

## **Η ισχύς των οθωμανικών ιδιωτικών τίτλων ιδιοκτησίας επί των δασών σύμφωνα με τη νομολογία του Αρείου Πάγου**

### **Validity of forests private property Ottoman titles according to the Supreme Court jurisprudence.**

Αθανάσιος Παπαθανασόπουλος

Δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω, Δ.Ν.

*Η αξιολόγηση της ισχύος των ιδιωτικών τίτλων κτήσης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των δασών εν όψει του τεκμηρίου κυριότητας υπέρ του Δημοσίου κατ' εφαρμογή του βασιλικού διατάγματος της 17/29 Νοεμβρίου 1836 «περί ιδιωτικών δασών» αποτελεί διαχρονική πρόκληση για την ελληνική δικαιοσύνη, η οποία, προϊόντος του χρόνου, διά μέσου διαφορετικών προσεγγίσεων, αδυνατεί μέχρι σήμερα, σχεδόν δύο αιώνες μετά τη θέσπιση του τεκμηρίου κυριότητας, να επιλύσει κατά τρόπο οριστικό το σημαντικό αυτό ζήτημα, επί του οποίου η πρόσφατη νομολογία του Αρείου Πάγου εισάγει και πάλι νέα δεδομένα .*

#### **Εισαγωγή**

Το τεκμήριο κυριότητας, το οποίο εισήχθη με το β.δ. του 1836<sup>1</sup>, με τη διαχρονική εφαρμογή του από τη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων απετέλεσε το βασικό νομικό έρεισμα για τη θεμελίωση του δικαιώματος κυριότητας του Δημοσίου επί του μεγαλύτερου τμήματος των δασών της ελληνικής επικράτειας. Η οικονομική και κοινωνική βαρύτητα του περιεχομένου του τεκμηρίου εγείρει σημαντικά ζητήματα ως προς τις νόμιμες προϋποθέσεις εφαρμογής του. Το πρώτο σημαντικό ζήτημα είναι ασφαλώς ο προσδιορισμός της έννοιας του «δάσους», αυτοτελώς αλλά και κατά παραβολή με τις συναφείς του δάσους έννοιες, εφ' όσον το β.δ. του 1836 μόνο επί των

---

<sup>1</sup> ΦΕΚ 69/1.12.1836.

δασών τυγχάνει εφαρμογής<sup>2</sup>. Περαιτέρω, όμως, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το ειδικότερο ζήτημα της εφαρμογής του τεκμηρίου κυριότητας σε ιδιωτικά κτήματα, στα οποία περιλαμβάνονται και δάση, εν όψει του γεγονότος ότι οι διοικητικές διαδικασίες αναγνώρισης ιδιωτικών εμπράγματων δικαιωμάτων αφ' ενός σε δάση και αφ' ετέρου σε ιδιωτικά κτήματα ήταν κατά την εποχή του νεοσύστατου Ελληνικού Κράτους απολύτως διακριτές. Τίθεται συνεπώς το ερώτημα του κύρους της προβλεπόμενης διαδικασίας για τη μεταβίβαση ιδιωτικών κτημάτων στην περίπτωση που σε αυτά περιλαμβάνονταν δάση.

## I. Το νομοθετικό πλαίσιο

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του βασιλικού διατάγματος του 1836, ιδιωτικά δάση είναι μόνο εκείνα που μεταβιβάστηκαν κατά τους νομίμους οθωμανικούς τύπους και αποδεικνύεται ότι υφίσταντο ως ιδιόκτητα πριν την έναρξη του υπέρ της Ανεξαρτησίας Αγώνα. Το άρθρο 1 παρ. 2 ορίζει ότι θεωρούνται επίσης ως ιδιωτικά τα δάση τα οποία κείνται εντός μεγάλων ιδιωτικών κτημάτων - χωρίων (τσιφλικίων), ακόμη και αν αυτά δεν αναγράφονται ρητώς στους τίτλους ιδιοκτησίας των κτημάτων, εφ' όσον προκύπτει ότι αυτά περιέχονται εντός των ορίων τους. Ακολούθως, το άρθρο 3 του διατάγματος του 1836 επιβάλλει στους ιδιοκτήτες των δασών του άρθρου 1 την υποχρέωση προσαγωγής τίτλων ιδιοκτησίας ενώπιον της Γραμματείας επί των Οικονομικών εντός προθεσμίας ενός έτους από τη δημοσίευση του διατάγματος, μετά την άπρακτη παρέλευση της οποίας τα δάση θεωρούνται αδιαφιλονίκητα εθνικά<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Επί του θέματος *ιδ. Α. Παπαθανασόπουλος*, Η έννοια του «δάσους» στο πλαίσιο εφαρμογής του τεκμηρίου κυριότητας του Δημοσίου – Μία νέα προσέγγιση στην πρόσφατη νομολογία του Αρείου Πάγου;, *Περ. Δικ.* 2014, σελ. 411επ.

<sup>3</sup> Άρθρο 3 β.δ. 1836: « *Εντός ενός έτους από την ημέραν της δημοσιεύσεως του παρόντος νόμου οφείλουν οι ιδιοκτήται των υπό τα άρθρα 1 και 2 δασών να παρουσιάσωσιν εις την Ημετέραν επί των Οικονομικών Γραμματείαν, ή απ' ευθείας ή δια των αρμοδίων υπαλλήλων, τους νομίμους τίτλους της ιδιοκτησίας των. Η Γραμματεία θέλει εξετάσει αυτούς, θέλει τους αναγνωρίσει ή απορρίψει και, εις την πρώτην περίπτωσιν, θέλει επισήμως δώσει την κατοχήν εις τους ιδιοκτήτας, εις δε την Δευτέρα, θέλει αποπέμψει τας ελλειπούσας νομίμων αποδείξεων αξιώσεις αυτών ενώπιον των αρμοδίων δικαστηρίων. Εις την περίστασιν ταύτην όμως, μέχρι της τελειωτικής δικαστικής αποφάσεως περί της ιδιοκτησίας, μένει η διακατοχή του*

Η Γραμματεία επί των Οικονομικών, κατ' εφαρμογή του διατάγματος της 17/29 Νοεμβρίου 1836 περί ιδιωτικών δασών, συνέστησε με την από 16 Απριλίου 1842 δηλοποίησή της ειδική Τριμελή Επιτροπή ελέγχου των τίτλων που είχαν υποβληθεί εμπροθέσμως, κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του περί ιδιωτικών δασών διατάγματος.

Εξ ετέρου, η Ελληνική Κυβέρνηση είχε συστήσει από το έτος 1832 την ειδική Ελληνική Επιτροπή περί της εξελέγξεως της αγοράς από Έλληνες των κατά την Εύβοια και Αττική τουρκικών ιδιοκτησιών, με αντικείμενο τον έλεγχο της νομιμότητας των παραπάνω μεταβιβάσεων έναντι των διεθνών συμφωνιών και με σκοπό την προστασία των νομίμων συμφερόντων των Ελλήνων αγοραστών οθωμανικών ιδιοκτησιών. Η Επιτροπή αυτή με την από 27 Μαρτίου 1832 διακήρυξή της υπεδείκνυε στους αγοραστής να προβαίνουν στην αγορά κτημάτων μόνο κατόπιν σύνταξης χοτζετίου, ήτοι έγκυρου μεταβιβαστικού της κυριότητας τουρκικού τίτλου, προς διασφάλιση των δικαιωμάτων τους<sup>4</sup>.

Η Εξεταστική Επιτροπή<sup>5</sup>, σύμφωνα με το βασιλικό διάταγμα 1462 της 24 Αυγούστου 1836, είχε νόμιμη αρμοδιότητα εξέτασης και επικύρωσης των πωλήσεων οθωμανικών κτημάτων στην Αττική, την Εύβοια, τη Θήβα και τη Φθιώτιδα. Η Επιτροπή αυτή, έχοντας διακόψει προσωρινώς τις εργασίες της, ανασυγκροτήθηκε με το βασιλικό διάταγμα 3433 της 16/28 Σεπτεμβρίου 1838, προσκάλεσε με δηλοποίηση της 19 Σεπτεμβρίου 1838 τους ενδιαφερομένους να προσκομίσουν τους τίτλους τους προς έλεγχο και, αφού ολοκλήρωσε τις εργασίες της, διαλύθηκε με το βασιλικό διάταγμα της 14 Νοεμβρίου 1849.

---

*διαφιλονικουμένου δάσους αναφαίρετος εις ον ευρίσκεται. Παρελθούσης της ανωτέρω προθεσμίας, θεωρούνται όλα τα δάση, περί των οποίων δεν παρουσιασθώσιν οι, ως άνω, απαιτούμενοι τίτλοι, ως αδιαφιλονίκητα Εθνικά, και θέλουν διατίθεται ως τοιαύτα».*

<sup>4</sup> Ε. Κουρουσόπουλος, Δασική ιδιοκτησία και διαχείρισις, 1978, σελ. 192, Π. Σπηλιάδης, σχολ. Σ.τ.Ε. 1251/1975, Ε.Ε.Ν. 42, σελ. 536.

<sup>5</sup> Η Εξεταστική Επιτροπή δεν πρέπει να συγχέεται με τη Μικτή Ελληνοοθωμανική Επιτροπή που συνεστήθη με το βασιλικό διάταγμα της 26.06/8.07.1836, η οποία είχε δικαστική εξουσία και έκρινε με ισχύ δεδικασμένου τις μεταξύ Ελλήνων και Οθωμανών ιδιοκτησιακές διαφορές και οι αποφάσεις της οποίας είχαν πλήρη ισχύ τίτλου κυριότητας: Ν.Σ.Κ. Ολομ., 31.12.1925, Ε. Κουρουσόπουλος, οπ.π., σελ. 194-195.

## II. Η Επιστήμη

Η διαδικασία ενώπιον της Τριμελούς Επιτροπής αφορούσε στα δημόσια δάση όλης της τότε Επικράτειας του Ελληνικού κράτους που προγενεστέρως τελούσαν υπό την κυριαρχία του Οθωμανικού κράτους, στα οποία είχαν παραχωρηθεί ιδιωτικά δικαιώματα από το Οθωμανικό Δημόσιο προ της έναρξης του υπέρ της Ανεξαρτησίας Αγώνος. Η διαδικασία ενώπιον της Εξεταστικής Επιτροπής αφορούσε στην εγκυρότητα των πωλήσεων των ιδιωτικών οθωμανικών κτημάτων της Αττικής, Ευβοίας, Θηβών και Φθιώτιδος από τους φεύγοντες Οθωμανούς προς Έλληνες ιδιώτες δυνάμει των διεθνών συμφωνιών, ανεξαρτήτως αν σε αυτά περιλαμβάνοντο ή όχι και δάση.

Κατά συνέπεια, οι παραπάνω διαδικασίες είναι διακριτές, προβλέπονται αμφοτέρως από βασιλικά διατάγματα με ισχύ νόμου και άγουν η κάθε μία αυτοτελώς στην αναγνώριση και επικύρωση από το Ελληνικό Δημόσιο ιδιωτικών εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Τούτου έπεται ότι το δικαίωμα κυριότητας που κατοχυρώθηκε νομίμως κατ' εφαρμογή μίας εκ των δύο νομίμων διαδικασιών δεν δύναται να ανατραπεί κατ' επίκληση της έτερης διαδικασίας. Ειδικότερα μάλιστα εν αναφορά προς τις πράξεις της Εξεταστικής Επιτροπής που έπονται του βασιλικού διατάγματος 3433 της 16ης/28ης Σεπτεμβρίου 1838, δεν μπορεί να γίνει δεκτό ότι οι προγενέστερες νομοθετικής ισχύος διατάξεις του διατάγματος του έτους 1836 είναι δυνατόν να ανατρέψουν το κύρος των προβλεπομένων από τις επίσης νομοθετικής ισχύος μεταγενέστερες διατάξεις του ανωτέρω διατάγματος του 1838 πράξεων της Εξεταστικής Επιτροπής<sup>6</sup>.

Επιπροσθέτως, εφ' όσον η διαδικασία ενώπιον της Τριμελούς Επιτροπής αφορούσε μόνο στους τίτλους που παρουσιάστηκαν προς έγκριση σύμφωνα με το άρθρο 3 του διατάγματος του 1836 περί ιδιωτικών δασών και όχι στους τίτλους που θεώρησε ο Υπουργός επί των Οικονομικών και τους έκρινε ως ισχυρούς, οι αποφάσεις της Εξεταστικής Επιτροπής, οι οποίες επικυρώνονταν και αναγνωρίζονταν από τη

---

<sup>6</sup> Ε. Κουρουσόπουλος, *οπ. π.*, σελ. 192 - 197, Β. Παπαχρήστου, *Αντιδικίες Δημοσίου – ιδιωτών επί των δασών – δασικών εκτάσεων*, 1995, σελ. 82 - 84, Γνωμοδ. Νομ. Συμβούλου Υπουργείου Γεωργίας, 9/848/1958 (*ιδ.* Ε. Κουρουσόπουλος, *οπ. π.*, σελ. 197-199), Ν.Σ.Κ. 492/700/44/1959 (*ιδ.* Ε. Κουρουσόπουλος, *οπ. π.*, σελ. 199-201). Ν. Ιωαννίδης, Πείρα, 1869, σελ. 563.

Γραμματεία επί των Οικονομικών<sup>7</sup> κατά τρόπο δεσμευτικό για το Δημόσιο, ήταν ισχυρές χωρίς να υπόκεινται στη διαδικασία ενώπιον της Τριμελούς Επιτροπής<sup>8</sup>.

Εξ άλλου το χοτζέτι, ως τίτλος μεταβίβασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων, είχε ισχύ δημοσίου εγγράφου, αποτελούντος πλήρη απόδειξη της εν αυτό βεβαιωθείσης πωλήσεως, ακόμη και κατά την έννοια του βασιλικού διατάγματος του 1836 περί ιδιωτικών δασών, το οποίο απαιτούσε όχι ταπίο, αλλά «έγγραφο απόδειξη της τουρκικής Αρχής»<sup>9</sup>.

### **III. Η εξέλιξη της νομολογίας**

#### **A. Η παλαιότερη νομολογία**

Εφ' όσον η διάταξη του άρθρου 3 δεν περιέχει διάκριση μεταξύ των μεταβιβάσεων δασών και των μεταβιβάσεων μεγάλων κτημάτων που περιέχουν μεταξύ άλλων και δάση, η παλαιότερη νομολογία έκρινε, κατά τη γραμματική ερμηνεία των ειρημένων διατάξεων, ότι η υποχρέωση προσαγωγής τίτλων επιβαλλόταν σε αμφότερες αδιακρίτως τις περιπτώσεις<sup>10</sup>.

Παρά ταύτα, εν όψει και του γεγονότος ότι η υποχρέωση προσαγωγής τίτλων επιβαλλόταν μόνο στην περίπτωση ύπαρξης «δάσους», δηλαδή έκτασης επιφάνειας ικανής και σύστασης κατάλληλης για την παραγωγή δασικών προϊόντων, και όχι στην

---

<sup>7</sup> Σύμφωνα με τις Διαταγές υπ' αριθμ. 9573 και 9574 της 12.11.1835.

<sup>8</sup> Π. Σπηλιάδης, σχόλιο στην Σ.τ.Ε. 1251/1975, Ε.Ε.Ν. 42, σελ. 536.

<sup>9</sup> *ιδ.* Ι. Παπαγιάννης, Η δασική ιδιοκτησία, 2011, σελ. 142, Γ. Νάκος, Εξελκτικές Διακυμάνσεις του Οθωμανικού Ιδιοκτησιακού Συστήματος, 1986, σελ. 67. Σημειώνεται ότι κατά την εποχή του νεοσύστατου Ελληνικού Κράτους οι εφαρμοζόμενοι κανόνες του οθωμανικού δικαίου ήταν ιεροκρατικού χαρακτήρα, αφού οι συστηματικές διατάξεις της οθωμανικής νομοθεσίας περί των τίτλων μεταβίβασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων (νόμος περί γαιών, οδηγία περί ταπίων) θεσπίστηκαν πολύ αργότερα: *ιδ.* Α. Παπαθανασόπουλος, Ιδιοκτησία γαιών στις Κυκλάδες μετά την πρόσφατη νομολογία του Αρείου Πάγου, Περ. Δικ. 2015, σελ. 204-205.

<sup>10</sup> Α.Π. 86/1883.

περίπτωση κτημάτων με σποραδική άγρια ή ήμερη δεντρώδη βλάστηση<sup>11</sup>, τίθεται το πρακτικό ζήτημα της γνώσης και της κρίσης περί του χαρακτήρα ως δάσους ή μη εκτάσεων που κείνται εντός μεγάλων ιδιόκτητων κτημάτων και καλύπτονται από δασική βλάστηση, ειδικότερα μάλιστα όταν στους τίτλους του κτήματος δεν αναφέρεται δάσος<sup>12</sup>. Επί του ζητήματος αυτού, σύμφωνα με την παλαιότερη νομολογία, και ειδικότερα στην περίπτωση που δεν αναφέρεται στα επίσημα έγγραφα δάσος, αλλά σποραδική δεντρώδη βλάστηση, «... ο περί προσαγωγής εντός έτους των περί δασών τίτλων νόμος εφαρμογήν δεν έχει επί δάσους κειμένου εντός μεγάλης ιδιοκτητού περιφερείας γαιών...»<sup>13</sup>.

Εκ των ανωτέρω δεν συνάγεται με βεβαιότητα σαφής και ενιαία εφαρμογή των διατάξεων του βασιλικού διατάγματος του 1836 ως προς τα κείμενα εντός μεγάλων ιδιόκτητων κτημάτων δασών. Πάντως, φαίνεται ότι η παλαιότερη νομολογία επέβαλλε την υποχρέωση προσαγωγής τίτλων, όταν σε αυτούς αναφερόταν ρητώς η ύπαρξη δάσους, ενώ, στην αντίθετη περίπτωση, έκρινε ότι η υποχρέωση προσαγωγής τίτλων δεν τύγχανε εφαρμογής.

Σε κάθε περίπτωση, εν αναφορά προς τις πράξεις της Εξεταστικής Επιτροπής που έπονται του βασιλικού διατάγματος 3433 της 16ης/28ης Σεπτεμβρίου 1838, η παλαιά νομολογία, όπως και η επιστήμη, δέχεται ότι η μη τήρηση της διαδικασίας του β.δ. του 1836 ενώπιον της Γραμματείας επί των Οικονομικών δεν δύναται να ανατρέψει το κύρος των αποφάσεων της Εξεταστικής Επιτροπής που έχουν θεωρηθεί και εγκριθεί από τον αρμόδιο Υπουργό επί των Οικονομικών<sup>14</sup>.

---

<sup>11</sup> Α.Π.691/1910, Θ. ΚΒ', σελ. 328.

<sup>12</sup> Επισημαίνεται ότι η άνω Α.Π. 86/1883 δέχεται την ισχύ της υποχρέωσης προσαγωγής τίτλων τόσο για τις αυτοτελείς μεταβιβάσεις δασών όσο και για τα εντός ιδιωτικών χωρίων δάση, πλην όμως ερμηνεύοντας τη σχετική διάταξη του άρθρου 1 του β.δ. του 1836 μόνο ως προς τα δάση που αναφέρονται ρητώς στους τίτλους ιδιοκτησίας των ιδιωτικών χωρίων, αποκλείοντας τα μη αναφερόμενα στους τίτλους δάση.

<sup>13</sup> Α.Π. 259/1869.

<sup>14</sup> Α.Π. 82/1860: με την απόφαση αυτή κρίθηκε ότι εφ' όσον ιδιώτης προσκόμισε στο Υπουργείο των Οικονομικών απόφαση της Εξεταστικής Επιτροπής, με την οποία κρίθηκε ως έγκυρο χοτζέτι αγοράς δάσους, και η οποία επικυρώθηκε από τον Υπουργό επί των Οικονομικών, η μη προσαγωγή τίτλων εντός της ενιαυσίου προθεσμίας, ώστε αυτοί να εξεταστούν από την Επιτροπή η οποία συνεστήθη στις 16 Απριλίου 1842, δεν αίρει τη

Εξ άλλου το χοτζέτι, ως τίτλος πωλήσεως συντεταγμένος από το ιεροδικαστή («Καδή»), ο οποίος ήταν ως προς το τότε ισχύον δίκαιο ο αρμόδιος προς τούτο δημόσιος υπάλληλος, είχε ισχύ δημοσίου εγγράφου, αποτελούντος πλήρη απόδειξη της εν αυτό βεβαιωθείσης πωλήσεως<sup>15</sup>, ακόμη και κατά την έννοια του βασιλικού διατάγματος του 1836 περί ιδιωτικών δασών, το οποίο απαιτούσε όχι ταπίο, αλλά «έγγραφο απόδειξη της τουρκικής Αρχής»<sup>16</sup>.

Ως προς τα επικυρωμένα χοτζέτια από την Εξεταστική Επιτροπή επί των πωλήσεων των οθωμανικών κτημάτων, το κύρος τους κρίνεται ως αδιαμφισβήτητο και απρόσβλητο, εφ' όσον η εν λόγω Επιτροπή ήταν Αρχή ειδικώς διορισμένη και επιφορτισμένη από την Ελληνική Κυβέρνηση για την κρίση των υποθέσεων αυτών, ειδικώς δε για να ελέγχει εάν παραβιάζονται δικαιώματα του Δημοσίου και συνεπώς οι αποφάσεις της είχαν δημόσια ισχύ δεσμευτική για το Ελληνικό Κράτος, ενώ η έγκριση των αποφάσεων της Εξεταστικής Επιτροπής από τον Υπουργό επί των Οικονομικών είναι πράξη έγκυρη, η οποία αποκλείει νομίμως κάθε δυνατότητα προβολής αξιώσεων εκ μέρους του Δημοσίου<sup>17</sup>. Η ειδική μνεία, η οποία συμπεριλαμβανόταν στις αποφάσεις της Εξεταστικής Επιτροπής, κατά την οποία «*επί των δια ταπίων κατεχομένων κτημάτων, ο ειρημένος κύριος θέλει υπόκεισθαι εις το ληφθησόμενον γενικόν μέτρον*»<sup>18</sup> δεν ανατρέπει την ισχύ της απόφασης της Εξεταστικής Επιτροπής για τις εκτάσεις που κατέχονται δυνάμει χοτζετίου, επί των οποίων το Δημόσιο δηλώνει δια της απόφασης της Επιτροπής ότι δεν έχει αξιώσεις<sup>19</sup>.

---

νομιμότητα του τίτλου, εφ' όσον η διαδικασία αυτή ενώπιον της Επιτροπής αφορά στους τίτλους τους οποίους δεν επεξεργάσθηκε ο Υπουργός επί των Οικονομικών και όχι εκείνους τους οποίους θεώρησε ο Υπουργός, κρίνοντάς τους ισχυρούς. Ομοίως, Εφ. Αθ. 14844/1860 και 17434/1860.

<sup>15</sup> Α.Π. 239/1838

<sup>16</sup> Α.Π. 575/1967, ΝοΒ 16, σελ. 174.

<sup>17</sup> Α.Π. 43/1849, Α.Π. 145/1854, Α.Π. 343/1874, Εφ. Αθ. 11505/1854.

<sup>18</sup> *ιδ.* Λ. Φραγκιουδάκης, *Ιδιοκτησιακό ζήτημα δασικών εδαφών της Ελλάδας* (Συνέδριο), Αθήνα, 1991, Γεωτεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, σελ. 70.

<sup>19</sup> Α.Π. 145/1860, Εφ. Αθ. 11505/1854: «...η εν τη ειρημένη [...] αποφάνσει της επί των οθωμανικών κτημάτων Επιτροπής περιεχομένη φράσις “καθ’ όσον αφορά τα δικαιώματα του Δημοσίου επί των δια ταπίων κατεχομένων κτημάτων, ο ειρημένος [κύριος] θέλει υπόκεισθαι εις το ληφθησόμενον γενικόν μέτρον” δεν ανατρέπει το έτερον διά της πράξεως εκείνης εξαγόμενον

## **B. Η νεότερη νομολογία του Αρείου Πάγου**

Σε αντίθεση με τα ανωτέρω νομολογιακά δεδομένα, η σύγχρονη νομολογία του Αρείου Πάγου δέχεται ότι η τήρηση της διαδικασίας ενώπιον της Εξεταστικής Επιτροπής δεν μπορούσε να αναπληρώσει την έλλειψη τήρησης της διαδικασίας του άρθρου 3 του βασιλικού διατάγματος της 17 Νοεμβρίου 1836 και ότι τα χοτζέτια δεν συνιστούσαν νόμιμο τίτλο μεταβίβασης δασών και δασικών εκτάσεων, εκτάσεις για τις οποίες το οθωμανικό δίκαιο απαιτούσε την κατάρτιση ταπίου, ακόμη και αν οι τίτλοι αυτοί είχαν επικυρωθεί από την Εξεταστική Επιτροπή<sup>20</sup>.

Παρά το γεγονός ότι αποφάσεις δικαστηρίων της ουσίας έκριναν υπέρ του κύρους των αποφάσεων της Εξεταστικής Επιτροπής ακόμη και επί δασών<sup>21</sup>, αλλά και το γεγονός ότι η έγκυρη πώληση δάσους με χοτζέτι επικυρωμένο από την Εξεταστική Επιτροπή έχει γίνει δεκτή από τον Άρειο Πάγο<sup>22</sup>, η παραπάνω νομολογία κατά την

---

*πόρισμα, ότι το δημόσιον εδήλωσεν ότι δεν έχει αξίωσιν τινά επί του επιδίκου κήματος, διότι η ειρημένη φράσις αφορά άλλην περίπτωσιν παρά την προκειμένην όπου υπάρχει Χοτζέτιον».* Πρωτ. Αθ. 10178/1977, ΝοΒ 27, σελ. 440.

<sup>20</sup> Α.Π. 1732/2010, ΝοΒ 59, σελ. 1001. Η παραπάνω δικαστική κρίση είναι αντίθετη με τις αναλύσεις τις επιστήμης, τις γνωμοδοτήσεις του Ν.Σ.Κ. και, κυρίως, με τις παραδοχές της παλαιότερης νομολογίας του Αρείου Πάγου, η οποία ήταν χρονικά και ουσιαστικά εγγύτερη στον χρόνο εισαγωγής των εφαρμοστέων νομοθετημάτων, ενώ υιοθετεί την αναρμόδια για θέματα ιδιοκτησίας παρεμπόδιση κρίση της Σ.τ.Ε. 1251/1975, παρά την κριτική που διατυπώθηκε κατά της εν λόγω απόφασης: *ιδ.* Π. Σπηλιάδης, *οπ.π.* Σημειώνεται ότι η παραπάνω απόφαση του Αρείου Πάγου ελήφθη κατά πλειοψηφία, ενώ κατά τη μειοψηφία άποψη το εκ του διατάγματος του 1836 «περί ιδιωτικών δασών» τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου δεν δύναται να ανατρέψει το κύρος των τίτλων ιδιοκτησίας που αναγνωρίστηκαν από το ίδιο το Δημόσιο μέσω των κυρωμένων από τον Υπουργό επί των Οικονομικών νομίμων αποφάσεων της Εξεταστικής Επιτροπής. Σε αντίστοιχη κρίση είχε αχθεί

<sup>21</sup> Σύμφωνα με την Πρωτ. Αθ. 10178/1977, ΝοΒ 27, σελ. 440, εφ' όσον από το διάταγμα του 1836 περί ιδιωτικών δασών δεν τέθηκαν ειδικοί κανόνες διαδικασίας έγκρισης των υποβληθέντων προς αναγνώριση τίτλων από την Γραμματεία επί των Οικονομικών, οι αποφάσεις της Εξεταστικής Επιτροπής οι οποίες εκδόθηκαν εντός της προθεσμίας του άρθρου 3 του διατάγματος περί ιδιωτικών δασών και κυρώθηκαν από τον Υπουργό επί των Οικονομικών αποτελούν νόμιμο τίτλο κυριότητας κατά την έννοια της παραπάνω διάταξης. Παρόμοια κρίση, με επίσης αμφισβητούμενο σκεπτικό, είχε υιοθετήσει και η Α.Π. 874/2006.

<sup>22</sup> Α.Π. 82/1860, Α.Π. 1230/1991.



οποία οι τίτλοι που αναγνωρίστηκαν από την Εξεταστική Επιτροπή δεν συνιστούν νόμιμο τίτλο κτήσης κυριότητας επί δασών επιβεβαιώνεται από τις πρόσφατες αποφάσεις του Αρείου Πάγου, οι οποίες φαίνεται ωστόσο ότι υιοθετούν εν μέρει διαφορετικό σκεπτικό, το οποίο παρουσιάζει σημαντικό ενδιαφέρον.

#### **IV. Η πρόσφατη νομολογία του Αρείου Πάγου**

Με την υπ' αριθμ. 4390/2012 απόφαση του Εφετείου Αθηνών κρίθηκε ότι στην περίπτωση αγοραπωλησίας δασοκτήματος με χοτζέτι, η οποία επικυρώθηκε από την Εξεταστική Επιτροπή κατά την οικεία διαδικασία, ήτοι με την έκδοση απόφασης που στη συνέχεια κυρώθηκε από την Γραμματεία επί των Οικονομικών, συντρέχει περίπτωση αρμόδιας αναγνώρισης του δασοκτήματος ως ιδιωτικού από το Ελληνικό Δημόσιο, γεγονός που θεμελιώνει την καλόπιστη νομή του αγοραστή επί του εν λόγω δασοκτήματος.

Η συγκεκριμένη δικαστική κρίση, η οποία φαίνεται να αντικρούει εν πολλοίς το σκεπτικό της Α.Π. 1732/2010, επικυρώθηκε από τον Άρειο Πάγο, με το σκεπτικό ότι η καλόπιστη τρακονταετής νομή ως πρωτότυπος τρόπος κτήσης της κυριότητας επί του επίμαχου δασοκτήματος θεμελιώθηκε εν προκειμένω από το Εφετείο όχι αποκλειστικώς στην ύπαρξη της απόφασης της Εξεταστικής Επιτροπής, αλλά στο σύνολο του προσκομισθέντος αποδεικτικού υλικού και στα πραγματικά περιστατικά που ανελέγκτως κρίθηκαν ως αποδειχθέντα<sup>23</sup>. Με την κρίση του αυτή, ο Άρειος Πάγος δέχεται εμμέσως την απόφαση της Εξεταστικής Επιτροπής ως νόμιμο μέσο απόδειξης της καλόπιστης νομής του αγοραστή, χωρίς ωστόσο να αποδεχθεί το κύρος της διαδικασίας ενώπιον της Εξεταστικής Επιτροπής για την αναγνώριση παράγωγου τρόπου κτήσης κυριότητας επί δασών.

Με νεότερη απόφασή του, ο Άρειος Πάγος δέχεται ρητώς ότι, αν και μόνο οι εκδοθείσες κατ' άρθρο 3 του β.δ. του 1836 «περί ιδιωτικών δασών» αποφάσεις της Γραμματείας επί των Οικονομικών αποτελούν νόμιμο τίτλο κυριότητας ιδιωτικού δάσους, ωστόσο *«και οι αποφάσεις της επί των Οθωμανικών κτημάτων Επιτροπής, που επιτελεί έργο της διοικήσεως, ως προς τα κτήματα που κείνται στην Αττική, Εύβοια κλπ.,*

---

<sup>23</sup> Α.Π. 1477/2014.

οι οποίες εκδόθηκαν μετά την ισχύ του ανωτέρω Β.Δ. της 17/29-11/1.12.1836, δεν είναι δυνατό να παραμερισθούν εντελώς»<sup>24</sup>. Ειδικότερα, το Ανώτατο Δικαστήριο δέχεται ότι με τις αποφάσεις της Εξεταστικής Επιτροπής διαγιγνώσκονται εμπράγματα δικαιώματα, στο πλαίσιο του έργου της διοίκησης, κατόπιν έρευνας περί μη ύπαρξης δικαιωμάτων του Δημοσίου, αποφάσεις που εν τέλει κυρώνονται από τη διοίκηση, συνεπώς επικαλούμενοι τις αποφάσεις αυτές οι αγοραστές δύνανται να θεμελιώσουν την καλόπιστη νομή τους επί του επίδικου δάσους.

Είναι προφανές ότι με την παραπάνω κρίση αναγνωρίζεται ρητώς η σημασία των αποφάσεων της Εξεταστικής Επιτροπής χωρίς όμως να εγκαταλείπεται η αρχή της μη αναπλήρωσης της διαδικασίας του β.δ. του 1836 από εκείνη ενόπιον της Εξεταστικής Επιτροπής, η οποία άλλωστε εξακολουθεί να επιβεβαιώνεται από την πρόσφατη νομολογία<sup>25</sup>. Αν και η κρίση αυτή είναι οπωσδήποτε θετική για τους ιδιώτες που αξιώνουν εμπράγματα δικαιώματα επί δασών και φαίνεται να προσεγγίζει τις θέσεις της επιστήμης και της παλαιότερης νομολογίας που ήδη αναλύθηκαν ανωτέρω, ωστόσο εγείρει σημαντικά νομικά ερωτήματα.

Πράγματι, η παλαιότερη νομολογία, όπως και η Α.Π. 573/2015, αναγνώριζε ότι η Εξεταστική Επιτροπή ήταν Αρχή που ασκούσε δημόσια εξουσία, ήλεγχε εάν παραβιάζονταν δικαιώματα του Δημοσίου και οι αποφάσεις της τελούσαν υπό τη έγκριση του Υπουργού επί των Οικονομικών, πλην όμως κατέληγε στο συμπέρασμα ότι η κατά τα ανωτέρω υπουργική έγκριση αποτελούσε πράξη του αρμόδιου δημοσίου οργάνου, η οποία απέκλειε νομίμως κάθε δυνατότητα προβολής αξιώσεων εκ μέρους του Δημοσίου<sup>26</sup>. Αντιθέτως, η Α.Π. 573/2015, από τις αυτές διαπιστώσεις άγεται στο – μάλλον αμήχανο – συμπέρασμα ότι οι αποφάσεις της Εξεταστικής Επιτροπής «δεν είναι δυνατό να παραμερισθούν εντελώς», υπό την έννοια ότι θεμελιώνουν την καλή πίστη του ιδιώτη αγοραστή.

Στην πραγματικότητα, εφ' όσον ο Άρειος Πάγος διαπιστώνει ότι συντρέχουν για τις εγκεκριμένες από την Γραμματεία επί των Οικονομικών αποφάσεις της Εξεταστικής Επιτροπής οι προϋποθέσεις έκδοσης νόμιμης και έγκυρης διοικητικής

---

<sup>24</sup> Α.Π. 573/2015, ΝοΒ 2015, σελ. 2050.

<sup>25</sup> Α.Π. 1330/2015. Αξίζει να σημειωθεί ότι η Α.Π. 573/2015 στηρίζει την παραπάνω κρίση της στην Σ.τ.Ε. 1251/1975, όπως και η Α.Π. 1732/2010.

<sup>26</sup> Α.Π. 43/1849, Εφ. Αθ. 11505/1854, Α.Π. 145/1854, Α.Π. 343/1874.

πράξης από το αρμόδιο κρατικό όργανο, ερωτάται πώς είναι δυνατόν να γίνεται ταυτόχρονα δεκτό ότι η υπό τις άνω προϋποθέσεις εκδοθείσα διοικητική πράξη δεν δεσμεύει το Δημόσιο ως προς την έλλειψη δυνατότητας προβολής αξιώσεων επί έκτασης που, κατά τις άνω παραδοχές, το ίδιο το Δημόσιο, δια του αρμοδίου οργάνου του, έχει κρίνει στο σύνολό της ως ιδιωτική.

Συγκεκριμένα, ως καλή πίστη του ιδιώτη αγοραστή για την κτήση κυριότητας με τριακονταετή διανοία κυρίου νομή συμπληρωθείσα προ του 1915 νοείται κατά το βυζαντινορρωμαϊκό δίκαιο [27 Πανδ (18.11), 15 παρ.3, 48 Πανδ. (41.3), 11 Πανδ. (61.4), 5 παρ.5, 1 (41.10) και 109 Πανδ. (50.16)], η ειλικρινής πεποίθηση ότι με την κτήση της νομής του πράγματος, δεν προσβάλλεται το δικαίωμα της κυριότητας άλλου πάνω σε αυτό και, ως εκ τούτου, δεν υπάρχει καλή πίστη αν ο νομέας γνωρίζει ή ασυγγνώστως αγνοεί ότι ο τίτλος στον οποίο στηρίζει το δικαίωμά του είναι ελαττωματικός<sup>27</sup>. Κατά συνέπεια, *a contrario*, η Α.Π. 573/2015, θεμελιώνοντας την καλή πίστη των αγοραστών στις νομίμως κυρωθείσες αποφάσεις της Εξεταστικής Επιτροπής, κρίνει ότι οι εν λόγω πράξεις της διοίκησης συνιστούν ελαττωματικό τίτλο, το ελάττωμα του οποίου συγγνωστώς αγνοούν οι αγοραστές.

Ωστόσο, εν προκειμένω δεν είναι δυνατόν να γίνει λόγος περί «ελαττωματικού τίτλου», εφ' όσον η Εξεταστική Επιτροπή εξέδιδε τις αποφάσεις της κατ' εφαρμογή των εχόντων ισχύ νόμου βασιλικών διαταγμάτων 1462 της 24.08.1836 και 3433 της 16/28.09.1838, ενώ οι αποφάσεις αυτές κυρώνονταν στη συνέχεια από τη Γραμματεία επί των Οικονομικών<sup>28</sup>, η οποία ήταν σε κάθε περίπτωση κατά νόμο αρμόδια τόσο για την αναγνώριση ιδιωτικών εν γένει κτημάτων όσο και ειδικότερα των ιδιωτικών δασών. Δηλαδή, εν προκειμένω το δικαίωμα κυριότητας αναγνωρίζεται με ατομικές διοικητικές πράξεις και δη με την εκάστοτε υπουργική πράξη επικύρωσης της σχετικής απόφασης της Εξεταστικής Επιτροπής κατ' εφαρμογή των σχετικών νομοθετικών προβλέψεων. Κατά συνέπεια, η μη προσβολή σε κρίσιμο χρόνο των ατομικών αυτών διοικητικών πράξεων, με τις οποίες κατά νομοθετική εξουσιοδότηση αναγνωρίζονται από το Δημόσιο ιδιωτικά δικαιώματα κυριότητας, επιφέρει κατ' ανάγκη αφ' ενός τη θεμελίωση του ιδιωτικού δικαιώματος κυριότητας και αφ' ετέρου το απρόσβλητο του

---

<sup>27</sup> Α.Π. 2191/2013, ΝοΒ 2014, σελ. 1170.

<sup>28</sup> Σύμφωνα με τις Διαταγές υπ' αριθμ. 9573 και 9574 της 12.11.1835.

δικαιώματος αυτού από το Δημόσιο, το οποίο αρμοδίως αναγνώρισε το δικαίωμα αυτό<sup>29</sup>.

## Επίλογος

Η πρόσφατη νομολογία του Αρείου Πάγου, αναγνωρίζοντας τη «νομιμοφάνεια» των κυρωθεισών από τη Γραμματεία επί των Οικονομικών αποφάσεων της Εξεταστικής Επιτροπής προκειμένου περί της δι' αυτών μεταβίβασης δασών, παρέχει στους ενδιαφερόμενους ιδιώτες τη δυνατότητα θεμελίωσης του αξιούμενου από τους ίδιους ιδιωτικού δικαιώματος κυριότητας επί δάσους που αναγνωρίστηκε κατά την παραπάνω διαδικασία στην πρωτότυπη κτήση αυτού λόγω τριακονταετούς καλόπιστης νομής. Εντούτοις, και η προσέγγιση αυτή εγείρει ερωτήματα ως προς τη νομική της θεμελίωση.

Εν πάση περιπτώσει, η εδώ και σχεδόν δύο αιώνες εφαρμογή και ερμηνεία από τα δικαστήρια των πρώτων νομοθετημάτων του τότε νεοσύστατου Ελληνικού Κράτους, εν όψει της έλλειψης νεότερης παρέμβασης του νομοθέτη, με κατά καιρούς διαφορετική νομολογιακή προσέγγιση των εν λόγω διατάξεων, έχει εν τέλει οδηγήσει διαχρονικώς σε διαφορετικούς τρόπους δικαστικής διάγνωσης ιδιοκτησιακών

---

<sup>29</sup> Σύμφωνα με τη νομολογία του Αρείου Πάγου, το τεκμήριο νομιμότητας των διοικητικών πράξεων δεν εμποδίζει τον εκ μέρους των πολιτικών δικαστηρίων παρεμπόδιτο έλεγχο ατομικής διοικητικής πράξεως, κατ' εφαρμογή του άρθρου 2 Κ.Πολ.Δ, αλλά και λόγω του διαφορετικού σκοπού που επιδιώκει η διοικητική σε σχέση με την πολιτική δίκη. Το απρόσβλητο της ατομικής διοικητικής πράξης δεν αναιρεί την κατά το ιδιωτικό δίκαιο τυχόν παρανομία, η οποία απορρέει από μια τέτοια διοικητική πράξη. Δηλαδή, παρά το απρόσβλητο της ατομικής διοικητικής πράξεως κατά το διοικητικό δίκαιο, είναι δυνατόν να υφίσταται η παρανομία κατά το ιδιωτικό δίκαιο, όταν η ατομική διοικητική πράξη είναι αντίθετη με κανόνα ιδιωτικού δικαίου ή με ιδιωτική συμφωνία δεσμευτική για το πρόσωπο υπέρ του οποίου εκδόθηκε η ατομική διοικητική πράξη, με αποτέλεσμα η ατομική διοικητική πράξη που δεν δύναται πλέον να εξετασθεί στη διοικητική δίκη δύναται ωστόσο να ελεγχθεί παρεμπιπτόντως στην πολιτική δίκη, ώστε η μία δικαιοδοσία να μην δεσμεύει αδικαιολογήτως την άλλη (Α.Π. 950/2009, ΝοΒ 2009, σελ. 2179, Α.Π. 127/2002, Ελ. Δικ. 2002, σελ. 727). Ωστόσο, τα ανωτέρω δεν εφαρμόζονται στη συγκεκριμένη περίπτωση, κατά την οποία η (διοικητικού δικαίου) πράξη της διοίκησης συνιστά ταυτοχρόνως και αυτοδικαίως, κατ' εξουσιοδότηση του νόμου, αναγνώριση του (ιδιωτικού δικαίου) δικαιώματος κυριότητας, κατά τρόπο ώστε η νομιμότητα της πράξης κατά το διοικητικό και το ιδιωτικό δίκαιο είναι εν προκειμένω κατ' ανάγκη ενιαία.

δικαιωμάτων που ωστόσο εκτήθησαν κατά τον αυτό χρόνο και υπό το αυτό νομοθετικό πλαίσιο, κατά τρόπο εντελώς ασυμβίβαστο με την υπερνομοθετική προστασία της ιδιοκτησίας σύμφωνα με το Σύνταγμα της Ελλάδος και με την Ε.Σ.Δ.Α. Εξ άλλου, η διάγνωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σήμερα, και η συνακόλουθη αμφισβήτηση πραγματικών καταστάσεων που έχουν παγιωθεί ήδη προ πολλών γενεών, με βάση την ερμηνεία του οθωμανικού δικαίου, καθώς και βασιλικών διαταγμάτων των ετών 1836 και 1838 οπωσδήποτε προκαλεί το κοινό αίσθημα. Για τους παραπάνω λόγους, η, έστω και όψιμη, παρέμβαση του νομοθέτη θα μπορούσε να συνεισφέρει στη δημιουργία ασφάλειας του δικαίου, τουλάχιστον για τις εναπομείνασες περί τα δάση εμπράγματα εκκρεμότητες.