



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΔΑΣΩΝ
& ΔΑΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
Δ/ΝΣΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΔΑΣΩΝ
ΤΜΗΜΑ : ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ (Γ')

Ταχ.Δ/ση : Τέρμα Αλκμάνος
Τ.Κ. : 115 28 Ιλίσια
Πληροφορίες : Μ. Μελισσάρη
Τηλ : 2131512191
FAX : 2105244135

Προς: Γραφείο Νομικών και Κοινοβουλευτικών
θεμάτων

Θέμα: Η υπ' αριθ. 605/26-11-2021
Αναφορά στην Βουλή

Με την ως άνω Αναφορά του ο βουλευτής Πέλλας κ. Καρασμάνης καταθέτει σαν αναφορά την επιστολή της ΠΟΜΙΔΑ σχετικά με πρόταση σύμφωνα με την οποία το Δημόσιο να μην διεκδικεί εκτάσεις για τις οποίες δεν έχει νόμιμο τίτλο, στις περιοχές της Χώρας όπου δεν ισχύει υπέρ του το τεκμήριο κυριότητας.

Η εν λόγω πρόταση είναι ανατιολόγητη και δεν αναφέρει καμία διάταξη στην οποία στηρίζεται.

Σε κάθε περίπτωση, σε αντίκρουση της εν λόγω πρότασης, την οποία απορρίπτουμε, παραθέτουμε τα εξής:

Το άρθρο 62 ν. 998/79, στο οποίο πιθανόν να αναφέρεται ο βουλευτής, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ορίζει ότι:

«Βάρος απόδειξης - Ειδική αναγνώριση κατατμήσεων

Επί των πάσης φύσεως αμφισβητήσεων ή διενέξεων ή δικών μεταξύ του Δημοσίου, είτε ως ενάγοντος είτε ως εναγομένου είτε ως αιτούντος είτε ως καθ' ου ή αίτηση, και φυσικού ή νομικού προσώπου, το οποίο προβάλλει ή αξιώνει οποιοδήποτε δικαίωμα, εμπράγματο ή μη, επί των δασών, των δασικών εκτάσεων το ως άνω φυσικό ή νομικό πρόσωπο οφείλει να αποδείξει την παρ' αυτώ ύπαρξη του δικαιώματός του.

Κατ' εξαίρεση η διάταξη αυτή δεν ισχύει στις περιφέρειες των Πρωτοδικείων των Ιονίων Νήσων, της Κρήτης, των Νομών Λέσβου, Σάμου, Χίου και Κυκλάδων, των νήσων Κυθήρων, Αντικυθήρων, της Δωδεκανήσου, πλην των νήσων που ισχύει ο κτηματολογικός κανονισμός καθώς και της περιοχής της Μάνης όπως αυτή ορίζεται από διοικητικά όρια των Καλλικρατικών Δήμων Ανατολικής και Δυτικής Μάνης.»

Για την ερμηνεία του ως άνω άρθρου 62 έχουν εκδοθεί δύο γνωμοδοτήσεις του Νομικού Συμβουλίου Κράτους (ΝΣΚ) η 441/1980 και η 166/1981 (Ολομέλεια ΝΣΚ), σύμφωνα με τις οποίες

η εν λόγω διάταξη εισάγει **διαδικαστικό προνόμιο** υπέρ του Δημοσίου, συνισταμένου στην απαλλαγή του από το βάρος της απόδειξης της κυριότητάς του επί των δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων, μετατιθεμένου του βάρους τούτου στον επικαλούμενο δικαιώματα έναντι του Δημοσίου. Το προνόμιο τούτο δεν ισχύει ως προς το Δημόσιο στις περιφέρειες των Πρωτοδικείων των Ιονίων Νήσων, της Κρήτης και των νομών Λέσβου, Σάμου και Χίου και των νήσων Κυθήρων, Αντικυθήρων και Κυκλάδων (στην συνέχεια προστέθηκαν η Μάνη και η Δωδεκάνησος πλην των νήσων του κτηματολογικού κανονισμού).

Σύμφωνα με το γράμμα του νόμου (αναφέρεται στον τίτλο «Βάρος απόδειξης») και την ερμηνεία που δόθηκε με τις ως άνω γνωμοδοτήσεις πρόκειται για ένα δικονομικό προνόμιο του Δημοσίου, που δεν ισχύει σε ορισμένες περιοχές.

Η εν λόγω διάταξη **δεν αναφέρεται ούτε θίγει τις ουσιαστικού δικαίου διατάξεις που προβλέπουν το τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου επί των ως άνω εκτάσεων και οι οποίες διατάξεις δεν έχουν καταργηθεί και εφαρμόζονται अपαρεγκλίτως από τα πολιτικά Δικαστήρια μέχρι σήμερα, ακόμα και στις ως άνω περιοχές που δεν εφαρμόζεται το δικονομικό προνόμιο του Δημοσίου.**

Ειδικότερα:

Στην Κρήτη, Σάμο, Χίο, Λέσβο

Το τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου προβλέπεται από το άρθρο 3 του Οθωμανικού Νόμου περί γαιών, που διατηρήθηκε σε ισχύ στις Νέες Χώρες κατά το άρθρο 2 ν. 147/1914. Σύμφωνα με το ως άνω άρθρο 3 τα δάση, οι βοσκές και τα λιβάδια ανήκουν στο Δημόσιο, η παραχώρησή τους δε στους ιδιώτες γίνεται με την χορήγηση τίτλου (ταπίου), με το οποίο παρέχεται σε αυτούς όχι κυριότητα, αλλά δικαίωμα διηνεκούς εξουσιάζσεως (τεσσαρούφ). Κατά το άρθρο 3 του Οθωμανικού νόμου "περί γαιών" της 7 Ραμαζάν 1274, του οποίου οι διατάξεις που ρυθμίζουν τα δικαιώματα ιδιωτικής φύσεως διατηρήθηκαν σε ισχύ στις Νέες χώρες με τη διάταξη του άρθρου 2 παρ.4 του ν. 147/1914, η κυριότητα των αγρών ανήκει στο δημόσιο, η παραχώρησή τους δε στους ιδιώτες γίνεται με τη χορήγηση τίτλου (ταπίου), με το οποίο παρέχεται σε αυτούς δικαίωμα όχι κυριότητας, αλλά διηνεκούς εξουσιάζσεως (τεσσαρούφ). Από δε το άρθρο 78 του ίδιου νόμου "περί γαιών", σε συνδυασμό προς το άρθρο 8 των οδηγιών "περί εγγράφων ταπίων" της 7 Σαμπάν 1276, συνάγεται ότι για την κτήση του δικαιώματος εξουσιάζσεως αρκεί μόνη η πραγματική κατάσταση της κατοχής και καλλιέργειας του αγρού από εκείνον που τον εξουσιάζει για χρονικό διάστημα δέκα ετών, χωρίς δικαστική αμφισβήτηση και χωρίς να απαιτείται και η έκδοση, επ' ονόματί του, τίτλου (ταπίου), ο οποίος είναι απλώς αποδεικτικό μέσο και όχι συστατικό στοιχείο. Την κτήση αυτή του δικαιώματος εξουσιάζσεως με δεκαετή κατοχή του αγρού αναγνώρισε και το υπ' αριθ. 2468 διάταγμα της προσωρινής κυβερνήσεως Θεσσαλονίκης (άρθρο 2), το οποίο κυρώθηκε με τον ν.1072/1917, και ο ν.2052/1920 (άρθρο 50), εφόσον η 10ετία έχει συμπληρωθεί μέχρι 20 Μαΐου 1917.

Επομένως για τις ως άνω περιοχές η νομολογία, προκειμένου να αναγνωριστεί η κυριότητα επί δασών και λιβαδιών έναντι του Δημοσίου απαιτεί την έκδοση τίτλου (ταπίου) του Οθωμανικού Κράτους. Για τους αγρούς απαιτείται η κατοχή και εξουσίωση του αγρού επί δεκαετία, εφόσον η δεκαετία έχει συμπληρωθεί μέχρι 20-5-1917 (βλ. 455/2015, Γ' Τμήμα). Ειδικά για την Κρήτη, όπου ίσχυε ο Κρητικός Αστικός Κώδικας, για να αναγνωριστεί ιδιώτης ως κύριος δάσους, δασικής ή χορτολιβαδικής έκτασης θα πρέπει να έχει συμπληρωθεί στο πρόσωπο του δικαιοπαρόχου του η χρησικτησία του Κρητικού Αστικού Κώδικα (τακτική ή έκτακτη) μέχρι το αργότερο τις 11-9-1915, ημερομηνία μετά την οποία ανεστάλη κάθε προθεσμία παραγραφής των δικαιωμάτων του Δημοσίου (ΑΠ 1347/2014, Γ' Τμήμα).

Στην Δωδεκάνησο

Με το άρθρ. 2 §1 στοιχείο α' [του ν. 510/1947](#) που ίσχυσε από τη δημοσίευση του στην Ε.τ.Κ. (30.12.1947), σύμφωνα με το άρθρο 14 αυτού, εισήχθησαν στη Δωδεκάνησο ο ΑΚ, ο ΕισΝΑΚ και το ν.δ. 7/10.5.1945. Με το άρθρο 51 ΕισΝΑΚ ορίζεται ότι η κτήση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος που επήλθε πριν την εισαγωγή αυτού, κρίνεται κατά το δίκαιο, το οποίο ίσχυε, καθ' ον χρόνον έλαβαν χώρα τα προς κτήση αυτού πραγματικά γεγονότα. Περαιτέρω η ακίνητη περιουσία στη Δωδεκάνησο ρυθμιζόταν από το Οθωμανικό δίκαιο, πριν την εισαγωγή του Ιταλικού ΑΚ/1865 στη Δωδεκάνησο, η οποία έλαβε χώρα από 1.1.1932 με το υπ' αριθμ. 200/31.10.1931 διάταγμα του Ιταλού Κυβερνήτη. Με το άρθρο 1 του Οθωμανικού νόμου περί γαιών της 17ης Ραμαζάν 1274 (1856) σε συνδυασμό προς τα άρθρα 2-5, 91-102 και 103-105 του ιδίου νόμου, η ακίνητη ιδιοκτησία διακρίνεται σε: α) ιδιόκτητες γαίες (μούλκ), στις οποίες έχουν πλήρες και απόλυτο δικαίωμα κυριότητας αυτοί που τις εξουσιάζουν, β) δημόσιες γαίες (εραζί-εμιριέ ή αρζί-μιρι), γ) γαίες αφιερωμένες σ' ευαγή σκοπό (μεβκουφέ), δ) γαίες προοριζόμενες για την κοινή και δημόσια χρήση (μετρουκέ) οι οποίες είναι δημόσιες και ε) νεκρές γαίες (μεβάτ) οι οποίες δεν ανήκουν στην κυριότητα ιδιωτών, ούτε είναι δυνατή από τη φύση τους η καλλιέργεια τους και δεν κατέχονται ούτε εξουσιάζονται από κανένα, όπως είναι οι πετρώδεις εκτάσεις, τα βράχια κλπ, οι οποίες είναι επίσης δημόσιες. Στην κατηγορία των δημοσίων-γαιών-(εραζί-εμιριέ ή αρζί-μιρι) ανήκουν οι αγροτικές εκτάσεις και συγκεκριμένα] οι καλλιεργήσιμοι αγροί, οι χειμερινές και θερινές βοσκές, οι λειμώνες (τσαϊρια), τα δάση, οι εκτάσεις που έχουν φυτευθεί με δένδρα, που δεν καλλιεργεί κανένας (ΑΠ 120/2018, ΑΠ [477/2016](#), ΑΠ [227/2017](#)), όχι όμως τα οικόπεδα, έστω κι αν καλλιεργούνται με κηπευτικά και οπωροφόρα δένδρα, τα οποία εξ αντιδιαστολής έχουν τον χαρακτήρα "μούλκ"(ΑΠ [477/2016](#)). Οι ως άνω εκτάσεις μπορούσαν να παραχωρηθούν από το Οθωμανικό δημόσιο σε ιδιώτες με την καταβολή δικαιώματος (ταπού) και ετήσιας δόσεως, οπότε εκδιδόταν σχετικός τίτλος (ταπίο). Με την παραχώρηση, όμως, αυτή οι ιδιώτες δεν αποκτούσαν πλήρες δικαίωμα κυριότητας επί της παραχωρηθείσας δημόσιας εκτάσεως, αλλά δικαίωμα διηνέκους εξουσιάσεως ή "ωφέλιμης κυριότητας" (τεσσαρούφ), το δε δικαίωμα ψιλής κυριότητας διατηρούσε το Οθωμανικό Δημόσιο. Ανεξαρτήτως, όμως, της πιο πάνω παραχωρήσεως (ειδικά επί καλλιεργησίμων αγρών, δικαίωμα διηνεκούς εξουσιάσεως/τεσσαρούφ) μπορούσε να αποκτήσει και ο σφετεριστής, ο οποίος καταλάμβανε, εξουσίαζε και καλλιεργούσε δημόσιες γαίες επί δεκαετία, χωρίς δικαστική αμφισβήτηση, σύμφωνα με το άρθρο 78 του ως άνω νόμου περί γαιών σε συνδυασμό προς το άρθρο 8 των οδηγιών περί εγγράφων ταπίων.

Από τον συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι η ανωτέρω δεκαετής διαρκής εξουσίαση της κυριότητος επί δημοσίας γης (τεσσαρούφ) ισχύει και κατά του Δημοσίου, εφόσον αυτή έχει συμπληρωθεί πριν από την ισχύ στη Δωδεκάνησο [του Α.ν. 1539/1938](#), ήτοι μέχρι την 10-1-1949, ενώ μετά την χρονολογία αυτή απαγορεύεται η παραγραφή οποιουδήποτε δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτου. Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, οι καλλιεργούντες δημόσιες γαίες στη Δωδεκάνησο για μια δεκαετία πριν την έναρξη εφαρμογής [του α.ν. 1539/1938](#), ήτοι πριν την 10-1-1949, έχουν καταστεί κύριοι των ακινήτων αυτών, διότι το κτηθέν απ' αυτούς με βάση το άρθρο 78 του Οθωμανικού νόμου περί γαιών δικαίωμα διηνεκούς εξουσιάσεως (τεσσαρούφ) έχει τραπεί σε δικαίωμα πλήρους κυριότητας αυτών με το άρθρο 9 παρ.1 εδάφ. α' [του ν. 2100/1952](#), μετά την απόσβεση του δικαιώματος ψιλής κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου, το οποίο απέκτησε σε όλη την ακίνητη περιουσία του Ιταλικού Κράτους στη Δωδεκάνησο με το άρθρο 1 του παραρτήματος XIV της από 20-2-1947 συνθήκης Ειρήνης των Παρισίων μεταξύ των συνασπισμένων συμμαχικών δυνάμεων και της Ιταλίας που κυρώθηκε με το [ν.δ. 423/1947](#) (ΑΠ [477/2016](#), ΑΠ [822/2013](#), ΑΠ [1814/2012](#)).

Στα Επτάνησα

Από το συνδυασμό των ορισμών του από 13/29 Δεκεμβρίου 1817 "[Συντάγματος](#) του Ηνωμένου Κράτους των Ιονίων Νήσων" (Κεφ. Α άρθρο 2 Κεφ. Δ Τμήμα α' άρθρο 1, 2, 4 και 6 και Τμήμα β' άρθρο 6) των από 6 Ιουνίου και 7 Ιουνίου 1830 Πρωτοκόλλων του Λονδίνου, της από 9 Ιουλίου 1832 συνθήκης της Κωνσταντινουπόλεως του ν. ΠΝ/1866 "περί εισαγωγής εν Επτανήσω της εν τω λοιπώ Βασιλείω ισχυούσης νομοθεσίας" (άρθρο 10.11.13 και 14) του ν. ΣΟΕ/1868 και του ΝΑΦΙ/1887, συνάγεται ότι επί των στην Επτάνησο δασών το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει δικαιώματα κυριότητας, αφού κατά την ένωση αυτής με την Ελλάδα, ουδέν έλαβε, ούτε σαν διάδοχο του Ηνωμένου Κράτους των Ιονίων Νήσων, το οποίο δεν είχε δημόσια κτήματα και μάλιστα δάση στην ιδιοκτησία του, ούτε στη συνέχεια από την επιχώριο (ή εγχώρια ή κοινή) καθεμιάς Νήσου περιουσία δεδομένου ότι αυτή διανεμήθηκε μεταξύ των δήμων καθεμιάς Νήσου. Πράγματι δε, περί της, διανομής των εγχωρίων περιουσιών του ν. ΠΝ/1866 μερίμνησαν ακολούθως ο ν. ΥΙΓ/1871 για την Ζάκυνθο, ο ν. ΨΙ/1878 για την Κεφαλληνία, ο ν. ΨΞΣΤ/1879 για την Λευκάδα, ο ν. ΑΦΙ/1887 για την Κέρκυρα (η διαχείριση της εγχωρίου περιουσίας της οποίας είχε ρυθμισθεί ειδικότερα με το ν. ΣΟΕ/1868 "περί της διαχειριστικής επιτροπής της κοινής της νήσου Κερκύρας περιουσίας"), και ο [ν. 2355/1920](#) για τα Κύθηρα.

Εξ' άλλου κατά τα άρθρα 2, 13, 14 και 16 του περί διακρίσεως δημοσίων κτημάτων του νόμου της 21.6.1837, που ίσχυε στα Ιόνια Νησιά μετά την έκδοση του ν. ΠΝ/1866, με το άρθρο 2 του οποίου καταργήθηκαν τα έχοντα το ίδιο αντικείμενο άρθρα 402 - 409 του Ιονίου Πολιτικού Κώδικα, **δημόσια κτήματα είναι όσα ανήκουν στην Επικράτεια, όλα τα από ιδιώτες ή Κοινότητες μη δεσποζόμενα, δηλαδή όλα τα αδέσποτα και τα κτήματα των αποθανόντων ακλήρων ή εγκαταλελειμμένα από τους κληρονόμους κτήματα, επί των οποίων δεν υπάρχουν άλλων αποδεδειγμένες απαιτήσεις και συνεπώς και τα αδέσποτα δάση και εν γένει δασικές εκτάσεις ανήκουν στο Δημόσιο (σχετ. ΑΠ [1478/2000](#)).**

Από τις διατάξεις αυτές σαφώς συνάγεται ότι τα κατά την εισαγωγή του νόμου αυτού υπάρχοντα αδέσποτα περιήλθαν *ex lege* στο Δημόσιο, στο οποίο περιέρχονται και τα εκάστοτε καθιστάμενα αδέσποτα ακίνητα εγκαταλελειμμένα από τους ιδιοκτήτες) καθώς και εκείνα των αποβιωσάντων χωρίς διαθήκη και κληρονόμους.(ΑΠ 957/2015, Δ' Τμήμα).

Στις Κυκλάδες και την Μάνη

Με τη διάταξη του άρθρου 1 του β.δ. της 17.11.1836 «περί ιδιωτικών δασών» σε συνδυασμό με εκείνες των άρθρων 2 και 3 του ιδίου διατάγματος, αναγνωρίστηκε η κυριότητα του Δημοσίου επί των εκτάσεων που αποτελούσαν δάση, εκτός από εκείνες, οι οποίες πριν από την έναρξη του απελευθερωτικού αγώνα ανήκαν σε ιδιώτες και των οποίων οι τίτλοι ιδιοκτησίας ήθελαν αναγνωρισθεί από την Γραμματεία των Οικονομικών στην οποία έπρεπε να υποβληθούν μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία ενός έτους από την δημοσίευση του ανωτέρω διατάγματος, που έχει ισχύ νόμου. Με το άρθρο 1 του β.δ. 12-12-1833, που έχει ισχύ νόμου «περί διορισμού του φόρου βοσκής και του δια τα εθνικοιδιόκτητα λειβάδια εγγείου φόρου κατά τα έτη 1833-1834» όλα τα λιβάδια, για την επικαρπία των οποίων δεν υπάρχει έγγραφο (ταπί) εκδοθέν επί τουρκοκρατίας, θεωρούνται δημόσια και η νομή τους παραμένει στο Δημόσιο.

Κατά τις διατάξεις του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου (β.ρ.) που ίσχυε πριν από τον Αστικό Κώδικα (δηλαδή πριν από τις 23.2.1946), σύμφωνα με το άρθρο 51 του ΕισΝΑΚ, μπορούσε να αποκτηθεί η κυριότητα ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία κατόπιν ασκήσεως νομής πάνω σ' αυτό με καλή πίστη και διάνοια κυρίου σε χρονικό διάστημα μιας συνεχούς τριακονταετίας, με τη δυνατότητα αυτού που χρησιδεσπόζει να συνυπολογίσει στο χρόνο της δικής του νομής και εκείνον του δικαιοπαρόχου του, εφόσον είχε γίνει με νόμιμο τρόπο καθολικός ή ειδικός διάδοχος αυτού, ενώ κατά το ίδιο δίκαιο που ίσχυε πριν από τον Αστικό Κώδικα, τα δημόσια

κτήματα είχαν εξαιρεθεί από την τακτική χρησικτησία. Σύμφωνα δε με το β.ρ. δίκαιο, καλή πίστη εθεωρείτο η ειλικρινής πεποίθηση του χρησιδεσπόζοντος ότι με την κτήση της νομής του πράγματος δεν προσβάλλεται κατ' ουσίαν το δικαίωμα κυριότητας άλλου. Από τον συνδυασμό των διατάξεων αυτών προς εκείνες των άρθρων 18 και 21 του ν. της 21.6/3.7. 1837 «περί διακρίσεως δημοσίων κτημάτων» συνάγεται ότι έκτακτη χρησικτησία χωρεί, με τις προϋποθέσεις που εκτέθηκαν και σε δημόσια κτήματα, εφόσον όμως η τριακονταετής νομή αυτών είχε συμπληρωθεί μέχρι την 11.9.1915.

Με πρόσφατη δε νομολογία που αφορά την Σαντορίνη (ΟΛΑΠ 1/2013) κρίθηκε ότι : "κατά τα άρθρα 1-3 του Οθωμανικού νόμου της 7 Ραμαζάν 1274 οι γαίες διακρίνονται στις ακόλουθες πέντε κατηγορίες (α) τις γαίες καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια), (οικοδομήματα, εργαστήρια, αμπελώνες), των οποίων τη κυριότητα είχε αυτός που τις εξουσίαζε και μπορούσε να τις διαθέτει ελεύθερα προς τρίτους με άτυπη συμφωνία περί μεταβίβασης, (β) τις δημόσιες γαίες (μιριγιέ), (τα καλλιεργήσιμα χωράφια, βοσκοτόπια, δάση), των οποίων η κυριότητα ανήκε στο Οθωμανικό Δημόσιο και επί των οποίων οι ιδιώτες μπορούσαν να αποκτήσουν μόνο δικαίωμα εξουσίασης (τεσσαρούφ), (γ) τις αφιερωμένες γαίες (βακούφια), των οποίων η χρήση και εκμετάλλευση γινόταν υπέρ κάποιου αγαθοεργού σκοπού και οι οποίες θεωρούνταν ως πράγματα εκτός συναλλαγής, (δ) τις εγκαταλελειμμένες σε κοινότητες γαίες (μετρούκέ) (οι δημόσιοι δρόμοι, οι πλατείες), οι οποίες ήταν προορισμένες για την κοινή χρήση και ανήκαν στο Δημόσιο και (ε) τις νεκρές γαίες (μεβάτ) (τα βουνά, τα ορεινά και πετρώδη μέρη, τα αδέσποτα δάση), οι οποίες αποτελούσαν γαίες που κανείς δεν κατείχε, δεν εξουσίαζε και δεν καλλιεργούσε και ανήκαν στο Δημόσιο. Επακολούθησαν τα πρωτόκολλα του Λονδίνου της 3.2.1830, 4/16.6.1830 και 19.6/1-7-1830, με τα οποία κυρώθηκε η Ανεξαρτησία της Ελλάδος και ρυθμίσθηκαν οι σχέσεις του Ελληνικού Δημοσίου ως προς τις άλλοτε ιδιοκτησίες των Οθωμανών στην Ελλάδα, ορίζοντας, σε συνδυασμό με την από 9.7.1832 Συνθήκη της Κωνσταντινουπόλεως "Περί διαρρυθμίσεως των Ελληνικών συνόρων", ότι το Ελληνικό Δημόσιο αποκτά την κυριότητα στα κτήματα των Οθωμανών, τα οποία είχε καταλάβει κατά την διάρκεια του απελευθερωτικού αγώνα (έως τις 3.2.1830) και είχε δημεύσει κατά την διάρκεια του πολέμου, καθώς και σε εκείνα, τα οποία, κατά τον χρόνο της υπογραφής των πρωτοκόλλων είχαν εγκαταλειφθεί από τους άλλοτε κυρίους τους Οθωμανούς, οι οποίοι απεχώρησαν και δεν εξουσιάζονταν πλέον από αυτούς, χωρίς παράλληλα να έχουν καταληφθεί από τρίτους μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου της 21-6/3-7/1837 "περί διακρίσεως δημοσίων κτημάτων", περιερχόμενα κατά το άρθρο 16 αυτού στην κυριότητα του Δημοσίου ως αδέσποτα. Με τις ρυθμίσεις αυτές το Ελληνικό Δημόσιο δεν κλήθηκε ως καθολικός διάδοχος των Οθωμανών, αλλά διαδέχθηκε το Τουρκικό Δημόσιο in globo με τη γενόμενη δήμευση "δικαίωμα πολέμου", ως ειδικού τίτλου, στο δικαίωμα κυριότητας των κτημάτων, τα οποία κατείχοντο μόνο από τους Οθωμανούς κατά την έναρξη της Ελληνικής Επανάστασης και, ή κατέλαβε διαρκούντος του πολέμου, ή ως εγκαταλελειμμένα από τους πρώην κυρίους τους, δεν κατείχοντο πλέον από αυτούς. Η διαδοχή του Ελληνικού Δημοσίου στο Τουρκικό Δημόσιο "δικαιώματι πολέμου" αφορά και τις νήσους του Αιγαίου, με ρητή αναφορά τους στο σχετικό κείμενο του πρακτικού (αρ.3) και στο προηγούμενο πρωτόκολλο της 10/22-3-1829 με τον παράτιτλο "Οριοθεσία της Στερεάς και των νήσων", διαλαμβάνοντας "Αι παρακείμεναι εις την Πελοπόννησον νήσοι, η Εύβοια και αι κοινώς καλούμεναι Κυκλάδες θέλουν αποτελεί ωσαύτως μέρος τούτου του Κράτους". Η διαδοχή όμως αυτή δεν έθιξε τα εμπράγματα δικαιώματα των ιδιωτών, τα οποία είχαν αποκτηθεί επί των ακινήτων καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια) και τα δικαιώματα εξουσίασης "τεσσαρούφ", τα οποία είχαν αποκτηθεί επί των δημοσίων γαιών σύμφωνα με το Οθωμανικό δίκαιο. Λόγοι ιστορικής ιδιαιτερότητας διαμόρφωσαν ιδιαίτερο νομικό και ιδιοκτησιακό καθεστώς στις Κυκλάδες. Ειδικότερα οι γαίες των νησιών αυτών

χαρακτηρίσθηκαν κατά τον ιερό μουσουλμανικό νόμο ως ιδιωτικές ανήκουσες στην κατά τα άρθρα 1 και 2 του από 7ης Ραμαζάν έτους 1274 Οθωμανικού νόμου "περί γαιών" κατηγορία των καθαρών ιδιοκτησίας ακινήτων, τα οποία εξακολούθησαν εξουσιαζόμενα υπό των μέχρι τότε κυρίων αυτών και δη κατά πλήρη κυριότητα, υπό τον όρο όμως καταβολής εγγείου φόρου.

Κατά συνέπεια, τα ακίνητα των νήσων αυτών, μη εξουσιαζόμενα πριν από την επανάσταση από τον σουλτάνο, ουδέ κατεχόμενα από Οθωμανούς ιδιώτες, δεν περιήλθαν στο Ελληνικό Δημόσιο, κατά διαδοχήν του Τουρκικού Δημοσίου, δικαιώματι πολέμου και δυνάμει των περί ανεξαρτησίας της Ελλάδος πρωτοκόλλων του Λονδίνου και της από 7.7.1832 συνθήκης της Κωνσταντινούπολης. **Τούτο, όμως, συμβαίνει εφόσον πρόκειται περί γαιών καθαρής ιδιοκτησίας, ενώ και για τα νησιά των Κυκλάδων, μεταξύ των οποίων και η Σαντορίνη, σύμφωνα με τα ως άνω Πρωτόκολλα του Λονδίνου και τη Συνθήκη της Κωνσταντινουπόλεως, για εκτάσεις που αφορούσαν τα δάση, τους αιγιαλούς, τα κοινόχρηστα, τις βοσκές και τις εκτάσεις που λόγω της μορφής τους δεν εξουσιάζονταν από κανένα, μετά τον Αγώνα της Ανεξαρτησίας, κατέστη κύριος αυτών το Ελληνικό Δημόσιο ως διάδοχο του Οθωμανικού Κράτους δικαιώματι πολέμου.** Και τούτο διότι οι εκτάσεις αυτές παρέμειναν προσδιορισμένες κατά την ταυτότητά τους ως τμήμα της χώρας του Οθωμανικού Κράτους και οι οποίες ουδέποτε εξουσιάστηκαν από ορισμένο πρόσωπο, αλλά υπήγοντο υπό την απόλυτη εξουσία του κράτους αυτού. Μετά δε την Επανάσταση του 1821 και τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους διά των προαναφερομένων Πρωτοκόλλων και Συνθήκης, οπότε προσδιορίστηκε η χώρα του Ελληνικού Κράτους, των ακινήτων αυτών κατέστη κύριο το νέο ελληνικό κράτος χωρίς καμιά αποζημίωση. Η νομική αυτή παραδοχή επιβεβαιώνεται από το Πρωτόκολλο της 4/16 Ιουνίου 1830, στο κείμενο του οποίου ορίζεται τα κτήματα υπό το όνομα "Βακούφια" και όσα δεν είναι ιδιωτικά, αλλά εκκλησιαστικά ή δημόσια υπό το Οθωμανικό σύστημα θα ανήκουν αυτοδικαίως στην Κυβέρνηση της Ελλάδος."

Συμπέρασμα

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω, στις παραπάνω περιοχές ισχύει το τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου, με την παρατήρηση ότι στα Επτάνησα ανήκουν στο Δημόσιο τα, κατά την Ένωση με την Ελλάδα και εφεξής, μη δεσποζόμενα από κοινότητες και ιδιώτες.

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΓΚΟΥΝΤΟΥΦΑΣ