

## Ζητήματα δημόσιας δασικής ιδιοκτησίας - Ιστορικό, ανάλυση, προοπτικές

Ευάγγελος Γιαννιός

Δικηγόρος, ΜΔΕ Διαχείριση Περιβάλλοντος Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Μάριος Χαϊνταρλής

Επίκουρος Καθηγητής Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Δικηγόρος

*Η διαμόρφωση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των δασών στην Ελλάδα είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το ιδιαίτερο ιστορικό πλαίσιο, τον χρόνο και τον τρόπο προσάρτησης κάθε συγκεκριμένης περιοχής, κατά τη χρονική περίοδο που ακολούθησε την ίδρυση του νέου Ελληνικού Κράτους. Επεκτείνεται διαχρονικά μέσα και από την εξέλιξη της νομοθεσίας μέχρι και σήμερα, λαμβάνοντας υπ' όψη τους εκάστοτε ισχύοντες θεσμούς και ρυθμίσεις. Καθίσταται έτσι αδύνατο να δοθεί ενιαία απάντηση σχετικά με τα κριτήρια που λαμβάνονται υπ' όψη για την κατηγοριοποίηση της δασικής ιδιοκτησίας στο σύνολο των περιοχών της Ελληνικής επικράτειας. Τούτο έχει σταδιακά οδηγήσει στη δημιουργία και ισχύ ενός σύνθετου πλέγματος κανόνων και διατάξεων, που διέπουν τη δασική κτήση στη χώρα μας, το οποίο παρουσιάζεται, ως προς τα κύρια σημεία του, στην παρούσα εργασία.*

### Ι. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

Από την αρχαιότητα μέχρι και σήμερα, τα δασικά οικοσυστήματα αποτελούν υψίστης σημασίας περιβαλλοντικό αγαθό και διαδραματίζουν ουσιώδη και καθοριστικό ρόλο στην διαφύλαξη της παγκόσμιας οικολογικής ισορροπίας. Ο ρόλος τους είναι ιδιαίτερα σύνθετος και εξυπηρετεί οικονομικούς, κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς σκοπούς. Η ελληνική δασική νομοθεσία, στην προσπάθειά της να εναρμονίσει τις περίπλοκες, διαφορετικές όψεις και λειτουργίες που το δάσος επιτελεί, ιδίως αυτή του οικονομικού οφέλους και της προστασίας του περιβάλλοντος, περιλαμβάνει ρυθμίσεις πλούσιες μεν, εξαιρετικά, όμως, σύνθετες.

Ιδιαίτερα αποσπασματικές και πολυσχιδείς είναι οι νομοθετικές ρυθμίσεις αναφορικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δασικών οικοσυστημάτων. Το δάσος, εννοούμενο με την ευρύτερη του όρου έννοια, στην οποία συμπεριλαμβάνονται μεταξύ άλλων οι δασικές και οι χορτολιβαδικές εκτάσεις, είναι ακίνητο και ως τέτοιο υπάγεται στο δίκαιο των ακινήτων, όπως αυτό ρυθμίζεται από το Εμπράγματο και το Κτηματολογικό Δίκαιο. Αφετηρία της δασικής νομοθεσίας δύναται να θεωρηθεί το Διάταγμα της 17-29.11.1836<sup>1</sup> με το οποίο θεσπίσθηκε το περίφημο τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου, μια ρύθμιση που βρίσκει τις ρίζες της στη νομοθετική παραγωγή του νεοσύστατου ελληνικού κράτους, προκειμένου να ενταχθούν στην ελληνική έννομη τάξη το σύνολο των ακινήτων που μέχρι τότε υπάγονταν στο Οθωμανικό κράτος.

---

<sup>1</sup> Νδ/γμα της 17-29.11.1836 «Περί ιδιωτικών δασών» (Α' 69).

Περαιτέρω, ως γνωστόν το σύγχρονο ελληνικό κράτος διαμορφώθηκε σταδιακά κατά τον 19ο και 20ό αιώνα, με διαδοχικές καταλήψεις και προσαρτήσεις εδαφών. Με τον ίδιο τρόπο και το Ελληνικό Δημόσιο αποκτούσε δημόσια περιουσία και εμπράγματα δικαιώματα επί των εκτάσεων αυτών, ως διάδοχο κράτος. Η Ελλάδα υπήρξε διάδοχο κράτος (τουλάχιστον) έξι φορές: α) Το 1830: Με την ίδρυση του Ελληνικού Βασιλείου, β) Το 1864: Με την ένωση των Επτανήσων, γ) Το 1881: Με την προσάρτηση της Θεσσαλίας και τμήματος της Ηπείρου, δ) Το 1913: Με την προσάρτηση της Μακεδονίας, Ηπείρου, νησιών βορείου Αιγαίου, Σάμου και Κρήτης, ε) Το 1919-1923: Με την προσάρτηση της Δυτικής Θράκης, στ) Το 1947: Με την προσάρτηση των Δωδεκανήσων (Καριψιάδης, 2000).

Έτσι, η διαμόρφωση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των ακινήτων είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το ιδιαίτερο ιστορικό καθεστώς, τον χρόνο και τον τρόπο προσάρτησης της κάθε περιοχής και επεκτείνεται διαχρονικά στην εξέλιξη της νομοθεσίας από τη σύσταση του ελληνικού κράτους μέχρι και σήμερα, λαμβάνοντας υπόψη τους ισχύοντες κάθε φορά θεσμούς και ρυθμίσεις. Ακόμη και σήμερα, καθίσταται αδύνατο να δοθεί ενιαία απάντηση σχετικά με τα κριτήρια που λαμβάνονται υπόψη για την κατηγοριοποίησή τους για όλες τις περιοχές της επικράτειας, κυρίως για λόγους ιστορικούς.

Η ιστορική αναδρομή στον προσδιορισμό του γαιοκτητικού καθεστώτος, όπως αυτό άρχισε να διαμορφώνεται μετά την έναρξη του υπέρ της εθνικής ανεξαρτησίας αγώνα, θεμελιώνει την διάκριση των δασικών οικοσυστημάτων σε ιδιωτικά, δημόσια, αλλά και διακατεχόμενα. Προκειμένου, όμως, να κατανοήσουμε τις προϋποθέσεις δημιουργίας των δημοσίων και ιδιωτικών δασών στο νεοελληνικό κράτος, είναι απαραίτητη η καταγραφή της ιστορικής καταγωγής της δασικής ιδιοκτησίας, με αναφορά στο οθωμανικό δίκαιο και στο νομικό καθεστώς των τέως οθωμανικών γαιών, την ελληνική (βυζαντινορωμαϊκή)<sup>2</sup> νομοθεσία, τις Διεθνείς Συνθήκες, καθώς στο κατά τόπους ιδιοκτησιακό καθεστώς, αρχής γενομένης από την απελευθέρωση της Ελλάδος το 1830 (Παλαιό Βασίλειο), αποβλέποντας, όχι τόσο στην ανάλυση των θεσμών του οθωμανικού δικαίου, όσο στην επισήμανση του τρόπου με τον οποίο εννοιολογικά στοιχεία των θεσμών αυτών διαμόρφωσαν και επηρέασαν τους αντίστοιχους θεσμούς του ελληνικού δικαίου.

Σε κάθε περίπτωση, κρίσιμη και καταλυτική είναι η πρόβλεψη της διαχρονικού δικαίου διατάξεως του άρθρου 51 ΕισΝΑΚ,<sup>3</sup> η οποία εισάγει την διαχρονική αρχή του αποκλεισμού της αναδρομής της ισχύος του ΑΚ (Καλλιμόπουλος, 1963) και η οποία, για το εφαρμοστέο κατά περίπτωση δίκαιο, παραπέμπει ιστορικά σε όσα έλαβαν

---

<sup>2</sup>Ως Αστικό Δίκαιο του νεοσύστατου Ελληνικού Κράτους καθορίστηκαν, δυνάμει του άρθρου 1 του Διατάγματος της Αντιβασιλείας του Όθωνα της 23.02-07.03.1835 «Περί πολιτικού νόμου» (Α' 7), οι πολιτικοί νόμοι των Βυζαντινών Αυτοκρατόρων που περιείχονταν στην Εξάβιβλο του Αρμενόπουλου, ήτοι το Βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο.

<sup>3</sup> Σύμφωνα με την υπ' όψη διάταξη: «Η απόκτηση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος πριν από την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα κρίνεται κατά το δίκαιο που ίσχυε όταν έγιναν τα πραγματικά γεγονότα για την απόκτησή τους».

χώρα κατά τα επιμέρους στάδια απελευθέρωσης της Ελλάδος, δημιουργώντας, έτσι, ένα αρκετά ενδιαφέρον πλέγμα διατάξεων, αναφορικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των εν γένει δασικών εκτάσεων.<sup>4</sup>

## II. ΑΝΑΔΡΟΜΗ - ΤΟ ΓΑΙΟΚΤΗΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΗΣ ΟΘΩΜΑΝΙΚΗΣ ΑΥΤΟΚΡΑΤΟΡΙΑΣ

Θεμελιώδη αρχή των εμπραγμάτων σχέσεων στην Οθωμανική αυτοκρατορία, αποτελούσε η «θείω δικαίω» ιδιοκτησία του δημοσίου σε όλα τα ακίνητα. Ο κανόνας αυτός απηχούσε τις βαθύτατες θρησκευτικές αντιλήψεις των Μωαμεθανών, όπου σύμφωνα με το Κοράνιο και το Ιερό Μουσουλμανικό Δίκαιο, κάθε γη που προέρχονταν από κατάκτηση περιείχονταν στον κυρίαρχο Σουλτάνο, ως μοναδικό αντιπρόσωπο του Θεού, στο πρόσωπο του οποίου ήταν συγκεντρωμένες όλες οι εξουσίες και στον οποίο ως εκπρόσωπο του Κράτους, ανήκαν τα πάντα (Ελευθεριάδης, 1915).

Το παλαιότερο οθωμανικό δίκαιο ακολουθούσε το τιμαριωτικό σύστημα, το οποίο αποτελούσε τον τύπο γαιοκτησίας της κλασικής εποχής της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας (τέλη 15ου-16ου αι.). Αυτό το ιδιαίτερα πολύπλοκο και δυσδιάγνωστο σύστημα της έγγειας ιδιοκτησίας του οθωμανικού δικαίου, χρειάστηκε να αναπροσαρμοσθεί, κατά την πάροδο του χρόνου, προς τις νέες ιστορικές συνθήκες. Η ολοκλήρωση της οθωμανικής γαιοκτητικής νομοθεσίας επιτεύχθηκε στην Οθωμανική Αυτοκρατορία, μετά τις κοινωνικές μεταρρυθμίσεις του Tanzimat, των Διαταγμάτων των χριστιανικών ετών 1839 και 1856 που οδήγησαν στον κωδικοποιημένο Οθωμανικό Νόμο περί Γαιών (οθΝπΓαιών) της 7ης Ραμαζάν 1274, που αντιστοιχεί στο χριστιανικό έτος 1856.

Σύμφωνα με την ως άνω οθωμανική νομοθεσία,<sup>5</sup> η οποία ρυθμίζει τα ιδιωτικής φύσεως δικαιώματα επί των δημοσίων γαιών (άρθρα 1, 2, 3, 9, 20, 68 και 78 οθΝπΓαιών), οι οθωμανικές γαίες διακρίνονται σε πέντε κατηγορίες, ήτοι στις:

**α) Ιδιόκτητες γαίες (μούλκια) ή γαίες καθαρής κυριότητας** («εραζί - μεμλουκέ», mülk, arazi-i memlûke), οι οποίες κατά τα άρθρα 1 και 2 οθΝπΓαιών, αποτελούσαν ατομικές ιδιοκτησίες και στις οποίες είχαν δικαίωμα πλήρους και τέλει ιδιοκτησίας αυτοί που τις εξουσίαζαν, δικαίωμα το οποίο προσεγγίζει τη γνωστή σε εμάς κυριότητα.

**β) Δημόσιες γαίες** («εραζί - μιριγιέ», arazi-i empiriye), που περιλαμβάνουν, κατά τα άρθρα 1, 3, 8-90, 103, 106-107, 113-121, 123, 129, 132 οθΝπΓαιών, τις αγροτικές και καλλιεργήσιμες εκτάσεις (σε αντίθεση με τα κτήματα καθαρής ιδιοκτησίας -

<sup>4</sup> Με τον όρο «δασικές εν γένει εκτάσεις» (όπως αυτές προσδιορίστηκαν δυνάμει του άρθρου 154 παρ. 7 του ν. 4389/2016, Α' 94), νοούνται οι εκτάσεις των παρ. 1-5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, συνεπώς πρόκειται για τα δάση με την ευρεία του όρου έννοια.

<sup>5</sup> Για την κωδικοποίηση αλλά και το μεταφρασμένο κείμενο αυτής, ιδ. ΜΑΡΙΑ Ε.-Α. (2018) και τις ΑΠ 1292/2011 ΝοΒ 2012 σ. 549 και ΑΠ Ολ 1/2013 ΕφΑΔ 2013 σ. 243.

μούλκια), τους λειμώνες, τις θερινές και χειμερινές βοσκές, τα ιδιωτικά δάση (koru) κ.λπ., η κυριότητα (ψιλή κυριότητα - rakabe) των οποίων ανήκε στο Κράτος, ενώ η «εξουσίαση» τους, παραχωρούνταν, με έγγραφο παραχωρητήριο (ταπί), ως δικαίωμα από το δημόσιο σε ιδιώτες για πρόσκαιρη, ή διαρκή χρήση και κάρπωση (τεσσαρούφ, tassaruf).

**γ) Αφιερωμένες γαίες ή βακούφια** («εραζί μεβκουφέ», arazi-i menkufe), οι οποίες κατά τα άρθρα 1 και 4 οθΝπΓαίων, ήταν αφιερωμένες υπέρ κάποιου κοινωφελούς σκοπού (μουσουλμανικά ιερά, ναοί, νοσοκομεία, ευαγή ιδρύματα κ.λπ.) και αποτελούνταν από γαίες ιδιόκτητες, των οποίων η αποκλειστική κυριότητα και η διαχείριση, διέπονταν από τους όρους του αφιερωτή καθώς και από δημόσιες γαίες, που μόνο ορισμένες τους «ωφέλειες» παραχωρούνταν για θεάρεστους και κοινωφελείς σκοπούς και ως τέτοιες, θεωρούνταν πράγματα εκτός συναλλαγής. Στις γαίες αυτές υπάγονταν και οι μοναστηριακές (αρ. 122 οθΝπΓαίων), που ήταν προσαρτημένες στις διάφορες μονές.

**δ) Εγκαταλελειμμένες γαίες** («εραζί μετρουκέ», arazi-i metruke), οι οποίες, κατά τα άρθρα 1, 5, 91 και 93 οθΝπΓαίων, είναι προορισμένες για κοινή χρήση και δεν μπορούν να ανήκουν, ούτε κατά κυριότητα, ούτε κατά «εξουσίαση» (tassaruf) σε ιδιώτες, παρά μόνο στο δημόσιο, όπως δρόμοι, πλατείες, μπαλταλίκια κ.λπ. Εξαιρεση αποτελούσαν τα ιδιόκτητα δάση (koru), για τα οποία είχαν εκδοθεί τίτλοι (ταπί), οπότε ανήκαν στις ατομικά εξουσιαζόμενες γαίες και λογίζονταν σαν δημόσιες, και

**ε) Νεκρές γαίες** («εραζί μεβάτ», arazi-i menvat), στις οποίες, κατά τα άρθρα 1, 6, και 103 οθΝπΓαίων, υπάγονται οι ακατοίκητες ορεινές, πετρώδεις, δασώδεις γαίες, οι βαλτώδεις τόποι, τα αδέσποτα δάση κ.λπ., γαίες, δηλαδή, που κανείς δεν κατείχε και δεν εξουσίαζε και ανήκαν αυτοδικαίως στο Κράτος (Κουρουσόπουλος, 1978).

Με τον οθωμανικό νόμο της 11ης Σεβάλ 1286 (χριστιανικό έτος 1870) «Περί δασών» (οθΝπΔασών),<sup>6</sup> το οποίο αποτελούσε ένα περισσότερο εξειδικευμένο νομοθέτημα, αναφορικά με την κρατική δασική ιδιοκτησία, τα δάση στην οθωμανική αυτοκρατορία διακρίνονταν σε: α) δημόσια, που ανήκαν απ' ευθείας στο Οθωμανικό Κράτος, «απ' ευθείας ανηκόντων τη κυβερνήσει», β) στα αφιερωμένα σε βακούφικα (δημόσια βακουφικά), γ) στα ανήκοντα σε χωριά και κωμοπόλεις («μπαλταλίκια») και δ) στα καθ' εαυτού ιδιωτικά δάση (τα λεγόμενα «κορού», koru). Παράλληλα, το άρθρο 1 του οθΝπΔασών, διαλαμβάνει ρητά ότι για τα δάση της τελευταίας κατηγορίας (ιδιωτικά), ειδικές διατάξεις περί του τρόπου κατοχής και χρήσεως ορίσθηκαν στον οθΝπΓαίων, ο δε οθΝπΔασών αποβλέπει μόνο στα δημόσια, στα βακουφικά και στα μπαλταλίκια.

Από τον συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται σαφώς ότι «η ύπαρξη ιδιωτικών δασών, αναγνωριζόταν κατά την τουρκική νομοθεσία, τόσο πριν, όσο και

---

<sup>6</sup> Για το πλήρες, μεταφρασμένο στα ελληνικά, κείμενο του ως άνω νόμου, ιδ. ΜΑΡΙΑ (2018) και ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ (1891).

μετά τον οθΝπΔασών» (Παπαχρήστος, 1994). Τα ιδιωτικά όμως δάση δεν ήταν ακίνητα πλήρους και τελείας ιδιοκτησίας (μούλκια), αλλά ήταν δημόσιες γαίες του οθΝπΓαιών, για τα οποία είχε εκδοθεί τίτλος (ταπί), το οποίο ανέφερε ότι το παραχωρούμενο ήταν δάσος και παρείχε στον δικαιούχο το σχετικό δικαίωμα εξουσίασης (τεσσαρούφ).

Έτσι, στο οθωμανικό Κράτος, ολόκληρη η γη ήταν δημόσια εκτός από την πρώτη περίπτωση των γαιών καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια). Οι δημόσιες γαίες (οθΝπΓαιών) παραχωρούνταν από το Οθωμανικό Δημόσιο σε ιδιώτες, με χορήγηση, κατόπιν καταβολής ορισμένου χρηματικού ποσού, από ειδικό κρατικό υπάλληλο του οθωμανικού κτηματολογίου, έγγραφου παραχωρητηρίου τίτλου που ονομαζόταν «ταπί» (tapu ή tapu-senedi) και έφερε το μονόγραμμα του Σουλτάνου (τουγρά). Η παραχώρηση αυτή δεν προσπόριζε στον ιδιώτη εμπράγματο δικαίωμα κυριότητας, παρά μόνο ένα ιδιόρρυθμο δικαίωμα διηνεκούς εξουσίασης<sup>7</sup> (τεσσαρούφ, «tassaruf» που στην κυριολεξία σημαίνει «χρήση»), περιεχόμενο του οποίου ήταν ορισμένη χρήση του εδάφους, η οποία ήταν ανεπίδεκτη μεταβολής και ισοδυναμούσε με διηνεκή μίσθωση ή ισόβια νομή,<sup>8</sup> αποτελούσε δε, το ταπί απλό αποδεικτικό μέσο και όχι συστατικό (Νάκος, 1988). Το μεταβιβάστο και το κληρονομητό του δικαιώματος της διηνεκούς εξουσίασης συνέβαλε στο να θεωρείται ως εμπράγματο δικαίωμα που πλησίαζε την κυριότητα. Η παρακράτηση, όμως, από το Οθωμανικό Δημόσιο της «ψιλής» κυριότητας (ρεκαμπέ),<sup>9</sup> παρακάλυψε ουσιαστικά τον χαρακτηρισμό της όλης αυτής ιδιοκτησιακής σχέσης ως δικαίωμα πλήρους ιδιοκτησίας. Έτσι, η ιδιωτική εξουσίαση δημοσίων γαιών, κατά την Οθωμανική νομοθεσία, αφορούσε, περιορισμένη ωφέλεια του εξουσιαστού, που ήταν έννομη συνέπεια του τεσσαρούφ, που χορηγούσε το Κράτος. Η επισήμανση αυτή αξιολογείται ως σημαντική για τον λόγο ότι, όπως εκτίθεται στη συνέχεια, με

<sup>7</sup> Το δικαίωμα εξουσίασης (τεσσαρούφ) ακολούθησε εξελικτική πορεία. Ξεκινώντας ως μισθωτική σχέση «καρπώσεως» του καλλιεργούμενου πράγματος, μεταγενέστερα μορφοποιήθηκε σε «ίδιο» οιονεί εμπράγματο δικαίωμα, για να εξελιχθεί τελικά σε μια πραγματική νόμιμη «εξουσίαση» πάνω σε δημόσιες και ορισμένες βακουφικές γαίες, που παρείχε στον «εξουσιαστή» σχεδόν «πλήρη» δικαιοπρακτικά δικαιώματα που προσέγγιζαν την κυριότητα, όπως μεταβιβάσεως, υποθηκεύσεως, κληρονομικής διαδοχής κ.λπ. (ΝΑΚΟΣ, 1984). Ενδεικτική νομολογία για το τεσσαρούφ: ΕφΘεσ 200/1928 Θ/ΛΘ σ. 599, ΕφΚερκύρας 28/1935 ΕΕΝ Β' σ. 681, ΕφΘράκης 93/1959 Αρμ 1960 σ. 176.

<sup>8</sup> Όπως γράφει ο ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗΣ στις γνωμοδοτήσεις του (1915, σ. 131): «Κατά τας εξηγήσεις των τούρκων νομοδιδασκάλων ο περί γαιών νόμος επέχει θέσιν γενικού ενοικιαστηρίου συμβολαίου ή μάλλον ειπείν μιας "συγγραφής όρων και υποχρεώσεων", περιχούσης εν λεπτομερεία τους όρους και συμφωνίας της υπό του Δημοσίου αναγνωριζομένης μισθώσεως ή παραχωρήσεως, ενώ τα ταπία του Κτηματολογίου, επέχουσιν θέσιν αποδεικτικών μισθώσεως (παραχωρήσεως), κανονιζομένης εν λεπτομερεία υπό του περί γαιών νόμου».

<sup>9</sup> Η αυτούσια κυριότητα (rakabe) αποδόθηκε με την σύγχρονη νομική έννοια της «ψιλής» κυριότητας τόσο από τους θεωρητικούς, όσο και από την νομολογία. Αυτού του είδους η δημοσιονομική υποτέλεια του εδάφους στο Κράτος, προκύπτει και από την ετοιμολογία της λέξης rakabe, που σημαίνει κατά κυριολεξία αυχέννας (ΝΑΚΟΣ, 1986). Σύμφωνα όμως με τον ΓΑΖΗ (1970), η αντιστοίχιση του δικαιώματος ρεκαμπέ με την ψιλή κυριότητα, δεν είναι ορθή, αφού το οθωμανικό δίκαιο περί γαιών, ήταν τιμαριωτικό και γνώριζε την ύπαρξη διπλής κυριότητας, ήτοι της υπερκείμενης του Δημοσίου και της υποκείμενης του υποτελούς.

τη διαδοχή του Οθωμανικού από το Ελληνικό Δημόσιο, το περιορισμένο αυτό εμπράγατο δικαίωμα, διευρύνθηκε τόσο πολύ, τόσο στο περιεχόμενο όσο και στην εννοιολογική του σύσταση, ώστε να μετατραπεί σε πλήρες δικαίωμα κυριότητας, η συνεχιζόμενη δε αναγωγική αναφορά στο δικαίωμα αυτό, σε συνδυασμό με την επίκληση του ρυθμιστικού περιεχομένου του, εξακολουθεί να αποτελεί, ιδιαίτερα στη νομολογιακή πρακτική, βασικό νομικό επιχείρημα για τη θετική ή αρνητική, αντιστοίχως, «ενεργοποίηση» των επικαλούμενων ιδιωτικών δικαιωμάτων (Νάκος, 1992).

Το ως άνω οθωμανικό σύστημα γαιοκτησίας εξηγεί, σε μεγάλο βαθμό, την εξαιρετικά σημαντική έκταση της γεωδικοκτησίας της Ελλάδας και τα σημαντικά προβλήματα που έχουν ανακύψει αναφορικά με το ιδιοκτησιακό ζήτημα. Παράλληλα, η ειδικότερη αυτή γνώση του οθωμανικού γαιοκτητικού καθεστώτος είναι απαραίτητη, καθόσον ο οθNπΓαίων απασχόλησε όχι μόνο την οθωμανική νομοθεσία, αλλά και την ελληνική νομολογία, την οποία εξακολουθεί να απασχολεί, αφού οι αναφερόμενες σε αυτόν δημόσιες γαίες ήταν επιδεκτικές διάπλασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Στη δίνη των αναμορφώσεων αυτών, παρασύρονται και οι εκτάσεις δασικού χαρακτήρα, με αποτέλεσμα τα δάση και οι δασικές εκτάσεις να βρίσκουν την εμπραγμάτου δικαίου καταγωγή τους στο οθωμανικό δίκαιο.

### III. ΤΟ ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΣΤΑ ΔΑΣΗ

Το ζήτημα της ιδιοκτησίας των δασών δεν φαίνεται να απασχόλησε αρχικά ιδιαίτερα την πολιτική και στρατιωτική ηγεσία κατά τους χρόνους της Επανάστασης του 1821. Και τούτο, επειδή αφ' ενός προείχε η ρύθμιση της ιδιοκτησίας των αγροτικών εκτάσεων, αφ' ετέρου η ξύλευση στα δάση γινόταν παντού κατά τρόπο αυθαίρετο και ασυστηματοποίητο με απόλυτη ελευθερία, όπως και η βοσκή (Γούπος, 1991). Στην πραγματικότητα, το ζήτημα της ιδιοκτησίας των δασών υπόβοσκε ως μερικό πρόβλημα στο γενικότερο ζήτημα των λεγομένων «εθνικών κτημάτων»<sup>10</sup> ή «αγροτικό ζήτημα», όπως αναφέρεται από ορισμένους ιστορικούς.

Η Ελληνική Επανάσταση του 1821 οδήγησε στη δημιουργία της ανεξάρτητης Ελληνικής Επικράτειας, που αναγνωρίστηκε με το Πρωτόκολλο των Μεγάλων

---

<sup>10</sup> Με τον όρο «εθνικά κτήματα» ή «εθνικές γαίες» ανακηρύχθηκαν από τις Επαναστατικές Συνελεύσεις και Διοικήσεις των Ελλήνων οι τ έως οθωμανικές δημόσιες γαίες, όσες δηλαδή, εκτάσεις ανήκαν πριν την ελληνική επανάσταση στον Σουλτάνο, σε τουρκικά θρησκευτικά ιδρύματα, ή Τούρκους αξιωματούχους, ή ιδιώτες, που έφευγαν από τις περιοχές που επικρατούσε η επανάσταση, οπότε και πέρασαν στο Ελληνικό Δημόσιο (ΓΟΥΠΟΣ, 1991, ΚΕΜΙΔΗΣ, 1995) και υπάγονταν στις ρυθμίσεις του ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) δικαίου. Οι «εθνικές γαίες» ή αλλιώς «εθνικά κτήματα» με τις διατάξεις των άρθρων 13 και 14 του νόμου της 21.06-03.07.1837 (Α' 25) «Περί διακρίσεως δημόσιων κτημάτων» χαρακτηρίστηκαν ως δημόσια κτήματα, ορολογία που διατηρείται μέχρι και σήμερα.

Δυνάμεων,<sup>11</sup> το οποίο υπεγράφη στο Λονδίνο. Αυτή η διεθνής Συνθήκη, σε συνδυασμό με τα ερμηνευτικά Πρωτόκολλα της 4-16.6.1830 και της 19.6-1.7.1830, τη Συνθήκη της Κωνσταντινουπόλεως<sup>12</sup> και τη διάταξη του άρθρου 16 του νόμου της 21.06-10.07.1837<sup>13</sup>, αποτέλεσαν την κύρια νομική βάση για τη θεμελίωση της κτήσης κυριότητας από το Ελληνικό Δημόσιο στα εδάφη της χώρας που αποτελούσαν προηγουμένως τμήμα της Οθωμανικής αυτοκρατορίας.<sup>14</sup>

Η επικράτηση στα πεδία των μαχών είχε ως άμεσο αποτέλεσμα τη δήμευση των τουρκικών ιδιοκτησιών και την περιέλευσή τους ως εθνικής γης «δικαιώματι πολέμου» στο Ελληνικό Δημόσιο αδιάκριτα. Έτσι, στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου περιέρχονται, από το αντίστοιχο Τουρκικό, *in globo*, με «δικαίωμα πολέμου»:<sup>15</sup> α) οι εξουσιαζόμενες, πριν από την επανάσταση, από τον Σουλτάνο εκτάσεις, β) οι εκτάσεις που ανήκαν σε Οθωμανούς ιδιώτες, πλην δημευθείσες, ήτοι καταληφθείσες και κατεχόμενες στρατιωτικά από το Ελληνικό Έθνος κατά την 3η Φεβρουαρίου 1830, και γ) οι ανήκουσες σε ιδιώτες Οθωμανούς, πλην εγκαταληφθείσες και μη δεσποζόμενες από αυτούς κατά την 3η Φεβρουαρίου 1830, εφ' όσον δεν είχαν καταληφθεί από τρίτους, έως την 10η Ιουλίου 1837, ήτοι έως την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου της 21.06-03.07.1837 (αδέσποτα).

---

<sup>11</sup> Πρωτόκολλο των Μεγάλων Δυνάμεων (Ρωσίας, Μ. Βρετανίας και Γαλλίας) της 21ης Ιανουαρίου - 3ης Φεβρουαρίου 1830 «Περί ανεξαρτησίας της Ελλάδος». Για το πλήρες ελληνικό κείμενο του Πρωτοκόλλου, *ιδ.* ΤΝΠ Νόμος.

<sup>12</sup> Συνθήκη της Κωνσταντινουπόλεως της 27.06-09.07.1830 «Περί οριστικού διακανονισμού των ορίων της Ελλάδας»: «*Η Ελλάδα κατέχει με κυριαρχικό δικαίωμα όλες τις γαίες του Τουρκικού Δημοσίου και των Τούρκων υπηκόων, ανεξαρτήτως των διακρίσεων της Τουρκικής νομοθεσίας περί γαιών, τις οποίες δεν διατήρησαν Τούρκοι ιδιώτες κατά την διάρκεια της Ελληνικής Επανάστασης του 1821 μέχρι την υπογραφή της Συνθήκης αυτής, με μόνιμη εγκατάσταση σε αυτές*». Για το πλήρες ελληνικό κείμενο της Συνθήκης, *ιδ.* ΤΝΠ Νόμος.

<sup>13</sup> Νόμος της 21.06-10.07.1837 (Α' 25) «Περί διακρίσεως κτημάτων», άρθρο 16: «*Όλα τα παρ' ιδιωτών, ή κοινοτήτων, μη δεσποζόμενα, δηλαδή όλα τα αδέσποτα, και τα των ακλήρων αποθανόντων κτήματα, ή τα εγκαταλελειμμένα από των κληρονόμων κτήματα, επί των οποίων δεν υπάρχουν άλλων αποδεδειγμένοι απαιτήσεις, ανήκουν εις το δημόσιον*».

<sup>14</sup> Πελοπόννησος, Στερεά Ελλάδα, Εύβοια, Δαιμονονήσοι (Σποράδες), Σκύρος, Κυκλάδες, Αμοργός, νήσοι Σαρωνικού, Φθιώτιδα, (ήτοι σύννορα Αμβρακικού - Παγασητικού), που συχνά αποκαλούνται «Παλαιό Βασίλειο».

<sup>15</sup> Ως ειδικός τίτλος και όχι ως καθολικός διάδοχος των Οθωμανών, *ιδ.* ΑΠ 222/2017 και ΑΠ 52/2014 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 404/1958 ΝοΒ 1958 σ. 1122, ΑΠ 269/1898 Θ/Γ' σ. 34, ΠΠρΝάξου 62/2004 ΧρΙΔ 2005 σ. 825, ΠΠρΗλείας 39/1996 Αρμ 1999 σ. 364. Σύμφωνα με το ρωμαϊκό δίκαιο τα εδάφη που κατακτώνται αιτία πολέμου, δημεύονται. Την θεμελιώδη αυτή αρχή του Διεθνούς Δικαίου υιοθέτησαν και οι ως άνω Διεθνείς Συνθήκες των Μεγ. Δυνάμεων (ΑΠ 269/1898 Θ/Γ' σ. 34). Για τη δικαιολόγηση της απόκτησης της κυριότητας των εδαφών από το σχηματισθέν Ελληνικό Κράτος η νομολογία εύλογα εφάρμοσε τις αρχές του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, σε συνδυασμό με το περιεχόμενο των Πρωτοκόλλων των Μεγ. Δυνάμεων, για το λόγο ότι πριν από το 1830 η Ελλάδα δεν είχε αναγνωρισθεί ως κυρίαρχη και συγκροτημένη Πολιτεία και συνεπώς μόνη η κατάληψη των τουρκικών εδαφών, δεν μπορούσε να δικαιολογήσει την κτήση της κυριότητας των εδαφών αυτών και το Ελληνικό Δημόσιο δεν θα μπορούσε να αποδείξει την κτήση της κυριότητάς του στις τέως οθωμανικές γαίες (ΝΑΚΟΣ, 1984, ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ, 2011).

Όλα, λοιπόν, τα εδάφη που κατακτήθηκαν ενόπλως (δορυάλωτες περιοχές) και βρισκόνταν την 3η Φεβρουαρίου 1830 υπό την ελληνική κυριαρχία, ασχέτως αν εννοιολογικά ανήκαν στις ιδιωτικές (ιδιόκτητες), δημόσιες, αφιερωμένες ή βακουφικές καθώς και σε οποιαδήποτε άλλη κατηγορία των τέως οθωμανικών γαιών, παραχωρήθηκαν χωρίς καμία αποζημίωση κατά κυριότητα στο νέο Ελληνικό Κράτος, βάσει του ειδικού αυτού τίτλου «πολεμικό δικαίωμα»<sup>16</sup> (Κασίμης, 1927). Όλα αυτά τα εδάφη αποτέλεσαν τις Εθνικές Γαίες, οι οποίες ήταν για τις ελληνικές επαναστατικές κυβερνήσεις το πρώτο και ουσιαστικά το μόνο κεφάλαιο στη διάρκεια του πολέμου.

Σε αντίθεση με τους Οθωμανούς ιδιώτες, η ως άνω διαδοχή δεν έθιξε τα εμπράγματα δικαιώματα των Ελλήνων ιδιωτών, οι οποίοι πριν την έναρξη της Ελληνικής Επανάστασης κατείχαν στις περιοχές αυτές, με διάνοια κυρίου, κτήματα, έστω και χωρίς έγκυρο και ισχυρό τίτλο (ταπί ή χοτζέτι) (Κουρουσόπουλος, 1978, Γεωργιάδης, 2006, ΑΠ 368/2015, 1355/2014, 1196/2012, 269/1898).<sup>17</sup>

Συνεπώς, με βάση τις ανωτέρω Διεθνείς Πράξεις (και πάντως πριν τη θέσπιση του βδ/τος του 1836 «Περί ιδιωτικών δασών») θεσπίσθηκε μαχητό τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, σύμφωνα με το οποίο το Ελληνικό Δημόσιο τεκμαίρεται ότι έχει αποκτήσει δικαίωμα κυριότητας επί των ανωτέρω γαιών (στις οποίες περιλαμβάνονται και τα εθνικά δάση των Οθωμανών, που αποτελούσαν το μεγαλύτερο τμήμα των γαιών αυτών) με πρωτότυπο τρόπο, αρκεί να επικαλεστεί και να αποδείξει, κατά τις σχετικές διακρίσεις, τον νόμιμο λόγο που δικαιολογεί τις αξιώσεις του, ήτοι ότι το συγκεκριμένο ακίνητο αποτελούσε γαία εξουσιαζόμενη πριν την επανάσταση από τον Σουλτάνο, ή γαία ανήκουσα σε Οθωμανό ιδιώτη καταληφθείσα με στρατιωτικά μέσα, άλλως εγκαταλελειμμένη από τον Οθωμανό κύριό της και καταληφθείσα από το Δημόσιο, ως αδέσποτη (Παπαθανασόπουλος, 2015). Ο τρόπος δηλαδή αυτός απόκτησης κυριότητας θα πρέπει να στηρίζεται στη θετική επίκληση και απόδειξη από το Δημόσιο των γεγονότων που το θεμελιώνουν και όχι στην αρνητική επίκληση της οποίας ελλείψεως παρουσιάζουν οι τίτλοι που επικαλείται ο ιδιώτης για τη θεμελίωση της δικής του κυριότητας, διότι από την ύπαρξη μίας τέτοιας έλλειψης δεν τεκμαίρεται η ύπαρξη κυριότητας του Δημοσίου.

---

<sup>16</sup> Δυνάμει της βασικής αρχής των Πρωτοκόλλων του 1830 ότι η αναγωγή όλων των γενομένων ρυθμίσεων θα γίνονταν με αναφορά μόνο στο μέλλον και όχι στο παρελθόν, η ελληνική νομολογία έκρινε ότι τα κτήματα οποιουδήποτε Οθωμανού, αδιάκριτα αν ήταν πολέμιος ή όχι με την Ελλάδα, μετέβησαν με την έναρξη του ελληνικού αγώνα, στην κυριότητα του Ελληνικού Έθνους, σύμφωνα με τα Πρωτόκολλα των συμμάχων δυνάμεων (ΑΠ 230/1850).

<sup>17</sup> ΑΠ 368/2015, ΑΠ 1355/2014, ΑΠ 1196/2012 όλες δημοσιευμένες στην ΤΝΠ Νόμος και ΑΠ 269/1898 Θ/Γ' σ. 34. Η ως άνω διαφοροποίηση ήταν εύλογη, διότι το επαναστατημένο έθνος είχε αγωνιστεί εναντίον των κατακτητών και ανακτούσε την ελευθερία του ύστερα από μακροχρόνια δουλεία, κατά τη διάρκεια της οποίας είχε αποκτηθεί η κυριότητα ή εξουσίαση ελληνικών κτημάτων (ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ, 2011).



Ομοίως και η νομολογία<sup>18</sup> δεν αρκείται στην απλή επίκληση εκ μέρους του Δημοσίου της δικαικής αρχής της «αιτία πολέμου» κτήσεως κυριότητας και αρνείται πάγια να δικαιώσει το Ελληνικό Δημόσιο, όταν αυτό δεν επικαλείται και αποδεικνύει τα ως άνω στοιχεία (Κασίμης, 1927).

Ιδιαίτερα, όσον αφορά στα δάση, ο Έλληνας νομοθέτης επιλέγει να διευθετήσει το ιδιοκτησιακό καθεστώς τους αρκετά χρόνια μετά τη σύσταση του νέου Ελληνικού Κράτους. Πρωταρχική θέση στην προσπάθεια ρύθμισης της ιδιοκτησιακής κατάστασης αυτών κατέχει το βδ/γμα της 17-29 Νοεμβρίου 1836, που είχε ισχύ νόμου και διέκρινε στις περιοχές του τότε απελευθερωθέντος τμήματος της Ελλάδας (Παλαιό Βασίλειο)<sup>19</sup> τα δάση σε ιδιωτικά, δημόσια και διακατεχόμενα, εισάγοντας ταυτόχρονα το τεκμήριο κυριότητας του ελληνικού δημοσίου και καθορίζοντας, εξ αντιδιαστολής, την έννοια του δημοσίου δάσους (Τζαναβάρας, 1976).

Πιο συγκεκριμένα, ως ιδιωτικά δάση, κατά την έναρξη ισχύος του ως άνω διατάγματος (1.12.1836), αναγνωρίστηκαν εκείνα για τα οποία είχαν εκδοθεί από τις αρμόδιες νόμιμες τουρκικές αρχές έγγραφα αποδεικνύοντα ότι αυτά υπήρχαν και πριν την αρχή του αγώνα της ανεξαρτησίας ως «ιδιοκτησία πλήρεις ιδιωτών» καθώς και τα δάση που βρίσκονται εντός «ιδιωτικών χωριών» (Τζεφλικιών), έστω και αν δεν αναφέρονται ρητά στους οικείους τίτλους ιδιοκτησίας, εφ' όσον περιλαμβάνονται πράγματι στα όρια των συγκεκριμένων ιδιωτικών χωριών.

Το κύριο περιεχόμενο του διατάγματος αναφέρεται στην ειδική διοικητική διαδικασία του άρθρου 3 για την αναγνώριση της κυριότητας των ιδιωτικών δασών, έναντι του Δημοσίου. Ειδικότερα, για την αναγνώριση των ιδιωτικών δασών, όσοι ιδιώτες αξίωναν δικαίωμα κυριότητας επί δάσους, όφειλαν, μέσα σε αποκλειστική προθεσμία ενός έτους από τη δημοσίευση του διατάγματος αυτού (ήτοι μέχρι 1.12.1837), να παρουσιάσουν τους πρωτότυπους τίτλους ιδιοκτησίας τους («ιδιοκτησία πλήρεις ιδιωτών»), ενώπιον της Γραμματείας Οικονομικών,<sup>20</sup> η οποία κατόπιν σχετικού ελέγχου, θα προχωρούσε, είτε στην αναγνώριση της κυριότητας των ιδιωτών, ή σε περίπτωση έλλειψης αποδείξεων θα απέρριπτε αυτούς και θα παρέπεμπε την υπόθεση προς κρίση ενώπιον των αρμοδίων Δικαστηρίων.

Καθοριστικής σημασίας ήταν οι συνέπειες της μη εμφάνισης των σχετικών τίτλων ιδιοκτησίας εντός της προβλεπόμενης ανατρεπτικής προθεσμίας. Σε αυτή την περίπτωση, όλα τα δάση, συμπεριλαμβανομένων και των ιδιωτικών χωριών, θεωρούνται δημόσια, «αδιαφιλονίκητα» εθνικά, θεσπίζοντας, με αυτό τον τρόπο, αμάχητο **τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου**, σε όλα τα δάση που υπήρχαν

<sup>18</sup> Ενδ. ΑΠ 368/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 325/2002 ΧρΙΔ 2003 σ. 713, ΜΠρΒόλου 179/2013 ΤΝΠ Νόμος.

<sup>19</sup> Στις περιοχές των προσαρτήσεων (π.χ. Νέες Χώρες) δεν επεκτάθηκε η εφαρμογή του, επειδή εκεί διατηρήθηκε το προγενέστερο νομικό οθωμανικό καθεστώς.

<sup>20</sup> Οι πρωτότυποι αυτοί τίτλοι ιδιοκτησίας, που παρουσιάστηκαν ενώπιον της Γραμματείας Οικονομικών, θα έπρεπε να υποβληθούν ξανά ενώπιον της ειδικής Τριμελούς Επιτροπής, η οποία συνεστήθη με τις από 16.04-04.05.1982 και 03.03.1843 Δηλοποιήσεις (Α' 8 και Α' 7, αντίστοιχα).

πριν την ισχύ του διατάγματος αυτού στα όρια του Ελληνικού Κράτους και τα οποία δεν αναγνωρίστηκαν νομίμως ότι ανήκουν σε ιδιώτες.<sup>21</sup>

Από την εξέλιξη της διαδικασίας αυτής, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η Επιτροπή δεν πρόλαβε να τελειώσει την εξέταση όλων των προσκομισθέντων τίτλων λόγω λήξης της θητείας της, προέκυψαν τα αποκαλούμενα ως «διακατεχόμενα» δάση, μία μόνιμη, ελληνικής επινοήσεως, δασική εκκρεμότητα που θα κληθεί να λύσει το δασικό κτηματολόγιο (Αποστολάκης, 2017).

Έτσι, επιχειρώντας μια τελολογική ερμηνεία της διατάξεως του άρθρου 3 του βδ/τος της 17-29.11.1836, συνάγεται ότι ο Έλληνας νομοθέτης επιχειρεί τη διευθέτηση των εμπραγμάτων σχέσεων, όπως αυτές διαμορφώθηκαν κατά τη διάρκεια της τουρκοκρατίας και την άρση των αμφισβητήσεων σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δασών. Μέσω λοιπόν της υποχρέωσης παρουσίασης των τίτλων ιδιοκτησίας από μέρους των ιδιωτών ο στόχος που επιτεύχθηκε ήταν διπλός. Σε πρώτο στάδιο, αποσαφηνίστηκε ποια δάση είναι ιδιωτικά αναγνωρίζοντας υφιστάμενα δικαιώματα με αποφάσεις είτε της Γραμματείας των Οικονομικών, είτε των πολιτικών Δικαστηρίων και σε ένα δεύτερο στάδιο, χαρακτηρίστηκαν ως δημόσια όλα τα υπόλοιπα, ήτοι: α) όλα τα δάση που ανήκαν στο Τουρκικό Δημόσιο και αποκτήθηκαν από το διάδοχο Ελληνικό κράτος με δικαίωμα πολέμου και β) τα δάση που ανήκαν σε Έλληνες ιδιώτες, οι οποίοι όμως παρέλειψαν να εμφανίσουν τους προβλεπόμενους τίτλους ιδιοκτησίας τους ενώπιον των αρμοδίων αρχών ή οι εν λόγω τίτλοι απορρίφθηκαν από τα αρμόδια πολιτικά Δικαστήρια.

Στα αδιαφιλονίκητα εθνικά - δημόσια δάση, ήτοι σε όσα υπήρχαν πριν την ισχύ του διατάγματος αυτού στα όρια του Ελληνικού Κράτους και δεν αναγνωρίστηκαν εμπράγματα δικαιώματα ιδιωτών, σύμφωνα με την ως άνω διαδικασία, εισήχθη το τεκμήριο κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου. Προϋπόθεση, φυσικά, εφαρμογής του τεκμηρίου αυτού είναι η ιδιότητα του διεκδικουμένου ακινήτου ως δάσους (και όχι δασικής έκτασης)<sup>22</sup> κατά τον χρόνο έναρξης ισχύος του παραπάνω διατάγματος. Το τεκμήριο αυτό εφαρμόστηκε διαχρονικά κατά κόρον από τη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων και αποτέλεσε το βασικό νομικό έρεισμα για τη θεμελίωση του δικαιώματος κυριότητας του Δημοσίου επί του μεγαλύτερου μέρους των δασών της επικράτειας (Παπαθανασόπουλος, 2014). Η νομολογιακή διαδρομή όμως του τεκμηρίου αυτού, όσον αφορά το ζήτημα ποιες εκτάσεις αποτελούν δάσος, δεν εναρμονιζόταν πάντοτε πλήρως με το γράμμα των διατάξεων του δ/τος της 17-29 Νοεμβρίου του 1836.

---

<sup>21</sup> Ανάλογο τεκμήριο κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου καθιερώθηκε δυνάμει του βδ/τος της 3-15.12.1833 (Α' 40) «Περί διορισμού του φόρου βοσκής και του διά τα εθνικοϊδιότητα λιβάδια εγγείου φόρου κατά τα έτη 1833-1834» και για τα λιβάδια - βοσκοτόπια, τα οποία θεωρούνται δημόσια και η νομή τους παραμένει στο Δημόσιο, αν δεν υπάρχει έγγραφο (ταπί), εκδοθέν επί Τουρκοκρατίας, για την εξουσίασή τους από ιδιώτη.

<sup>22</sup> Τα δασικά εδάφη, λόγω της περιορισμένης ή πενιχρής βλάστησής τους, δεν εθεωρούντο, κατά την εποχή εκείνη, από τον νομοθέτη ως πλουτοπαραγωγικώς αξιοποιήσιμα.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την παλαιότερη πάγια νομολογία του Αρείου Πάγου,<sup>23</sup> η οποία ήταν χρονικά και ουσιαστικά εγγύτερη στον χρόνο εισαγωγής του εφαρμοστέου νομοθετήματος για την εκτίμηση της ιδιότητας μίας έκτασης ως «δάσους», προκειμένου να ισχύσει το ως άνω τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου, ο χαρακτήρας της έκτασης, ο οποίος πρέπει να αποδεικνύεται από το Δημόσιο που τον επικαλείται, εκτιμάται δυνάμει του επακολουθήσαντος νόμου ΑΧΝ'/1888, ενώ «οι μεταγενέστεροι νόμοι ... δεν είναι δυνατόν να εφαρμοσθούν για τον καθορισμό μίας εκτάσεως ως δάσους, προκειμένου να κριθεί, αν θα ισχύσει το τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου». Οι μεταγενέστερες όμως αποφάσεις του Αρείου Πάγου<sup>24</sup> δεν περιορίζονται στην εφαρμογή του ορισμού του δάσους κατά τον ΑΧΝ'/1888, αλλά υιοθετούν προοδευτικά την αναφορά και στα νεότερα νομοθετήματα της δασικής νομοθεσίας, με την αιτιολογία ότι αυτός ο πρώτος νομοθετικός ορισμός του δάσους περιελήφθη στον Δασικό Κώδικα του 1924 και ότι «δεν απομακρύνεται» από τον ορισμό του Δασικού Κώδικα του 1969, αλλά και από αυτόν του νεότερου δασικού νόμου 998/1979, ενώ στην πραγματικότητα η αληθής έννοια της υπ' όψη διάταξης του ν. 998/1979 είναι αυτή που απέδωσε το ΑΕΔ με την απόφασή του 27/1999,<sup>25</sup> ερμηνεύοντας τον ορισμό του δάσους και της δασικής έκτασης σύμφωνα με το ενιαίο κριτήριο της «οργανικής ενότητας» της δασικής βλάστησης, καθιερώνοντας έναν ακραιφνώς οικολογικό ορισμό του δάσους και της δασικής έκτασης και εκτοπίζοντας το πλουτοπαραγωγικό εννοιολογικό κριτήριο. Οι ως άνω πρόσφατες νομολογιακές κρίσεις, αντιβαίνουν και στο άρθρο 51ΕισΝΑΚ, που εισάγει το διαχρονικό δίκαιο, καθ' όσον η εφαρμογή μεταγενέστερων διατάξεων από εκείνες που απηχούσαν την αντίληψη περί δάσους κατά την εποχή του νεοσύστατου Ελληνικού Κράτους, κατά την οποία αποκτήθηκαν τα επί των δασών ιδιωτικά εμπράγματα δικαιώματα, με το σκεπτικό ότι οι νεότερες διατάξεις δεν διαφέρουν από τις κατά τον κρίσιμο χρόνο ισχύουσες, αποτελεί στην πραγματικότητα ευθεία παραβίαση του άρθρου 51 ΕισΝΑΚ.

Έτσι, το υπέρ του Δημοσίου μαχητό τεκμήριο κυριότητας κατέληξε να εφαρμόζεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε όποια έκταση περιέχει δασική βλάστηση και δεν έχει αναγνωριστεί διοικητικώς ή δικαστικώς ως ιδιωτική, να θεωρείται ότι ανήκει, κατά μαχητό τεκμήριο, στο Δημόσιο, καταλήγοντας σε μία άτυπη δήμευση της ιδιωτικής αγροτικής περιουσίας.<sup>26</sup> Το ως άνω μαχητό τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου επαναλήφθηκε και στη νεότερη δασική νομοθεσία, μέσω του διαδικαστικού δικονομικού προνομίου του Δημοσίου, περιλαμβάνοντας και τις δασικές και τις

<sup>23</sup> ΑΠ 198/1932 Θ/ΜΓ' σ. 597-598, ΑΠ 575/1967 ΝοΒ 1967 σ. 174, ΑΠ 700/1978 ΝοΒ 1978 σ. 270, ΑΠ 60/1978 ΝοΒ 1978 σ. 1353, ΑΠ 691/1910, Θ/ΚΒ' σ. 328.

<sup>24</sup> ΑΠ 1456/1991, ΑΠ 687/2000, ΑΠ 1283/1991 όλες δημοσιευμένες στην ΤΝΠ ΔΣΑ.

<sup>25</sup> ΑΕΔ 27/1999 ΕΛΛΔνη 2000 σ. 945.

<sup>26</sup> Σύμφωνα με το χαρακτηριστικό παράδειγμα του δασολόγου ΓΙΩΤΑΚΗ (1991:173): «Κατάντησε έτσι συνήθης πρακτική να τίθεται υπό ιδιοκτησιακή αμφισβήτηση, έκταση ολίγων τετραγωνικών μέτρων ενός αγροκτήματος π.χ. 7 στρεμμάτων, που βρίσκεται μέσα σε ευρύτερη αγροτική περιοχή και καλλιεργείται π.χ. κατά τα 6,5 στρέμματα, ενώ τα υπόλοιπα 500 τ.μ., που δεν είναι επιδεκτικά καλλιέργειας, απέκτησαν τώρα ή κάποτε στο παρελθόν δασική βλάστηση».

χορτολιβαδικές πια εκτάσεις.<sup>27</sup> Με τη διάταξη του άρθρου 62 του ν. 998/1979,<sup>28</sup> όπως το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε από τον ν. 4280/2014 και όπως ισχύει: «*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 δικαιώματος του*». Έτσι, με την υπόψη διάταξη εισάγεται δικονομικό προνόμιο υπέρ του Δημοσίου, το οποίο συνίσταται στην απαλλαγή από το βάρος απόδειξης της ίδιας αυτού κυριότητας επί των δασών και των δασικών εκτάσεων και στη μετάθεση του βάρους απόδειξης στον επικαλούμενο δικαίωμα κυριότητας ιδιώτη, ο οποίος υποχρεούται στην απόδειξη του επικαλούμενου δικαιώματός του.

Κατ' εξαίρεση, το διαδικαστικό αυτό προνόμιο δεν εφαρμόζεται κατά την νομοθετική πρόβλεψη του άρθρου 62 εδάφιο β' στις περιφέρειες των Πρωτοδικείων των Ιονίων Νήσων, της Κρήτης, των Νομών Λέσβου, Σάμου, Χίου και Κυκλάδων, των νήσων Κυθήρων, Αντικυθήρων καθώς και της περιοχής της Μάνης, όπως αυτή ορίζεται από διοικητικά όρια των Καλλικρατικών Δήμων Ανατολικής και Δυτικής Μάνης.<sup>29</sup> Η εξαίρεση των περιοχών αυτών από την εφαρμογή του τεκμηρίου κυριότητας υπέρ του Δημοσίου δεν συνδέεται με κάποια ιδιαιτερότητα των περιοχών αυτών ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δασών, αλλά ισχύει για λόγους ιστορικούς, οι οποίοι διαμόρφωσαν κατά γενικότερο τρόπο, και όχι μόνο ως προς τα δάση, το ιδιαίτερο γαιοκτητικό καθεστώς τους (Γεωργιάδης, 2006). Συγκεκριμένα, κάποιες περιοχές, όπως τα Επτάνησα, πριν την ένταξή τους στην Ελληνική Επικράτεια, ήταν αυτόνομες και η πολιτεία δεν είχε δικαιώματα επί των γαιών και κάποιες άλλες, αν και τελούσαν υπό οθωμανική κυριαρχία, διατήρησαν εν τούτοις την αυτονομία τους και ορισμένα προνόμια, μεταξύ των οποίων και τα δικαιώματα ιδιοκτησίας τους (νησιά Αιγαίου, Μάνη). Επομένως, στις παραπάνω περιοχές η μη εφαρμογή του τεκμηρίου κυριότητας του Δημοσίου επί των δασών, αποτελεί την αναγκαία συνέπεια της εν γένει απουσίας δημοσίων γαιών στις περιοχές αυτές, δηλαδή δεν ανήκαν στον Σουλτάνο και κατ' επέκταση δεν

---

<sup>27</sup> Από τον συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 62 και 3 παρ. 5 του ν. 998/1979, όπως ισχύει συνάγεται ότι το ως άνω τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου καταλαμβάνει και τις χορτολιβαδικές, βραχώδεις ή πετρώδεις εκτάσεις που βρίσκονται επί ημιορεινών, ορεινών και ανώμαλων εδαφών, παρ' ότι δεν ορίζεται ρητά στην διάταξη του άρθρου 62. Και τούτο, διότι με το να εντάσσει ο νομοθέτης στο προστατευτικό πεδίο της δασικής νομοθεσίας τις χορτολιβαδικές, βραχώδεις ή πετρώδεις εκτάσεις που βρίσκονται επί ημιορεινών, ορεινών και ανώμαλων εδαφών, που δεν έχουν αναγνωρισθεί ως ιδιωτικές, με κάποιον από τους τρόπους του άρθρου 10 του ν. 3208/2003, θεσπίζει τεκμήριο υπέρ του Δημοσίου για τις εκτάσεις αυτές, οι οποίες τεκμαίρονται ως δημόσιες, μέχρι την προβλεπόμενη διοικητική ή δικαστική αναγνώρισή τους ως ιδιωτικές.

<sup>28</sup> ν. 998/1978 «Περί προστασίας των δασών και των δασικών εν γένει εκτάσεων της Χώρας» (Α' 289).

<sup>29</sup> Η εξαίρεση της περιοχής της Μάνης από το τεκμήριο κυριότητας δεν προβλεπόταν εξ αρχής, αλλά προβλέφθηκε νομοθετικά με τη διάταξη του άρθρου 67 του ν. 4042/2012.

περιήλθαν «δικαιώματι πολέμου» ή δυνάμει Διεθνών Συνθηκών στην Ελληνική Επικράτεια.

Εν τούτοις, ο Έλληνας νομοθέτης, ενώ αναγνωρίζει την μη εφαρμογή του τεκμηρίου κυριότητας στις ως άνω περιοχές, με την διάταξη του άρθρου 3 παρ. 5 του ν. 998/1979 (όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 4280/2014 και όπως ισχύει), θεσπίζει ειδική διαδικασία αναγνώρισης ιδιωτικής κυριότητας έναντι του Δημοσίου (μέσω των δικαστηρίων και των Συμβουλίων Ιδιοκτησίας Δασών) επί των χορτολιβαδικών και βραχωδών εκτάσεων επί τη βάσει τίτλων ιδιοκτησίας, οι οποίοι ανάγονται σε ημερομηνία πριν από την 23η Φεβρουαρίου 1946 (πριν, δηλαδή, την εισαγωγή του ΑΚ) και έχουν μεταγραφεί, έστω και μεταγενέστερα, διαδικασία η οποία έρχεται σε ευθεία αντίθεση με την πρόβλεψη της εξαιρέσης από το τεκμήριο για τις περιοχές αυτές και στερείται νόμιμου ερείσματος.<sup>30</sup>

Συμπερασματικά, η με το ως άνω βδ/γμα θέσπιση του τεκμηρίου κυριότητας επί των δασών, αποτελεί συνέχεια του οθωμανικού γαιοκτητικού καθεστώτος, το οποίο υπέβαλλε κατ' αρχήν το σύνολο των γαιών στην εξουσία του Σουλτάνου και απηχεί τη βούληση του Ελληνικού Κράτους να υπαγάγει το μεγαλύτερο δυνατό τμήμα του δασικού πλούτου της χώρας στην εξουσία του Δημοσίου, με σκοπό την αξιοποίησή του ως πλουτοπαραγωγικού αγαθού, στο πλαίσιο της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας. Περαιτέρω, η μεταγενέστερη πρόβλεψη του διαδικαστικού προνομίου στο άρθρο 62 του δασικού νόμου 998/1979, η επέκταση του τεκμηρίου κυριότητας όχι μόνο στα δάση, αλλά και στις δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις, αλλά και η νομολογιακή εφαρμογή του, οδήγησαν στην ιδιαίτερη ιδιοκτησιακή κατανομή των δασών στη χώρα μας, η οποία χαρακτηρίζεται από μία «*favor validitatis υπέρ του δημοσίου χαρακτήρα των δασών*» (Παπαστερίου, 2017) και από υπέρμετρη διεύρυνση της δημοσίας δασικής ιδιοκτησίας έναντι της ιδιωτικής.

Μοναδική περίπτωση απόκτησης ιδιωτικής κυριότητας επί των δημοσίων δασών του «Παλαιού Βασιλείου» αποτελεί η πρωτότυπη κτήση κυριότητας με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας,<sup>31</sup> υπό το καθεστώς του προγενέστερου (πριν την εισαγωγή του ΑΚ) βυζαντινορωμαϊκού δικαίου. Είναι πάγια η νομολογία των ελληνικών

---

<sup>30</sup> Άρθρο 3 παρ. 5 στοιχ. δ' ν. 998/1979: «*Η αναγνώριση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των εκτάσεων αυτών υπάγεται στην αρμοδιότητα των προβλεπομένων στο άρθρο 8 του παρόντος νόμου Συμβουλίων και των πολιτικών δικαστηρίων. Οι υποθέσεις που προσάγονται στα Συμβούλια κρίνονται κατά τις διατάξεις του α.ν. 1539/1938 (Α' 488), όπως ισχύει. Ειδικά η αναγνώριση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των ανωτέρω εκτάσεων που κείνται στις περιοχές του δευτέρου εδαφίου του άρθρου 62 του παρόντος, όπως ισχύει, διενεργείται κατά την ανωτέρω διαδικασία επί τη βάσει τίτλων ιδιοκτησίας, οι οποίοι ανάγονται σε ημερομηνία πριν από την 23η Φεβρουαρίου 1946 και έχουν μεταγραφεί έστω και μεταγενέστερα.*»

<sup>31</sup> Κατά το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο που ίσχυε πριν τον ΑΚ, τα δημόσια κτήματα και επομένως και τα δάση είχαν εξαιρεθεί από την τακτική χρησικτησία.

δικαστηρίων όλων των βαθμών ότι αυτό ήταν δυνατό υπό προϋποθέσεις.<sup>32</sup> Θεμέλιο της δυνατότητας αυτής αποτελούν οι διατάξεις των νόμων 8 § 1 Κωδ. (7.39), 9 § 1 Πανδ. (50.14), 2 § 20 Πανδ. (41.4), 6 Πανδ. (44.3), 76 § 1 Πανδ. (18.1) και 7 § 3 Πανδ. (23.3) του προϊσχύσαντος βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, οι οποίες τυγχάνουν εφαρμογής, λόγω της διατάξεως διαχρονικού δικαίου του άρθρου 51 ΕισΝΑΚ. Προϋπόθεση της χρησικτησίας, σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές, ήταν η άσκηση νομής πάνω στο ακίνητο και χωρίς νόμιμο τίτλο, αλλ' απλώς με καλή πίστη, δηλαδή με την ειλικρινή πεποίθηση του νομέα ότι με τη κτήση της νομής του πράγματος δεν προσβάλλει κατ' ουσίαν το δικαίωμα κυριότητας τρίτου (Βολτής, 1997), σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 20 § 12 Πανδ. (5.8), 27 Πανδ. (18.1), 10, 18 και 48 Πανδ. (41.3), 3 Πανδ. (41.10) και 109 Πανδ. (50.16) τη συνδρομή της οποίας, εν όψει της φύσης της ως ενδιάθετης κατάστασης, συνάγει ο δικαστής της ουσίας συμπερασματικά από τα περιστατικά που δέχθηκε ως αποδειχθέντα (ΕφΑθ 5279/2008)<sup>33</sup> καθώς και με διάνοια κυρίου, για χρονικό διάστημα μιας συνεχούς τριακονταετίας με τη δυνατότητα του χρησιδεσπόζοντος να συνυπολογίσει στον χρόνο της δικής του νομής και εκείνον του δικαιοπαρόχου του, εφ' όσον είχε γίνει με νόμιμο τρόπο καθολικός ή ειδικός διάδοχος αυτού (ΑΠ 1482/2008).<sup>34</sup> Σημειώνεται ότι οι διατάξεις αυτές δεν καταργήθηκαν με τον νόμο της 21.06-03.07.1837 «Περί διακρίσεως δημοσίων κτημάτων», στο άρθρο 21 του οποίου ορίστηκε ότι: «Ως προς τον τρόπο κτήσεως και διατηρήσεως της ιδιοκτησίας των δημοσίων κτημάτων, εφαρμόζονται αι εν τω πολιτικώ νόμω διατάξεις».

Από τον συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων, προς εκείνες του ν. ΔΕΗ'/1912 και των διαταγμάτων «Περί δικαιοστασίου», που εκδόθηκαν σε εκτέλεσή του και ακόμη του άρθρου 21 του νδ/τος της 22.04-26.05.1926 «Περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης», που επαναλήφθηκε στο άρθρο 4 του α.ν. 1539/1938 «Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων», με τις οποίες απαγορεύθηκε κάθε παραγραφή των δικαιωμάτων του Δημοσίου επί των κτημάτων αυτού από τις 26.05.1926 και εφ' εξής, ανατρέχει όμως στο κρίσιμο χρονικό όριο της 11.09.1915, συνάγεται ότι, προκειμένου περί δημοσίων κτημάτων, όπως είναι και τα δημόσια δάση, είναι δυνατή η απόκτηση από άλλον κυριότητας σε αυτά με έκτακτη χρησικτησία, εφ' όσον όμως η τριακονταετής νομή αυτών, με διάνοια κυρίου και καλή πίστη, είχε συμπληρωθεί μέχρι την **11η Σεπτεμβρίου 1915** (Τσούμας, 2007). Έτσι, από το κρίσιμο αυτό χρονικό όριο (12.09.1915) και εφ' εξής, μέχρι και σήμερα, όσο μεγάλο και αν είναι το διάστημα που βρίσκεται στη νομή του ακινήτου και ανεξάρτητα από το εάν είναι καλόπιστος ή όχι, ή εάν οχλήθηκε ποτέ ο ίδιος ή οι δικαιοπάροχοί του από Ελληνικό Δημόσιο, ο χρησιδεσπόζων δεν μπορεί να θεμελιώσει κυριότητα έναντι του Δημοσίου.

<sup>32</sup> ΑΠ Ολ 75/1987 ΕΛΛΔνη 1991 σ. 1493, ΑΠ 1524/2012 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 2106/2007 ΕΛΛΔνη 2008 σ. 504, ΑΠ 97/2007 ΕΛΛΔνη 2007 σ. 1450, ΑΠ 351/2003 ΕΛΛΔνη 2004 σ. 410, ΑΠ 1284/1983 ΝοΒ 1983 σ. 854, ΑΠ 234/1957 ΝοΒ 1957 σ. 799.

<sup>33</sup> ΕφΑθ 5279/2008 ΤΝΠ Νόμος.

<sup>34</sup> ΑΠ 1482/2008 ΤΝΠ Νόμος.

Κατά συνέπεια, για τις εκτάσεις του «Παλαιού Βασιλείου», οι οποίες εντάχθηκαν αμέσως στην ελληνική επικράτεια, η κτήση κυριότητας με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας ήταν δυνατή, υπό την προϋπόθεση ότι αποδεικνυόταν καλή πίστη επί τριαντακονταετία, η οποία άρχισε να ασκείται το αργότερο μέχρι 11.09.1885. Με την απόδειξη συμπληρώσεως της έκτακτης χρησικτησίας, κατά τον ανωτέρω τρόπο, επέρχεται ανατροπή του τεκμηρίου κυριότητας του Δημοσίου επί των δημοσίων δασών και δεν εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 62 του ν. 998/1979. Έτσι, σύμφωνα και με τη νομολογία<sup>35</sup> των ελληνικών δικαστηρίων «εφόσον, σύμφωνα με τα ανωτέρω, αποκτήθηκε κυριότητα σε δάσος ή σε δασική έκταση με έκτακτη χρησικτησία μέχρι τις 11.9.1915, δεν ασκεί έννομη επιρροή στην κυριότητα που αποκτήθηκε η μεταγενέστερη διάταξη του διαδικαστικού προνομίου του Δημοσίου του άρθρου 62 παρ. 1 του ν. 998/1979, με την οποία ορίζεται ότι σε κάθε φύσεως αμφισβητήσεις ή διενέξεις ή δίκες μεταξύ του Δημοσίου και φυσικού ή νομικού προσώπου, το οποίο επικαλείται ή αξιώνει οποιοδήποτε δικαίωμα, εμπράγματο ή όχι, επί των δασών, των δασικών εκτάσεων κ.λπ., το ως άνω φυσικό ή νομικό πρόσωπο οφείλει να αποδείξει την ύπαρξη του δικαιώματός του».

#### ΙV. ΤΟ ΚΑΤΑ ΤΟΠΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

##### Α. Αττική, Εύβοια, τμήματα της Βοιωτίας (Θήβα) και της Φθιώτιδας

Ιδιαίτερες ρυθμίσεις διατήρησης ιδιωτικών εμπραγμάτων δικαιωμάτων επιφυλάχθηκαν για τις περιοχές που «έμελλαν με τη διαρρύθμιση των ορίων του νέου κράτους, να αποτελέσουν τμήμα της ελληνικής επικράτειας» (Νάκος, 1986:34), όπως ειδικότερα η Αττική,<sup>36</sup> η Εύβοια<sup>37</sup> και τμήματα της Βοιωτίας<sup>38</sup> και της Φθιώτιδας, που παραχωρήθηκαν στην ελληνική κυριαρχία με τη Συνθήκη της Κωνσταντινούπολεως, η δε ενσωμάτωσή τους ολοκληρώθηκε την 31.03.1833.

<sup>35</sup> ΑΠ 2088/2014, ΑΠ 1355/2014, ΑΠ 52/2014, ΑΠ 975/2008, ΕφΑθ 5279/2008 όλες δημοσιευμένες στην ΤΝΠ Νόμος.

<sup>36</sup> Κατά την τρίτη τουρκική κυριαρχία στην Αττική και πιο συγκεκριμένα το έτος 1829, ο Σουλτάνος Μαχμούτ Β', με θέσπισμα που εξέδωσε, παραχώρησε δωρεάν στους Αθηναίους (Έλληνες και Οθωμανούς) την κυριότητα των ήδη κατεχομένων από αυτούς ακινήτων. Για την Αττική ιδ. ΑΠ 52/2014 και ΜΠρΑθ 353/2003 ΤΝΠ Νόμος.

<sup>37</sup> Για την Εύβοια: ΑΠ 368/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 856/2007 ΤΝΠ ΔΣΑ.

<sup>38</sup> Ειδικά για την περιοχή των Θηβών, αν και το Ελληνικό Δημόσιο απέκτησε κυριότητα επί των οθωμανικών γαιών με δικαίωμα πολέμου, την 5η Σεπτεμβρίου 1837 συνήφθη ειδική σύμβαση μεταξύ της Οθωμανικής Πύλης και της Ελληνικής πλευράς. Σκοπός της ειδικής αυτής συμφωνίας ήταν η ολική αποποίηση της οθωμανικής κυβέρνησης τόσο για τον εαυτό της, όσο και για τους υπηκόους της κάθε δικαιώματος επί των οθωμανικών εκτάσεων που υπήρχαν στην περιοχή των Θηβών έναντι αποζημιώσεως. Παρά ταύτα, πολλοί Οθωμανοί έσπευσαν να πωλήσουν τις ιδιοκτησίες τους σε Έλληνες, οδηγώντας τον Έλληνα βασιλιά να αναγνωρίσει ως δικαιούχους της αποζημίωσης τους νέους ιδιοκτήτες (όπου αυτοί υπήρχαν), διαλαμβάνοντας τον ανεπιεική χαρακτήρα της τυχόν απώλειας των χρημάτων που δόθηκαν για την αγορά. Τελικά, με το βδ/γμα της 2ας Νοεμβρίου 1843 αποφασίστηκε η παραχώρηση των εκτάσεων στους Έλληνες αγοραστές υπό τον όρο της μη εγέρσεως κανενός είδους αξιώσεως από τα εισοδήματα που προέκυψαν από την εκμετάλλευση των εκτάσεων μέχρι και το έτος 1843.

Στις περιοχές αυτές, όσα κτήματα ανήκαν στο Οθωμανικό Δημόσιο ως δημόσιες γαίες (αγροί, λειμώνες, λιβάδια, θέρετρα, ήτοι χειμερινές και θερινές βοσκές, δάση και τα παρόμοια) και δεν κατέχονταν νόμιμα (με «ταπί») από Οθωμανούς καθώς και όσα ήσαν αδέσποτα, περιήλθαν βάσει της ίδιας ως άνω Συνθήκης (πρωτοτύπως) στο Ελληνικό Δημόσιο (ΑΠ ΟΛ 1/2013 και ΑΠ 52/2014),<sup>39</sup> ενώ όσα από τα παραπάνω κτήματα (δημόσιες γαίες) κατέχονταν από Οθωμανούς ιδιώτες νόμιμα με «ταπί», που τους παραχωρούσε δικαίωμα διηνεκούς εξουσιάσεως «τεσσαρούφ» καθώς και όσα κτήματα ανήκαν κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας σε Οθωμανούς ιδιώτες («μούλκια» - πλήρεις ιδιοκτησίες) και δεν είχαν εγκαταλειφθεί, αλλά κατέχονταν από αυτούς, κατά τον χρόνο της υπογραφής των Πρωτοκόλλων (03.02.1830), παρέμειναν στην ιδιοκτησία τους με δικαίωμα πωλήσεώς τους εντός προθεσμίας σε Έλληνες<sup>40</sup> (Γιωτάκης, 1991, ΑΠ 856/2007, ΕφΑθ 2516/2008, ΜΠρΑθ 1170/2017).<sup>41</sup> Σημειώνεται ότι στα εδάφη αυτά το Ελληνικό Δημόσιο μπορεί να προτείνει τη δική του κυριότητα, ως διάδοχο του Οθωμανικού Δημοσίου, δυνάμει των παραπάνω Πρωτοκόλλων και της Διεθνούς Συνθήκης, όχι όμως και δυνάμει κατάληψης αυτών, ως πολεμικής λείας, με άσκηση δικαιώματος πολέμου και στη συνέχεια δήμευσης (Ζήτηση, 2017, ΑΠ 639/2016).<sup>42</sup>

Η κτήση κυριότητας με πρωτότυπο τρόπο, ήτοι με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας στις περιοχές αυτές, ήταν δυνατή, υπό τις προϋποθέσεις του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου και πάντως μέχρι 11.09.1915 (ΑΠ 52/2014).<sup>43</sup>

<sup>39</sup> ΑΠ ΟΛ 1/2013 ΕφΑΔ 2013 σ. 243, ΑΠ 52/2014 ΤΝΠ Νόμος.

<sup>40</sup> Ειδικότερα, στην παρ. 7 της εν λόγω Συνθήκης προσδιορίστηκε δεκαοκτάμηνη προθεσμία μέσα στην οποία έπρεπε οι ιδιώτες Οθωμανοί, που επιθυμούσαν να εγκαταλείψουν το ελληνικό έδαφος, να εκποιήσουν τις ιδιοκτησίες τους, παρατεινόμενη εξ αιτίας απρόβλεπτων, εξαιρετικών λόγων: «Εννοείται ότι αυτοί (Τούρκοι) ιδιώται δύνανται επίσης να διαθέσωσιν εντός της αυτής προθεσμίας τα επωφελή δικαιώματα, όσα τυχόν έχουσιν είτε ως επικαρπωταί είτε ως κατά κληρονομίαν διαχειρισταί επί των βακουφίων, άτινα κατόπιν μετά την λήξιν της προθεσμίας μεταβαίνουσιν ολοσχερώς εις το Ελληνικόν Κράτος» (ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗΣ, 1915). Μάλιστα, σε εκτέλεση της ως άνω Συνθήκης και των σχετικών Πρωτοκόλλων, συνεστήθη η «Επιτροπή των κατά την Εύβοιαν και Αττικήν κτημάτων», η οποία με την από 27 Δεκεμβρίου 1832 διακήρυξη της (Α' 15/1838) συνέστησε όπως, προς διασφάλιση των Ελλήνων αγοραστών, οι πωλήσεις τουρκικών κτημάτων περιβάλλονται τον κατά τους τουρκικούς τύπους χοτζετίου, υποβάλλονταν δε, σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις καθώς και εκείνες της από 28.03.1835 Σύμβασης μεταξύ αυτής και των απεσταλμένων της Υψηλής Πύλης, προς έγκριση από των Υπουργό Οικονομικών (ΑΠ 145/1854). Στην ίδια επιτροπή ανατέθηκε, με το διάταγμα της 24 Αυγούστου 1836, ο έλεγχος και η επικύρωση των γενομένων πωλήσεων των κατά τη Φθιώτιδα πέραν του Σπερχειού αδιαφιλονίκητων οθωμανικών κτημάτων.

<sup>41</sup> ΑΠ 856/2007, ΕφΑθ 2516/2008, ΜΠρΑθ 1170/2017 ΤΝΠ Νόμος.

<sup>42</sup> ΑΠ 639/2016 ΤΝΠ Νόμος.

<sup>43</sup> ΑΠ 52/2014 ΤΝΠ Νόμος.



## Β. Κυκλάδες, Σποράδες, Χίος, Λέσβος και Νησιά του Σαρωνικού

Για τις Κυκλάδες, τις Σποράδες, τη Χίο, τη Λέσβο και τα νησιά του Σαρωνικού<sup>44</sup> λόγω ιστορικής ιδιαιτερότητας διαμόρφωσαν ένα ιδιαίτερο νομικό και ιδιοκτησιακό καθεστώς. Τον 16ο αιώνα, αποσκοπώντας στην εκδίωξη των Γενουατών και των Ενετών, οι οποίοι είχαν καταλάβει τις Κυκλάδες νήσους από τον 12ο αιώνα, οι Κυκλάδες υποτάχθηκαν οικειοθελώς και ενσωματώθηκαν ειρηνικά στο Οθωμανικό κράτος. Ο Σουλτάνος, ως ανταμοιβή για την υποταγή τους, παραχώρησε ιδιαίτερα προνόμια προς τους Χριστιανούς κατοίκους των Κυκλάδων, χαρακτηρίζοντας, μεταξύ άλλων, το σύνολο των γαιών των νήσων αυτών ως ιδιωτικές γαίες καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια) μη εξουσιαζόμενες από τον Σουλτάνο (Βαθρακοκόιλης, 2014).<sup>45</sup> Το ίδιο καθεστώς της πλήρους κυριότητας ίσχυε και στις Σποράδες,<sup>46</sup> τη Χίο, τη Λέσβο, αλλά και τα νησιά του Σαρωνικού (Κουρουσόπουλος, 1978). Τα κτήματα δηλαδή γενικώς των κατοίκων (άρα και τα δάση, όπου υπήρχαν) ανήκαν στην κατηγορία των ιδιόκτητων γαιών (Παπαχρήστος, 1994, Κοτσίρης, 1983). Αυτό συνέβαινε, επειδή τα νησιά αυτά δεν υπήρξαν δορυάλωτα, δεν κατακτήθηκαν δηλαδή από τους Οθωμανούς με τα όπλα, αλλά με οικειοθελή υποταγή και έτσι οι γαίες τους χαρακτηρίστηκαν από τον Ιερό Μουσουλμανικό Νόμο, ιδιωτικές<sup>47</sup> (Κεμίδης, 1995). Συνεπεία του γεγονότος ότι τα ακίνητα στα ανωτέρω νησιά δεν ανήκαν στην κατηγορία των δημοσίων γαιών του οθωμανικού νόμου και δεν εξουσιαζόνταν πριν την Επανάσταση από τον Σουλτάνο, ούτε κατέχονταν από Οθωμανούς ιδιώτες, αλλ' ανήκαν στους Χριστιανούς κατοίκους τους, αυτά δεν περιήλθαν δικαιώματι πολέμου στο Ελληνικό Δημόσιο, αλλά εξακολούθησαν και μετά το χρονικό αυτό σημείο να ανήκουν στους μέχρι τότε κυρίους τους (Γεωργιάδης, 2005).

<sup>44</sup> Όπως η Σαλαμίνα, η Αίγινα, ο Πόρος, η Ύδρα, οι Σπέτσες.

<sup>45</sup> Πράγματι, από τα ιστορικά στοιχεία προκύπτει ότι στα περισσότερα νησιά του Αιγαίου, ίσχυε καθεστώς αυτοδιοίκησης, σύμφωνα με το οποίο η διοίκηση των νήσων, αποτελούσε αρμοδιότητα του Διερμηνέα (Δραγομάνου) του Στόλου, αξίωμα το οποίο ασκούσαν Έλληνες, ενώ την εσωτερική διακυβέρνηση ασκούσαν ομογενείς προεστοί ή δημογέροντες, εκλεγόμενοι από τους κατοίκους και όχι Σπαχήδες, Βοεβόδες ή άλλα οθωμανικά διοικητικά όργανα, ενώ οι νησιώτες απολάμβαναν του προνομίου της διατήρησης της ιδιωτικής και κοινοτικής τους ιδιοκτησίας (ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ, 2015).

<sup>46</sup> Αποφασιστικής σημασίας για την αποσαφήνιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των δασών των Σποράδων είναι η με αριθ. 53846/1894 διαταγή του τότε Υπουργού Οικονομικών Χαριλάου Τρικούπη προς τον Οικονομικό Έφορο Σκοπέλου και τον Δασάρχη Σκιάθου, με την οποία διέταξε να θεωρηθούν τα δάση των νησιών αυτών ως δημοτικά και να μην τα διαχειρίζονται ως δημόσια, διότι αυτά αναγνωρίστηκαν ως «όντα δημοτικής κτήσεως» (Εφ'Αρσίσης 140/2015 αδημ.).

<sup>47</sup> Το ιδιότυπο αυτό ιδιοκτησιακό καθεστώς των νησιών αναγνώρισε ο Έλληνας νομοθέτης στη «Διασάφηση» του νόμου της 27ης Νοεμβρίου 1835 «Περί προικοδοτήσεως ελληνικών οικογενειών από 26.05-07.06.1835», όπου γινόταν αναφορά στο «ιδιότροπο της ιδιοκτησίας στην Ελλάδα, κατά το οποίο σχεδόν όλες οι γαίες του Αιγαίου είναι ιδιόκτητες, ενώ άλλες κατέχονται με εμφνευτικά επί Τουρκοκρατίας δοθέντα δικαιώματα» (ΚΙΤΣΑΡΑΣ, 2003).

Τα παραπάνω ιστορικά δεδομένα έγιναν δεκτά και από την πάγια νομολογία<sup>48</sup> των ελληνικών δικαστηρίων, σύμφωνα με την οποία αποτελούσε γεγονός «πασίδηλο» και «παγκοίμως γνωστό»<sup>49</sup> ότι κατά την εποχή της Τουρκοκρατίας τα νησιά αυτά «κατά το σύνολον αποτελούντο εξ ιδιωτικών γαιών καθαρής ιδιοκτησίας», ενώ αποκλείονταν και η εφαρμογή του τεκμηρίου κυριότητας του Δημοσίου στα δάση με βάση το βδ/γμα του 1836. Αυτοί, άλλωστε, ήταν και οι λόγοι, οι οποίοι κατέστησαν ιστορικά αναγκαία τη νομοθετική εξαίρεση των ως άνω νήσων από το διαδικαστικό προνόμιο του Δημοσίου, όπως αυτό διατυπώνεται στη διάταξη του άρθρου 62 του ν. 998/1979, για τα δάση, τις δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις. Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, σε περίπτωση διενέξεως μεταξύ ιδιώτη και Δημοσίου αναφορικά με την κυριότητα ακινήτου και ιδίως δε δάσους, που βρίσκεται στα ανωτέρω αναφερόμενα νησιά, εν όψει του ότι το Δημόσιο δεν διαθέτει πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας (είτε δυνάμει των σχετικών πρωτοκόλλων, είτε δυνάμει του τεκμηρίου του βδ/τος του 1836), το Δημόσιο οφείλει να επικαλεσθεί και να αποδείξει τους, παραγωγικούς του δικαιώματός του, λόγους.

Εν τούτοις, η πρόσφατη νομολογία της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου,<sup>50</sup> στην οποία παραπέμφθηκε ως θέμα γενικότερου ενδιαφέροντος το ζήτημα της κτήσης ιδιοκτησίας επί των γκρεμνών της Καλντέρας της Σαντορίνης, ναι μεν έκρινε ότι την εποχή της Τουρκοκρατίας οι Κυκλάδες αποτελούνταν στο σύνολό τους από ιδιωτικές γαίες καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια), οι οποίες εξουσιάζονταν κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας από τους κυρίους τους και επί των οποίων δεν υφίστατο κανένα δικαίωμα του Δημοσίου, όμως η κρίση αυτή σύμφωνα με το Ανώτατο Ακυρωτικό ισχύει μόνο για τις γαίες καθαρής ιδιοκτησίας του οθΝπΓαίων, ενώ για τις εκτάσεις των νησιών αυτών που αφορούσαν τα δάση, τους αιγιαλούς, τα κοινόχρηστα, τις βοσκές και τις εκτάσεις, που λόγω της μορφής τους δεν εξουσιάζονται από κανένα (όπως και τα γκρεμνά της Καλντέρας), μετά τον αγώνα της ανεξαρτησίας κατέστη κύριος αυτών το Ελληνικό Δημόσιο ως διάδοχο του Οθωμανικού Κράτους, δικαιώματι πολέμου.<sup>51</sup> Η ως άνω νομολογιακή κρίση, η οποία έρχεται σε αντίθεση με παλαιότερη νομολογία του Αρείου Πάγου, θέτει σε

---

<sup>48</sup> ΑΠ 2191/2013 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 1810/2009 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 200/1934 Θ/ΜΕ' σ. 565, ΕφΛαρίσης 139/2014 ΤΝΠ Νόμος, ΕφΑιγαίου 195/2003 ΑρχΝ 2004 σ. 337, ΕφΑιγαίου 73/1927 Θ/1927 σ. 778, ΠΠρΝάξου 62/2004 ΧρΙΔ 2005 σ. 825, ΜΠρΒόλου 313/2009 Αρμ 2009 σ. 1513: «Ακριβέστερα, όλες οι γαίες των νησιών αυτών, όποια και αν ήταν η φύση και ο προορισμός τους, ανήκαν σε ιδιώτες, με εξαίρεση τα βακούφια, τα οποία αποτελούσαν πρώην γαίες καθαρής ιδιοκτησίας (μούλκια) που είχαν δοθεί από τους ιδιώτες ιδιοκτήτες τους για κάποιο φιλανθρωπικό σκοπό. Τούτο, διότι τα νησιά αυτά υπάχθηκαν στην Οθωμανική κυριαρχία όχι «δικαιώματι πολέμου», αλλά ειρηνικά, μετά από συνθήκες που συνάφθηκαν μεταξύ των μέχρι τότε Γενουατών ή Ενετών κατακτητών τους αφενός και του Σουλτάνου αφετέρου, και θεωρήθηκε ότι δεν περιήλθαν στο Σουλτάνο».

<sup>49</sup> Πρακτική συνέπεια αυτού ήταν ότι το γεγονός αυτό ήταν γνωστό στον Δικαστή, χωρίς την ανάγκη επικλήσεώς του από τον διάδικο.

<sup>50</sup> ΑΠ ΟΛ 1/2013 ΝοΒ 2013 σ. 701.

<sup>51</sup> Σχετ. και ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Ιδιοκτησία γαιών στις Κυκλάδες», 2017, σε: <https://dasarxeio.com/2017/09/12/48896/>, ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Δημόσιος δασικός χαρακτήρας φρυγανικών εκτάσεων στις Κυκλάδες», 2017, σε: <https://dasarxeio.com/2017/08/09/47614/>

αμφισβήτηση το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δασών και των χορτολιβαδικών εκτάσεων στις Κυκλάδες, οι οποίες καλύπτουν το 1/3 περίπου της συνολικής επιφάνειας των νησιών αυτών (Παπαθανασόπουλος, 2015) και παραβιάζει ευθέως τη διάταξη του άρθρου 62 του ν. 998/1979 (εξαίρεση των Κυκλάδων από το διαδικαστικό προνόμιο του Δημοσίου), τη διάταξη διαχρονικού δικαίου του άρθρου 51 ΕισΝΑΚ (διότι εφαρμόζει τον οθΝπΓαίων σε χρονική στιγμή πριν ακόμη αυτός θεσπισθεί) και τέλος προβαίνει έτι περαιτέρω στη δυσμενέστερη δικονομική αντιμετώπιση των δασών στις Κυκλάδες, έναντι των αντίστοιχων εκτάσεων στις περιοχές του Παλαιού Βασιλείου, για τον λόγο ότι θεωρεί τα δάση των Κυκλάδων όχι επιδεκτικά εξουσίασης με ταπί (όπως αυτά του Παλαιού Βασιλείου), αλλά ανεπίδεκτα εξουσίασης από τον οιονδήποτε. Συνεπώς, σύμφωνα με την ως άνω κρίση, μοναδικός τρόπος απόκτησης εμπραγμάτου δικαιώματος κυριότητας στις περιοχές αυτές αποτελεί η συμπλήρωση τριακονταετούς έκτακτης χρησιμότητας, μέχρι την 11.09.1915, κατά τα ως άνω αναφερόμενα.

### Γ. Μάνη

Παρόμοιο ιδιοκτησιακό καθεστώς με αυτό των Κυκλάδων συναντάται και στην περιοχή της Μάνης, όπου κατά τα τελευταία έτη της Τουρκοκρατίας ίσχυε ένα ιδιότυπο νομικό καθεστώς, καθώς η περιοχή αυτή ουδέποτε είχε υποταχθεί στους Τούρκους, αλλά διατήρησε την ανεξαρτησία της. Κατά τα τελευταία δε έτη της Τουρκοκρατίας ήταν ανεξάρτητη ηγεμονία διοικούμενη από Έλληνα Ηγεμόνα (Μπέη), τον οποίο διοόριζε ο Σουλτάνος, προς τον οποίο έπρεπε να καταβάλλει ετησίως μικρό φόρο υποτέλειας, αλλά *«επί τω όρω όπως οι Τούρκοι επ' ουδενί λόγω θέτουνσι τον πόδα αυτών επί του εδάφους της Μάνης»*. Επομένως, στη Μάνη δεν ίσχυαν οι Οθωμανικοί νόμοι και δεν υπήρχαν περιοσίες που να ανήκουν στο Οθωμανικό Δημόσιο ή σε Τούρκους υπηκόους (Δασκαλάκης, 1924, Παπαχρήστος, 1994). Αντίθετα, η Μάνη αποτελείτο μόνο από γαίες καθαρής ιδιοκτησίας, οι οποίες εξουσιάζονταν, κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, από τους χριστιανούς κυρίους τους (Γεωργιάδης, 2006). Συνεπώς, για την περιοχή αυτή κρίνεται αβάσιμος ο σχετικός ισχυρισμός του Ελληνικού Δημοσίου ότι συγκεκριμένη εδαφική έκταση ανήκε κατ' αρχήν στο Τουρκικό Δημόσιο και μετά την ανεξαρτησία περιήλθε σε αυτό δυνάμει των σχετικών Πρωτοκόλλων και της Συνθήκης της Κωνσταντινουπόλεως, ή ότι αυτή είχε εγκαταλειφθεί από τους τέως κυρίους της Οθωμανούς και, χωρίς να καταληφθεί από άλλους, περιήλθε μετά την απελευθέρωση στη νομή του Ελληνικού Δημοσίου, ή ότι η εν λόγω έκταση αποτελεί δάσος, συνεπώς για αυτή ισχύει το τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου του βδ/τος του 1836 (ΑΠ 1182/2013, ΕφΚαλαμάτας 176/2008).<sup>52</sup> Αυτοί άλλωστε ήταν και οι λόγοι, οι οποίοι κατέστησαν ιστορικά αναγκαία τη νομοθετική εξαίρεση της περιοχής της Μάνης από το διαδικαστικό προνόμιο του Δημοσίου,<sup>53</sup> όπως αυτό διατυπώνεται στη διάταξη του άρθρου 62 του ν. 998/1979, για τα δάση, τις δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις.

### Δ. Ιόνια Νησιά, Κύθηρα και Αντικύθηρα

<sup>52</sup> ΑΠ 1182/2013 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΚαλαμάτας 176/2008 ΧρΙΔ 2009 σ. 821.

<sup>53</sup> Με τη διάταξη του άρθρου 67 του ν. 4042/2012 (Α' 24).

Στον αντίποδα του οθωμανικού συστήματος, η Βενετία, η οποία επί τρεις (3) αιώνες κατείχε την Επτάνησο, διατηρούσε ασημαντη ακίνητη περιουσία στα κατεχόμενα εδάφη και διένειμε τη γη σε ιδιώτες, αρχικά για να εποικισθούν και πάλι τα νησιά, των οποίων ο πληθυσμός είχε σημαντικά μειωθεί από τις επιδρομές των πειρατών και των Τούρκων, αλλά και από τις επιδημικές ασθένειες και αργότερα, για την αποκατάσταση και αμοιβή των υπηρεσιών των κατοίκων, εξ ου προήλθαν και οι τίτλοι ευγενείας και τα τιμάρια (Κοριατοπούλου - Αγγέλη, 1999). Μετά την Ενετική κατοχή είχε συσταθεί με τη Συνθήκη της Κωνσταντινουπόλεως, το έτος 1800 μεταξύ Ρωσίας και Τουρκίας, η «Επτάνησος Πολιτεία», που ήταν αυτόνομο ομοσπονδιακό κράτος, αποτελούμενο από επτά νησιά, καθένα από τα οποία ήταν χωριστή επαρχία με ανεξάρτητη τοπική Κυβέρνηση που είχε τη διαχείριση της περιουσίας του. Το ειδικό αυτό καθεστώς διατηρήθηκε με τη Συνθήκη των Παρισίων του έτους 1815, με την οποία αναγνωρίστηκε, υπό την προστασία της Αγγλίας, το ανεξάρτητο Ιόνιο Κράτος, με την ονομασία «Ηνωμένα Κράτη των Ιονίων Νήσων». Λόγω ακριβώς αυτής της αυτοτέλειας, ούτε η Επτάνησος Πολιτεία ούτε το Ιόνιο κράτος είχαν κρατική - δημόσια περιουσία και συνεπώς ούτε δημόσια δάση (Καραγιάννης, 1978). Αντίθετα, κάθε νήσος είχε τη δική της «επιχώρια» περιουσία (δηλαδή το τεκμήριο κυριότητας δεν ίσχυε όπως σήμερα υπέρ του Δημοσίου), η οποία αποτελείτο, μεταξύ άλλων, από τοπικούς φόρους που εισπράττονταν από τα αστικά κτήματα, από την παραχωρηθείσα εκκλησιαστική περιουσία, από αγροτικά κτήματα ιδιωτών εγκαταληφθέντα ή δημευθέντα κ.λπ. Η «επιχώρια» περιουσία μίας εκάστης των νήσων του Ιονίου αποτελεί ένα ιδιόμορφο ιδιοκτησιακό καθεστώς,<sup>54</sup> το οποίο δεν απαντάται σε καμία άλλη περιοχή της χώρας, εφ' όσον πρόκειται περί περιουσίας που δεν ανήκει ούτε σε ιδιώτες ούτε και στο προσηγηθέν του ελληνικού δημοσίου Κράτος (Τσουλούφης, 1996).

Το έτος 1864, κατόπιν της παραιτήσεως της Αγγλίας από την προστασία τους, τα Ιόνια νησιά ενώθηκαν με το πρώτο Ελληνικό Κράτος, με την τελική Συνθήκη του Λονδίνου της 29ης Μαρτίου 1864 μεταξύ Αγγλίας, Γαλλίας και Ρωσίας, μετά από ομόφωνο ψήφισμα της 23ης Σεπτεμβρίου της Ιόνιας Βουλής. Ακόμη και μετά την ένωση των Επτανήσων, ο ν. ΠΝ/1866,<sup>55</sup> διατήρησε και αναγνώρισε ρητώς τις εγχώριες περιουσίες των Ιονίων νήσων, ως νομικό πρόσωπο, ενώ με μεταγενέστερα νομοθετήματα η εγχώρια περιουσία κάθε νήσου διανεμήθηκε στους Δήμους και τις Επαρχίες, ανάλογα με τον πληθυσμό τους<sup>56</sup> (Παπαγεωργίου, 2017). Το Ελληνικό

<sup>54</sup> Για την ιδιαίτερη νομική φύση της «επιχώριας» περιουσίας, ιδ. ΤΣΟΥΛΟΥΦΗΣ, 1996.

<sup>55</sup> ν. ΠΝ/1866 «Περί εισαγωγής εν Επτανήσω της εν τω λοιπώ Βασιλείω ισχυούσης Νομοθεσίας» (Α' 12).

<sup>56</sup> Περί της διανομής των εγχωρίων περιουσιών του ν. ΠΝ/1866 μερίμνησαν ακολούθως ο ν. ΥΠ/1871 για τη Ζάκυνθο, ο ν. ΨΙ/1878 για την Κεφαλονιά, ο ν. ΨΞΣΤ/1879 για τη Λευκάδα, ο ν. ΑΦΙ/1887 για την Κέρκυρα (η διαχείριση της εγχωρίου περιουσίας της οποίας είχε ρυθμισθεί ειδικότερα με τον ν. ΣΟΕ/1868 «Περί της διαχειριστικής επιτροπής της κοινής της νήσου Κερκύρας περιουσίας») και ο ν. 2355/1920 για τα Κύθηρα (ΕφΠατρών 227/2012 ΤΝΠ Νόμος). Αναφέρεται ενδεικτικά το άρθρο 84 παρ. 1 και 2 του ν. 1416/1984 (Α' 18), με το οποίο όλες οι εκτάσεις των Κυθήρων και των Αντικυθήρων που δεν ανήκουν σε ιδιώτες ή βάσει

Δημόσιο πάντως δεν έλαβε, ως διάδοχος του Ιονίου Κράτους, κανένα περιουσιακό στοιχείο της διανεμηθείσης ως άνω επιχωρίου περιουσίας και ως εκ τούτου, όπως και νομολογιακά έχει κριθεί, το Ελληνικό Δημόσιο δεν έχει δικαιώματα κυριότητας επί των δασών της Επτανήσου.<sup>57</sup> Ακολουθώντας, δεν έχει εφαρμογή στην Επτάνησο (συμπεριλαμβανομένων των Κυθήρων και Αντικυθήρων) το βδ/γμα της 17ης - 29ης Νοεμβρίου του 1836 «Περί ιδιωτικών δασών» και το εξ αυτού αναγνωρισθέν τεκμήριο κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου (Αργυρός, 2017, Παυλάκη 2016).

Το αυτό άλλωστε καθιερώθηκε νομοθετικά με το άρθρο 62 παρ. 1 εδάφιο β' του ν. 998/1979, όπως ισχύει, στο οποίο τα Ιόνια Νησιά, τα Κύθηρα και τα Αντικύθηρα εξαιρούνται από το διαδικαστικό προνόμιο του Δημοσίου<sup>58</sup> (Παπαστερίου 2017). Συνεπώς, προκειμένου περί δασών στην Επτάνησο, στα Κύθηρα και στα Αντικύθηρα, μόνη η υπό του Δημοσίου επίκληση και, σε περίπτωση αμφισβήτησης, απόδειξη της δασικής μορφής της διεκδικουμένης εκτάσεως, δεν αρκεί προς θεμελίωση δικαιώματος κυριότητας επ' αυτής, αλλ' απαιτείται προς παραδοχή τέτοιας κυριότητας του Δημοσίου η επίκληση και, σε περίπτωση αμφισβήτησης, η απόδειξη της κτήσεως κατά έναν από τους προβλεπομένους από τον Ιόνιο Αστικό Κώδικα ή, από την 23.02.1946, του Αστικού Κώδικα ή ενδεχομένως κάποιου ειδικού νόμου, τρόπου κτήσεως κυριότητας.<sup>59</sup>

Απώτερη συνέπεια των ανωτέρω είναι ότι καθίσταται δυνατή η πρωτότυπη κτήση κυριότητας στα δάση και τις δασικές εκτάσεις των Ιονίων Νήσων, των Κυθήρων και των Αντικυθήρων με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, θεσμό τον οποίο προέβλεπε και ο Ιόνιος Αστικός Κώδικας. Η έκτακτη χρησικτησία στις περιοχές αυτές δεν είναι απαραίτητο να έχει συμπληρωθεί μέχρι την 11.09.1915, όπως ισχύει

---

νομίμων τίτλων κτήσης κυριότητας στο Δημόσιο, περιλαμβάνονται στη διακοινοτική περιουσία των ΟΤΑ των νησιών αυτών.

<sup>57</sup> Ad hoc ΑΠ 340/1985 ΝοΒ 1986 σ. 76, ΑΠ 957/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 929/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 2243/2014 ΤΝΠ Νόμος, ΕφΠατρών 510/2010 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΠατρών 11/2008 ΑχΝομ 2009 σ. 278, ΕφΠατρών 42/2005 ΑχΝομ 2006 σ. 156, ΕφΠατρών 766/2004 ΑχΝομ 2005 σ. 162, ΕφΠατρών 1037/2002 ΑχΝομ 2003 σ. 121, ΕφΠατρών 1005/2001 ΑχΝομ 2002 σ. 55, ΕφΠατρών 98/2001 ΑχΝομ 2002 σ. 23, ΕφΚερκύρας 3/2001 ΙονΕπιθΔ 2001 σ. 80, ΕφΚερκύρας 21/1998 ΠερΔικ 1998 σ. 266, ΕφΚερκύρας 22/1985 ΕΛΛΔνη 1985 σ. 902, ΓνωμΝΣΚ 721/1991, 328/1996 ΤΝΠ Νόμος, την οποία υιοθέτησε το Υπουργείο Γεωργίας με την Εγκύκλιό του υπ' αριθ. 69549/3513/5.5.1997, contra ΓνωμΝΣΚ 197/1967, 468/1978 ΤΝΠ Νόμος. Σχετ. και ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Κυριότητα του ελληνικού Δημοσίου στα δάση των Ιονίων νήσων», 2016, σε: <https://dasarxeio.com/2016/10/25/36472/>

<sup>58</sup> ιδ. ΑΠ 984/2017 ΤΝΠ Νόμος, σύμφωνα με την οποία: «Με τη διάταξη αυτή καθιερώθηκε νομοθετικώς η μόνη και ορθή (ΑΠ 340/1985 ΝοΒ 34 σ. 76) ερμηνευτική άποψη για τη νομική θέση των δασών στα Ιόνια νησιά, κατά την οποία το Ελληνικό δημόσιο δεν έχει δικαίωμα στα δάση των Επτανήσων και δεν ισχύει στην περίπτωση αυτή το τεκμήριο κυριότητας του δημοσίου επί των δασών.

<sup>59</sup> Σύμφωνα με την ΚΟΡΙΑΤΟΠΟΥΛΟΥ - ΑΓΓΕΛΗ (1999), μέχρι τη θέσπιση της σχετικής εξαίρεσης από το διαδικαστικό προνόμιο του Δημοσίου για τις περιοχές αυτές, εκδόθηκαν αντιφατικές υπουργικές αποφάσεις και διαταγές, αλληλοσυγκρουόμενες εγκύκλιοι του Υπουργείου Γεωργίας και αρνητικές γνωμοδοτήσεις του ΝΣΚ σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δασών στην Επτάνησο.

για τα δάση του Παλαιού Βασιλείου, αλλά μέχρι την 22.02.1946 (οπότε και ίσχυε στις περιοχές αυτές ο Ιόνιος Αστικός Κώδικας, που προέβλεπε τη χρησικτησία), λόγω του ότι την 23.02.1946 τέθηκε σε ισχύ ο Αστικός Κώδικας, που συμπεριέλαβε τα Ιόνια Νησιά και κατήργησε τον Ιόνιο Αστικό Κώδικα (Παπαχρήστος, 1994, ΑΠ 390/2012).<sup>60</sup>

### Ε. Θεσσαλία και τμήμα της Ηπείρου (περιοχή Άρτας)

Η επέκταση των ελληνικών συνόρων<sup>61</sup> συνεχίστηκε με την προσάρτηση της Θεσσαλίας και τμήμα της Ηπείρου (επαρχία της Άρτας), κατά διαδοχή από την Οθωμανική Αυτοκρατορία, με την Ελληνο-Τουρκική Σύμβαση της 20ής Ιουνίου - 2ας Ιουλίου 1881.<sup>62</sup> Η προσάρτηση αυτή είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία στις περιοχές αυτές<sup>63</sup> ενός ιδιόρρυθμου διατοπικού γαιοκτητικού καθεστώτος, που αναφερόταν στην προνομιακή νομική ρύθμιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων των Οθωμανών γαιοκτημόνων που κατοικούσαν στις προσαρτηθείσες περιοχές, τα οποία δικαιώματα είχαν κτηθεί υπό το οθωμανικό δικαιοσύστημα.

Την κεντρική βάση των προνομιακών αυτών διατάξεων αποτελούσε η διάταξη του άρθρου 4 της Συμβάσεως,<sup>64</sup> κατά την οποία η Ελληνική Κυβέρνηση ανέλαβε την υποχρέωση να αναγνωρίσει το δικαίωμα ιδιοκτησίας επί παντός είδους γαιών, οι οποίες κατέχονταν πράγματι από ιδιώτες ή κοινότητες, κατά τη συνομολόγηση της Σύμβασης, με κάποιο νόμιμο ιδιοκτησιακό τίτλο (ταπί ή χοτζέτι ή φιρμάνι).<sup>65</sup> Η

<sup>60</sup> ΑΠ 390/2012 ΤΝΠ Νόμος.

<sup>61</sup> Η επέκταση των εδαφικών ορίων της Ελλάδας αποφασίστηκε από το Συνέδριο του Βερολίνου (13 Ιουνίου - 13 Ιουλίου 1878) των αντιπροσώπων των Μεγ. Δυνάμεων (Γερμανίας, Αυστρο-Ουγγαρίας, Γαλλίας, Μ. Βρετανίας, Ιταλίας, Ρωσίας και Τουρκίας) και ειδικότερα από το ΙΓ' Πρωτόκολλο της 5ης Ιουλίου 1878, που προσδιόριζε και τα κύρια σημεία της οροθετικής γραμμής μεταξύ Ελλάδας και Οθωμανικής Αυτοκρατορίας, η οποία στις λεπτομέρειες της έπρεπε να διακανονισθεί με ιδιαίτερες διαπραγματεύσεις μεταξύ των δύο ενδιαφερομένων κρατών (ΝΑΚΟΣ, 1984).

<sup>62</sup> Σύμβαση της 20ής Ιουνίου - 2ας Ιουλίου 1881 «Περί διαρρυθμίσεως των ελληνοτουρκικών συνόρων», η οποία κυρώθηκε και κατέστη εσωτερικό δίκαιο με τον ν. ΠΛΖ'/1882 (Α' 14), ενώ με τον ν. ΠΜ'/1882 εισήχθη η ελληνική νομοθεσία στις προσαρτημένες περιοχές.

<sup>63</sup> Συγκεκριμένα προσαρτήθηκαν από τον τότε νομό Λαρίσης οι επαρχίες Λαρίσης, Τυρνάβου, Αγιάς, Βόλου, Αλμυρού, Δομοκού και Φαρσάλων και από τον τότε νομό Τρικάλων, οι επαρχίες Τρικάλων, Καλαμπάκας και Καρδίτσας. Έμεινε εκτός η επαρχία της Ελασσόνας. Από την περιοχή της Ηπείρου προσαρτήθηκε μόνο ο τότε νομός Άρτας (επαρχίες Άρτας και Τζουμέρκων), ενώ η υπόλοιπη Ήπειρος (στην οποία περιλαμβάνονταν οι νομοί Ιωαννίνων, Θεσπρωτίας και Πρέβεζας), παρέμεινε υπό την Οθωμανική κυριαρχία.

<sup>64</sup> Άρθρο 4: «Η Ελληνική Κυβέρνηση θέλει αναγνωρίσει εν ταις παραχωρούμενες χώρες το της ιδιοκτησίας δικαίωμα επί των αγροκηπίων, βοσκών, λειμώνων, νομών (γρασιδοτόπων *kechlak*), δασών και παντός είδους γαιών ή ακινήτων, κατεχομένων υπό ιδιωτών ή κοινοτήτων, δυνάμει φιρμανίων χοτζετιών, ταπίων και άλλων τίτλων, ή δυνάμει των οθωμανικών νόμων ...» (Α' 14).

<sup>65</sup> Σύμφωνα με τον Καθηγητή Νάκο (1984:229-238), η διατύπωση του άρθρου 4 ήταν ιδιαίτερα ευνοϊκή για την οθωμανική πλευρά και τούτο οφειλόταν στην πίεση που άσκησαν στις διεθνείς συνεδριάσεις οι Οθωμανοί πληρεξούσιοι στους πληρεξουσίους των Μεγ. Δυνάμεων αναφορικά με την «εγγύηση» των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων (δημοσίων και ιδιωτικών) στα εδάφη που θα παραχωρούνταν.

χρησιμοποίηση από τον συντάκτη της Συμβάσεως του όρου «ιδιοκτησία» εύλογα δημιούργησε ερμηνευτικά προβλήματα, καθ' ότι, όπως παρατηρήθηκε προηγουμένως, η περί της «ιδιοκτησίας» κοσμοθεωρία του μουσουλμανικού - οθωμανικού δικαίου, ήταν πολύμορφη, διακρινόταν σε «τελεία» και «περιορισμένη» και ήταν διαμετρικά αντίθετη από αυτή του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου (κατά το οποίο ταυτιζόταν με την απόλυτη κυριότητα).

Εν τέλει, υιοθετήθηκε η λύση του «νομικού μεταβολισμού» (Νάκος, 1984),<sup>66</sup> της μετατροπής δηλαδή των «περιορισμένων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων» (δικαίωμα διηνεκούς εξουσίας - τεσσαρούφ), που ήταν νομιμοποιημένα, σύμφωνα με το προϊσχύον οθωμανικό δίκαιο, σε δικαιώματα πλήρους ιδιοκτησίας, κατά τους τότε ισχύοντες κανόνες του ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) δικαίου, άποψη που παγιώθηκε και στη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων.<sup>67</sup> Και τούτο, διότι βασικός στόχος της Συμβάσεως ήταν η ουσιαστική εξασφάλιση των σχετιζομένων με τις οθωμανικές ιδιοκτησίες ιδιωτικών δικαιωμάτων,<sup>68</sup> εμπράγματης μορφής, των μουσουλμάνων γαιοκτημόνων, κατοίκων των τέως οθωμανικών περιοχών που παραχωρήθηκαν στην Ελλάδα και μάλιστα -σύμφωνα με την ορθότερη άποψη- η αναγνώριση των δικαιωμάτων αυτών θα έπρεπε να γίνει σύμφωνα με το Ελληνικό Δίκαιο, που ήταν το δίκαιο εφαρμογής του νομικού πλαισίου αναγνώρισης των εν λόγω δικαιωμάτων.<sup>69</sup> Έτσι, με την προσάρτηση οι διατάξεις του οθΝπΓαιών καταργήθηκαν<sup>70</sup> και τα με τη Συνθήκη αναγνωρισθέντα δικαιώματα μετατράπηκαν

---

<sup>66</sup> Η της «νομικής σύγχυσης» κατά τον Ελευθεριάδη (ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ, 2011) του δικαιώματος κυριότητας του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου με τη φύση των δημόσιων οθωμανικών γαιών, που οδήγησε στην «αφομοίωση» δύο μη ισοδύναμων δικαιωμάτων.

<sup>67</sup> ΑΠ 325/1910 Θ/ΚΑ' σ. 335, ΑΠ 560/1903 Θ/ΙΕ' σ. 262, ΑΠ 206/1939 Θ/Ν' σ. 634. Ακόμα μία περίπτωση, κατά την οποία το περιορισμένο αυτό εμπράγματο δικαίωμα διευρύνθηκε τόσο πολύ, τόσο στο περιεχόμενο όσο και στην εννοιολογική του σύσταση, ώστε να μετατραπεί σε πλήρες δικαίωμα κυριότητας.

<sup>68</sup> Σημειώνεται ότι η Σύμβαση του 1881 αναφέρεται μόνο στα δικαιώματα ιδιοκτησίας των ιδιωτών και όχι σε αυτά του οθωμανικού δημοσίου, τα οποία ουδόλως επηρεάστηκαν. Συνεπώς, με την προσάρτηση των εδαφών της Θεσσαλίας περιήλθαν στο Ελληνικό Δημόσιο όλα τα πρώην εθνικά (κρατικά) οθωμανικά κτήματα, μεταξύ των οποίων και τα εθνικά (δημόσια) δάση, στα οποία δεν υπήρχαν ιδιοκτησιακά δικαιώματα ιδιωτών ή κοινοτήτων (ΑΠ 1749/2009 ΤΝΠ Νόμος).

<sup>69</sup> Η προσάρτηση της Θεσσαλίας στην Ελλάδα κληροδότησε στο Ελληνικό Κράτος και ένα πρόβλημα πρωτοφανούς οξύτητας: το πρόβλημα των τσιφλικιών, που όπως και στην περιοχή της Αττικής, συνετάραξε, με διαφορετική κάθε φορά ένταση, τον νεοελληνικό κοινωνικό και πολιτικό βίο. Τα τσιφλίκια στη Θεσσαλία έφταναν σε ποσοστό το 50,5% της συνολικής επιφάνειάς της, στη Μακεδονία το 41% και στην Ήπειρο το 33%. Γίνεται συνεπώς αντιληπτό το μέγεθος της γαιοκτησίας που διαμορφώθηκε σε αυτές τις περιοχές και της δύναμης (οικονομικής και συνεπακόλουθης κοινωνικής και πολιτικής) που συγκεντρώθηκε στα χέρια των τσιφλικούχων (ΔΑΦΝΗΣ, 1991). Σχετ. και ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Πρωτότυπη κτήση κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου σε δάση και λιβάδια της επικράτειας - Η έννοια της καλόπιστης νομής στη χρησικτησία και το καθεστώς των τσιφλικιών στην Αττική με αφορμή την υπόθεση του κτήματος Καρά», 2017, σε: <https://dasarxeio.com/2017/08/13/47766/>

<sup>70</sup> Κύρια θέση της νομολογίας ήταν ότι η ελληνική νομοθεσία από την εισαγωγή της και εφ' εξής ρυθμίζει έννομες σχέσεις που δημιουργήθηκαν κατά την εφαρμογή της, ενώ για το

σε δικαιώματα πλήρους κυριότητας, υπαγόμενα πλέον στο κοινό δίκαιο<sup>71</sup> (Παπαχρήστος, 1994).

Αναφορικά με τα Θεσσαλικά δάση και τα δάση της Άρτας, δεν εφαρμόστηκαν οι διατάξεις του βδ/τος του 1836 «Περί ιδιωτικών δασών», δεδομένου ότι την εποχή εκείνη η Θεσσαλία δεν είχε ακόμη προσαρτηθεί στο Ελληνικό Κράτος, η δε προβλεπόμενη στο εν λόγω βδ/γμα προϋπόθεση της υποβολής των τίτλων προς εξέλεξη δεν επαναλήφθηκε στο άρθρο 4 της Συμβάσεως της προσάρτησης της Θεσσαλίας ούτε και τάχθηκε κάποια περί αυτού και προθεσμία<sup>72</sup> (Κουρουσόπουλος, 1978).

Ειδικότερα, για τα μεν ιδιωτικά δάση της Θεσσαλίας (κορού), ήτοι αυτά στα οποία είχε παραχωρηθεί το τεσσαρούφ δυνάμει ταπίου, αυτά περιήλθαν στην πλήρη κυριότητα αυτών που τα κατείχαν, ενώ αναφορικά με τα δημόσια δάση της Θεσσαλίας (ορμάν), για τα οποία υπάρχει τεκμήριο κυριότητας του Τουρκικού Δημοσίου, η νομολογία έχει κρίνει ότι κατά την Τουρκοκρατία, η κυριότητα των μεγάλων δασών της Θεσσαλίας, ανήκε στο Οθωμανικό Δημόσιο και κατά την προσάρτηση της Θεσσαλίας στην Ελλάδα, τα δημόσια αυτά δάση περιήλθαν στο Ελληνικό Δημόσιο ως διάδοχος του Τουρκικού. Μάλιστα, υπήρξε και πίνακας με τις ιδιοκτησίες και ειδικότερα με τα συγκεκριμένα δάση του Οθωμανικού Κράτους που περιήλθαν στο Ελληνικό Δημόσιο.<sup>73</sup>

Στα δημόσια θεσσαλικά δάση όμως, όπως και στα δάση της Άρτας, ήταν δυνατή και η πρωτότυπη κτήση κυριότητας με τα προσόντα της έκτακτης χρησιμότητας, δεδομένου ότι ο χρόνος της τριακονταετούς νομής άρχιζε με την κύρωση της Συμβάσεως του 1881, ήτοι από 13.03.1882 και θα έπρεπε να έχει συμπληρωθεί (κατά τον γνωστό συνδυασμό διατάξεων του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, του ν. ΔΕΗ/1912, του νδ/τος της 22.04-16.05.1926 και του νόμου της 21.06-03.07.1837), έως 11.09.1915 (ήτοι μεσολαβούσε χρονικό διάστημα 34 ετών), ενώ ο χρόνος κατοχής του δάσους επί Τουρκοκρατίας δεν μπορούσε να προσμετρηθεί, αφού το Οθωμανικό δίκαιο (άρθρο 1248 Οθωμανικού Αστικού Κώδικα) δεν αναγνώριζε τη χρησιμότητα ως τρόπο κτήσεως κυριότητας.<sup>74</sup>

---

παρελθόν γίνεται έμμεση αναγωγή στην προηγούμενη οθωμανική νομοθεσία, η οποία αποτελεί εσωτερικό και όχι αλλοδαπό δίκαιο, δυνάμει της αρχής της αναγνώρισεως της προηγούμενης οθωμανικής νομοθεσίας ως «προγενέστερης ημεδαπής» (ΑΠ 625/2014 ΤΝΠ Νόμος).

<sup>71</sup> ΑΠ 625/2014 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 2202/2013 ΝοΒ 2014 σ. 1172 (για δασόκτημα), ΑΠ 299/2004 ΕλλΔνη 2005 σ. 745, ΑΠ 418/1971 ΝοΒ 1971 σ. 1117, ΑΠ 97/1958 ΝοΒ 1958 σ. 680, ΕφΛαρίσης 996/2012 (αδημ).

<sup>72</sup> Παρ' όλα αυτά, μέρος της νομολογίας εφαρμόζει το εν λόγω βδ/γμα και στην περιοχή της Θεσσαλίας, χωρίς ωστόσο να αιτιολογεί τη σχετική κρίση της: ΑΠ 384/2014, ΑΠ 2192/2013, ΜΠρΛαρίσης 94/2006, ΜΠρΛαρίσης 779/2010 όλες δημοσιευμένες στην ΤΝΠ Νόμος.

<sup>73</sup> ΦΕΚ 512/07.12.1883.

<sup>74</sup> ΑΠ 625/2014 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 384/2014 ΝοΒ 2014 σ. 1660, ΑΠ 2192/2013 ΝοΒ 2014 σ. 1170, ΑΠ 1747/2009 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 418/1971 ΝοΒ 1971 σ. 1117, ΕφΛαρίσης 218/2014 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΛαρίσης 74/2014 ΤΝΠ Νόμος, ΕφΛαρίσης 199/2002 Δικογραφία 2003 σ. 58, ΕφΛαρίσης



## Ζ. Νέες Χώρες

Το έτος 1913, μετά τους βαλκανικούς πολέμους των ετών 1912-1913, η Ελλάδα απέκτησε από την Οθωμανική Αυτοκρατορία, με τη Συνθήκη του Λονδίνου της 17ης Μαΐου 1913 και τη Συνθήκη του Βουκουρεστίου της 28ης Ιουλίου - 10ης Αυγούστου 1913, τις αποκαλούμενες «Νέες Χώρες»,<sup>75</sup> στις οποίες ανέκυψε και πάλι το ζήτημα της τύχης των εμπραγμάτων κυρίως σχέσεων σε ακίνητα, οι οποίες γεννήθηκαν υπό το οθωμανικό νομικό καθεστώς, αλλά λειτουργούν υπό το νομικό καθεστώς της Ελλάδος, ως διαδόχου Κράτους, αλλά και το ζήτημα της, όσο το δυνατόν, ομαλούς μετάβασης από το προϊσχύσαν στο νέο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Το ίδιο ζήτημα αναδύθηκε και για τα δάση και για τις δασικές εκτάσεις.

Με δεδομένη την ιδιαίτερα αρνητική προηγούμενη ελληνική εμπειρία (από τη Σύμβαση προσάρτησης της Θεσσαλίας του 1881), λόγω της σοβαρής συρρίκνωσης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας, η Ελληνική Πολιτεία, κατά την προσάρτηση των «Νέων Χωρών», έπρεπε να σταθμίσει αφ' ενός τη μη στέρηση της περιουσίας από το ελληνικό κράτος και αφ' ετέρου την προστασία των κεκτημένων ιδιωτικών δικαιωμάτων επ' αυτής (Τζωρτζακάκη - Τζαρίδου, 2013). Ειδικότερα, στη Συνθήκη των Αθηνών<sup>76</sup> (άρθρα 5 και 6) με σαφήνεια οριζόταν ότι: «*Τα μέχρι της καταλήψεως των εκχωρηθεισών χωρών κεκτημένα δικαιώματα, καθώς και αι δικαστικά πράξεις και οι επίσημοι τίτλοι οι εκδοθέντες παρά των αρμοδίων οθωμανικών αρχών, έσονται σεβαστά και απαραβίαστα μέχρις εννόμου περί του εναντίου αποδείξεως*» καθώς και ότι: «*Τα εν ταις εκχωρούμεναις τη Ελλάδι χώραις δικαιώματα ιδιοκτησίας, επί αστικών και αγροτικών ακινήτων, κατεχομένων υπό ιδιωτών δυνάμει τίτλων εκδεδομένων παρά του οθωμανικού κράτους ή συμφώνως προς τον Οθωμανικόν Νόμον και προγενεστέρας της καταλήψεως, θέλουσιν αναγνωρισθή υπό της Ελληνικής Κυβερνήσεως*».<sup>77</sup> Ερμηνευτικό συμπέρασμα των ρυθμίσεων αυτών είναι ότι έπρεπε να τύχουν ουσιαστικής προστασίας όλα τα υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαιοκ καθεστώς κεκτημένα ιδιωτικά (άλλως «ιδιοκτησιακά» δικαιώματα), οι δικαστικές αποφάσεις των οθωμανικών δικαστηρίων καθώς και οι γαιοκτητικοί οθωμανικοί

---

182/2002 Δικογραφία 2002 σ. 271, ΜΠρΛαρίσης 779/2010 ΕφΑΔ 2010 σ. 1334, ΜΠρΤρικάλων 223/2006 ΕλλΔνη 2007 σ. 954.

<sup>75</sup> Δηλαδή τη Μακεδονία (Δυτική και Ανατολική), την Ήπειρο (πλην της Άρτας που είχε ήδη προσαρτηθεί το έτος 1881), τα νησιά του Αιγαίου (πλην των Κυκλάδων, των Σποράδων, της Εύβοιας και των νησιών του Σαρωνικού, που είχαν ήδη ενσωματωθεί) και την Κρήτη. Σύμφωνα με τον Ελευθεριάδη (1915), τα νησιά των Νέων Χωρών, Χίος, Λέσβος και Σάμος, αποτελούνταν από γαίες καθαρής ιδιοκτησίας, ως «μη δορυάλωτες χώρες», με συνέπεια να μην έχει εφαρμογή του τεκμήριου κυριότητας του 1836 στα δάση τους και, για τον λόγο αυτό, να εξαιρούνται και από το διαδικαστικό προνόμιο του άρθρου 62 του ν. 998/1979.

<sup>76</sup> Σύμβαση περί «Ειρήνης μεταξύ Ελλάδας - Τουρκίας» της 1ης - 14ης Νοεμβρίου 1913, η οποία κυρώθηκε με τον ν. ΔΣΙΓ' (4213) της 14.11.1913 (Α' 229).

<sup>77</sup> Ως προς την ερμηνεία της διατάξεως αυτής, εκδόθηκε η ερμηνευτική εγκύκλιος του ελληνικού Υπουργείου Εξωτερικών 34498/1913, κατά την οποία ο όρος «ιδιοκτησιακά δικαιώματα» περιλαμβάνει όλα τα εμπράγματα δικαιώματα στα ακίνητα που ρυθμιζόνταν από τους οθωμανικούς νόμους μέχρι την κατάληψη (ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ, 2011).

τίτλοι, οι οποίοι προσπόριζαν τα αντίστοιχα με τους τίτλους αυτούς γενικότερα ιδιοκτησιακά δικαιώματα, αρκεί να είχαν εκδοθεί από την αρμόδια αρχή της οθωμανικής αυτοκρατορίας, εν προκειμένω το οθωμανικό κτηματολόγιο, ρύθμιση η οποία (όπως και στην περίπτωση της Θεσσαλίας) δημιούργησε ερμηνευτικά προβλήματα αναφορικά με την έννοια της «οθωμανικής ιδιοκτησίας», η οποία ήταν διαμετρικά αντίθετη από αυτή του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου (Εισαγγ.Πρωτ.Κατερίνης 5/1980).<sup>78</sup>

Η λύση που ακολουθήθηκε ήταν και πάλι αυτή του «νομικού μεταβολισμού» της τέως οθωμανικής «δημόσιας ιδιοκτησίας» στην πλήρη κυριότητα του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου και στηρίχθηκε στο ερμηνευτικό πλαίσιο της Συμβάσεως του 1881. Η νομική αυτή μεταλλαγή, όμως, δεν είχε τα ίδια μορφολογικά στοιχεία στις προσαρτήσεις των «Νέων Χωρών», αλλά εμφανίστηκε διαφοροποιημένα.<sup>79</sup> Ο Έλληνας νομοθέτης φάνηκε να αποστασιοποιείται από τις επιλογές του παρελθόντος και να αναζητά διαφορετικές λύσεις, προκειμένου να επιτευχθεί η ομαλή μετάβαση από το προϊσχύσαν στο νέο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Έτσι, ο «νομικός μεταβολισμός» της ιδιοκτησίας δεν βασίστηκε μόνο στις επιτασσόμενες, από τη σχετική Διεθνή Πράξη (Συνθήκη των Αθηνών) επιταγές, αλλά ουσιαστικά οριοθετήθηκε από τη ρυθμιστική της «ιδιοκτησίας» αυτής ελληνική νομοθεσία, η οποία θέσπισε, με μία νέα ερμηνευτική του συγκερασμού των νομικών «ιδιοκτησιακών» σχέσεων των δύο δικαίων, την αυτοδίκαιη «μετατροπή» της ιδιοκτησιακής βάσεως των οθωμανικών γαιών σε πλήρη κυριότητα. Παράλληλα, στις «Νέες Χώρες», εισαγόταν, στο πλαίσιο της ελληνικής νομοθεσίας, ολόκληρο το προηγούμενο οθωμανικό γαιοκτητικό καθεστώς (οθΝπΓαιών),<sup>80</sup> που αφορούσε όμως εξειδικευμένα τις περί γαιών διατάξεις και τα επ' αυτών ιδιωτικής φύσεως δικαιώματα (Παπαστάθης, 2010, Καραγιάννης, 1978).

Έτσι, η «αναγνώριση» των κεκτημένων, υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαιοϊκό καθεστώς, «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων, μετά το 1912-1913, ήταν πιο ολοκληρωμένη, αφού οδηγούσε στη ρητή «ένταξη» των δικαιωμάτων αυτών μεταξύ των ουσιαστικών ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, ενώ ο υφιστάμενος «νομικός μεταβολισμός» τους, ήταν άμεσος και πλήρης, εξ αιτίας της άμεσης στήριξης της νομιμοποίησής τους όχι μόνο σε διατάξεις Διεθνούς Πράξεως, αλλά και σε ρητές ρυθμίσεις της ελληνικής νομοθεσίας (Νάκος, 1990).

---

<sup>78</sup> Εισαγγ.Πρωτ.Κατερίνης 5/1980, Αρμ 1980 σ. 887-890.

<sup>79</sup> Το δικαιοϊκό αποτέλεσμα βέβαια ήταν το ίδιο, μόνο που για τον σκοπό αυτό δεν αφέθηκε η επίλυση των γαιοκτητικών προβλημάτων στην ελληνική δικαιοσύνη, όπως έγινε με την περίπτωση της προσάρτησης της Θεσσαλίας, όπου δεν υπήρχαν διατάξεις διαχρονικού δικαίου. Αντίθετα, ο Έλληνας νομοθέτης στην περίπτωση των Νέων Χωρών θέσπισε ένα δικαιοϊκό πλαίσιο, κατά τεκμήριο ασφαλές (ΝΑΚΟΣ, 2016).

<sup>80</sup> Παραπέμποντας ευθέως ο νόμος στο οθωμανικό δίκαιο για τη ρύθμιση των εμπραγμάτων σχέσεων, διατήρησε σε ισχύ τον οθΝπΓαιών και κατέστησε το προϊσχύσαν νομοθετικό πλαίσιο ημεδαπό δίκαιο (και όχι αλλοδαπό, όπως συνέβη για τις περιοχές του Παλαιού Βασιλείου), με όλες τις συνέπειες που επάγεται αυτός ο χαρακτηρισμός σε επίπεδο τόσο ουσιαστικού, όσο και δικονομικού δικαίου.

Η ένταξη του οθωμανικού γαιοκτητικού δικαίου στην ελληνική έννομη τάξη επιτεύχθηκε με τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 3 του ν. 147/1914,<sup>81</sup> σύμφωνα με το οποίο: «*Εν ταίς χώραις ταίς διατελούσαις τέως υπό τήν άμεσον κυριαρχίαν του Οθωμανικού Κράτους εισάγεται έν γένει η Ελληνική αστική νομοθεσία. Διατηρούνται όμως έν ισχύί αί περί γαιών διατάξεις, αί ρυθμίζουσαι τα επ' αυτών ιδιωτικής φύσεως δικαιώματα, των περί τούτων δικαιοπραξιών συντελουμένων εφεξής κατά τους Ελληνικούς νόμους*».<sup>82</sup> Η ρύθμιση αυτή αναφέρεται μόνο στα ιδιωτικής φύσεως δικαιώματα επί των δημοσίων γαιών, συνεπώς και επί των δασών, με την έννοια του αποκλεισμού των δικαιωμάτων του οθωμανικού κράτους στα δημόσια κτήματα, τα οποία με την προσάρτηση των «Νέων Χωρών» περιήλθαν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου (ΑΠ 572/2001).<sup>83</sup>

Η θεμελιώδης νομοθετική ρύθμιση των ιδιωτικών αυτών δικαιωμάτων πραγματοποιήθηκε με το δ/γμα 2468/20.05.1917 της προσωρινής Κυβέρνησης της Θεσσαλονίκης,<sup>84</sup> οι δε διατάξεις του εντάχθηκαν, με το ίδιο περιεχόμενο, στο άρθρο 49 του ν. 2052/1920.<sup>85</sup> Κατά το εν λόγω διάταγμα, το δικαίωμα διηνεκούς εξουσιάσεως (τεσσαρούφ) επί των πρώην οθωμανικών δημοσίων γαιών (κατά τον νόμο της 7ης Ραμαζάν 1274 - χριστιανικό έτος 1856), μετατράπηκε αυτοδίκαια από 20.05.1917 (ημερομηνία έναρξης ισχύος του διατάγματος), σε δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί των 4/5 εξ αδιαιρέτου των γαιών αυτών<sup>86</sup> υπέρ του δικαιούχου ιδιώτη (εξουσιαστή), ενώ το υπόλοιπο 1/5 εξ αδιαιρέτου της πλήρους κυριότητας αυτών παρέμεινε στο Ελληνικό Δημόσιο, υπό την προϋπόθεση ότι ασκείτο επ' αυτών, κατά την ίδια ως άνω ημερομηνία, δικαίωμα διαρκούς εξουσίασης (τεσσαρούφ) από

---

<sup>81</sup> ν. 147/1914 «Περί της εν ταίς προσαρτωμέναις χώραις εφαρμοστέας νομοθεσίας και της δικαστικής αυτών οργανώσεως» (Α' 25). Αξιοσημείωτο είναι ότι ο νόμος αυτός καταργήθηκε με το άρθρο 5 εδάφιο 8 ΕισΝΑΚ, εν τούτοις εφαρμόζεται και συνεχίζει τη λειτουργία του δυνάμει του άρθρου 51 ΕισΝΑΚ, που εισάγει το διαχρονικό δίκαιο.

<sup>82</sup> Η ρύθμιση αυτή υπαγορεύθηκε από το πνεύμα του συντάκτη του νόμου αυτού, Κ. Ρακτιβάν, πρώτου διοικητή της ελεύθερης Μακεδονίας, ως αντιπροσώπου της Ελληνικής Κυβέρνησης (ΤΖΩΡΤΖΑΚΑΚΗ - ΤΖΑΡΙΔΟΥ, 2013). Η βασική αιτιολογία που αναφερόταν στη σχετική εισηγητική έκθεση επί του νομοσχεδίου του νόμου αυτού, για την παραπάνω θεμελιακή, κατά τα άλλα, ρύθμιση διέγραψε, στην ουσία, και την ακολουθούμενη πολιτική στο θέμα των «κεκτημένων δικαιωμάτων ιδιοκτησίας», γιατί εθεωρείτο ότι τα δικαιώματα αυτά έπρεπε να παραμείνουν, κατά βάση, αναλλοίωτα μέχρι τουλάχιστον ίδιας νομοθετικής ρυθμίσεως (ΝΑΚΟΣ, 1989).

<sup>83</sup> ΑΠ 572/2001 ΧρΙΔ 2001 σ. 334.

<sup>84</sup> Δ/γμα 2468/20.5.1917 της προσωρινής Κυβέρνησης της Θεσσαλονίκης «Περί ρυθμίσεως των εννόμων σχέσεων επί των κατά τους οθωμανικούς Νόμους δημοσίων γαιών», που κυρώθηκε με τον ν. 1072/1917 (Α' 305).

<sup>85</sup> ν. 2052/1920 «Περί αγροτικού νόμου» (Α' 49).

<sup>86</sup> Η ρύθμιση του νόμου δεν διέκρινε μεταξύ δασών και αγροτικών εκτάσεων. Συνεπώς η παραχώρηση συγκυριότητας κατά ποσοστό 4/5 εξ αδιαιρέτου ίσχυε και για τα δάση (ΑΠ 135/1938 ΕΕΝ Ε' σ. 495).

ιδιώτη, δυνάμει ταπίου, εκδοθέν πριν από την προσάρτηση των «Νέων Χωρών» σύμφωνα με την οθωμανική νομοθεσία.<sup>87</sup>

Με το νομοθέτημα αυτό καταργείται πλέον η κατηγορία των δημοσίων οθωμανικών γαιών και μετατρέπεται νομοθετικά η ιδιοκτησιακή βάση των τέως δημόσιων οθωμανικών γαιών σε πλήρη κυριότητα επί ιδανικού μεριδίου. Σύμφωνα με τη Τζωρτζακάκη - Τζαρίδου (2013:21-22): «Δημιουργήθηκε με αυτό τον τρόπο, μεταξύ των τέως εξουσιαστών και του Ελληνικού Δημοσίου, αναγκαστική, εκ του νόμου συνιδιοκτησία, επί της τέως οθωμανικής κατηγορίας των δημοσίων γαιών, ήτοι επί του μεγαλύτερου ποσοστού (πάνω από 80%) της καλλιεργήσιμης γης και των δασικών εκτάσεων». Στη συνέχεια, με το πδ/γμα της 11-12.11.1929, που εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 2 του ν. 4226/1929,<sup>88</sup> παραχωρήθηκε στους ιδιώτες και το δικαίωμα συγκυριότητας του 1/5 και μάλιστα αυτοδικαία, χωρίς να απαιτείται μεταγραφή, με αποτέλεσμα το Δημόσιο να απολέσει πλήρως την κυριότητά του. Με τις τελευταίες αυτές ρυθμίσεις, έλαβε την τελική της μορφή η νομική «αφομοίωση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων» επί των τέως οθωμανικών δημοσίων γαιών με το δικαίωμα της κυριότητας του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, αλλά και του ισχύοντος αστικού δικαίου.<sup>89</sup>

Έτσι, έχει κριθεί και νομολογιακά<sup>90</sup> ότι επί των δασών των «Νέων Χωρών» (στις οποίες δεν τυγχάνει εφαρμογής η διαδικασία του βδ/τος του 1836, διότι δεν επεκτάθηκε σε αυτές με τον ν. 147/1914)<sup>91</sup> που υπήρχε τεσσαρούφ κατά τον χρόνο προσάρτησης, αυτό μετατράπηκε αυτοδικαίως σε δικαίωμα πλήρους κυριότητας, ενώ αν δεν υπήρχαν ιδιωτικά εμπράγματα δικαιώματα επ' αυτών, τα δάση αυτά θεωρούνταν, κατά τεκμήριο, εθνικά, δημόσια δάση τα οποία περιέρχονταν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, ως διάδοχο του Τουρκικού Δημοσίου, σύμφωνα με το άρθρο 60 παρ. 1 της Συνθήκης της Λωζάνης, που κυρώθηκε με το νδ/γμα της 25.8.1923. Η κυριότητα αυτή δεν μπορούσε να καταλυθεί με κατάληψη από ιδιώτη και επιχείρηση πράξεως νομής, ήτοι με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, για τον λόγο ότι ο θεσμός αυτός άρχισε να ισχύει στις «Νέες Χώρες» από την 1η Φεβρουαρίου 1914 (Κεμίδης, 1995), οπότε μέχρι 11.09.1915 όταν σταμάτησε να ισχύει, δεν συμπληρώνεται η προϋπόθεση της τριακονταετούς

<sup>87</sup> ΑΠ 827/2014, ΑΠ 77/2007, ΑΠ 155/2002 όλες δημοσιευμένες στην ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 422/1989 ΕΛΛΔνη 1990 σ. 1431, ΑΠ 909/1980 ΝοΒ 1981 σ. 288, ΕφΘεσ 1670/2014 ΤΝΠ Νόμος και ΕφΘεσ 155/1997 Αρμ 1999 σ. 204, ΠΠρΠρεβ 113/1982 ΤΝΠ ΔΣΑ.

<sup>88</sup> Πδ/γμα της 11-12.11.1929 «Περί διοικήσεως δημοσίων κτημάτων» (Α' 399), το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 2 του ν. 4266/1929 (Α' 301).

<sup>89</sup> Αξίζει δε να σημειωθεί ότι είχε κριθεί η συνταγματικότητα των ανωτέρω νομοθετημάτων, τα οποία αποσκοπούσαν όχι στην αφαίρεση ιδιοκτησίας του Δημοσίου, αλλά στην ένταξη και εναρμόνιση του θεσμού της εξουσίας με το ελληνικό αστικό δίκαιο (ΣτΕ Ολ 183/1931 Θ/1931 σ. 581).

<sup>90</sup> ΑΠ 1328/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 880/2002 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 1741/2002 ΕΛΛΔνη 2003 σ. 1587, ΑΠ 1303/2000 ΕΛΛΔνη 2002 σ. 395, ΑΠ 538/1977 ΝοΒ 1977 σ. 187, ΑΠ 234/1957 ΝοΒ 1957 σ. 799, ΕφΏωαννίνων 252/2009 ΕΛΛΔνη 2010 σ. 235, ΕφΘεσ 2515/1997 Αρμ 1998 σ. 305, ΠΠρΓρεβενών 14/1990 ΑρχΝ 1991 σ. 532, ΠΠρΛαρίσης 139/1982 ΕΛΛΔνη 1984 σ. 855, ΜΠρΚαβάλας 1708/2006 Αρμ 2010 σ. 1656, ΕιρΘάσου 32/2006 Αρμ 2010 σ. 1650, ΕιρΝάουσας 20/2001 Αρμ 2002 σ. 27.

<sup>91</sup> ΠΠρΓρεβενών 14/1990 ΑρχΝ 1991 σ. 532.

νομής,<sup>92</sup> ο δε χρόνος κατοχής του δάσους επί Τουρκοκρατίας δεν μπορούσε να προσμετρηθεί, αφού το Οθωμανικό δίκαιο (άρθρο 1248 Οθωμανικού Αστικού Κώδικα) δεν αναγνώριζε τη χρησικτησία ως τρόπο κτήσεως κυριότητας.

## Η. Θράκη

Τα εδάφη της Δυτικής Θράκης, που ανήκαν στην πρώην Οθωμανική Αυτοκρατορία, προσαρτήθηκαν αρχικά υπέρ της Βουλγαρίας, με τη Συνθήκη Ειρήνης του Βουκουρεστίου της 28ης Ιουλίου 1913 και κατόπιν με τη Συνθήκη της Κωνσταντινουπόλεως της 16ης Σεπτεμβρίου 1913, μεταξύ Τουρκίας και Βουλγαρίας, παραχωρήθηκε επίσημα η Δυτική Θράκη στη Βουλγαρία. Μεταγενέστερα, με τη Συνθήκη του Νεϊγύ της Γαλλίας, που υπεγράφη την 14-27.11.1919 μεταξύ Βουλγαρίας και των τότε Συνασπισμένων Δυνάμεων, η Βουλγαρία παραιτήθηκε από κάθε δικαίωμά της στα εδάφη της Δυτικής Θράκης υπέρ των ως άνω Δυνάμεων, οι οποίες με τη σειρά τους μεταβίβασαν τα δικαιώματά τους στην Ελλάδα με τη Συνθήκη των Σεβρών<sup>93</sup> που υπεγράφη μεταξύ των Συμμάχων Δυνάμεων και της Ελλάδος και έτσι η Ελλάδα προσάρτησε τη Θράκη, μαζί με την περιοχή της Σμύρνης, την Ίμβρο και την Τένεδο. Με τη Συνθήκη της Λωζάνης<sup>94</sup> επιβεβαιώθηκε η προσάρτηση της Θράκης, χάθηκαν όμως οριστικά τα εδάφη της Σμύρνης, της Ίμβρου και της Τενέδου (Γεωργιάδης, 2012).

Η ελληνική αστική νομοθεσία εισήχθη και στη Θράκη την 10.11.1923,<sup>95</sup> με συνέπεια να ισχύσουν και σε αυτή -διαφοροποιημένα βέβαια εξ αιτίας της πρόσκαιρης Βουλγαρικής κατοχής (Νάκος, 1988)- οι ρυθμίσεις του ν. 147/1914, του δ/τος 2468/1917 και του ν. 2052/1920, που ίσχυσαν στις «Νέες Χώρες» για την αναγωγή στο καθεστώς των πρώην οθωμανικών δημοσίων γαιών και τη μετατροπή των κεκτημένων ιδιωτικών δικαιωμάτων σε δικαιώματα πλήρους κυριότητας, με συνέπεια τα δικαιώματα κυριότητας του Τουρκικού Δημοσίου στις δημόσιες γαίες της Δυτικής Θράκης που διατηρήθηκαν υπέρ του Βουλγαρικού Δημοσίου, κατά τη διάρκεια της βουλγαρικής κατοχής, να περιέλθουν εν τέλει στο Ελληνικό Δημόσιο και τα επ' αυτών δικαιώματα εξουσίασης να μετατραπούν αυτοδίκαια σε δικαιώματα συγκυριότητας κατά 4/5 εξ αδιαιρέτου υπέρ του δικαιούχου ιδιώτη και κατά 1/5 εξ αδιαιρέτου υπέρ του Δημοσίου και στη συνέχεια να μετατραπούν εκ του νόμου σε αποκλειστική πλήρη κυριότητα του ιδιώτη, με συνέπεια το Δημόσιο να απολέσει

---

<sup>92</sup> ΑΠ 1340/2010 ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 1122/2008 Αρμ 2009 σ. 668, ΑΠ 1239/1996 ΕΛΛΔνη 1996 σ. 491, ΑΠ 1792/1983 ΝοΒ 1984 σ. 1728, ΕφΘεσ 307/2015 ΕΛΛΔνη 2017 σ. 168, ΕφΘεσ 1156/2014 Αρμ 2015 σ. 951, ΕφΘσσ 103/2005 Αρμ 2006 σ. 1213, ΠΠρΧαλκιδικής 52/2015 ΠερΔικ 2015 σ. 456, ΠΠρΘεσ 17674/1997 Αρμ 2001 σ. 202, ΜΠρΘεσ 23526/2010 ΤΝΠ ΔΣΑ.

<sup>93</sup> Συνθήκη των Σεβρών της 28.07-10.08.1920, η οποία κυρώθηκε με το νδ/γμα της 29.09-15.11.1923 «Περί κυρώσεως της εν Σέβραις υπογραφείσης συνθήκης περί Θράκης» (Α' 330).

<sup>94</sup> Συνθήκη της Λωζάνης της 24ης Ιουλίου 1923, η οποία κυρώθηκε με το νδ/γμα της 25ης Αυγούστου 1923 «Περί κυρώσεως της εν Λωζάνη συνομολογηθείσης Συνθήκης περί Ειρήνης» (Α' 238).

<sup>95</sup> Με το νδ/γμα της 26.10-10.11.1923 «Περί επεκτάσεως εις Θράκην πάντων ανεξαιρέτως των ελληνικών αστικών νόμων» (Α' 325).

κάθε δικαίωμα επ' αυτών (Καραγιάννης, 1978, ΑΠ 1303/2000, ΑΠ 370/1996, ΕφΘράκης 197/2015, ΕφΘράκης 161/2015, ΕφΘράκης 2/1981).<sup>96</sup>

Συνεπώς και στα δάση της Θράκης δεν ακολουθήθηκε η διαδικασία του βδ/τος του 1836, επικράτησε όμως το τεκμήριο υπέρ του Δημοσίου που προέκυπτε από αυτό. Σε όσα δηλαδή δάση δεν αναγνωρίστηκαν, βάσει της ελληνικής νομοθεσίας, ιδιωτικά εμπράγματα δικαιώματα, ισχύει το τεκμήριο κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου, κατέστησαν δε αυτά τα δημόσια δάση ανεπίδεκτα χρησικτησίας, διότι κατά τον χρόνο εισαγωγής της ελληνικής αστικής νομοθεσίας στην περιοχή της Θράκης (10.11.1923), ίσχυσαν οι σχετικές διατάξεις του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, του ν. ΔΞΗ/1912, του νδ/τος της 22.04-16.05.1926 και του νόμου της 21.06-03.07.1837, με τις οποίες είχε ανασταλεί κάθε παραγραφή ή δικαστική προθεσμία σε αστικές διαφορές και απαγορεύθηκε οποιαδήποτε παραγραφή των δικαιωμάτων του Δημοσίου στα κτήματά του, άρα και η χρησικτησία τρίτων σε αυτά (ΕφΘράκης 197/2015),<sup>97</sup> ενώ ο χρόνος κατοχής του δάσους επί Τουρκοκρατίας δεν μπορούσε να προσμετρηθεί, αφού το Οθωμανικό δίκαιο (άρθρο 1248 Οθωμανικού Αστικού Κώδικα) δεν αναγνώριζε τη χρησικτησία ως τρόπο κτήσεως κυριότητας, ο δε χρόνος χρησικτησίας με βάση το βουλγαρικό, ως διαχρονικό δίκαιο (από το 1913 έως το 1923), δεν επαρκούσε αφού προϋπέθετε εικοσαετή νομή.

#### **V. ΚΤΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΣΕ ΑΔΕΣΠΟΤΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΑ ΔΑΣΗ**

Πέραν των ως άνω τρόπων κτήσης κυριότητας που αναφέρθηκαν ανωτέρω - αναλόγως και της εκάστοτε γεωγραφικής περιοχής- το Ελληνικό Δημόσιο αποκτά κυριότητα και των αδεσπότεων δασών. Το ζήτημα των αδεσπότεων και των εγκαταλελειμμένων ακινήτων και ειδικά των δασών τίθεται συνεχώς στη νομολογία και στην δικαστηριακή πρακτική. Ειδικότερα, αποτελεί πάγιο ισχυρισμό του Ελληνικού Δημοσίου ότι ένα ακίνητο έχει περιέλθει από την σύσταση του νέου Ελληνικού Κράτους στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου με πρωτότυπο τρόπο, ως αδέσποτο.

Το νομικό καθεστώς των αδέσποτων ακινήτων, ρυθμίζεται από την διάταξη εμπραγμάτου δικαίου του άρθρου 972 ΑΚ<sup>98</sup>, σε συνδυασμό με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 2 του α.ν. 1539/1938<sup>99</sup>, που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 53 ΕισΝΑΚ.<sup>100</sup>

<sup>96</sup> ΑΠ 1303/2000 ΕΛΛΔνη 2000 σ. 394, ΑΠ 370/1996 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΘράκης 197/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΕφΘράκης 161/2015 ΤΝΠ Νόμος, ΕφΘράκης 2/1981 Αρμ 1983 σ. 482.

<sup>97</sup> ΕφΘράκης 197/2015 ΤΝΠ Νόμος για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της λίμνης Βιστωνίδας.

<sup>98</sup> Αρ. 972 ΑΚ: «Τα αδέσποτα ακίνητα καθώς και οι περιουσίες όσων πεθαίνουν χωρίς κληρονόμο ανήκουν στο δημόσιο».

<sup>99</sup> Αρ. 2 παρ. 1 α.ν. 1539/1938 (Α' 488): «Επί των αδεσπότεων και των δημοσίων κτημάτων εν γένει νομεύς θεωρείται το Δημόσιον έστω και αν ουδεμίαν ενήργησεν επ' αυτών πράξιν νομής».

<sup>100</sup> Σημειώνεται ότι, υπό το προϊσχύσαν (βυζαντινορωμαϊκό) δίκαιο, η ρύθμιση του άρθρου 16 του νόμου της 10.7.1837 «Περί διακρίσεως κτημάτων» θέσπιζε, όπως και το άρθρο 972 ΑΚ, έναν πρωτότυπο τρόπο κτήσεως κυριότητας, με συνέπεια, από τον χρόνο ισχύος του ως άνω νόμου (10.07.1837), όλα τα αδέσποτα ακίνητα να περιέλθουν στο Ελληνικό Δημόσιο.

Οι ως άνω διατάξεις καθιερώνουν υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου και προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, έναν αυτοδίκαιο και πρωτότυπο τρόπο απόκτησης της κυριότητας επί αδέσποτων ακινήτων, δηλαδή των ακινήτων που δεν ανήκουν σε κάποιο πρόσωπο. Συνεπώς, η εφαρμογή των ως άνω διατάξεων προϋποθέτει την ιδιότητα του ακινήτου ως αδεσπότου (Γεωργιάδης, 2005).

Υπό το ισχύον νομικό καθεστώς, τα ακίνητα καθίστανται αδέσποτα με την παραίτηση του κυρίου αυτών από την κυριότητά τους, που αναπτύσσει τα αποτελέσματά της μόνο μετά τη μεταγραφή της σχετικής συμβολαιογραφικής δήλωσης παραίτησης (Γεωργιάδης - Σταθόπουλος, 1985). Ακολούθως, μόνο με και από τη μεταγραφή της συμβολαιογραφικής δήλωσης περί παραίτησεως, επέρχεται απώλεια της κυριότητας του ιδιώτη και περιέλευσή της στο Δημόσιο.<sup>101</sup> Συνεπώς, το Ελληνικό Δημόσιο είναι δυνατόν να αποκτήσει κυριότητα και με κτήση, σύμφωνα με την ΑΚ 972, των δασών, τα οποία κατέστησαν αδέσποτα λόγω της παραίτησης των κυρίων τους από την κυριότητα με νομίμως μεταγεγραμμένο συμβολαιογραφικό έγγραφο (ΜΠρΠειρ 120/2015, ΜΠρΛαρίσης 779/2010, ΜΠρΒόλου 313/2009, ΠΠρΝάξου 62/2004, ΠΠρΘεσ 2677/1990).<sup>102</sup>

Τα αδέσποτα ακίνητα θα πρέπει να διακρίνονται από τα εγκαταλελειμμένα, τα οποία εξακολουθούν να ανήκουν στην κυριότητα κάποιου προσώπου, αλλά ο κύριος αυτών εγκατέλειψε τη νομή ή την κατοχή τους (δεδομένου ότι η κυριότητα ως απεριοριστο δικαίωμα περιλαμβάνει ακόμα και την ευχέρεια του κυρίου να μην κάνει καμία χρήση του ακινήτου) και είτε ουδείς τα κατέχει, είτε κάποιος τρίτος τα κατέλαβε και τα κατέχει, χωρίς όμως ο κύριος να ασκήσει αγωγή κατά του κατόχου αυτού (Γεωργιάδης, 2005, ΑΠ 148/2016, ΑΠ 957/2015).<sup>103</sup>

Η ιδιαιτερότητα των εγκαταλελειμμένων ακινήτων συνίσταται στο ότι είναι δυνατόν να επανέλθουν στην ενεργό κυριότητα των εγκαίρως εμφανιζομένων ιδιοκτητών, αλλιώς μετά από δεκαετή κατάληψη και διαχείριση από το Ελληνικό Δημόσιο, περιέρχονται στην κυριότητα αυτού, κατά τους όρους του σχετικού άρθρου 34 του α.ν. 1539/1938,<sup>104</sup> κατόπιν συντάξεως και εκδόσεως σχετικού πρωτοκόλλου

<sup>101</sup> Συγχρόνως με την κυριότητα, το Ελληνικό Δημόσιο αποκτά αυτοδικαίως και τη νομή του ακινήτου, ανεξάρτητα αν έλαβε τη φυσική εξουσία του ή αν ενήργησε πράξεις νομής επ' αυτού (αμάχητο τεκμήριο νομής υπέρ του Δημοσίου).

<sup>102</sup> ΜΠρΠειρ 120/2015 ΕΛΛΔνη 2017 σ. 299, ΜΠρΛαρίσης 779/2010 ΤΝΠ Νόμος, ΜΠρΒόλου 313/2009 Αρμ 2009 σ. 1513, ΠΠρΝάξου 62/2004 ΧρΙΔ 2005 σ. 825, ΠΠρΘεσ 2677/1990 Αρμ 1991 σ. 766.

<sup>103</sup> ΑΠ 148/2016, ΑΠ 957/2015 ΤΝΠ Νόμος.

<sup>104</sup> Αρ. 34 παρ. 2 και 3 α.ν. 1539/1938 (Α' 488): «2. Ακίνητα εγκαταλελειμμένα παρά των ιδιοκτητών των και μη διαχειριζόμενα παρ' αυτών ουδέ δι' αντιπροσώπου καταλαμβάνονται υπό του Δημοσίου και διαχειρίζονται παρ' αυτού ως διοικητού αλλοτρίων. 3. Η κατάληψις γίνεται διοικητικώς διά πρωτοκόλλου, συντασσομένου υφ' ενός δημοσίου υπαλλήλου, λαμβάνοντος προς τούτο την ειδική εντολήν του Υπουργείου των Οικονομικών (δ/νσεως δημοσίων κτημάτων) και του προϊσταμένου της αρμόδιας αστυνομικής αρχής ή του υπό τούτου οριζομένου αστυνομικού οργάνου».

κατάληψης εγκαταλελειμμένου ακινήτου.<sup>105</sup> Έτσι, αν αποδειχθεί ότι, καθ' όλο αυτό το χρονικό διάστημα, ο ιδιοκτήτης κατέχει το ακίνητο και το εκμεταλλεύεται, η κυριότητα δεν αποσβεννύεται και δεν περιέρχεται στο Δημόσιο (Ξυθάλη, 2018).

## VI. Η ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΑΣΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Το Σύνταγμα και η δασική νομοθεσία ουδέν διαλαμβάνουν περί της νομικής φύσεως της δημόσιας δασικής ιδιοκτησίας. Ομοίως ο νομοθέτης δεν έχει οριοθετήσει τις έννοιες της δημόσιας και της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, καίτοι συχνά χρησιμοποιεί τη διάκριση των δύο αυτών εννοιών. Ο δε Αστικός Κώδικας δεν περιλαμβάνει τα δασικά οικοσυστήματα μεταξύ των κοινοχρήστων πραγμάτων. Παρ' όλα αυτά, η θέση της επιστήμης<sup>106</sup> ως προς το εμπράγματο καθεστώς τους, είναι ότι τα δημόσια δασικά οικοσυστήματα, όπως και τα σημαντικότερα περιβαλλοντικά αγαθά, των οποίων ο φυσικός προορισμός έγκειται στην ελεύθερη χρήση και απόλαυσή τους από το κοινό, εντάσσονται στα κοινόχρηστα και εκτός συναλλαγής πράγματα (άρθρα 967 και 966 ΑΚ) και εντάσσονται στη δημόσια περιουσία του Δημοσίου.<sup>107</sup>

Πράγματι, υπό το πρίσμα των συνταγματικών επιταγών του άρθρου 24, κατόπιν της ειδικής μνείας και προστασίας που επιφυλάχθηκε στα δασικά οικοσυστήματα και στις δύο συνταγματικές αναθεωρήσεις (1975 και 2001), το δημόσιο δάσος δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου. Και τούτο, διότι ο προορισμός του δεν είναι η πλουτοπαραγωγική και οικονομική αντίληψη της δημιουργίας εσόδων, αλλά η κοινοχρησία του, η απόλαυση του δηλαδή, ως περιβαλλοντικού αγαθού, από τις παρούσες και μέλλουσες γενιές. Έτσι, τα δημόσια δασικά οικοσυστήματα, υπαγόμενα στα πράγματα εκτός συναλλαγής, είναι ανεπίδεκτα ιδιωτικής κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, μεταβίβασης, χρησικτησίας κ.λπ. Με την αφέρωσή τους δε στην κοινή χρήση, επιδιώκεται η απόλαυση αυτών από όλους γενικά.<sup>108</sup> Αυτό σημαίνει ότι ο πολίτης δύναται να χρησιμοποιεί το κοινόχρηστο δασικό οικοσύστημα ελεύθερα, με τους περιορισμούς, φυσικά, που απορρέουν είτε από τον προορισμό του, είτε τη σύγκριση των άλλων.<sup>109</sup> Αυτή η εξουσία της χρήσεως μόνο των κοινοχρήστων πραγμάτων απορρέει από το θεμελιώδες και πρωταρχικό δικαίωμα της προσωπικότητας και προστατεύεται, κατ' επέκταση, από τη διάταξη του άρθρου 57 ΑΚ.<sup>110</sup> Και για το ίδιο

<sup>105</sup> Με την ΑΠ 1758/2009 ΤΝΠ Νόμος, κρίθηκε νόμιμο και συνταγματικό το πρωτόκολλο κατάληψης εγκαταλελειμμένου ακινήτου.

<sup>106</sup> ΔΩΡΗΣ 1980, ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ - ΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΣ 1985, ΚΑΡΑΚΩΣΤΑΣ 2000, ΜΑΡΙΑ 1998, ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ 2017, ΠΑΠΑΣΤΕΡΙΟΥ 2017, ΚΑΡΑΜΑΝΩΦ 2011, ΠΑΥΛΑΚΗ 2016, 2017.

<sup>107</sup> Για τον διαχωρισμό της ιδιωτικής από τη δημόσια περιουσία του Δημοσίου, ιδ. ΣτΕ 1124/1998 ΤΝΠ Νόμος και ΠΛΑΣΤΗΡΑΣ (2018).

<sup>108</sup> ΠΑΠΑΣΤΕΡΙΟΥ 2017, ΠΑΥΛΑΚΗ 2017.

<sup>109</sup> ΠΑΠΑΣΤΕΡΙΟΥ 2008, ΠΑΥΛΑΚΗ 2017.

<sup>110</sup> ΠΑΠΑΣΤΕΡΙΟΥ 2017, ΠΑΥΛΑΚΗ 2017. Η παραβίαση του δικαιώματος στην προσωπικότητα ενεργοποιεί την αξίωση για άρση της προσβολής και παράλειψή της στο μέλλον καθώς και την αδικοπρακτική αξίωση αποζημίωσης και χρηματικής ικανοποίησης



το Δημόσιο όμως η ως άνω νομική φύση των δημοσίων δασικών οικοσυστημάτων μεταβάλλει ουσιωδώς τις εξουσίες που αυτό αντλεί από το δικαίωμα της κυριότητας. Ειδικότερα, το Δημόσιο στερείται τις εξουσίες που έχει ένας ιδιώτης, ήτοι αυτές της χρήσεως, της καρπώσεως και της διαθέσεως και διαθέτει μόνο την εξουσία προληπτικής και κατασταλτικής προστασίας και διαχείρισής τους, σύμφωνα με τη νομοθεσία και ειδικότερα με το Σύνταγμα (ΣτΕ Ολ 2753/1994).<sup>111</sup> Στο πλαίσιο αυτό, η σύγχρονη έννομη τάξη εξαιρεί ρητά από το πεδίο της οικονομικής αξιοποίησης από το Δημόσιο της περιουσίας του, ήτοι τους αιγιαλούς, τις παραλίες, τα δασικά οικοσυστήματα και τις λοιπές προστατευόμενες εκτάσεις.

Τις ως άνω θέσεις της επιστήμης, δέχεται παγίως και η νομολογία των πολιτικών δικαστηρίων<sup>112</sup> (τα οποία είναι αποκλειστικώς αρμόδια για τη διάγνωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων) αλλά και της Ολομέλειας και του Ε' τμήματος (του κατεξοχήν αρμόδιου για τα περιβαλλοντικά θέματα) του ΣτΕ,<sup>113</sup> αποφαινόμενα ότι η κυριότητα επί των πραγμάτων που ανήκουν στη δημόσια περιουσία του Δημοσίου, οφείλει να υπηρετεί την κοινοχρησία τους, η οποία αποτελεί σκοπό δημοσίου συμφέροντος. Άλλωστε, και κατά την προεκτεθείσα 27/1999 απόφαση σταθμό του ΑΕΔ<sup>114</sup>, αποτέλεσμα της οργανικής ενότητας του δάσους, είναι η συμβολή του στη διατήρηση της φυσικής ή βιολογικής ισορροπίας και την εξυπηρέτηση της διαβίωσης του ανθρώπου, ήτοι σκοποί που προσιδιάζουν στον κοινόχρηστο χαρακτήρα των δασών, ιδίως λόγω της κοινής ωφέλειας που προκύπτει από τη λειτουργία τους.

Εν τούτοις, η πρόσφατη ΣτΕ 4883/2014,<sup>115</sup> η οποία εκδόθηκε από το Δ' Τμήμα του Συμβουλίου της Επικρατείας, έκρινε ότι τα δάση και οι δασικές εκτάσεις που

---

λόγω ηθικής βλάβης (ΑΠ 207/2010 ΤΝΠ Νόμος) (και σε βάρος του Δημοσίου κατ' άρθρο 105 και 106 ΕισΝΑΚ).

<sup>111</sup> ΣτΕ Ολ 2753/1994 ΑρχΝ 1995 σ. 467, σύμφωνα με την οποία: «Η μεταβίβαση δημοσίου δάσους ακόμα και σε φορέα δημόσιας εξουσίας, όταν στους σκοπούς του εν λόγω φορέα δεν περιλαμβάνεται η διοίκηση και διαχείριση δασών και δασικών εκτάσεων, είναι μη νόμιμη γιατί με αυτό τον τρόπο οι δημόσιες δασικές εκτάσεις απομακρύνονται από τη διοίκηση και τη διαχείριση του Υπουργείου Γεωργίας, οι οποίες αποτελούν βασικό στοιχείο της κρατικής εποπτείας επί των δασών και των δασικών εκτάσεων για τη διατήρηση αναλλοίωτης της μορφής τους, σύμφωνα με το Σύνταγμα και τον νόμο».

<sup>112</sup> ΑΠ 226/2017 ΠερΔικ 2017 σ. 535, ΑΠ 1453/2010 ΝοΒ 2011 σ. 583, ΑΠ 207/2010 ΝοΒ 2010 σ. 1473, κατά τις οποίες: «Εκτός όμως από τα πράγματα που απαριθμούνται στο άρθρο αυτό, κοινόχρηστα είναι και τα δημόσια δάση και άλση, εφ' όσον δεν είναι πράγματα ειδικής χρήσης», ΑΠ 1271/2011 ΤΝΠ Νόμος, ΜΠρΑθ 1104/2010 ΤΝΠ ΔΣΑ, ΜΠρΒόλου 1503/2004 Αρμ 2005 σ. 12, ΜΠρΒόλου 1531/2002 ΕλλΔνη 2002 σ. 1497, ΜΠρΒόλου 2785/2003 Αρμ 2004 σ. 679.

<sup>113</sup> ΣτΕ Ολ 2855/2003 ΤΝΠ Νόμος, ΣτΕ 805-8/2016 ΕΛΔΔ 2016 σ. 389, κατά τις οποίες: «Ειδικότερα, τα δημόσια δάση, αποτελούν δημόσια αγαθά και ανήκουν στη δημόσια κτήση, είτε ως ιδιόχρηστα, όταν εξυπηρετούν τη δασολογική έρευνα και διδασκαλία, είτε ως κοινόχρηστα, όταν είναι ελεύθερη η χρήση τους από το κοινό».

<sup>114</sup> ΑΕΔ 27/1999 ΕλλΔνη 2000 σ. 945.

<sup>115</sup> Βλ. ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ Α., «Η κοινοχρησία των δημοσίων δασικών οικοσυστημάτων», ΠερΔικ 2017 σ. 7-10, ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Ο κοινόχρηστος χαρακτήρας των δασών στη νομολογία των ανωτάτων δικαστηρίων», ΠερΔικ 2017 σ. 704-710, ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Μεταβίβαση δημοσίων δασών στο ΤΑΙΠΕΔ», 2016, σε:

ανήκουν στο Δημόσιο, σε ΝΠΔΔ ή σε δημόσιες επιχειρήσεις δεν έχουν χαρακτήρα κοινοχρήστων πραγμάτων, αλλ' αποτελούν στοιχεία της ιδιωτικής τους περιουσίας, δυνάμενα να μεταβιβασθούν (εν προκειμένω στο ΤΑΙΠΕΔ κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011).<sup>116</sup> Παράλληλα, η εν λόγω απόφαση δέχτηκε ότι η μεταβίβαση της επίμαχης εκτάσεως στο ΤΑΙΠΕΔ δεν συνεπάγεται ως προς τα δασικά της τμήματα την άρση της προστασίας που αυτή απολαμβάνει κατά το άρθρο 24 του Συντάγματος, του ν. 998/1979 και της λοιπής προστατευτικής των δασών και των δασικών εκτάσεων νομοθεσίας, δεδομένου ότι το δικαίωμα κυριότητας επί της εν λόγω δασικής έκτασης, περιέρχεται στο ΤΑΙΠΕΔ με όλους τους περιορισμούς και τα βάρη που συνεπάγεται για την ιδιοκτησία η εφαρμογή των διατάξεων της κείμενης νομοθεσίας, η δε μεταβίβαση της κυριότητας δεν συνεπάγεται οποιαδήποτε μεταβολή στον δασικό χαρακτήρα αυτής.

Η προδήλως αντικρουόμενη και ασυμβίβαστη αυτή νομολογική θέση, η οποία έχει αξιολογηθεί ιδιαίτερα αρνητικά από το σύνολο της θεωρίας, αναμφίβολα υποδηλώνει τη βούληση του Δ' Τμήματος να επιτρέψει τη μεταβίβαση των δημοσίων δασικών εκτάσεων αδιακρίτως στο ΤΑΙΠΕΔ, εν όψει της οικονομικής τους αξιοποίησης. Θα λέγαμε ότι εντάσσεται, και αυτή, στο γενικότερο πλαίσιο των ιδιωτικοποιήσεων, επιλογή του Έλληνα νομοθέτη κατά τα τελευταία χρόνια, με την οποία η ελληνική πολιτεία θέτει τη δημόσια κτήση στην υπηρεσία της αποπληρωμής του δημόσιου χρέους. Η μετατροπή όμως του φυσικού πλούτου της χώρας σε οικονομικό μέγεθος, με συνεπαγόμενη υποβάθμιση, ακόμη και απώλεια των περιβαλλοντικών αγαθών, δεν αποτελεί ορθολογική λύση, διότι μπορεί μεν να έχει βραχυπρόθεσμα οικονομικά οφέλη, καθίσταται όμως ιδιαίτερα επικίνδυνη για τη βιωσιμότητά του. Περαιτέρω, η ένταξη των δημοσίων δασικών οικοσυστημάτων στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου μόνο αθέμιτη και επικίνδυνη μπορεί να θεωρηθεί, αφού δεν συμβαδίζει με τη δημοσίου σκοπού λειτουργία των δημοσίων δασικών οικοσυστημάτων, αλλά ισοδυναμεί με αναγωγή τους σε περιουσιακό αγαθό, το οποίο το Κράτος μπορεί να μεταβιβάζει κατά κυριότητα, εκπληρώνοντας έτσι ταμειευτικό σκοπό, όπως άλλωστε και ένας ιδιώτης σε ακίνητο κυριότητάς του.

---

<https://dasarxeio.com/2016/07/23/32961/>, ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Ζητήματα παραχώρησης δημόσιας δασικής κτήσης στην πρόσφατη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας», Παρέμβαση στο πλαίσιο επιστημονικής Ημερίδας με θέμα: «Η Προστασία των Δασών υπό το πρίσμα του Κτηματολογικού Δικαίου», που διοργάνωσε η Εταιρεία Νομικών Βορείου Ελλάδος (ΕΝΟΒΕ), την Παρασκευή 17 Μαρτίου 2017, στο Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης, σειρά ΕΝΟΒΕ, τ. 73/2017, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα Θεσσαλονίκη, με εκεί αναφορές στη ΣτΕ 4883/2014 ΠερΔικ 2015 σ. 262, η οποία εκδόθηκε επί αιτήσεως ακυρώσεως της με αριθ. 234/2013 αποφάσεως της Διυπουργικής Επιτροπής Αναδιαρθρώσεως και Αποκρατικοποιήσεων, με την οποία μεταβιβάσθηκε, χωρίς αντάλλαγμα, στο ΤΑΙΠΕΔ κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή το ακίνητο του «Ξενία Βυτίνας» συνολικής εκτάσεως 37.534 τ.μ., στο οποίο περιλαμβάνονταν και ένα τμήμα δημόσιας δασικής έκτασης 14.450 τ.μ.

<sup>116</sup> ν. 3986/2011 «Επείγοντα μέτρα εφαρμογής μεσοπροθέσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής 2012-2015» (Α' 152).

Έτσι, οι εν λόγω μεταβιβάσεις όχι μόνο δεν εξασφαλίζουν την παράλληλη, εις το διηνεκές προστασία των δασικών εκτάσεων από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας, αλλά συνιστούν και σημαντικές περιπτώσεις προσβολής και αναίρεσης της κοινοχρησίας των δημόσιων δασικών οικοσυστημάτων και του κατ' επέκταση δικαιώματος χρήσης και απόλαυσης αυτών, ήτοι συνιστούν προσβολές της προσωπικότητας κατά το άρθρο 57 ΑΚ.<sup>117</sup>

Ιδιαίτερο προβληματισμό προκαλεί, τέλος, η διαφαινόμενη καθιέρωση της εν λόγω τάσεως του Δ' τμήματος, δεδομένου ότι η ως άνω κρίση επαναλήφθηκε με τις με αριθ. 2693/2016 και 877/2016<sup>118</sup> αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, νομική πραγματικότητα, η οποία θα πρέπει να αρθεί, είτε με νομοθετική παρέμβαση, είτε με παρέμβαση της Ολομέλειας του Δικαστηρίου ή του ΑΕΔ, το οποίο, εν όψει της διαστάσεως μεταξύ Αρείου Πάγου και Συμβουλίου της Επικρατείας, θα πρέπει να καθορίσει την επιστημονική έννοια της δημόσιας και της ιδιωτικής περιουσίας του Κράτους.<sup>119</sup>

## VII. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Αναμφίβολα τα δάση και οι δασικές εκτάσεις αποτελούν πεδίο εμπραγμάτων διενέξεων μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και ιδιωτών. Τούτο, μπορεί να αποδοθεί σε πληθώρα σημαντικών λόγων και αιτιών. Πιο συγκεκριμένα, το ιδιοκτησιακό πρόβλημα της χώρας ξεκινά από το οθωμανικό καθεστώς των δημοσίων γαιών και τη μετάβαση από αυτό στον ελληνικό δικαϊκό βίο. Το δικαίωμα του ιδιόρρυθμου γαιοκτητικού θεσμού της οθωμανικής διηνεκούς εξουσίας, αλλά και οι λοιπές οθωμανικές διατάξεις ισχύουν μέχρι και σήμερα και εφαρμόζονται ακόμη από την ελληνική νομολογία. Περαιτέρω, η ουσιαστική διαφοροποίηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των δασών και η απουσία ενιαίας ρύθμισης ναι μεν δικαιολογείται από ιστορικούς παράγοντες και συνθήκες, δημιουργεί όμως ιδιαίτερες δυσχέρειες στην εφαρμογή των σχετικών ιδιοκτησιακών ρυθμίσεων, απαιτεί δε βαθιά και λεπτομερή μελέτη και γνώση των παραγόντων αυτών που οδήγησαν στο ιδιαίτερο ιδιοκτησιακό καθεστώς κάθε περιοχής (ιδιαίτερα του οθωμανικού καθεστώτος και της μετάβασης στο ελληνικό δίκαιο), πράγμα που καθίσταται λιγότερο εφικτό, όσο απομακρυνόμαστε χρονικά και ουσιαστικά από την εποχή των γενεσιουργών αυτών περιστατικών.

Έτσι, το νομικό πλαίσιο που διέπει το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δασών, για τον λόγο ότι ανάγεται στον χρόνο δημιουργίας του νέου Ελληνικού Κράτους, χαρακτηρίζεται τουλάχιστον ως αναχρονιστικό, πρέπει δε να εκσυγχρονιστεί στα δεδομένα της σύγχρονης δασικής πραγματικότητας. Οι επιδερμικές, μέχρι τώρα, νομοθετικές ρυθμίσεις καταδεικνύουν τη διαχρονικώς περιπτώσιολογική και αποσπασματική αντιμετώπιση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των δασών από την ελληνική έννομη τάξη. Αυτή η άτολμη στάση του Έλληνα νομοθέτη για την

<sup>117</sup> ΠΑΥΛΑΚΗ 2016, 2017.

<sup>118</sup> ΠΑΥΛΑΚΗ 2016, 2017, ΣτΕ 2693/2016 ΠερΔικ 2017 σ. 332, ΣτΕ 877/2016 ΤΝΠ Νόμος.

<sup>119</sup> ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ 2017.

αποτελεσματική επίλυση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, έχει οδηγήσει στην εφαρμογή του βδ/τος του 1836 και του σχετικού τεκμηρίου κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου, από τον χρόνο θέσπισής του μέχρι και σήμερα, ήτοι για περισσότερα από 180 χρόνια, αποτελώντας το κατ' εξοχήν νομοθέτημα με το οποίο το Δημόσιο στηρίζει τη δημόσια κτήση του επί των δασών. Ωστόσο συχνά δημιουργούνται χρονοβόρες και πολυδάπανες ιδιοκτησιακές αμφισβητήσεις, με συνέπεια οι πολίτες να βρίσκονται σε συνεχή αντιδικία με το Δημόσιο, τα δε δικαστήρια σε ατέρμονη απασχόληση.

Η μεταγενέστερη θέσπιση του διαδικαστικού τεκμηρίου του Δημοσίου, όπως αποτυπώθηκε στο άρθρο 62 του ν. 998/1979 που καταλαμβάνει τις «δασικές εν γένει» εκτάσεις, αλλά και η μη εφαρμογή στην πραγματικότητα της εξαίρεσης από το τεκμήριο αυτό για τις θεσπιζόμενες με το β' εδάφιο του άρθρου 62 του ν. 998/1979 περιοχές, αποτυπώνουν κατά τρόπο ανάγλυφο τη δυσπιστία του νομοθέτη απέναντι στα ιδιωτικά δικαιώματα επί δασών.

Στο ίδιο ως άνω πλαίσιο θα πρέπει να ενταχθεί και η πρόσφατη, αντιφατική και contra με τα μέχρι τώρα νομολογηθέντα, νομολογία του Αρείου Πάγου (ΑΠ ΟΛ 1/2013) για τις νήσους των Κυκλάδων, σύμφωνα με την οποία το Ελληνικό Δημόσιο διαθέτει πρωτότυπο τίτλο κυριότητας επί όλων των εκτάσεων που αποτελούσαν δημόσιες γαίες στα νησιά αυτά, παραγνωρίζοντας το ιστορικά αληθές και αναγνωρισμένο από τη νομολογία και από σχετικές διοικητικές πράξεις καθεστώ των ιδιόκτητων γαιών (μούλκια) στα νησιά αυτά. Στην πραγματικότητα, ο μοναδικός τρόπος, με τον οποίο ιδιώτης μπορεί να αντιτάξει δικαίωμα κυριότητας έναντι του Δημοσίου -όπου αυτό είναι εφικτό- είναι η πρωτότυπη κτήση κυριότητας με τα προσόντα της έκτακτης χρησιμότητας του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, κατόπιν της συνδρομής καλόπιστης, διανοία κυρίου, τριακονταετούς νομής από το 1885 μέχρι την 11.09.1915. Η χρονική απόσταση όμως είναι τεράστια και η υποχρέωση προσκόμισης ιδιοκτησιακών τίτλων (ακόμη και οθωμανικών) τις περισσότερες φορές καθίσταται ανέφικτη.

Το ως άνω καθεστώς δυσπιστίας και ανασφάλειας πρόκειται να ενταθεί την προσεχή περίοδο, μιας και τα ιδιοκτησιακά αυτά προβλήματα θα πρέπει οριστικά πια να επιλυθούν εν όψει του Δασικού Κτηματολογίου και του Δασολογίου, μιας υποχρέωσης που ο Έλληνας νομοθέτης έχει θεσπίσει από το 1979, όμως ακόμα δεν έχει εφαρμόσει. Το Εθνικό Κτηματολόγιο, προϋπόθεση του οποίου αποτελεί η διαδικασία των δασικών χαρτών και το Δασολόγιο, είναι σε θέση να οριοθετήσει την δημόσια περιουσία σε σχέση με την ιδιωτική. Χωρίς τα δασικά αυτά εργαλεία εξακολουθεί να είναι ανοιχτός ο δρόμος για διαρκείς ιδιοκτησιακές αμφισβητήσεις και εμπράγματα διαφορές, αλλά και για τον αποχαρκτηρισμό και την καταπάτηση δασών και δασικών εκτάσεων, ιδιαίτερα σε περιοχές με έντονη οικιστική πίεση και τουριστικό ενδιαφέρον.

Σε κάθε περίπτωση, καταλυτική θα είναι η πρόβλεψη της διαχρονικού δικαίου διατάξεως του άρθρου 51 ΕισΝΑΚ, η οποία, για το εφαρμοστέο κατά περίπτωση δίκαιο, παραπέμπει ιστορικά σε όσα έλαβαν χώρα κατά τα επιμέρους στάδια

απελευθερώσεως της Ελλάδος. Τέλος, με δεδομένο ότι τα δασικά οικοσυστήματα έχουν πάψει να αντιμετωπίζονται αποκλειστικά ως πηγή πλουτισμού, προάγεται ο κοινωνικός και περιβαλλοντικός προορισμός τους και η αυξημένη ανάγκη προστασίας τους, επιδιώξεις οι οποίες δεν παραβλάπτονται από τον ιδιωτικό χαρακτήρα των δασών. Υπό το πρίσμα αυτό, ο νομοθέτης θα πρέπει να εκσυγχρονίσει τη δασική νομοθεσία, να επιδιώξει την ταχεία και οριστική επίλυση του δασικού ή μη χαρακτήρα των εκτάσεων ανά την επικράτεια, αλλά και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που τις διέπει, καταλαμβάνοντας όλες τις ιδιάζουσες ιδιοκτησιακές περιπτώσεις, επιτυγχάνοντας έτσι την κατοχύρωση των ιδιωτικών και δημοσίων δικαιωμάτων στα δάση, τη νομοθετική και διοικητική αντιμετώπιση της ιδιωτικής, ισότιμα με τη δημόσια, δασικής ιδιοκτησίας, την εξισορρόπηση των αντικρουόμενων τάσεων μεταξύ προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος και δικαιώματος της ιδιοκτησίας και την εξασφάλιση του πολυλειτουργικού ρόλου των δασικών οικοσυστημάτων.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ΑΠΟΣΤΟΛΑΚΗΣ Γ., «1830, 1881 και 1912: Η διαδοχή του Τουρκικού Δημοσίου από το Ελληνικό και τα δάση. Τρεις επίκαιρες ιστορίες δικαίου», ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ Γ. (επιμ.), «Δάση, Δασικοί Χάρτες Δασολόγιο και Κτηματολόγιο», εκδ. Σάκκουλα Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2017, σ. 3-16.
- ΑΡΓΥΡΟΣ Α., «Το ιδιοκτησιακό καθεστώς του Ελληνικού Δημοσίου και ιδίως των δασών, στα Επτάνησα, ο θεσμός της Επιχώριας περιουσίας», ΝοΒ 2017 σ. 986-990.
- ΒΑΘΡΑΚΟΚΟΙΛΗΣ Β., «Η διεκδικητική αγωγή», εκδ. Σάκκουλα Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2014.
- ΒΟΛΤΗΣ Κ., «Δάση δημόσια και χρησικτησία», ΝοΒ 1997 σ. 161-181.
- ΓΑΖΗΣ Α., «Γαίαι δημόσιαι Νέων Χωρών κατηγορίας εραζι-μιριγιέ κατά το οθωμανικό δίκαιον», ΝοΒ 1970 σ. 273.
- ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ Α., «Η κυριότητα του Δημοσίου επί των αδέσποτων ακινήτων στις νήσους των Κυκλάδων», ΧρΙΔ 2005 σ. 857-860.
- ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ Α., «Το ιδιοκτησιακό των Μανιατών: Τα κτήματα στη Μάνη και το τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου», Μάνη, 2006.
- ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ Α., «Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της λίμνης Βιστωνίδα και των παραλίμιων εκτάσεων», ΧρΙΔ 2012 σ. 481-489.
- ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ Α. - ΣΤΑΘΟΠΟΥΛΟΣ Μ., «Αστικός Κώδιξ - Κατ' άρθρο ερμηνεία», τόμ. V, Αθήνα, 1985, εκδ. Αφοί Π. Σάκκουλα.
- ΠΙΩΤΑΚΗΣ Β., «Η διερεύνηση της δασικής ιδιοκτησίας, προβλήματα που ανακύπτουν από την εφαρμογή του τεκμηρίου κυριότητας», ΓΕΩΤΕΕ (επιμ.), «Ιδιοκτησιακό ζήτημα δασικών εδαφών της Ελλάδας», Αθήνα 1991, σ. 163-176.
- ΓΟΥΠΟΣ Χ., «Το οθωμανικό γεωκτητικό σύστημα κατά την απελευθέρωση της Μακεδονίας», ΓΕΩΤΕΕ (επιμ.), «Ιδιοκτησιακό ζήτημα δασικών εδαφών της Ελλάδας», Αθήνα 1992, σ. 37-48.
- ΔΑΦΝΗΣ, «Η σημασία των δημοσίων κτημάτων εν Ελλάδι από ιστορική πλευρά», ΓΕΩΤΕΕ (επιμ.), «Ιδιοκτησιακό ζήτημα δασικών εδαφών της Ελλάδας», Αθήνα 1991, σ. 31-37.
- ΔΑΣΚΑΛΑΚΗΣ Α., «Η Μάνη και η Οθωμανική Αυτοκρατορία 1453-1821», εκδ. Ε.-Ι. Μπλαζουδάκης Αθήνα 1924.
- ΔΡΙΚΟΣ Θ., «Οι πωλήσεις των οθωμανικών ιδιοκτησιών της Αττικής», εκδ. Τροχαλία Αθήνα 1994.
- ΔΩΡΗΣ Ε., «Τα δημόσια κτήματα», εκδ. Αφοί Π. Σάκκουλα, Αθήνα 1980.

- ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΗΣ Ν., «Γνωμοδοτήσεις περί κτηματικών ζητημάτων και διαφορών εν ταις Νέας Χώραις», Εθνικό Τυπογραφείο, Αθήνα 2015.
- ΖΗΤΣΗ Π., «Η χρησικτησία επί των δημοσίων κτημάτων και των δασών ειδικότερα», σε: ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ Γ. (επιμ.), «Χρησικτησία και Εθνικό Κτηματολόγιο», εκδ. Σάκκουλα Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2017, σ. 109-147.
- ΚΑΛΛΙΜΟΠΟΥΛΟΣ Μ., «Ερμηνεία άρθρου 51 ΕισΝΑΚ», Αλ. Λιτζερόπουλος (επιμ.), «Ερμηνεία ΑΚ, τόμ. VII, Εισαγωγικός Νόμος Αστικού Κώδικα», ημιτόμ. Α', εκδ. Αλ. Λιτζερόπουλος, Αθήνα 1963.
- ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ Γ., «Νομικά προβλήματα από τη δασική νομοθεσία. Έννοια των όρων "διακατεχόμενα" - "Τεκμηρία"», ΝοΒ 1978 σ. 1133-1139.
- ΚΑΡΑΚΩΣΤΑΣ Ι., «Περιβάλλον και Δίκαιο», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα 2011.
- ΚΑΡΑΜΑΝΩΦ Μ., «Τα όρια των ιδιωτικοποιήσεων - Βιώσιμο κράτος και δημόσια κτήση», Επιμελητήριο Περιβάλλοντος και Βιωσιμότητας, Αθήνα 2014.
- ΚΑΡΙΨΙΑΔΗΣ Γ., «Η Ελλάδα ως διάδοχο κράτος», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα - Κομοτηνή 2000.
- ΚΑΣΙΜΗΣ Π., «Εθνικαί Γαία», ΚΙΤΣΙΚΟΠΟΥΛΟΣ ΑΝΤ. (επιμ.), «Πανδέκτης Αστικού Δικαίου», εκδ. Μιχ. Ζεμπούλης, Αθήνα 1927, σ. 730.
- ΚΕΜΙΔΗΣ Κ., «Η Δασική Ιδιοκτησία», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα - Κομοτηνή 1995.
- ΚΙΤΣΑΡΑΣ Α., «Δημόσια Κτήματα. Κυκλάδες. Εμβέλεια των κανόνων που εισάγουν καθεστώς προνομιακής μεταχείρισης των εμπράγματων αξιώσεων του Δημοσίου με τη θέσπιση "τεκμηρίων κυριότητας" υπέρ αυτού. Διαδικασία ενώπιον του Γνωμοδοτικού Συμβουλίου Δημοσίων και Ανταλλαξιμών Κτημάτων (γνωμ.)», ΧρΙΔ 2003 σ. 747-759.
- ΚΟΡΙΑΤΟΠΟΥΛΟΥ - ΑΓΓΕΛΗ Π., «Το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δασικών κτημάτων μετά την ένωση των Ιονίων Νήσων με την Ελλάδα», ΝοΒ 1999 σ. 1498-1503.
- ΚΟΤΣΙΡΗΣ Α., «Ιδιοκτησιακό καθεστώς δασών και βοσκοτόπων της νήσου Σκύρου και το περιεχόμενο του εν Σκύρω ισχύοντος δικαιώματος χαρτονομής» (γνωμ.)», Αρμ 1983 σ. 12-15.
- ΚΟΥΡΟΥΣΟΠΟΥΛΟΣ Ε., «Δασική ιδιοκτησία και διαχειρίσεις (Επιτομή Δασικής Νομοθεσίας)», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 1978.
- ΜΑΡΙΑ Ε.-Α., «Η νομική προστασία των δασών», εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα - Κομοτηνή 1998.
- ΜΑΡΙΑ Ε.-Α., «Δασική Νομοθεσία», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα 2018.
- ΝΑΚΟΣ Γ., «Το νομικό καθεστώς των τέως δημοσίων οθωμανικών γαιών 1821-1912», Θεσσαλονίκη, εκδ. University Studio Press, 1984.
- ΝΑΚΟΣ Γ., «Εξελικτικές διακυμάνσεις του οθωμανικού γαιοκτητικού καθεστώτος», Θεσσαλονίκη, εκδ. University Studio Press, 1986.
- ΝΑΚΟΣ Γ., «Το νομικό καθεστώς των τέως δημοσίων οθωμανικών γαιών στις Νέες Χώρες και ειδικότερα στη Θράκη», Αρμ 1988 σ. 135-141.
- ΝΑΚΟΣ Γ., «Δικαιωκοί "μεταβολισμοί" της ιδιοκτησίας στις Νέες Χώρες μετά την ένταξή τους στην ελληνική επικράτεια», ΕλλΔικ 1989 σ. 930-939.
- ΝΑΚΟΣ Γ., «Προϋποθέσεις ισχύος του οθωμανικού γαιοκτητικού καθεστώτος στις Νέες Χώρες μετά το 1912-1913 μέχρι σήμερα», ΕλλΔικ 1990 σ. 945-958.
- ΝΑΚΟΣ Γ., «Το πρόβλημα της "λειτουργικής" εφαρμογής της οθωμανικής γαιοκτητικής νομοθεσίας στα πλαίσια του ισχύοντος ελληνικού δικαίου», Αρμ 1992 σ. 415-424.
- ΝΑΚΟΣ Γ., «Το νέο σύστημα δικαίου στη Μακεδονία μετά και την απελευθέρωση των Νέων Χωρών», Κέντρο Ερεύνες της Ιστορίας του Ελληνικού Δικαίου της Ακαδημίας Αθηνών (επιμ.), Επετηρίς του Κέντρου Ερεύνες της Ιστορίας του Ελληνικού Δικαίου τόμ. 46, ανάπτυπο, εκδ. ΕΚΕΙΕΔ, Αθήνα 2016, σ. 275-364.
- ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ Δ., «Οθωμανικοί Κώδικες», τόμ. Δ', εκδ. Αφοί Νικολαΐδη, Κωνσταντινούπολη 1891.

- ΕΥΘΑΛΗ Θ., «Εγκαταλελειμμένα κτίρια και Κτηματολόγιο», Διαμαντόπουλος Γ. (επομ.) «Εθνικό Κτηματολόγιο. Ισχύον δίκαιο, στρεβλώσεις και θετέον δίκαιο», εκδ. Σάκκουλα Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2018, σ. 395-426.
- ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ Κ., «Η δασική ιδιοκτησία των εκκλησιαστικών νομικών προσώπων της ελληνικής επικράτειας, εν όψει του Εθνικού Κτηματολογίου», σε: ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ Γ. (επιμ.) «Δάση, Δασικοί Χάρτες Δασολόγιο και Κτηματολόγιο», εκδ. Σάκκουλα Αθήνα - Θεσσαλονίκη 2017, σ. 127-154.
- ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗΣ Γ., «Η Δασική Ιδιοκτησία», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα 2011.
- ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ Μ., «Το γαιοκτητικό καθεστώς των εδαφών στην Ελλάδα», 2017, σε: <https://dasarxeio.com/2017/09/06/48574/>
- ΠΑΠΑΔΑΚΗΣ Μ., ΦΩΤΑΚΗΣ Ι., «Προτάσεις επίλυσης ιδιοκτησιακού δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων στην Κρήτη», 2017, σε: <https://dasarxeio.com/2017/09/08/48685/>
- ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ Α., «Η έννοια του δάσους στο πλαίσιο εφαρμογής του τεκμηρίου κυριότητας του Δημοσίου - Μία νέα προσέγγιση στην πρόσφατη νομολογία του Αρείου Πάγου», ΠερΔικ 2014, σ. 411-419.
- ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ Α., «Η ιδιοκτησία των γαιών στις Κυκλάδες μετά την πρόσφατη νομολογία του Αρείου Πάγου», ΠερΔικ 2015 σ. 201-208.
- ΠΑΠΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ Α., «Η κοινοχρησία των δημόσιων δασικών οικοσυστημάτων», ΠερΔικ 2017 σ. 7-10.
- ΠΑΠΑΣΤΑΘΗΣ Χ., «Παρατηρήσεις στις ΕιρΘάσου 36/2006 και ΜΠρΚαβάλας 1708/2006», Αρμ 2010 σ. 1659-1664.
- ΠΑΠΑΣΤΕΡΙΟΥ Δ., «Δασικό δίκαιο και Εθνικό Κτηματολόγιο», , εκδ. Σάκκουλα Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2017.
- ΠΑΠΑΣΤΕΡΙΟΥ Δ., «Εμπράγατο δίκαιο», τόμ. ΙΙ - Κυριότητα, εκδ. Σάκκουλα Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2008.
- ΠΑΠΑΧΡΗΣΤΟΣ Β., «Αντιδικίες Δημοσίου - Ιδιωτών επί των δασών - δασικών εκτάσεων», εκδ. Αφοί Π. Σάκκουλα, Αθήνα 1994.
- ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Ο κοινόχρηστος χαρακτήρας των δασών στη νομολογία των ανωτάτων δικαστηρίων», ΠερΔικ 2017 σ. 704-710.
- ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Ιδιοκτησία γαιών στις Κυκλάδες», 2017, σε: <https://dasarxeio.com/2017/09/12/48896/>
- ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Δημόσιος δασικός χαρακτήρας φρυγανικών εκτάσεων στις Κυκλάδες», 2017, σε: <https://dasarxeio.com/2017/08/09/47614/>
- ΠΑΥΛΑΚΗ Σ. «Δασική ιδιοκτησία - Μαχητό τεκμήριο κυριότητας Δημοσίου και Χρησικτησία επί δημοσίων κτημάτων», 2016, σε: <https://dasarxeio.com/2016/03/02/29041/>
- ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Μεταβίβαση δημοσίων δασών στο ΤΑΙΠΕΔ», 2016, σε: <https://dasarxeio.com/2016/07/23/32961/>
- ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Κυριότητα του ελληνικού Δημοσίου στα δάση των Ιονίων νήσων», 2016, σε: <https://dasarxeio.com/2016/10/25/36472/>
- ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Ζητήματα παραχώρησης δημόσιας δασικής κτήσης στην πρόσφατη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας», Παρέμβαση στο πλαίσιο επιστημονικής Ημερίδας με θέμα: «Η Προστασία των Δασών υπό το πρίσμα του Κτηματολογικού Δικαίου», που διοργάνωσε η Εταιρεία Νομικών Βορείου Ελλάδος (ΕΝΟΒΕ), την Παρασκευή 17 Μαρτίου 2017, στο Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης, σειρά ΕΝΟΒΕ, τ. 73/2017, εκδ. Σάκκουλα, Αθήνα Θεσσαλονίκη.
- ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Πρωτότυπη κτήση κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου σε δάση και λιβάδια της επικράτειας - Η έννοια της καλόπιστης νομής στη χρησικτησία και το καθεστώς των τσιφλικιών στην Αττική με αφορμή την υπόθεση του κτήματος Καρά», 2017, σε: <https://dasarxeio.com/2017/08/13/47766/>

- ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Ιδιοκτησιακό καθεστώς κτήματος Βεΐκου Αττικής», 2017, σε: <https://dasarxeio.com/2017/06/11/45590/>
- ΠΑΥΛΑΚΗ Σ., «Ο κοινόχρηστος χαρακτήρας των δασών στη νομολογία των ανωτάτων δικαστηρίων», 2018, σε: <https://dasarxeio.com/2018/04/02/54853/>
- ΠΛΑΣΤΗΡΑΣ Κ., «Δημόσια κτήματα και Εθνικό Κτηματολόγιο», σε: ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ Γ. (επιμ.) «Εθνικό Κτηματολόγιο. Ισχύον δίκαιο, στρεβλώσεις και θετέον δίκαιο», εκδ. Σάκκουλα Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2018, σ. 290-344.
- ΤΖΑΝΑΒΑΡΑΣ Θ., «Νομικά Πραγματικότητες και Δασικόν Κτηματολόγιον», ΝοΒ 1976 σ. 747-750.
- ΤΖΩΡΤΖΑΚΑΚΗ - ΤΖΑΡΙΔΟΥ Σ., «Η μετάβαση από την οθωμανική κυριαρχία στον ελεύθερο ελληνικό δικαϊκό βίο», εκδ. Σάκκουλα Αθήνα - Θεσσαλονίκη, 2013.
- ΤΣΟΥΛΟΥΦΗΣ Ε., «Η “επιχώρια” περιουσία στις νήσους του Ιονίου», ΕλλΔικ 1996 σ. 1465-1471.
- ΤΣΟΥΜΑΣ Β., «Χρησικτησία», εκδ. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα 2007.