ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΩΝ ΜΟΝΩΝ ΤΟΥ ΑΓΙΟΥ ΟΡΟΥΣ ΣΤΗ ΘΑΣΟ ΣΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ 20ού ΑΙΩΝΑ. ΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΣΚΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΗ ΤΟΥΣ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ

Οδυσσέας Δ. Καραγιαννακίδης

Στο προηγούμενο Συμπόσιο Θασιακών Μελετών είχα ασχοληθεί, μεταξύ άλλων και με τον τρόπο με τον οποίο γινόταν η απόκτηση και η μεταβίβαση δικαιωμάτων κυριότητας επί ιδιωτικών ακινήτων (μη δημοσίων δηλαδή γαιών) στην Θάσο επί ισχύος του οθωμανικού δικαίου. Υπενθυμίζω συνοπτικά, κάτι το οποίο γίνεται πλέον παγίως δεκτό από τη σύγχρονη νομολογία, ότι από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 167, 181, 185 του οθωμανικού Κώδικα περί Γαιών προκύπτει ότι οι μεταβιβάσεις των ακινήτων καθαρής ιδιοκτησίας, δηλαδή εκείνων που είχαν παραμείνει στην κατοχή των μη μουσουλμάνων κατοίκων δυνάμει ειδικής παραχωρήσεως των κατακτητών (χαραντιγιέ ή μούλκια), δεν υπόκεινταν σε διατυπώσεις, δηλαδή γίνονταν άτυπα και χωρίς να απαιτείται μεταγραφή της μεταβιβαστικής σύμβασης στα κτηματολογικά βιβλία ή συναίνεση του τουρκικού δημοσίου προς τούτο, όπως αντίθετα απαιτούνταν για τη μεταβίβαση της κυριότητας επί των δημοσίων γαιών ή των βακουφικών. Συνεπώς, η απόδειξη της μεταβιβαστικής αυτής συμφωνίας μπορούσε να γίνει και με μάρτυρες ή με έγγραφα (μαρτυρικά), αφού τα εν λόγω ακίνητα καθαρής ιδιοκτησίας εξομοιούνταν προς τα κινητά (ενδεικτικά ΑΠ 1135/1975 ΝοΒ 24.419).

Κατὰ τὸν τρόπο αυτό, είτε λόγω αγοράς, είτε λόγω δωρεών και αφιερωμάτων, ορισμένες μονές του Αγίου Όρους απέκτησαν δικαιώματα επί ακινήτων στην Θάσο κατά την εποχή της οθωμανικής αυτοκρατορίας, τα λεγόμενα μετόχια και, συνεπώς, βρέθηκαν κατά την απελευθέρωση της περιοχής να έχουν στην κυριότητά τους τα εν λόγω ακίνητα.

Κατά το άρθρο 2 εδ. ζ του ν. 147/1914, με τον οποίο εισήχθη στις νέες

χώρες η ελληνική νομοθεσία, διατηρήθηκαν σε ισχύ οι διατάξεις του οθωμανικού δικαίου που ρύθμιζαν την κτήση επ' αυτών των πάσης φύσεως ιδιωτικών δικαιωμάτων, ορίσθηκε δε ότι εφεξής οι δικαιοπραξίες θα εκτελούνται κατά τους ελληνικούς νόμους (Γ. Νάκος ΕλλΔνη 31/945 επ.). Εξάλλου, με τις διατάξεις των άρθρων 4 και 5 του ν. ΣΙΓ/14.11.1913, με τον οποίο κυρώθηκε η μεταξύ Ελλάδος και Τουρκίας συνθήκη των Αθηνών, η Ελλάδα ανέλαβε την υποχρέωση να εφαρμόζει στις νέες χώρες τους οθωμανικούς νόμους που ίσχυαν κατά την κατάληψή τους το 1912 και επί πλέον να αναγνωρίσει τα, βάσει των νόμων αυτών, κτηθέντα δικαιώματα.

Έτσι, και τα μετόχια των ιερών μονών του Αγίου Όρους στην Θάσο, τα οποία είχαν αποκτηθεί επί οθωμανικής αυτοκρατορίας, διατηρήθηκαν στην κυριότητα των μονών και μετά την απελευθέρωση, οπότε άρχισε να ισχύει και το ελληνικό δίκαιο.

Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 13 του Καταστατικού Χάρτη του Αγίου Όρους, που κυρώθηκε από το ν.δ. της 10/16 Σεπτεμβρίου 1926, ο οποίος διατηρήθηκε σε ισχύ και από το άρθρο 105 του ισχύοντος συντάγματος, *«η διαχείρισις της καθόλου περιουσίας των ιερών μονών ανήκει της εν εκάστη τούτων μοναζούσης αδελφότητος»*. Σύμφωνα με το άρθρο 181 του Καταστατικού αυτού Χάρτη *«πάσα η ακίνητος περιουσία των ιερών μονών είναι αναπαλλοτρίωτος ως πράγμα θείω δικαίω»*. Εξαίρεση στον κανόνα αυτό είχε θεσπίσει το άρθρο 119 του Συντάγματος του 1925 (1927), στο οποίο στηρίχθηκε και η διάταξη του άρθρου 2 παρ. α του π.δ. 15/22.10.1926 (τότε Αγροτικός Κώδικας), σύμφωνα με την οποία, με σκοπό την αποκατάσταση ακτημόνων, μπορούσαν να απαλλοτριωθούν και ακίνητα ανήκοντα σε μονές. Του προεδρικού αυτού διατάγματος επακολούθησε ένα ειδικό νομοθετικό διάταγμα της 13.7.1927 (ΦΕΚ 120/16.6.1927), αναφερόμενο μόνον στα νησιά Θάσο και Λήμνο, το οποίο προέβλεπε στο μοναδικό του άρθρο τα εξής: *«συμφώνως προς το άρθρο 119 του Συντάγματος, επιτρέπεται απαλλοτρίωσις εν Θάσω και Λήμνω μοναστηριακών κτημάτων καλλιεργουμένων, ήτοι φυτειών, ελαιών, οπωροφόρων δένδρων και δασών, προς εφαρμογήν του αγροτικού νόμου υπέρ προσφύγων και ακτημόνων καλλιεργητών»*. Αμέσως μετά εκδόθηκε η υπ' αριθμόν 108855/30.7.1927 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας, η οποία κήρυξε απαλλοτριωτέα τα στη Θάσο βρισκόμενα μετόχια των αγιορειτικών μονών.

Για την εφαρμογή του διατάγματος, ακολούθησαν αποφάσεις της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων. Ανέκυψε όμως ζήτημα σχετικά με την καθολικότητα ή μη των απαλλοτριώσεων. Ειδικά στην περίπτωση του μετοχίου της μονής Ιβήρων στα Λιμενάρια (Κάστρο), στην υπ' αριθμόν 15/11.11.1931 απόφασή της η Επιτροπή Απαλλοτριώσεων ανέφερε μεταξύ άλλων ότι *«κατά*

ταύτα, η φύσις της εκμεταλλεύσεως τοποθετεί το κτήμα εις τα ολοκληρωτικώς απαλλοτριωτέα κατ' άρθρον 2 εδ. α' του νόμου (τότε ισχύοντος αγροτικού κώδικα). *'Αλλωστε και αυτή η μορφή του κτήματος καθ' ην ο ιδιοκτήτης τυγχάνει θρησκευτικόν ίδρυμα συγχωρεί την εφαρμογήν του άρθρου 2 εδ. α' του νόμου (ολοκληρωτική απαλλοτρίωσις), όπου η εξαίρεσις του άρθρου 6 εδ. 1α νεκρούται εκ των διατάξεων του νομοθετικού διατάγματος της 13ης Ιουλίου 1927 περί απαλλοτριώσεως των μετοχίων Θάσου και Λήμνου».*

Σύμφωνα όμως με τα όσα ρητά καθόριζαν οι διατάξεις του ανωτέρω νομοθετικού διατάγματος, μεταγενέστερου και ειδικότερου του αγροτικού κώδικα, το οποίο ως εξαιρετική ρύθμιση δεν μπορεί παρά να ερμηνεύεται στενά, και δεν επιτρέπεται διασταλτική ερμηνεία του, εκείνο που επιτράπηκε ήταν όχι η ολοκληρωτική απαλλοτρίωση της μοναστηριακής περιουσίας, αλλά κατά περιοριστική αναφορά, μόνον *«των φυτειών, ελαιών, οπωροφόρων δένδρων και δασών»*, δηλαδή μόνον όσων πραγμάτων μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για γεωργική αποκατάσταση ακτημόνων. Δεν πρέπει να διαφεύγει της προσοχής ότι το νομοθετικό αυτό διάταγμα ήταν μεταγενέστερο και ειδικότερο από το π.δ. της 15/22.10.1926 (περί αγροτικού κώδικα), και ουσιαστικά περιόριζε την έκταση εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 2 του κώδικα αυτού (που αναφερόταν σε ολοκληρωτικές απαλλοτριώσεις, έθετε όμως και το ίδιο διάφορες εξαιρέσεις). Σύμφωνα λοιπόν με το νομοθετικό αυτό διάταγμα, τα κτίρια και ο πέριξ αυτών κήπος δεν μπορούσαν να θεωρηθούν απαλλοτριωτέα και θα έπρεπε να παραμείνουν στην κυριότητα των μονών, ως μη δυνάμενα να χρησιμοποιηθούν για την γεωργική αποκατάσταση ακτημόνων, και εν πάση περιπτώσει μη εμπίπτοντα στην περιοριστική αναφορά που περιείχετο για τα απαλλοτριωτέα στο εν λόγω νομοθετικό διάταγμα.

Το παραπάνω λοιπόν σκεπτικό της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων λειτουργούσε ακριβώς αντίθετα από την ορθολογική ερμηνεία του συνδυασμού των παραπάνω διατάξεων, με συλλογιστικό άλμα. Δηλαδή θεωρούσε ισχυρότερο τον γενικότερο και προγενέστερο αγροτικό κώδικα, από το μεταγενέστερο και ειδικότερο νομοθετικό διάταγμα. 'Αλλωστε η εξαίρεση στο άρθρο 2 που έθετε η διάταξη του άρθρου 6 του αγροτικού κώδικα (από της απαλλοτριώσεως εξαιρούνται οι αμπελώνες ή δενδρώδεις και συστηματικαί φυτείαι) δεν μπορούσε να τύχει εφαρμογής λόγω του ότι το μεταγενέστερο και ειδικότερο ν.δ. της 13.7.1927 αναφερόταν ακριβώς σε φυτείες και αμπελώνες.

'Αρα λοιπόν, η ερμηνεία της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων περί ολοκληρωτικής απαλλοτρίωσης δεν ήταν ορθή. Εφόσον δεχόταν ότι το νομοθετικό διάταγμα ήταν ειδικότερο και μεταγενέστερο του αγροτικού νόμου, και επομένως νέκρωνε την εξαίρεση του άρθρου 6 εδ. Ια αυτού, θα έπρεπε να δεχθεί και ότι το εν λόγω νομοθετικό διάταγμα ουσιαστικά υποκαθιστούσε, αλλιώς

περιόριζε στην προκειμένη περίπτωση και την εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 2 του τότε αγροτικού κώδικα (περί ολοκληρωτικής απαλλοτρίωσης). Άλλωστε αυτό προκύπτει και από τη νομοτεχνική κατάστρωση και τη γραμματική ερμηνεία του νομοθετικού διατάγματος, που αναφέρεται περιοριστικά (και όχι ενδεικτικά) στις φυτείες, ελαίες οπωροφόρα δένδρα και δάση, τα οποία και μόνον επιτρεπόταν να απαλλοτριωθούν.

Επομένως, εφόσον η ειδική νομοθετική εξουσιοδότηση του ν.δ. της 13.7. 1927 επέτρεπε την απαλλοτρίωση περιοριστικά μόνον των φυτειών, αμπελώνων, δασών και ελαιών, η Επιτροπή Απαλλοτριώσεων δεν μπορούσε να αποφασίσει την απαλλοτρίωση των κτισμάτων και των περιβόλων τους (ολοκληρωτική απαλλοτρίωση), οποιαδήποτε δε αντίθετη απόφαση ήταν χωρίς κανένα πρακτικό αποτέλεσμα, δεδομένου μάλιστα ότι είναι ανεπίτρεπτη η κτητική ή αποσβεστική παραγραφή των εμπράγματων δικαιωμάτων των μονών επί των ακινήτων τους. Υπενθυμίζω εν τάχει ότι σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 21 του ν.δ. της 22.4/16.5.1926 (που διατηρήθηκε σε ισχύ από το άρθρο 53 του ΕισνΑΚ) η κυριότητα των ιερών μονών επί των ακινήτων ιδιοκτησίας τους είναι απαράγραπτη (ΑΠ 650/1974, ΝοΒ 23.185), η δε παραγραφή, χρησικτησία κλπ. που ενδεχομένως είχε ήδη αρχίσει προηγουμένως, έμενε χωρίς συνέπειες αν μέχρι την δημοσίευση του διατάγματος δεν είχε συμπληρωθεί η τριακονταετής κατά τους νόμους του προϊσχύσαντος βυζαντινορωμαϊκού δικαίου παραγραφή, και συνακόλουθα για την ταυτότητα του νομικού λόγου και η τριακονταετής χρησικτησία και μάλιστα με ανεπίληπτη νομή. Περαιτέρω, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. ΔΞ 11/1912 και των διαταγμάτων περί δικαιοστασίου που έληξε το 1930, προέκυπτε ότι ενώ μέχρι τις 11.9.1915 ήταν δυνατόν να χωρήσει έκτακτη χρησικτησία επί των κτημάτων αυτών (υπό τις ανωτέρω νόμιμες προϋποθέσεις), αντίθετα, μετά την ημερομηνία αυτή δεν μπορούσαν να χρησιδεσποσθούν.

Εν πάση περιπτώσει, η ορθή κατά τα ανωτέρω ερμηνεία του νομοθετικού διατάγματος, σχετικά με την έκταση της απαλλοτρίωσης, φαίνεται ότι τελικά γινόταν κατά την υλοποίηση της απαλλοτρίωσης, δηλαδή κατά τη σύνταξη πρωτοκόλλων παράδοσης στους ακτήμονες των απαλλοτριωθέντων κτημάτων. Το γεγονός τούτο προκύπτει από το κείμενο του πρωτοκόλλου παράδοσης στους ακτήμονες του μετοχίου της μονής Σταυρονικήτα στις Μαριές, το οποίο έχει ακριβώς τέτοιο περιεχόμενο. Συγκεκριμένα, το πρωτόκολλο αυτό, το οποίο υπογράφεται από τον επόπτη Εποικισμού Ι. Μαντζίκο στις 26.10. 1927, αναφέρει ότι παραδίδονται στο Συνεταιρισμό Ακτημόνων Καλλιεργητών Λιμεναρίων όλα τα ελαιόδενδρα της μονής Σταυρονικήτα, και ότι παραμένουν στη μονή *«τα κτίρια μετά του έμπροσθεν κήπου ανερχομένου εις 1 1/2 στρέμματα»*.

Συμπερασματικά λοιπόν, παρά τη μαξιμαλιστική θέση που έλαβε η Επιτροπή Απαλλοτριώσεων σχετικά με την καθολικότητα της απαλλοτρίωσης, η ορθή ερμηνεία του νομοθετικού διατάγματος της 13.7.1927, η οποία και τελικά επικράτησε κατά την υλοποίηση των απαλλοτριώσεων, επέβαλε την εξαίρεση από τις απαλλοτριώσεις των τμημάτων εκείνων των μετοχίων που δεν μπορούσαν να χρησιμεύσουν για τη γεωργική αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών, όπως τα κτίσματα και οι περιβάλλοντες αυτά χώροι.