



Βουλή των Ελλήνων
Βασίλειος – Νικόλαος Α. Υψηλάντης
Α' Κοσμήτορας
Πρόεδρος Επιτροπής Οικονομικών της Βουλής
Βουλευτής Δωδεκανήσου – Νέα Δημοκρατία

Προς τον Αξιότιμο Υπουργό των Οικονομικών

Αθήνα στις 07.02.2025

Ε Ρ Ω Τ Η Σ Η

ΘΕΜΑ : Το ιδιοκτησιακό καθεστώς στους Αρκιούς και σε άλλα νησιά της Δωδεκανήσου και η αναγνώριση των ιδιοκτησιών των πραγματικών κυρίων από το Ελληνικό Δημόσιο

Ως γνωστόν το ελληνικό Δημόσιο, κατά την τελευταία δεκαετία, ασκεί συστηματικά διεκδικητικές αγωγές κατά προσώπων που είναι καταγεγραμμένα ως κύριοι ακινήτων σε διάφορα νησιά στο νομό Δωδεκανήσου.

Συγκεκριμένα στις αγωγές αυτές πανομοιότυπα γίνεται επίκληση αβάσιμων ισχυρισμών, σε βάρος των νησιωτών, ότι δήθεν οι εκτάσεις αυτές στα Δωδεκάνησα ήταν κατά την περίοδο της Οθωμανικής Κατοχής, δημόσιες γαίες «εραζί – εμιρίε ή αρζί – μιρί» με συνέπεια να περιέλθουν στο ελληνικό Δημόσιο μετά την ενσωμάτωση της Δωδεκανήσου στην Ελλάδα. Αναγνωρίζει συνεπώς ως κυρίου των ακινήτων αυτών μόνον όσους έχουν αποκτήσει το ακίνητο τους από το Δημόσιο ή όσους αποδείξουν ότι το νέμονταν οι δικαιοπάροχοι τους επί δέκα χρόνια πριν από την ενσωμάτωση της Δωδεκανήσου στην Ελλάδα.

Κάθε άλλο ακίνητο, κατά τους ισχυρισμούς του, ανήκει σε αυτό. Ισχυρίζεται επιπρόσθετα ότι ούτε και η Ιερά Μονή Πάτμου απέκτησε ποτέ κυριότητα σε εκτάσεις στην Πάτμο και στα πέριξ αυτής νησιά. Τη θέση αυτή τη στηρίζει στη θεώρηση των γαιών ως δημοσίων κατά τα οθωμανικό δίκαιο σε συνδυασμό με την αμφισβήτηση της νομικής αξίας του Χρυσόβουλου του Αυτοκράτορα Αλεξίου του Κομνηνού, δια του οποίου είχε παραχωρηθεί το σύνολο της νησιωτικής περιοχής στην Ιερά Μονή Πάτμου. Με βάση τα ανωτέρω, το Δημόσιο διεκδικεί τα ακίνητα αυτά ενώ ιδιοκτήτες τους που έχουν τίτλους ιδιοκτησίας κινδυνεύουν να χάσουν της περιουσίας τους. Η νομολογία των δικαστηρίων μας, με αποφάσεις ακόμα του Αρείου Πάγου, θέτει φραγμό σε όλη αυτή την διεκδίκηση από το Δημόσιο. Γίνεται δε παγίως δεκτό από τη νομολογία ότι οι γαίες στα νησιά αυτά της Δωδεκανήσου (εξαιρουμένης της Ρόδου και της Κω) δεν θεωρούνταν δημόσιες κατά το οθωμανικό δίκαιο. Επρόκειτο αντιθέτως για γαίες καθαρής κυριότητας (Μούλκ). Τούτο δε διότι οι γαίες αυτές ουδέποτε υπήρξαν «δορυάλωτες». Δεν κατακτήθηκαν με στρατεύματα κατοχής από την οθωμανική αυτοκρατορία. Η θέση αυτή αποτελεί από το 2013 πάγια νομολογία του ανωτάτου δικαστηρίου. Παρόλα αυτά το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους ενώ τελεί προφανώς σε γνώση αυτών εξακολουθεί να ασκεί μαζικά αγωγές στα νησιά αυτά της Δωδεκανήσου.

Από τον Σεπτέμβριο 2022 τέθηκε σε ισχύ η διάταξη του άρθρου 126 του νόμου 4972/2022. Η συγκεκριμένη διάταξη αφορά ορισμένα νησιά όπως το Αγαθονήσι, Αρκιοί, Μαράνθη, Μεγίστη, Ψέριμο και Σαρία του Νομού Δωδεκανήσου και προβλέπει ότι οι δίκες μεταξύ «νομέων και

Δημοσίου» καταργούνται μόνο υπό την προϋπόθεση ότι οι αντίδικοι το τελευταίο είναι μόνιμοι κάτοικοι βεβαίωση του οικείου Δήμου. Συγκεκριμένα στο άρθρο 17 του ν. 2443/1996 (Α' 265) προστίθεται παρ. 4 ως εξής:

«4. Σε ακίνητα που βρίσκονται στις νησίδες της παρ.1, επί των οποίων το Δημόσιο προβάλλει δικαιώματα διά της οικείας Κτηματικής Υπηρεσίας, ο νομέας τους θεωρείται κύριος έναντι του Ελληνικού Δημοσίου, εφόσον αποδεδειγμένα: α) είναι μόνιμος κάτοικος αυτών, β) έχει αναγραφεί ως κύριος στις πρώτες κτηματολογικές εγγραφές, σύμφωνα με το [άρθρο 6](#) του ν. [2664/1998](#) (Α' 275), γ) δεν έχει εκδοθεί και κοινοποιηθεί σε αυτόν ή τους δικαιοπαρόχους του Πρωτόκολλο Διοικητικής Αποβολής ή Πρωτόκολλο Καθορισμού Αποζημίωσης Αυθαίρετης Χρήσης για τα ακίνητα αυτά, δ) δεν προβάλλονται δικαιώματα του Δημοσίου επί του ακινήτου εξ άλλης αιτίας και ε) δεν εμπίπτει στους περιορισμούς της παρ. 1 του άρθρου 25 του ν. [1892/1990](#) (Α' 101). Η συνδρομή των προϋποθέσεων των περ. α' και ε' αποδεικνύεται με βεβαίωση του κατά τόπον αρμόδιου δήμου. Για τη διαπίστωση της συνδρομής των προϋποθέσεων των περ. β', γ' και δ' αρμόδια είναι η οικεία Κτηματική Υπηρεσία, η οποία συγκεντρώνει το σύνολο των απαιτούμενων στοιχείων των περ. α' έως ε' και τα διαβιβάζει στο κατά τόπον αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο. Εκκρεμείς δίκες μεταξύ των νομέων και του Ελληνικού Δημοσίου καταργούνται.»

Το δε άρθρο 17 του ν. 2443/1996 (Α' 265) προβλέπει τα ακόλουθα : «Άρθρο 17

Παραχωρήσεις ακινήτων του Δημοσίου

1.Ακίνητα του Δημοσίου, που κατέχονται αυθαίρετα προ του έτους 1980 στις νησίδες Αγαθονήσι, Αρκιοί, Μαράνθη, Μεγίστη, Ψέριμο και Σαρία του Νομού Δωδεκανήσου, παραχωρούνται δωρεάν και κατά κυριότητα στους αυθαίρετους κατόχους τους κατά τη δημοσίευση του παρόντος, με τους εξής όρους και προϋποθέσεις: α. Το παραχωρούμενο αστικό ακίνητο, μετά των κτισμάτων, δεν δύναται να υπερβαίνει τα οκτακόσια (800) τετραγωνικά μέτρα. Κατ' εξαίρεση μπορεί να παραχωρηθεί μεγαλύτερη έκταση, εφόσον αυτή που απομένει μετά την παραχώρηση των οκταχοσίων (800) τετραγωνικών μέτρων δεν αποτελεί άρτιο οικόπεδο ή δεν μπορεί να αποτελέσει άρτιο οικόπεδο σε συνένωση με άλλη συνεχόμενη έκταση του Δημοσίου. Αν ο δικαιούχος κατέχει μεγαλύτερη έκταση από την παραπάνω οριζόμενη, δύναται να του παραχωρηθεί επιπλέον έκταση μέχρι το πολύ οκτακόσια (800) τετραγωνικά μέτρα, με τίμημα ίσο προς το ένα πέμπτο (1/5) της τρέχουσας αγοραίας αξίας της, καταβλητέο σε πέντε (5) το πολύ ισόποσες ετήσιες άτοκες δόσεις.

β. Το παραχωρούμενο αγροτικό ακίνητο δεν δύναται να υπερβαίνει τα δέκα (10) στρέμματα.

Αν ο δικαιούχος κατέχει μεγαλύτερη έκταση από την παραπάνω παραχωρούμενη, δύναται να του παραχωρηθεί επιπλέον έκταση μέχρι δέκα (10) στρεμμάτων, με τίμημα ίσο προς το ένα δέκατο (1/10) της τρέχουσας αγοραίας αξίας της, καταβλητέο σε πέντε (5) το πολύ ισόποσες ετήσιες άτοκες δόσεις.

γ. Τα παραχωρούμενα ακίνητα, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται για την κάλυψη στεγαστικών ή επαγγελματικών αναγκών ή για γεωργικούς και κτηνοτροφικούς σκοπούς των δικαιούχων. Στην αξία των ακινήτων δεν υπολογίζονται οι δαπάνες αξιοποίησης και βελτίωσης τους που έγιναν από τους κατόχους, ως και η αξία των τυχόν ευρισκόμενων επ'αυτών κτισμάτων, που έχουν ανεγερθεί απ'αυτούς, δ. Ο παραχωρησιούχος να έχει την ελληνική ιθαγένεια. Η μεταβίβαση περαιτέρω των ακινήτων εν ζωή για οποιοδήποτε αιτία επιτρέπεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα που έχουν την ελληνική ιθαγένεια και μετά την πάροδο δεκαπέντε (15) ετών από την παραχώρηση του ακινήτου.

ε. Η παραχώρηση γίνεται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου στην Κτηματική Υπηρεσία Δωδεκανήσου, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, κατόπιν γνώμης του αρμόδιου Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου. Η απόφαση αυτή αποτελεί τίτλο κυριότητας που μεταγράφεται, στ. Όσοι κατέχουν μεγαλύτερη έκταση, από την παραχωρούμενη κατά τα ανωτέρω, υποχρεούνται να παραδώσουν αυτή ελεύθερη στην αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, με σχετικό πρωτόκολλο, εντός έξι (6) μηνών από την έκδοση του τίτλου μεταβίβασης της

παραχωρούμενης έκτασης. Σε αντίθετη περίπτωση η παραχώρηση ανακαλείται αυτοδίκαια.

ζ. Παράβαση οποιουδήποτε από τους παραπάνω όρους και προϋποθέσεις συνεπάγεται την αυτοδίκαιη επάνοδο του ακινήτου στην κυριότητα του Δημοσίου.

2. Σε κάθε οικογένεια, που κατοικεί μόνιμα στις παραπάνω νησίδες και ο ένας τουλάχιστον από τους συζύγους έχει την ελληνική ιθαγένεια, καθώς και σε κάθε οικογένεια της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του ν. 719/1977 (ΦΕΚ 301 Α'), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 5 του άρθρου 35 του ν. 1473/1984 (ΦΕΚ 127 Α'), εφόσον στερείται ακινήτου στις παραπάνω νησίδες ικανού να καλύψει τις στεγαστικές ή επαγγελματικές ή γεωργικές και κτηνοτροφικές ανάγκες της, παραχωρείται δωρεάν και κατά κυριότητα έκταση σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου.

3. Κοινόχρηστοι χώροι σύμφωνα με το εγκεκριμένο σχέδιο των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή σύμφωνα με τον τρόπο χρησιμοποίησης τους ή έχουν χαρακτηριστεί ως τοιούτοι, καθώς και έργα κοινής ωφέλειας μαζί με τα κτίσματα και τις εγκαταστάσεις τους, με εξαίρεση τη ζώνη του αιγιαλού, στις νησίδες της παρ. 1 παραχωρούνται δωρεάν και κατά κυριότητα στους οικείους Ο.Τ.Α. με τον παρόντα νόμο αυτοδίκαια και χωρίς άλλη διατύπωση.

Οι δήμοι και κοινότητες προς τους οποίους παραχωρούνται οι χώροι αυτοί υποχρεούνται όπως μη μεταβάλλουν την ιδιότητα τούτων ως κοινοχρήστων.

Παρά τις ασκούμενες ως άνω αγωγές του Ελληνικού Δημοσίου, από το σύνολο των παραπάνω διατάξεων προκύπτει, ότι ενώ η βούληση της Πολιτείας είναι να παραμείνουν οι Δωδεκανήσιοι κύριοι των πατρογονικών τους περιουσιών και ειδικότερα να αναγνωριστούν οι νομείς ακινήτων στους Αρκιούς κύριοι των ακινήτων αυτών, τούτο δεν μπορεί να καταστεί εφικτό από αδυναμίες του ίδιου του νόμου. Για παράδειγμα ενώ η διάταξη αναφέρει ότι ο νομέας τους θεωρείται κύριος έναντι του Ελληνικού Δημοσίου, βάζει την προϋπόθεση ότι αποδεδειγμένα πρέπει να είναι μόνιμοι κάτοικοι αυτών. Τούτο όμως δεν είναι εφικτό διότι αφενός μεν οι Αρκιοί στην ουσία ανήκουν διοικητικά στο Δήμο Πάτμου, οι δε πραγματικοί νομείς των ακινήτων αυτών είτε είναι εγγεγραμμένοι στο Δήμο Πάτμου ή παρά το γεγονός ότι το νέμονται οι ίδιοι και πριν από αυτούς συγγενείς τους δεν βρίσκονται πλέον μόνιμα στο νησί.

Βάσει όλων των ανωτέρω η ελληνική πολιτεία οφείλει να αποκαταστήσει το δίκαιο και να αναγνωρίσει, δίχως να τους υποβάλει σε περιττά δικαστικά έξοδα και ταλαιπωρία, στους νησιώτες αυτούς την κυριότητα στις γαίες, που αποδεδειγμένα νέμονται οι ίδιοι και οι δικαιοπάροχοι τους για πολλά χρόνια, κρατώντας τη ζωή σε αυτά και ασκώντας οικονομικές δραστηριότητες επ'αυτών, σημαντικές πράξεις για την εθνική μας υπόστασης.

Κατόπιν όλων των ανωτέρω ερωτάται ο Αξιότιμος κ. Υπουργός εάν προτίθεται :

(1.) Με κατάλληλες νομοθετικές παρεμβάσεις, να υλοποιήσει, επί της ουσίας, την εκπεφρασμένη διαχρονικά βούληση της πολιτείας, να μην διεκδικούνται αβάσιμα, στα μικρά νησιά της Δωδεκανήσου, ακίνητα από τους πραγματικούς τους ιδιοκτήτες και να διευκολυνθεί η αναγνώριση των ιδιοκτησιών αυτών στους φερόμενους δικαιούχους-ιδιοκτήτες,

(2.) Με νομοθετική πρωτοβουλία να εξαλείψει τον όρο του μόνιμου κατοίκου, από τη διάταξη του άρθρου 126 του νόμου 4972 / 2022, προκειμένου να διευκολυνθεί η απόδοσή τους στους πραγματικούς ιδιοκτήτες.

Ο Ερωτών Βουλευτής
Βασίλειος Νικόλαος Α. Υψηλάντης