

ΚΡΙΤΙΚΟ ΣΧΟΛΙΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 68/2004 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΟΥ ΠΠΡΚΕΡ ΠΕΡΙ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ ΕΠΙ ΒΥΖΑΝΤΟΡΩΜΑΙΚΗΣ ΕΠΟΧΗΣ

Η επίκληση της χρησικτησίας, εκ μέρους εκκλησιαστικών νομικών προσώπων, ως πρωτότυπου τρόπου κτήσεως κυριότητας επί των ακινήτων τους, αποτελεί συχνό φαινόμενο. Στη νομολογία τούτο συναντάται κυρίως στις περιπτώσεις ορισμένων υπεραιώνόβιων μονών, οι οποίες, προς θεμελίωση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί της ακίνητης περιουσίας τους, επικαλούνται καταρχάς ιστορικής σημασίας «έγγραφα», που συντάχθηκαν κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας ή και παλαιότερα. Στην κατηγορία των εγγράφων αυτών ανήκουν κυρίως όσα εκδόθηκαν ή επικυρώθηκαν από τις οθωμανικές αρχές (όπως τα σουλτανικά βεράτια, τα φερμάνια, τα ταπία κ.ά.) και έχουν, για το λόγο αυτό, θεσμικά επισημότερο χαρακτήρα. Περαιτέρω, αναφορές σε περιουσιακά δίκαια Μονών ανευρίσκονται και σε αυτοκρατορικά χρυσόβουλα ή πατριαρχικά σιγίλια, με τα οποία επικυρώνονταν προνόμιά τους. Δεν λείπουν ακόμη και ιδιωτικής φύσεως έγγραφα, όπως *κτηματολόγια* ή *κώδικες* (λ.χ. τα μοναστηριακά *βρέβια*), στη σύνταξη των οποίων προέβησαν οι ίδιες οι μονές κατά την τουρκοκρατία, καταγράφοντας την ακίνητη περιουσία τους για λόγους συστηματικότερης διαχείρισής της. Στην κατηγορία των ιδιωτικής φύσεως εγγράφων αυτών μπορούν να προστεθούν και τα διάφορα *μισθωτήρια*, *έγγραφα πακτώσεων*, *συμβόλαια*, *συμφωνητικά* κ.λπ., τα οποία περιέχουν στοιχεία για την έγγεια ιδιοκτησία της Μονής και την διαχείρισή της.

Η νομική αξιολόγηση τέτοιων εγγράφων, κυρίως μάλιστα της αποδεικτικής τους αξίας, δεν είναι πάντοτε ευχερής, η δε αναγνώρισή τους ως τίτλων ιδιοκτησίας, έγκυρων και δεσμευτικών ακόμη και σήμερα, έχει απασχολήσει τόσο τη θεωρία, όσο και τη νομολογία [βλ. εκτενέστερα τη μονογραφία του Γεωργίου Στ. ΑΠΟΣΤΟΛΑΚΗ, *Οι αυτοκρατορικές δωρεές στην Ιερά Μονή Πάτμου και η νομική αξία των «χρυσόβουλων λόγων»*. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δωρηθέντων ακινήτων κατά τις περιόδους του βυζαντινού, οθωμανικού, ιταλικού και ελληνικού δικαίου, Κατερίνη 2002, σσ. 241· ΕφΘεσ 68/1971 (Αρμ. ΚΕ' [1971] 491)· ΑΠ 195/1932 (Θέμις ΜΓ' [1932] 595-596· ΑΠ 146/1936 (ΕΕΝ 5 [1936] 726-728), καθώς και την πιο πρόσφατη ΕφΚρ 330/1999 (αδημ.), κατά την οποία τα σουλτανικά βεράτια και τα πατριαρχικά σιγίλια αποτελούν τίτλους ιδιοκτησίας, συνδυαζόμενα όμως και με άλλα στοιχεία, όπως νομή, διακατοχή κ.λπ.).

Συχνά, ωστόσο, τέτοια έγγραφα έχουν απολεσθεί λόγω των διαφόρων καταστροφών που υπέστησαν οι μονές από φυσικές καταστροφές, επιδρομές κατακτητών ή άλλες αιτίες, με αποτέλεσμα αυτές να προσφεύγουν για την κατοχύρωση των ακινήτων τους στην ασφαλέστερη οδό της χρησικτησίας. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον διακριβωθεί, όπως η μονή επικαλείται, η άσκηση πράξεων νομής ή διακατοχής επί του ακινήτου, ακολούθως διερευνάται η συνδρομή των προϋποθέσεων της χρησικτησίας (τακτικής ή έκτακτης), η οποία συνιστά πρωτότυπο τρόπο κτήσεως κυριότητας και οδηγεί στην έκδοση τίτλου ισόκυρου με τους άλλους (άρθρα 1041 επ. Α.Κ.). Και εδώ ως αρωγός έρχεται η διάταξη του άρθρου 21 του Ν.Δ. της 22.4/16.5.1926 «περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης, περί απαγορεύσεως λήψεως προσωρινών μέτρων κατά του Δημοσίου και της Αεροπορικής Αμύνης κ.λπ.» (ΦΕΚ Α' 155), με την οποία εξασφαλίζεται πληρέστερα η προστασία της

μοναστηριακής περιουσίας. Η συχνότατης εφαρμογής και εξαιρετικής σημασίας αυτή διάταξη, η οποία με το άρθρο 53 ΕισΝΑΚ διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Α.Κ., καθιέρωσε από τη δημοσίευσή της και στο εξής το «*απαράγραπτο των δικαιωμάτων*» του Δημοσίου, των μονών κ.λπ. επί των ακινήτων τους. Πιο συγκεκριμένα, η εφαρμογή της διάταξης αυτής δεν επέτρεπε την θεμελίωση χρησικτησίας σε βάρος (και) των μοναστηριακών ακινήτων, ορίζοντας ότι η «*παραγραφή*» των σχετικών δικαιωμάτων των μονών, που τυχόν είχε ήδη αρχίσει, δεν επέφερε οποιαδήποτε έννομη συνέπεια, αν μέχρι τη δημοσίευση της ανωτέρω διατάξεως «*δεν συνεπληρώθη η τριακονταετής παραγραφή κατά τους ισχύοντες νόμους*». Περαιτέρω, όπως παγίως από μακρού δέχεται η νομολογία, ο χρόνος της αποσβεστικής αυτής παραγραφής, και συνεπώς και ο της έκτακτης χρησικτησίας, ορίστηκε μεν σε 30 έτη με το άρθρο 1 του Ν. ΓΧΞ'/1910, κατά κρατούσα όμως τότε αρχή του διαχρονικού δικαίου, «*εφόσον ο προς συμπλήρωση αρξαμένης παραγραφής υπολειπόμενος κατά τον παλαιό νόμο χρόνος είναι βραχύτερος από αυτόν που ορίζει ο νέος νόμος, εφαρμόζεται ο παλαιός, συνεχιζομένης της παραγραφής και συμπληρουμένης κατά τα οριζόμενα στον παλαιό νόμο*». Εν προκειμένω, επί Μονών, ως απαιτούμενος χρόνος για την επίκληση χρησικτησίας λαμβάνονταν τα 40 έτη, σύμφωνα με ειδικότερες διατάξεις του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου (βλ. αναλυτικότερα Κ. Γ. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ, *Ενημερωτικό σημείωμα υπό την ΠολΠρΠειρ 26/2002*, «*Νομοκανονικά*», τεύχος 2, 2003, σελ. 185-188). Αλλά, και πάλι, το χρονικό αυτό διάστημα δεν μπορούσε κατά νόμο να θεωρηθεί συμπληρωμένο πριν τις 12.9.1926, ημερομηνία δημοσιεύσεως του ανωτέρω Ν.Δ., λόγω αναστολής της λήξεως της παραγραφής, που είχε επιβληθεί με εκδοθέντα τότε διατάγματα δικαιοστασίας. Εν κατακλείδι, τίτλος κτήσεως μοναστηριακού ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία είναι δυνατό να αποκτηθεί, εφόσον τρίτος το έχει χρησιδεσπώσει επί 40 συνεχή έτη και πάντως το αργότερο μέχρι τις 12.9.1926 (ΠολΠρΠειρ 26/2002, ΝοΒ 2002/721 επ.· ΠολΠρΒόλ 463/1996, Αρμ 1997, σελ. 1012 επ.· ΕφΑθ 8899/1992, ΝοΒ 1993/723 επ.· ΕφΘεσ 207/1990, Αρμ. 1990/330· ΕφΑθ 2088/1982, ΝοΒ 1983/507· ΑΠ 1650/1981, ΝοΒ 1982/932-933· ΑΠ 1041/1977, ΝοΒ 26/925).

Επειδή, όμως, κατά την ανωτέρω χρονική περίοδο, που το άρθρο 21 του Ν.Δ. της 22.4/16.5.1926 επέτρεπε τη χρησικτησία σε βάρος των μοναστηριακών ακινήτων, αλλά και παλαιότερα, πολλές περιοχές του ελληνικού κράτους ευρίσκονταν ακόμη υπό τον ξενικό ζυγό, συχνά η νομολογία καλείται να λάβει υπόψη της και ζητήματα τοπικού διαχρονικού δικαίου. Τέτοιο παράδειγμα αποτελεί και η ανωτέρω δικαστική απόφαση, που οφείλουμε να υπογραμμίσουμε ότι είναι θεμελιωμένη με εξαιρετική επιμέλεια και διαυγή γνώση του τοπικού δικαίου το οποίο ίσχυσε στα Επτάνησα μέχρι την απελευθέρωσή τους. Σημειώνεται ότι στα Επτάνησα, και δη στην Κέρκυρα, ίσχυσαν διαδοχικά τόσο το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο (μέχρι το έτος 1866, ακόμη και κατά τις περιόδους που ακολούθησαν τα έτη 1386 και 1817, όταν το νησί κατελήφθη από τους Ενετούς και Άγγλους), παραλλήλως δε εφαρμόσθηκε και ο Ιόνιος Κώδικας (από τις 1/12-5-1841, επί αγγλικής ήδη κατοχής και μέχρι την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα, δηλαδή μέχρι τις 23-2-1946).

Σπύρος ΧΡΙΣΤΟΦΟΡΙΔΗΣ

Δικηγόρος – LLM