

ΑΓΓΕΛΙΚΗ Ν. ΠΕΤΤΑ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ
ΟΡΘΟΚΟΛΟΥ 3 ΣΤΕΣΑ 5 • ΖΑΚΥΝΘΟΣ
ΑΔΜΗ: 127378 ΠΙΣ • ΔΟΥ ΖΑΚΥΝΘΟΥ
ΤΗΛ: 2683324319 • Fax: 2683024710
e-mail: ang.petta@gmail.com



ΕΝΩΠΙΟΝ ΤΟΥ ΠΟΛΥΜΕΛΟΥΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟΥ ΖΑΚΥΝΘΟΥ

Τακτική Διαδικασία

ΠΡΟΣΘΕΤΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ

Του Ελληνικού Δημοσίου, νομίμως εκπροσωπούμενου από τον κ. Υπουργό Οικονομικών.

ΚΑΤΑ

Της εναγομένης: Αλλοδαπής εταιρείας με την επωνυμία «PIMANA (ΠΙΜΑΝΑ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», εδρεύουσας στην Αθήνα, οδός Ευτυχίδου, αρ. 45, νομίμως εκπροσωπούμενης.

ΥΠΕΡ

Των εναγουσών:

1. Ιεράς Μονής Αγίου Γεωργίου των Κρημνών, Ν.Π.Δ.Δ, εδρευούσης στη Ζάκυνθο, εκπροσωπούμενης, δυνάμει ειδικής πληρεξουσιότητας, απ' τον Μητροπολίτη Ζακύνθου, Διονύσιο.
2. Ιεράς Μητροπόλεως Ζακύνθου και Στροφάδων, Ν.Π.Δ.Δ, εδρευούσης στην Ζάκυνθο, νομίμως εκπροσωπούμενης, απ' τον Μητροπολίτη Ζακύνθου, Διονύσιο, (κατά κόσμον Δημήτριο Σιφναίο).

Αμφότερες οι υπέρων η παρούσα πρόσθετη παρέμβαση άσκησαν κατά της καθ' ης, ενώπιον του Δικαστηρίου Σας την από 14-9-2015 και με αριθμό καταθέσεως 47/2015 αγωγή.

Με την αγωγή αυτή, για τους εκτιθέμενους αναλυτικά σε αυτήν λόγους, οι υπέρων η παρούσα ζητούν: α) Ν' ακυρωθεί το υπ' αριθμ. 23943/2014 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Ν. Γυφτοπούλου- Ψύχα, που μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Ζακύνθου (τόμος 821, αρ. 28). β) Ν' αναγνωριστεί η νομή τους

Κοινοποιήθηκε στις 11-10-16
Και ώρα
ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ΖΑΚΥΝΘΟΥ
[Signature]

επί της εκτάσεως των 3.056 στρεμμάτων, στην περιοχή του 'Ναυαγίου', στην πρώην Κοινότητα Βολιμών, του Δήμου Ζακύνθου, όπως οριοθετείται προς νότο επί πλευράς τεθλασμένης, υπό στοιχεία Α, Ω10, Θ10, Η10, Ζ10, Α10, Χ9, Φ9, Υ9, Τ9, Π9, Ν9, Λ9 απ' το υπάρχον Στομίου Ρέμμα, προς Ανατολή και Βορρά, επί τεθλασμένης πλευράς υπό στοιχεία Χ8, Υ8, Τ8, Σ8, Ρ8, Π8, Ο8, Ξ8, Μ8, Ν8, Λ8, Κ8, Ι8, Θ8, Η8, Ζ8, Ε8, Δ8, Γ8, Β8, Α8, Ω7, Ψ7, Χ7, Υ7, Τ7, Σ7, Π7, Ο7, Μ7, Θ7, Ζ7, Δ7, Γ7, Β7, Α7, Ω6, Ψ6, Χ6, Φ6, Υ6, Τ6, Σ6, Ρ6, Ξ6, Π6, Ν6, Θ6, Η6, Ζ6, Δ6, Γ6, Β6, Α6, Ω5, Ψ5, Χ5, Φ5, Υ5, Τ5, Σ5, Ρ5, Π5, Ο5, Ξ5, Μ5, Λ5, Κ5, Ι5, Θ5, Η5, Ζ5, Ε5, Δ5, Γ5, Β5, Α5, Ω4, Ψ4, Χ4 με ιδιοκτησία της ίδιας Μονής και προς την Δύση περιβάλλεται σε τεθλασμένη γραμμή υπό στοιχεία Φ4 έως Β απ' το αγιαλό κι επέκεινα το Ιόνιο Πέλαγος.

Δικάσιμος της προαναφερόμενης αγωγής ορίσθηκε μετά από αναβολές η 4^η-11-2016.

Της αγωγής αυτής πλήρη γνώση έχουν τόσο η υπέρ των η παρούσα ως συντάκτριες αυτής (εναγουσες), όσο και η καθ' ης, ως αποδέκτρια (εναγομένη).

1. Σύντομο ιστορικό

Στην Αθήνα στις 7 Μαΐου 2014, στην έδρα της εταιρείας με την επωνυμία «ΡΙΜΑ (ΠΙΜΑ) ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», στη διεύθυνση Λεωφ. Βασ. Σοφίας 14, ενώπιον της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Νικολέττας Γυφτοπούλου - Ψύχα, υπογράφηκε το υπ' αριθμ. 23.943/2014 πωλητήριο συμβόλαιο που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ζακύνθου, στον τόμο 821 αρ. 28. Δυνάμει του συμβολαίου αυτού μεταβιβάστηκε, εκτεταμένη δασική παραθαλάσσια έκταση εκτός οικισμού («αγροτεμάχιο») 14.387 στρεμμάτων, στη βορειοδυτική πλευρά της Ζακύνθου, απ' τον ιδιώτη Γεώργιο Χάρο του Νικολάου, κάτοικο Αθηνών, οδός Μηθύμνης, αρ. 3, (Κυψέλη), εμφανιζόμενο ως πωλητή, στην εναγομένη αλλοδαπή εταιρεία, η οποία δραστηριοποιείται στο χώρο του real estate, η οποία εκπροσωπήθηκε απ' την Πρόεδρο και Διευθύνουσα σύμβουλό της, Τζουμάνα Μπεσάρα (Joumana Bechara) του Γιουσέφ (Youssef), μόνιμη κάτοικο Βηρυτού Λιβάνου και προσωρινώς διαμένουσα στη Βούλα Αττικής, οδ. Αθηνάς, αρ. 35. Σημειώνεται ότι η ως άνω έκταση είναι σε όλο το εύρος της καμμένη.



Η έκταση αυτή σύμφωνα με το προσαρτώμενο στο ως άνω συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα του Αγρονόμου Τοπογράφου Μηχανικού Γ. Βασιλάκη, φέρεται να συνορεύει βόρεια με ιδιοκτησία αγνώστων, με Μονή Αγίου Γεωργίου, με γκρεμό πέραν του οποίου θάλασσα και με εκκλησιαστική έκταση, βορειοανατολικά με γκρεμό και με ιδιοκτησίες αγνώστων, νοτιοανατολικά με ιδιοκτησίες αγνώστων και Μονή Αγίου Γεωργίου, ανατολικά με ιδιοκτησίες αγνώστων και με Μονή Αγίου Γεωργίου, με Μονή Αναφωνήτριας και με θάλασσα (Πόρτο Βρώμη), νότια με θάλασσα από Πόρτο Βρώμη έως Ακρωτήρι Πλεμονάρι, με γκρεμό και με εκκλησιαστική έκταση, δυτικά με γκρεμό και με θάλασσα.

Ο πωλητής επικαλείται αποκλειστικά παράγωγο τρόπο κτήσης της δήθεν κυριότητάς του και μνημονεύει έγγραφο, που αποκαλεί «διάταγμα» της Ενετικής Πολιτείας του έτους 1783, (ολίγον προ της καταλύσεως της, το έτος το 1795), διά του οποίου φέρεται να παραχωρείται, η Μονή Αναφωνητριάς μετά της ακίνητης περιουσίας της, στην ορεινή περιοχή της Ζακύνθου, σε απώτατο πρόγονό του ονομαζόμενο Στ. Φλαμπουριάρη. Το κείμενο του «διατάγματος» αυτού, γραμμένο στην τότε χρησιμοποιούμενη Ενετική διάλεκτο, δεν κατέστη, δήθεν, δυνατόν να μεταφρασθεί απ' το Υπουργείο Εξωτερικών (όπως στο άνω συμβόλαιο αναφέρεται), ενώ περαιτέρω τούτο, δεν φαίνεται να συνοδεύτηκε από σχετικό διάγραμμα, ούτε στο κείμενο του αναγράφεται συγκεκριμένο εμβαδόν της «παραχωρούμενης» έκτασης, με σαφή και συγκεκριμένα όρια.

Η πραγματικότητα όμως είναι ότι δόθηκε στον προαναφερθέντα Στ. Φλαμπουριάρη, με τη νομική σχέση του τότε δημοσίου αξιώματος του *jus patronatum*, η Ιερά Μονή Αναφωνητριάς και η ακίνητη περιουσία της, όχι κατά κυριότητα, αλλά προς φροντίδα και επιμέλεια για τη συνέχιση της καλής λειτουργίας της, έναντι ετησίου ανταλλάγματος. Με άλλα λόγια το δημόσιο αυτό πατρωνικό δικαίωμα, δεν ήταν σε καμία περίπτωση δικαίωμα κυριότητας, αλλά τιμητικό δικαίωμα διαχείρισης και κάρπωσης της περιουσίας της Ιεράς Μονής, ελευθέρως ανακλητό από την Ενετική Πολιτεία, υποκείμενο σε αυστηρούς όρους και προϋποθέσεις, μη δεκτικό μεταβίβασης για οποιαδήποτε αιτία, ούτε εκποίησης ή κατασχέσεως αλλά μόνο, δυνάμενο να περιέλθει, αποκλειστικά σε άρρηνες κατιόντες του πάτρωνος.

Είναι προφανές πως τα μέρη απέφυγαν να επικαλεσθούν τη μετάφραση του κειμένου του ως άνω «διατάγματος», καθόσον το αληθές περιεχόμενό του διαψεύδει τους ισχυρισμούς τους. Επιπροσθέτως λοιπόν και εξ αυτού προκύπτει η γνώση αμφοτέρων των συμβαλλομένων περί της ανυπαρξίας κυριότητας στον πωλητή.

2. Η φύση της «πωλούμενης» έκτασης

Η φύση του μεγαλύτερου τμήματος της ως άνω πωλουμένης έκτασης, υπήρξε ανέκαθεν σχεδόν στο σύνολό της, δάσος ή δασική, όπως άλλωστε αποδεικνύεται από τις αεροφωτογραφίες της περιοχής τουλάχιστον απ' το έτος 1945 μέχρι σήμερα, όπου πέραν των συστηματικών πυρκαγιών - εμπρησμών, οι οποίες ιδιαίτερα απ' το έτος 1985 και εντεύθεν μέχρι το 2010, αποψίλωσαν την περιοχή (δίχως βέβαια εξ αυτού ν' αλλάζει η φύση της ως δάσους ή δασικής), καμία άλλη ανθρώπινη παρέμβαση δεν απεικονίζουν.

Το Ελληνικό Δημόσιο έχει πραγματοποιήσει τις αναγκαίες παρεμβάσεις, για το δημόσιο συμφέρον, όπως διάνοιξη δρόμων δημοσίων, κοινοτικών, αγροτικών, αντιπυρικών κ.λ.π, δασοφύλαξη, άδεια ξυλεύσεως, έκδοση προσιδιάζουσών διοικητικών πράξεων κ.λ.π, έναντι των οποίων ούτε προέβαλε -ποτέ- ιδιώτης απ' την οικογένεια Φλαμπουριάρη, διαμαρτυρίες ως θιγόμενος «κύριος», ούτε πολύ περισσότερο αξιώσεις αποζημιώσεως (λ.χ. εξ απαλλοτριώσεων). Όλες οι εμπλεκόμενες Δημόσιες Υπηρεσίες (Δασαρχείο, Πολεοδομία, Τεχνικές Υπηρεσίες Δημοσίου, Δήμου κ.λ.π.), την συγκεκριμένη περιοχή, τη διαχειρίστηκαν ως κοινόχρηστη ή Δημόσια, μη ζητώντας άδεια απ' τον αναφερόμενο δήθεν ως πωλητή ή τινά δικαιοπάροχό του, για οποιαδήποτε, επί των εκτάσεων τούτων, παρέμβασή τους. Και βεβαίως το αρμόδιο Δασαρχείο Ζακύνθου χαρακτηρίζει, παγίως, τη «μεταβιβασθείσα» έκταση ως δημόσια δασική διακατεχόμενη έκταση και έτσι την διαχειρίστηκε επί σειρά δεκαετιών και τουλάχιστον απ' το 1945.

Μάλιστα, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 2 και 34 του Α.Ν. 1539/1938, περί προστασίας Δημοσίων Κτημάτων: *«επί των αδεσπότην και των δημοσίων κτημάτων εν γένει νομεύς θεωρείται το Δημόσιον έστω και αν ουδεμίαν ενήργησεν επ' αυτών πράξιν νομής»*, και *«ακίνητα εγκαταλελειμμένα παρά των ιδιοκτητών των και μη διαχειριζόμενα παρ' αυτών ουδέ δι' αντιπροσώπου, καταλαμβάνονται υπό του Δημοσίου και διαχειρίζονται παρ' αυτού ως διοικητού αλλοτριών.»*, *«μετά πάροδον δεκαετίας από της υπό του Δημοσίου καταλήψεως*

κτήματος ως εγκαταλελειμμένου, το δικαίωμα κυριότητας αποσβέννεται και η κυριότης του ακινήτου περιέρχεται εις το Δημόσιον».

Εξάλλου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 58 παρ. 2 του ΝΔ 86/1969 «Δασικός Κώδιξ» «Ουδείς δύναται να αποκτήση δικαίωμα νομής δι' εκχερσώσεως, υλοτομίας, σποράς ή οιασδήποτε άλλης πράξεως επί δημοσίων, δημοτικών, κοινοτικών, μοναστηριακών ή ανηκόντων εις ιδρύματα εν γένει δασών, αναδασωτέων εκτάσεων, χορτολιβαδικών εδαφών και μερικώς δασοσκεπών εκτάσεων ή μερικώς δασοσκεπών λιβαδίων».

Κατά συνέπεια, από τις διατάξεις του άρθρου 117 του Ν. 3077/1924, του άρθρου 215 του Ν. 4173/1929, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 37 του Α.Ν. 1539/1938 και του άρθρου 165 του Α.Ν. 192/1946, που επαναλήφθηκαν στο άρθρο 58 του Ν.Δ. 86/1969 «περί δασικού κώδικος» ορίζεται ότι επί των αδέσποτων και επί των δημοσίων εν γένει δασών, θεωρείται νομέας το Δημόσιο, έστω και αν ουδεμία ενήργησε σ' αυτά πράξη νομής (ΑΠ 836/2007 ΝοΒ 2007, τ. 55, σελ. 2163, ΝΟΜΟΣ) (ΑΠ 1995/2008 ΝοΒ 2009, τ. 57, σελ. 937, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΑΠ 2106/2007 ΕλλΔνη 2008, τ. 49, σελ. 504, ΑΠ 97/2007, ΤΝΠ ΔΣΑ, ΕφΘεσ 21/2007 Αρμ. 2008, τ. ΞΒ, σελ. 557, ΕφΔωδ 200/2007 ΔωδΝομ 2007, τ. 11, σελ. 905).

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι και η ίδια η οικογένεια του πωλητή, Γ. Χάρου, ουδέποτε διεκδίκησε «κυριότητά» ή νομή, επί του δάσους και των δασικών εκτάσεων και τούτο προκύπτει, μεταξύ άλλων, από την ανυπαρξία αληθών πράξεων νομής επ' αυτών, όπως π.χ ξύλευση, ρητινοσυλλογή, περίφραξη, φύλαξη, τοπογράφηση, πράξεις προσιδιάζουσες στη φύση του πράγματος και σύμφωνες με το αρ. 2 του Ν. 1539/1938, περί προστασίας των Δημοσίων Κτημάτων, από την ανυπαρξία δηλώσεων στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., όπου να περιλαμβάνεται η επίδικη έκταση και από το ιδιαίτερο γεγονός πως η εμφανιζόμενη από τον πωλητή ως δικαιοπάροχος του, Σοφία Αγγελακοπούλου - Φλαμπουριάρη, στην υπ' αριθμ. 11496/13-12-1989 δήλωση αποδοχής της κληρονομιάς από τον πατέρα της, Ανδρέα Φλαμπουριάρη που απεβίωσε το έτος 1961, αποδέχεται συνολικά 70 στρέμματα αγροτικής γης αποδοχή που μεταγράφηκε νόμιμα στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ζακύνθου.

3. Οι ενέργειες των Υπηρεσιών του Ελληνικού Δημοσίου

Η Διεύθυνση Δασών Νομού Ζακύνθου για λόγους αντιπυρικής προστασίας έχει διανοίξει και δημιουργήσει δασικούς εντός της επίδικης έκτασης, έχει κατασβήσει πλήθος δασικών πυρκαγιών (με ό,τι αυτό συνεπάγεται από άποψη κόστους για τον φορολογούμενο πολίτη), έχει κηρύξει αναδασωτέες τις εκτάσεις που καταστράφηκαν από πυρκαγιά ή από άλλη αιτία (εκχερσώσεις, παράνομες υλοτομίες κ.ά., κατ' εφαρμογή της κείμενης δασικής νομοθεσίας), αποτρέπει τις καταπατήσεις και την αλλαγή χρήσης δασών και δασικών εκτάσεων, με τις περιτολίες δασικών υπαλλήλων, υποβάλει πρωτόκολλα μηνύσεως κατά των παραβατών που βλάπτουν το δάσος με οποιονδήποτε τρόπο, έχει χορηγήσει ατελείς άδειες υλοτομίας για ατομικές ανάγκες (καυσόξυλα) των παραδασοβίων κυρίως πληθυσμών από τα καμένα δάση, συμβάλλοντας στην επαναδημιουργία του δάσους και της αναγέννησής του, διά της απομακρύνσεως των ξερών δέντρων.

4. Η απουσία ενεργειών εκ μέρους του «πωλητή»

Όπως προκύπτει από το αρχείο της Διεύθυνσης Δασών Νομού Ζακύνθου ο μεταβιβάζων στο ένδικο συμβόλαιο Γ. Χάρος ποτέ δεν ζήτησε να του χορηγηθεί άδεια για την προστασία ή την εκμετάλλευση του δάσους. Επίσης δεν καταγγέλθηκε στην Υπηρεσία ούτε από τον ίδιο καταπάτηση του δάσους αν και είχαν κατά το παρελθόν μηνυθεί παραβάτες που επιδίωξαν την αλλαγή χρήσης του.

5. Η περαιτέρω θεμελίωση των δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου στην επίδικη έκταση

Η νήσος Ζάκυνθος (επί της οποίας βρίσκεται η επίδικη έκταση), υπάγεται στο σύμπλεγμα των Ιονίων Νήσων, το οποίο, κατόπιν της ενετικής επικυριαρχίας, της εν συνεχεία συστάσεώς τους ως αυτόνομου και ομοσπονδιακού κράτους, δυνάμει της μεταξύ της Ρωσίας και της Τουρκίας συναφθείσης συνθήκης της Κωνσταντινουπόλεως το έτος 1800, και της γαλλικής εν συνεχεία κατοχής, με την συνθήκη των Παρισίων του έτους 1815 ανακηρύχθηκε και αναγνωρίσθηκε ανεξάρτητο και υπό την προστασία της Αγγλίας ίδιον κράτος με το όνομα «Ηνωμένα Κράτη των Ιονίων Νήσων», διεπόμενο από το Σύνταγμα (Χάρτη) του 1817, κατά το

οποίο κάθε νήσος έχει δική του τοπική κυβέρνηση, η οποία ασκεί, υπό την επίβλεψη Άγγλου Τοποτηρητού, την διοίκηση στη νήσο και έχει τη διαχείριση της περιουσίας της νήσου. Παράλληλα, υπήρχε η Γενική Κυβέρνηση που διαχειριζόταν τον Γενικό Θησαυρό του κράτους, αποτελούμενο από τον θησαυρό της κάθε νήσου και από τα κτήματα που χρησίμευαν στην Γενική Υπηρεσία του Κράτους. Εξάλλου, από 1/12-5-1841 ίσχυσε στην περιοχή ο Ιόνιος Αστικός Κώδικας, ο οποίος, αν και δεν κάνει ειδική μνεία περί των δασών ή δασικών εκτάσεων ως δημοσίων κτημάτων, σαφώς συνάγεται πάντως από την ερμηνεία του συνόλου των διατάξεών του η υπαγωγή των δασών και δασικών εκτάσεων **στη δημόσια περιουσία της Ιονίου Πολιτείας** και ιδίως από το άρθρο 423 αυτού, κατά το οποίο «*οι τόποι, όσους αφήνει η θάλασσα αποσυρομένη, οι λιμένες, οι κόλποι, οι αιγιαλοί και εν γένει όλα εκείνα τα μέρη της επικράτειας, τα οποία δεν δύνανται να γενώσι ιδιοκτησία ιδιωτική, θεωρούνται ως ανήκοντα εις το Δημόσιον*».

Προφανώς στην κατηγορία των δημοσίων κτημάτων - και δη αυτών που θεωρούνται ως τέτοια «*ως μη δυνάμενα να γενώσιν ιδιοκτησία ιδιωτική*» - περιλαμβάνονται και τα άγωνα, βραχώδη, αποσπέλαστα εδάφη των ορέων, τα οποία καλύπτονται από άγρια δασική βλάστηση και τα οποία τυγχάνουν ανεπίδεκτα καλλιέργειας. Το γεγονός ότι τα δάση δεν ανήκαν στην επιχώρια περιουσία προκύπτει σαφώς και από την υπ' αριθμ. 10 πράξη της Η' Ιονίου Γερουσίας αριθμ. 1 και 10 «περί επιχωρίων προσόδων» και την ΞΗ' από Μαΐου 1845 πράξη της Ζ' Ιονίου Γερουσίας «περί της χρήσεως των επιχωρίων προσόδων», αλλά και από τον μετέπειτα Ν. ΨΞ'/31-12-1878/5-1-1879 (Γεν. Κωδ. Ε/851) «περί διανομής της περιουσίας Λευκάδος», όπου σε κανένα σημείο δεν αναφέρεται ότι τα δάση ανήκουν στην επιχώρια περιουσία. Εξάλλου, στο άρθρο 424 του ίδιου Κώδικα ορίζεται ότι όλα τα σχολάζοντα και αδέσποτα κτήματα και τα εκ των αποθανόντων ακλήρων ή τα εγκαταλελειμμένα κτήματα ανήκουν στο Δημόσιο.

Μετά την ένωση των Ιονίων Νήσων με την Ελλάδα δια της συνθήκης του Λονδίνου το έτος 1864 και δυνάμει του ψηφισθέντος Ν. ΠΝ/1866 «περί εισαγωγής εν Επτανήσω της εν τω λοιπώ Βασιλείω ισχυούσης νομοθεσίας» ορίσθηκε με το άρθρο 1 αυτού ότι από 1-7-1866, πλην των στον νόμο αυτόν οριζομένων εξαιρέσεων, ισχύει υποχρεωτικώς η νομοθεσία που ισχύει στην υπόλοιπη Ελλάδα και παύει να ισχύει η νομοθεσία των Ιονίων νήσων, με το δε άρθρο 2 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι στις Ιονίες Νήσους διατηρείται προσωρινά η ισχύς των διατάξεων του Ιονίου Αστικού

Κώδικα που ρυθμίζουν έννομες σχέσεις, περί των οποίων δεν προνοούν ειδικά οι λοιποί νόμοι του Ελληνικού κράτους (τότε βασιλείου). Έτσι, λοιπόν, βάσει της προαναφερομένης διατάξεως του άρθρου 1 εισήχθησαν και στα Ιόνια νησιά από 1-7-1866 οι περί την διοίκηση και διαχείριση των δασών τότε ισχύουσες διατάξεις (εκτός των φορολογικών τοιούτων, περί των οποίων το άρθρο 7 του ίδιου νόμου) και εξεδόθη το Β.Δ. της 18-19/2/1866 «περί της εις την Επτάνησον εφαρμογής δασονομικών ποινικών διατάξεων». Βάσει δε της διατάξεως του άρθρου 2 ίσχυσε στα Ιόνια νησιά από της προσαρτήσεώς των ο από 21-6-1837 νόμος περί διακρίσεως κτημάτων του οποίου οι διατάξεις ίσχυσαν εφεξής αντί των διατάξεων των άρθρων 402-429 του Ιονίου Κώδικος των σχετικών με την διάκριση των κτημάτων ως δημοσίας ή ιδιωτικής κτήσεως.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου περί διακρίσεως κτημάτων, ο οποίος κατά τα άνω ίσχυσε από 1-7-1866 και στα Επτάνησα, δημόσια κτήματα είναι όσα ανήκουν στην Επικράτεια (άρθρο 14). Κατ' άρθρο δε 16 όλα τα μη δεσποζόμενα παρ' ιδιωτών ή κοινοτήτων, δηλαδή όλα τα αδέσποτα και τα των ακλήρων αποθανόντων κτήματα ή τα εγκαταλελειμμένα κτήματα, επί των οποίων δεν υπάρχουν άλλες αποδεδειγμένες απαιτήσεις, ανήκουν στο Δημόσιο, ενώ στο άρθρο 15 διαλαμβάνεται ρητώς ότι στη δημόσια κτήση ανήκουν μεταξύ άλλων οι αιγιαλοί, οι λιμένες, οι οδοί και αγιές που διατηρούνται με έξοδα του Δημοσίου και εν γένει όσα μέρη της Επικράτειας δεν είναι δυνατόν να καταστούν ιδιωτική ιδιοκτησία. Αλλά και σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 423 – 425 του Ιονίου Αστικού Κώδικος θεωρούνται ανήκοντα στο Δημόσιο (Ιόνιο Πολιτεία) τα πράγματα της κοινής χρήσεως ή τα κοινά τοις πάσι, όπως οδοί, ποταμοί, λιμένες κλπ και ακόμη «όλα τα μέρη τα οποία δεν δύναται να γενώσιν ιδιοκτησία ιδιωτική», καθώς επίσης τα αδέσποτα ή εγκαταλελειμμένα κτήματα ιδιωτών. Και είναι μιν αλήθεια ότι στα ανωτέρω νομοθετήματα δεν μνημονεύονται ειδικά τα δάση, πλην όμως ουδεμία χωρεί αμφιβολία ότι τα δάση τα οποία δεν ήταν ιδιοκτησία ιδιωτική περιήλθαν στο Δημόσιο, δεδομένου ότι ο προαναφερόμενος νόμος περί διακρίσεως κτημάτων ψηφίσθηκε μόλις ένα έτος μετά την ψήφιση του Δ/τος της 17/29-11-1836 «περί ιδιωτικών δασών», στο άρθρο 3 του οποίου είχε ορισθεί ότι, παρερχομένης της υπ' αυτού τασσομένης ετησίας προθεσμίας εντός της οποίας οι ιδιοκτήτες δασών ώφειλαν να υποβάλουν στην αρμόδια αρχή τους τίτλους τους προς αναγνώρισή τους αυτά (τα δάση) θεωρούνται ως αδιαφιλονίκητα εθνικά. Συνεπώς, ο νομοθέτης



τελούσε εν γνώσει του νομικού καθεστώτος το οποίο διείπε ειδικώς τα δάση του τότε ανεξάρτητου Ελληνικού Κράτους και για αυτό δεν διέλαβε ειδικώς και περί των δασών ως εθνικών κτημάτων. Εκ των προαναφερθέντων, καμία αμφιβολία δεν χωρεί περί του ότι από της εισαγωγής στην Επτάνησο δυνάμει του ν. ΠΝ'/1866 του νόμου περί διακρίσεως κτημάτων καθώς και των ισχυουσών διατάξεων περί διοικήσεως και διαχειρίσεως των δασών στην Ελλάδα, τα δάση επί των οποίων δεν υπήρχαν αναγνωρισμένα δικαιώματα ιδιωτών και τα οποία ανήκαν στην Ιόνιο Πολιτεία (αλλά ακόμη και υπό την ρητώς αποκρουομένη, ενόψει των προαναφερθέντων, εκδοχή ότι ανήκαν στην επιχώρια περιουσία κάθε νήσου), **περιήλθαν και ανήκουν έκτοτε ex lege στο διάδοχο Ελληνικό κράτος** [Γνμδ ΝΣΚ (Ολομ) 468/1978, 197/1967, πρβλ. ΕφΠατρ 212/1997 (αδημ.)].

Άλλως, περιήλθαν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου ως αδέσποτα και ανεξουσίαστα κατά τον χρόνο της ενώσεως της Επτανήσου με την Ελλάδα και μάλιστα χωρίς να είναι αναγκαία η κατάληψη αυτών από όργανα του Ελλ. Δημοσίου (αρ. 2 αν 1539/1938. Πρβλ ΕφΠατρ 212/1997).

Εν πάση δε περιπτώσει, οι εκτάσεις αυτές, καταληφθείσες από το Δημόσιο δια των αρμοδίων δασικών οργάνων του και υποκείμενες έκτοτε στην διαχείριση και προστασία τους με την ειλικρινή πεποίθηση των ως άνω οργάνων ότι αυτά αποτελούν δημόσια δασική κτήση, έχουν περιέλθει στην κυριότητά μας και λόγω τακτικής και εκτάκτου χρησικτησίας, ανεξαρτήτως δε του ότι κατ' άρθρο 125 του ν. 4173/1929, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το άρθρο 16 του α.ν. 192/1946 και επαναλήφθηκε στο άρθρο 58 ν.δ. 86/1969, το Δημόσιο θεωρείται νομέας σε δημόσια κτήματα έστω και εάν δεν ενήργησε σε αυτά καμμία πράξη νομής, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει ήδη απωλεσθεί η νομή του λόγω τριακονταετούς χρησικτησίας τρίτου προσώπου, η οποία, πάντως πρέπει να συμπληρώθηκε το αργότερο έως την 11-9-1915 ως κατωτέρω εκτίθεται [ΑΠ 1213/1988 ΕλλΔ 31.1404, 198/1983 ΝοΒ 31.1552] και επομένως, η επίδικη έκταση περιήλθε στη κυριότητά μας λόγω τακτικής, άλλως εκτάκτου, χρησικτησίας, καθώς το Ελληνικό Δημόσιο νεμόταν και εξακολουθεί να νέμεται αυτή (υπό την προαναφερομένη έννοια της νομής του Δημοσίου), διανοία κυρίου, με καλή πίστη και νόμιμο τίτλο συνεχώς από την προσάρτηση των Ιονίων Νήσων (1864) μέχρι σήμερα.



Από την άλλη πλευρά, δεδομένου ότι, όπως προαναφέρεται, και στην Επτάνησο ισχύει από 1-7-1866 το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δασών και εν γένει δημοσίων κτημάτων που κρατεί και στην λοιπή Ελλάδα, δεν είναι νόμιμη η κτήση κυριότητας από τρίτους επί των προκειμένων εκτάσεων δυνάμει ιδιωτικών τίτλων και συμβολαίων. **Κυριότητα μπορεί να κτηθεί μόνον με έναν εκ των περιοριστικά προβλεπομένων στη σχετική νομοθεσία τρόπων και δη είτε με απόφαση της Επιτροπής του από 21-6-1836 Β/τος, είτε δια παραχωρήσεως της κυριότητας από το Δημόσιο, είτε με τελεσίδικη δικαστική απόφαση μεταξύ ιδιώτου και του Δημοσίου.**

Άλλωστε, είναι δυνατή η από τρίτους κτήση κυριότητος επί δημοσίων κτημάτων, ανεξαρτήτως της μορφολογίας τους, με τα προσόντα της εκτάκτου χρησικτησίας, μόνον εφόσον η τριακονταετής νομή τους με διάνοια κυρίου και καλή πίστη είχε συμπληρωθεί μέχρι και τις 11-9-1915, όπως αυτό προκύπτει από τις διατάξεις αφενός του ν. ΔΞΗ/1912 και των διαταγμάτων περί δικαιοστασίου που εκδόθηκαν με βάση αυτό το νόμο και αφετέρου του άρθρου 21 του ν.δ. της 22.4/16.5.1926 «περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης», με τις οποίες έγινε αναστολή κάθε παραγραφής ή δικαστικής προθεσμίας σε αστικές διαφορές και απαγορεύθηκε η οποιαδήποτε παραγραφή των δικαιωμάτων του Δημοσίου στα κτήματά του, επομένως και η χρησικτησία τρίτων πάνω σ' αυτά [ΟΛΑΠ 75/87 ΝοΒ 35.1394, ΑΠ 1619/1999 ΕλλΔ 2000.450, 389/99 ΕλλΔ 2000.1714, 706/1998 ΕλλΔ 00.1750, ΑΠ 690/1996 ΕφΠατρ 64/97 ΑχΝομ 1998.26, 121/90 ΕλλΔ 32.1394].

Τέλος, η επίδικη έκταση δεν είναι αναγνωρισμένη ως ιδιωτική και δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 10 του Ν. 3208/2003.

6. Συμπεράσματα

Από όλα τα ανωτέρω αποδεικνύεται ότι ποτέ οι ανωτέρω δικαιούχοι του «πωλητή» Γ. Χάρου **δεν απέκτησαν την κυριότητα της επίδικης έκτασης των 14.387 στρεμμάτων, διά του μοναδικού τρόπου που μπορούσε αυτή (κυριότητα) να αποκτηθεί και δη διά συνεχούς και αδιάλειπτου νομής επί σαράντα συνεχή έτη με**

καλή πίστη διότι δεν συμπληρώθηκαν, έως την 11^η.9.1915, τα απαιτούμενα (άρθρα 18 και 21 του ΝΔ της 21.6/10.7.1837 «περί διακρίσεως δημοσίων κτημάτων», Ν ΔΞΗ//1912 και τα διατάγματα «περί δικαιοστασίου» που εκδόθηκαν με βάση αυτόν, άρθρο 21 ΝΔ 22.4/16.5.1926 «περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης», Ν 8 παρ. 1 Κωδ. (7-39), 2 παρ. 1 Βασ. (50-14), νεαρ. 111 και νεαρ. 131 κεφ. 6, που εφαρμόζονται σύμφωνα με το άρθρο 51 ΕισΝΑΚ) **σαράντα συναπτά έτη άσκηση της νομής**, με καλή πίστη, δηλαδή με «άδολη» και «ειλικρινή» πεποίθηση του νομέα, ότι με την κτήση της νομής δεν προσέβαλε κατ' ουσία το δικαίωμα του κυρίου. Βεβαίως, εκτός από τις ανωτέρω ρυθμίσεις, επιδιώκοντας ο νομοθέτης την πληρέστερη προστασία των δημόσιων κτημάτων από την αυθαίρετη κατάληψή τους, προέβη στην έκδοση του ΑΝ 1539 της 24/29 Δεκεμβρίου 1938 «Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων» ο οποίος όρισε, με το άρθρ. 4 αυτού ότι: *«1. Τα επί των ακινήτων κτημάτων δικαιώματα του Δημοσίου εις ουδεμίαν υπόκεινται εις το μέλλον παραγραφήν. 2. Παραγραφή δικαιώματος του Δημοσίου επί ακινήτου κτήματος αρξαμένη προ της ισχύος του παρόντος νόμου ουδεμίαν νόμιμον συνέπειαν έχει αν αυτή δεν συνεπληρώθη μέχρι τούδε κατά τους προϊσχύσαντας νόμους».*

7. Οι λόγοι ακυρότητας του ένδικου συμβολαίου πωλήσεως

Ουδέποτε απέκτησε **κυριότητα** ο φερόμενος ως "πωλητής", Γ. Χάρος, ούτε κάποιος εκ των αμέσων ή απωτέρων "δικαιοπαρόχων" του, ούτε **εκ τίτλου** ούτε **κατά πρωτότυπο τρόπο**, (καλόπιστη νομή επί δασών πέραν της τριακονταετίας, συμπληρωθείσα μέχρις 11-9-1915), διότι ούτε τίτλο νόμιμο περί κυριότητας διέθετε, αλλά ούτε το πραγματικό στοιχείο της καλόπιστης νέμησης και εξουσιάσεως του δάσους διάνοια κυρίου είχε ποτέ, ούτε και επικαλέσθηκε άλλωστε στο επιλήψιμο συμβόλαιο, ως τρόπο κτήσεως κυριότητάς του την δήθεν καλόπιστη νέμηση, γιατί απλώς ποτέ δεν άσκησε πράξεις νομής επί των συγκεκριμένων δασών.

Εξαίρεση των ανωτέρω, αποτελούν μόνον οι αγροτικές ιδιοκτησίες των εβδομήντα εννιά (79) συνολικά στρεμμάτων, που αποδέχτηκε καταρχήν η δικαιοπάροχος του Γ. Χάρου, Σοφία Αγγελοπούλου και ο ίδιος μετέπειτα, με την υπ' αριθμ. 11496/1989 πράξη αποδοχής, μεταγεγραμμένη νόμιμα στο Υποθ/κείο Ζακύνθου.

Συγκεκριμένα απ' την επίκληση του «τίτλου κυριότητας» του έτους 1783, στο επίμαχο πωλητήριο συμβόλαιο, (επιστολής του Paulus Rainerius προς Alonso Foscarì), ως δήθεν «δωρεάς» απ' την Ενετική Πολιτεία προς Στ. Φλαμπουριάρη, προκύπτει δίχως αμφισβήτηση, πως η επίμαχη «αγοραπωλησία», έχει σαν βάση της έναν **απολύτως ψευδή** ισχυρισμό, δηλαδή, ότι παραχωρήθηκε δήθεν ως δωρεά, η κυριότητα της εκτάσεως και μάλιστα 15.000 περίπου στρεμμάτων, απ' την Ενετική Πολιτεία στον Στ. Φλαμπουριάρη.

Εκ του εγγράφου τούτου (1783), πλήρως αποδεικνύεται, πως παραχωρήθηκε μόνον περιορισμένη κάρπωση, φροντίδα και επιμέλεια της ίδιας Μονής και των μοναχών της, όπως και της τότε ανήκουσας σ' αυτήν ακίνητης περιουσίας, η οποία (φροντίδα), τελούσε υπό τον όρο της εκπληρώσεως σειράς υποχρεώσεων εκ μέρους του τιμηθέντος με την φροντίδα αυτή, Στ. Φλαμπουριάρη, όπως και καταβολής ετησίου ανταλλάγματος Περαιτέρω προκύπτει πως η φροντίδα και επιμέλεια πέραν της ίδιας Μονής, αφορούσε το μετόχιό της, που κατ' έκταση – κι όπως προκύπτει απ' τους σωζόμενους ακόμη σήμερα κώδικές της υπήρξε εξαιρετικά μικρότερο των 15.000 στρεμμάτων.

Με αυτόν τον τρόπο ο Στ. Φλαμπουριάρης, δηλαδή δια του άνω εγγράφου, τιμήθηκε ως **θεματοφύλακας** με **δημόσια ευθύνη**, υπό καθεστώς διαρκούς λογοδοσίας κι απειλής ανακλήσεως ανά πάσα στιγμή της εντολής αυτής, αν παρέβαινε οποιοδήποτε όρο ή κι' άνευ αιτίας τινός.

Η Ενετική Πολιτεία, όπως απ' το ίδιο έγγραφο προκύπτει, όχι μόνον δεν μεταβίβασε κυριότητα ή νομή αλλά διατήρησε την εξουσία ανά πάσα στιγμή κι' άνευ ουδεμιάς αιτιολογίας, ν' αλλάζει απόφαση και ν' αφαιρεί το παραχωρηθέν ως άνω δημόσιο αξίωμα από τον παραχωρησιούχο, αναθέτοντας το σε άλλον, όπως άλλωστε έκανε επί αιώνες, προ του συγκεκριμένου Στ. Φλαμπουριάρη. Το δικαίωμα που του παραχώρησε δια του ανωτέρω εγγράφου, ήταν όλως τιμητικό, σχετιζόταν αποκλειστικά με την διοίκηση, ανάπτυξη και προστασία της Ι. Μονής, κι ήταν **δημόσιο αξίωμα (jus patronatum publicum)**, που συνεπαγόταν λογοδοσία, ευθύνη και περιοδικό κρατικό έλεγχο, για την πιστή τήρησή του.

Όπως γνωρίζουμε άλλωστε εξ εγγράφων αδιαβλήτων και ανυπόπτου χρόνου, τουλάχιστον απ' τις αρχές του 16^{ου} αιώνα, πολλές οικογένειες τιμήθηκαν -προ του άνω Στ. Φλαμπουριάρη προ του έτους 1783- με την φροντίδα και προστασία της Ι.Μ Αναφωνητριάς, όπως και με την φροντίδα και καλλιέργεια των κτημάτων της, δηλαδή με το ίδιο ακριβώς δημόσιο αξίωμα, (jus patronatum publicum), το επέστρεφαν δε

πάντοτε στην Ενετική Πολιτεία, δίχως ουδείς ποτέ να νοσφισθεί την καταστρατήγησή του.

Τιμημένες με το ίδιο ακριβώς δικαίωμα προστασίας και φροντίδας της Μονής Αναφωνητριάς, προ του παραχωρησιούχου Φλαμπουριάρη, υπήρξαν από τον 16^ο αιώνα κι' εντεύθεν, μεταξύ άλλων και οι οικογένειες Μποζίκη, Τσουκαλά, Μπαλαρή, Σιγούρου, οι ιερείς Γκούσκος, Μυλωνάς, Κατζοκέφαλος, Μαλάκης και Κιμίνης, ο ηγούμενος της Μονής Αγίου Γεωργίου, Ιερόθεος Μούσουρας, κατά τον 17ο αιώνα, με την υποχρέωση – πλὴν άλλων- και της ετήσιας πληρωμῆς 30 δουκάτων στο Δημόσιο Ταμείο και 150 δουκάτων στην Κοινότητα Ζακύνθου, αξίωμα το οποίο έφεραν σε πέρας.

Σημαντικό εδώ είναι να διευκρινισθεί πως εκ των ανωτέρω οικογενειών, η οικογένεια Σιγούρου, ήταν εκείνη, του Πολιούχου Αγίου της Ζακύνθου, Διονυσίου, Ηγούμενου, κατά τον 16^ο αιώνα της Μονής, στην οποία και ασκήτεψε. Καμία απ' τις πολλές και σημαντικές αυτές οικογένειες δεν διανοήθηκε να σφετερισθεί ούτε ένα τετραγωνικό μέτρο, της μοναστηριακής περιουσίας, αλλά τίμησαν το αξίωμά τους με την διαφύλαξη της ακεραιότητας της ίδιας της Μονής Αναφωνητριάς της εκκλησίας της, των μοναστηριακών κτισμάτων και κτημάτων της, στους αιώνες.

Από την έκθεση νομογεωπόνου 43/1928, που έχει την αποδεικτική ισχύ δημοσίου εγγράφου και που προσκομίσθηκε κατά την υπογραφή του συμβολαίου, (άρα ήταν γνωστό και στην εναγόμενη), αποδεικνύεται πλήρως, επί ποιῆς ακριβῆς εκτάσεως ανέλαβε την θεματοφύλαξη η οικογένεια Φλαμπουριάρη, καθόσον εμπεριέχει σχεδιάγραμμα ὅπως και τοπωνύμια. Επιπροσθέτως λοιπόν και εξ αυτού του εγγράφου προκύπτει η γνώση των εναγομένων πως η έκταση που ανατέθηκε στη φροντίδα της οικογένειας Φλαμπουριάρη, υπήρξε πολύ μικρότερη της «μεταβιβαζόμενης».

Εξαιρετικά παράδοξη είναι η απουσία παράστασης δικηγόρου εκατέρωθεν των συμβαλλομένων μερών, ειδικά απ' την πλευρά των αγοραστών, προφανώς διότι ὅλοι γνώριζαν τ' ανωτέρω κι' ουδείς θέλησε ν' αναλάβει την ευθύνη δια της υπογραφῆς του.

Το άρθρο 72 του ν. 998/1979 ορίζει, ότι σε περίπτωση πωλήσεως ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως (πρόκειται περί υποθέσεως διότι στο προκείμενο επεξηγήθηκε αρκούντως ότι η επίμαχη έκταση ουδέποτε υπήρξε κυριότητας ιδιώτη), ἄνω των 50 στρεμμάτων, το Δημόσιο έχει δικαίωμα προτιμήσεως επί ἴσοις ὅροις για

την αγορά του (παράγρ. 1), προς τούτο, ο ιδιοκτήτης υποβάλλει στον οικείο δασάρχη σχετική δήλωση, στην οποία περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, **τα στοιχεία του αγοραστή, το συμφωνηθέν τίμημα και οι τίτλοι κυριότητας** της προς πώληση εκτάσεως, **επί ανεπαρκείας ή ασαφείας των οποίων (τίτλων) αποφαίνεται το Συμβούλιο Ιδιοκτησίας Δασών** (παρ. 2). Στις δε παραγρ. 3 έως 6 καθορίζεται η σχετική διαδικασία ενώπιον των αρμόδιων οργάνων. Περαιτέρω, στο άρθρο 3 του π.δ/τος 137/1981 «Περί της υπό του Δημοσίου ασκήσεως του δικαιώματος προτιμήσεως κατά τας, αιτία πωλήσεως, μεταβιβάσεις δασών και δασικών εκτάσεων», το οποίο εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 7 του ανωτέρω άρθ. 72 του ν. 998/1979, καθορίζονται τα στοιχεία βάσει των οποίων το οικείο συμβούλιο δασών **ελέγχει την εγκυρότητα των τίτλων κυριότητας της προς πώληση εκτάσεως, τη νομιμότητα της περιελεύσεώς της στον ιδιοκτήτη και την ύπαρξη τυχόν δικαιωμάτων του Δημοσίου επ' αυτής.**

Η αρμόδια δασική υπηρεσία στα έγγραφά της περί αναδάσωσης, έχει κρίνει τις εκτάσεις ως δημόσιες διακατεχόμενες, και ως δημόσιες τις διαχειριζόταν ανέκαθεν, την δε έλλειψη τίτλου κυριότητας επισημαίνει και η υπ' αρ. 6/2014 απόφαση της Επιτροπής Δασικών Αμφισβητήσεων

Το άρθρο 35 του ν. 998/1979 ορίζει ότι: «1. Ιδιωτικά δάση και δασικά εκτάσεις ή μέρη τούτων καταστραφέντα από 11 Ιουνίου 1975, ή καταστρεφόμενα εφεξής, εκ πυρκαϊάς δεν δύνανται να μεταβιβασθούν εν κατατήρησει, ουδέ κατ' ιδανικά μερίδια, δια δικαιοπραξίας εν ζωή επί **τριάκοντα έτη** από της τριακονταετίας καταστροφής των. 2. Εις τας δικαιοπραξίας εν ζωή περί μεταβιβάσεως ιδιωτικού δάσους ή δασικής εκτάσεως ολοκλήρου, μέρους τούτων ή ιδανικού μεριδίου προσαρτάται πιστοποιητικόν της αρμοδίας δασικής αρχής ότι το μεταβιβαζόμενον δεν κατεστράφη εκ πυρκαϊάς μετά την 11ην Ιουνίου 1975 και εις πάσαν εφεξής περίπτωσιν κατά την τελευταίαν τριακονταετίαν από της 11ης Ιουλίου 1975, **άλλως η δικαιοπραξία τυγχάνει άκυρος**». Ως εκ των ανωτέρω, επιβάλλεται για τα ιδιωτικά δάση και τις ιδιωτικές δασικές εκτάσεις που έχουν καταστραφεί από πυρκαϊά, απαγόρευση μεταβιβάσεως με δικαιοπραξία εν ζωή, η οποία συνεπάγεται κατάτηρησή τους, καθώς και μεταβιβάσεως, με τον ίδιο τρόπο, ιδανικών μεριδίων.

Στο προκείμενο η «μεταβίβαση» αφορούσε δάσος ευρύτερης έκτασης, καμμένο, στο σύνολό του, με τελευταίο μεγάλο εμπρησμό το 2009, συνεπώς με την εν λόγω «πώληση» γίνεται απαγορευμένη κατάτηρησις καμμένου δάσους που ανήκε

σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες μεταξύ των οποίων και Ν.Π.Δ.Δ. Άρα η πώλησή του ήταν απολύτως απαγορευμένη.

Σύμφωνα με το αρ. 7 του ν. 3028/2002, τα αρχαία ακίνητα μνημεία που ανήκουν στο Δημόσιο κατά κυριότητα και νομή είναι πράγματα εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας. Επίσης αρχαία μνημεία, που χρονολογούνται πριν από το έτος 1830, προστατεύονται αυτοτελώς, χωρίς την έκδοση οποιασδήποτε διοικητικής πράξης, και κατατάσσονται στην κατηγορία των πραγμάτων εκτός συναλλαγής.

Στην προκειμένη περίπτωση, όπως αναλυτικά εκτέθηκε στην ανωτέρω μηνυτήρια αναφορά, εντός της τάχα «πωλουμένης» γης, βρίσκεται και το παλαιό κτίριο της Ι. Μονής, μετά της εκκλησίας του Αγίου Γεωργίου (που ως ΝΠΔΔ εμπίπτει στην έννοια του Δημοσίου), ευρισκόμενο στο νότιο ακρωτήριο (μυχό) της ακτής του «Ναυαγίου», που κατά τις αρχές του 16ου αιώνα, πρωτοεγκαταστάθηκε η Μονή (Παλαιό Μοναστήρι).

Το κτίριο τούτο κατεστραμμένο αρχικά απ' τους πειρατές και μετέπειτα από ισχυρούς σεισμούς, δεν σώζεται ακέραιο, πλην όμως σώζονται τα ερείπιά του, τα οποία και είναι εμφανή, ενώ διατηρεί το χαρακτήρα της ιερότητας του, της ιστορικότητας και της αρχαιολογικής σημασίας και εξ αυτού έχει **κηρυχθεί μεταβυζαντινό μνημείο** ως προεκτέθηκε πολύ προ της υπογραφής του **επιμάχου** συμβολαίου (Π.Δ 18-2-1915). Δηλωτικό λοιπόν της βουλιμίας και της ελλείψεως οποιουδήποτε δισταγμού απ' τους «συμβαλλομένους» είναι το γεγονός πως ακόμη και το -κηρυγμένο μνημείο- της Παλαιάς Μονής Αγίου Γεωργίου μετά του Ναού, συγκαταλέγεται στα «πωληθέντα», γιατί βέβαια χωρίς αυτό δεν θα μπορούσε να περικλεισθεί από ξηράς η ακτή του «Ναυαγίου», στην οποία και αποσκοπούσαν.

Επειδή ως εκ των ανωτέρω και σύμφωνα με το αρχαιολογικού νόμο (3028/2002), συνιστά αρχαιολογικό μνημείο, άρα πράγμα ανεπίδεκτο συναλλαγής, η «σύμβαση της πώλησης» είναι σύμφωνα με το άρθρο 174 ΑΚ, **άκυρη**, αφού δεν μπορεί να αποκτήσει κυριότητα επί τούτου άλλος (τρίτος), πλην του Νομικού Προσώπου της Ιεράς Μονής.

Σύμφωνα με το αρ. 1 του ν. 4178/2013, **απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη**

αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985, ενώ το αρ. 2, ορίζει πως δεν υπάγονται σε καμία εξαίρεση, για α) εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού, β) για παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, ...στ) για δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, ε) για αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό...κ.λ.π

Στην προκειμένη περίπτωση, όπως προκύπτει αδιαψεύστως ως πραγματικό γεγονός, στην «πωληθείσα» έκταση, περιλαμβάνονται αρκετά αυθαίρετα κτίσματα, τα οποία αποκρύπτονται στο κείμενο του επιλήψιμου συμβολαίου, άρα κι εξ αυτού του λόγου είναι άκυρο.

Τα κοινόχρηστα πράγματα, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και **οι οδοί, ανήκουν στο Δημόσιο, εφόσον δεν ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα ή ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, είναι πράγματα εκτός συναλλαγής**, εκτός αν απέβαλαν την ιδιότητα αυτή γιατί έπαυσε ο προορισμός τους για κοινή χρήση, οπότε υπάγονται στην ιδιωτική περιουσία του Δημοσίου, του δήμου ή της κοινότητας, απαγορεύεται δε αυτονοήτως ως κοινοχρήστων, η μεταβίβασή τους επί ποινή – πέραν των άλλων- ακυρότητας του συμβολαίου.

Στο προκείμενο, αποκρύβονται στην μεταβίβαση, οι υφιστάμενοι ικανού αριθμού δημοτικοί και κοινοτικοί δρόμοι κι' έτσι και εξ αυτού του λόγου, το συμβόλαιο είναι **άκυρο**.

Δειγματοληπτικά αναφέρουμε τους δρόμους Λεύκα και Κερνάτα στη Κοινότητα Αναφωνήτριας, τους κοινοτικούς δρόμους Μαριών και Αναφωνητριάς, τους δρόμους Χειραπηδάκι και Καλιάμπελα στην Κοινότητα Μαριών, τον δρόμο Πλατάρια της Αναφωνητριάς, τον δρόμο του Ναυαγίου κ.λ.π.

Περαιτέρω όμως η ύπαρξη των δρόμων τούτων, δημιουργούσε νομική υποχρέωση μεταβίβασης της επίμαχης εκτάσεως, (αν πράγματι ήταν ιδιωτική), **εν κατατήσει**, εξ αιτίας της ήδη πραγματικής και νομικής κατατήσεώς τους απ' τους ανωτέρω δρόμους, κάτι που απέφυγαν οι συμβαλλόμενοι, με την απόκρυψη των δρόμων, πλην όμως και τούτο, κατέστησε **άκυρο** το επιλήψιμο συμβόλαιο.

Κατά το άρθρο 1 του α.ν. 2344/1940 "περί αιγιαλού και παραλίας", ο αιγιαλός είναι κοινόχρηστο κτήμα, ανήκει στο Δημόσιο, προστατεύεται και διαχειρίζεται από

αυτό (άρθρο 968 ΑΚ). Είναι δε αιγιαλός η χερσαία ζώνη που περιστοιχίζει τη θάλασσα με ανώτατο όριο προς την ξηρά το σημείο εκείνο, μέχρι το οποίο φτάνουν κατά τις συνηθισμένες και όχι έκτακτες αναβάσεις τους τα κύματα της θάλασσας. Η ιδιότητα του αιγιαλού προκύπτει από φυσικά και μόνο φαινόμενα και δεν δημιουργείται με πράξη της Πολιτείας. Ο αιγιαλός ανήκει κατά νομική επιταγή στο Ελληνικό Δημόσιο (άρθρα 968 ΑΚ και 1 του α.ν. 2344/1940).

Στο προκείμενο κατά τρόπο πλήρως συμβατό με τα προεκτεθέντα, απατηλά, οι δηλώσεις των συμβαλλομένων βεβαιώνουν πως δεν υφίσταται αιγιαλός!

Οι χείμαρροι ή ρέματα, δηλαδή, οι πτυχώσεις της επιφάνειας της γης, με τις οποίες συντελείται κυρίως η απορροή των υδάτων που πλεονάζουν προς τη θάλασσα, αποτελούν, επίσης, φυσικούς αεραγωγούς, μαζί δε με τη χλωρίδα και πανίδα τους είναι οικοσυστήματα με ιδιαίτερο μικροκλίμα, που συμβάλλουν πολλαπλώς στην ισορροπία του περιβάλλοντος. Με την ιδιότητά τους αυτή και ενόψει του άρθρου 24 του ισχύοντος Συντάγματος περί φυσικού περιβάλλοντος, οι χείμαρροι ή τα ρέματα, ως στοιχεία του τελευταίου, αποτελούν αντικείμενο συνταγματικής προστασίας, που αποβλέπει στη διατήρηση της φυσικής τους κατάστασης και στη διασφάλιση της επιτελούμενης από αυτά λειτουργίας της απορροής των υδάτων. **Με τα δεδομένα αυτά, οι χείμαρροι ή τα ρέματα, άσχετα από το ισχύον κατά περίπτωση νομικό καθεστώς τους (λ.χ. 967, 968 ΑΚ), αποτελούν κοινόχρηστους χώρους στους οποίους απαγορεύονται επεμβάσεις τρίτων που θίγουν την πιο πάνω λειτουργία τους.**

Στην προκειμένη περίπτωση, οι συμβαλλόμενοι γνωρίζοντας όλα τ' ανωτέρω, απέκρυψαν κατά τη σύνταξη του επίμαχου συμβολαίου, την ύπαρξη ρεμάτων που υπάρχουν εντός της πωληθείσας έκτασης, - καθίστωντας το και γι' αυτό το λόγο **άκυρο.**

Τέλος, πέραν των προεκτεθέντων αθεράπευτων ακυροτήτων του επιλήψιμου συμβολαίου και παρά το γεγονός πως η έλλειψη κυριότητας στο πωλούμενο ακίνητο δεν έχει σαν συνέπεια την ακυρότητα της υποσχετικής συμβάσεως έναντι του αληθινού κυρίου, η «αγοραπωλησία» είναι **άκυρη ως προς** το εκποιητικό σκέλος της, καθόσον για την μεταβίβαση της κυριότητας θα πρέπει αυτή να υπάρχει στο πρόσωπο του μεταβιβάζοντος και συνεπώς η «αγοράστρια» εναγόμενη, ουδέποτε απέκτησε κυριότητα, αφού «απέκτησε» παρά μη κυρίου, όσον αφορά τις προαναφερθείσες

εκτάσεις και αφού βέβαια αποδεδειγμένα τελούσε σε πλήρη γνώση όλων των πραγματικών και νομικών προβλημάτων του απατηλού συμβολαίου.

Επειδή, σε κάθε περίπτωση, και για την έκταση την οποία διεκδικούν οι Ιερές Μονές Αγίου Γεωργίου Κρημνών και Αναφωνήτριας, ισχύει ο Ν. 1811/1988, σύμφωνα με τον οποίο η αγροτολιβαδική και η δασική περιουσία των Ιερών Μονών, παραχωρήθηκε στο Ελληνικό Δημόσιο.

Επειδή κατά παράβαση των κειμένων διατάξεων συνήφθη το εν λόγω συμβόλαιο μεταξύ των οποίων και τα άρθρα ΑΚ 966, 967 και 968, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να παράξει τις έννομες συνέπειες που τυπικά επιδιώκει να έχει.

Επειδή το ως άνω συμβόλαιο που συντάχθηκε είναι απολύτως και αυτοδικαίως άκυρο και δεν μπορεί να επιφέρει έννομες συνέπειες καθώς αντιβαίνει σε απαγορευτική διάταξη του νόμου και συγκεκριμένα των προαναφερόμενων διατάξεων.

Επειδή, συναφώς με τα παραπάνω, οι μεταγραφτές πράξεις μεταγράφονται εφόσον είναι έγκυρες, ενώ δικαιολογείται η άρνηση της μεταγραφής από τον μεταγραφοφύλακα αν η ακυρότητα της πράξης είναι εμφανής και ο μεταγραφοφύλακας μπορεί να σχηματίσει βεβαιότητα γι' αυτήν (Εφαθ 6444/2003 ΕλλΔνη 46.259, Εφαθ 1491/2003 ΕλλΔνη 2004.928, ΕφΛαρ 616/2000, ΤρΝομΠληρΔΣΑ, ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου άρθρο 1192, υπό Π 2, τόμος VI, σελ. 217). Τέτοια περίπτωση υπάρχει και όταν η δικαιοπραξία είναι ανυπόστατη ή αντιβαίνει σε απαγορευτική διάταξη του νόμου (άρθ. 174, 180 ΑΚ), όπως εν προκειμένω.

Επειδή το, φανερό και άμεσο, έννομο συμφέρον του Ελληνικού Δημοσίου στην άσκηση της παρούσας πρόσθετης παρέμβασης συνίσταται στο να αναγνωρισθεί δικαστικά η ακυρότητα του ανωτέρω συμβολαίου και έτσι να στερηθεί κάθε κύρους και ισχύος που ούτως ή άλλως δεν μπορεί να έχει.

Επειδή η παρούσα ασκείται παραδεκτώς, είναι νόμιμη και θα αποδειχθεί ουσιαστικά βάσιμη.

Επειδή το Δικαστήριό Σας είναι αρμόδιο καθ' ύλη και κατά τόπο (λόγω συνάφειας, κατ' άρθρο 31 ΚΠολΔ) προς εκδίκαση της παρούσας πρόσθετης παρέμβασής μου, κατά την τακτική διαδικασία.



ΓΙΑ ΟΛΟΥΣ ΑΥΤΟΥΣ ΤΟΥΣ ΛΟΓΟΥΣ

Και για όσα στη συζήτηση θα προστεθούν, και με τη ρητή επιφύλαξη όλων γενικά των δικαιωμάτων μου.

ΠΑΡΕΜΒΑΙΝΩ ΠΡΟΣΘΕΤΩΣ

Στην αναφερόμενη στο ιστορικό, ανοιγείσα δίκη υπέρ των ως άνω εναγουσών.

ΖΗΤΩ

Να γίνει δεκτή η παρούσα πρόσθετη παρέμβασή μου.

Να συνεκδικασθεί αυτή με την αναφερόμενη στο ιστορικό, από 14-9-2015 αγωγή των υπέρ των η παρούσα κατά της καθ' ης.

Να γίνει καθ' ολοκληρία δεκτή αυτή προκειμένου να αναγνωρισθεί ως άκυρο και κατά συνέπεια να κηρυχθεί ανίσχυρο και ανύπαρκτο το υπ' αριθμ. 23943/2014 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Ν. Γυφτοπούλου- Ψύχα, που μεταγράφηκε στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Ζακύνθου (τόμος 821, αρ. 28).

Να ακυρωθεί το υπ' αριθμ. 23943/2014 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών, Ν. Γυφτοπούλου- Ψύχα, που μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Ζακύνθου (τόμος 821, αρ. 28).

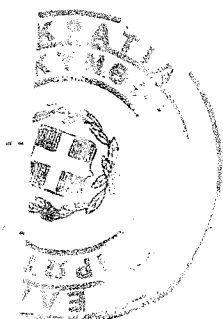
Να διαταχθεί ο αρμόδιος μεταγραφοφύλακας να σημειώσει την ακυρότητα αυτή στο περιθώριο της γενόμενης στον τόμο 821 αρ. 28 μεταγραφής του πιο πάνω συμβολαίου.

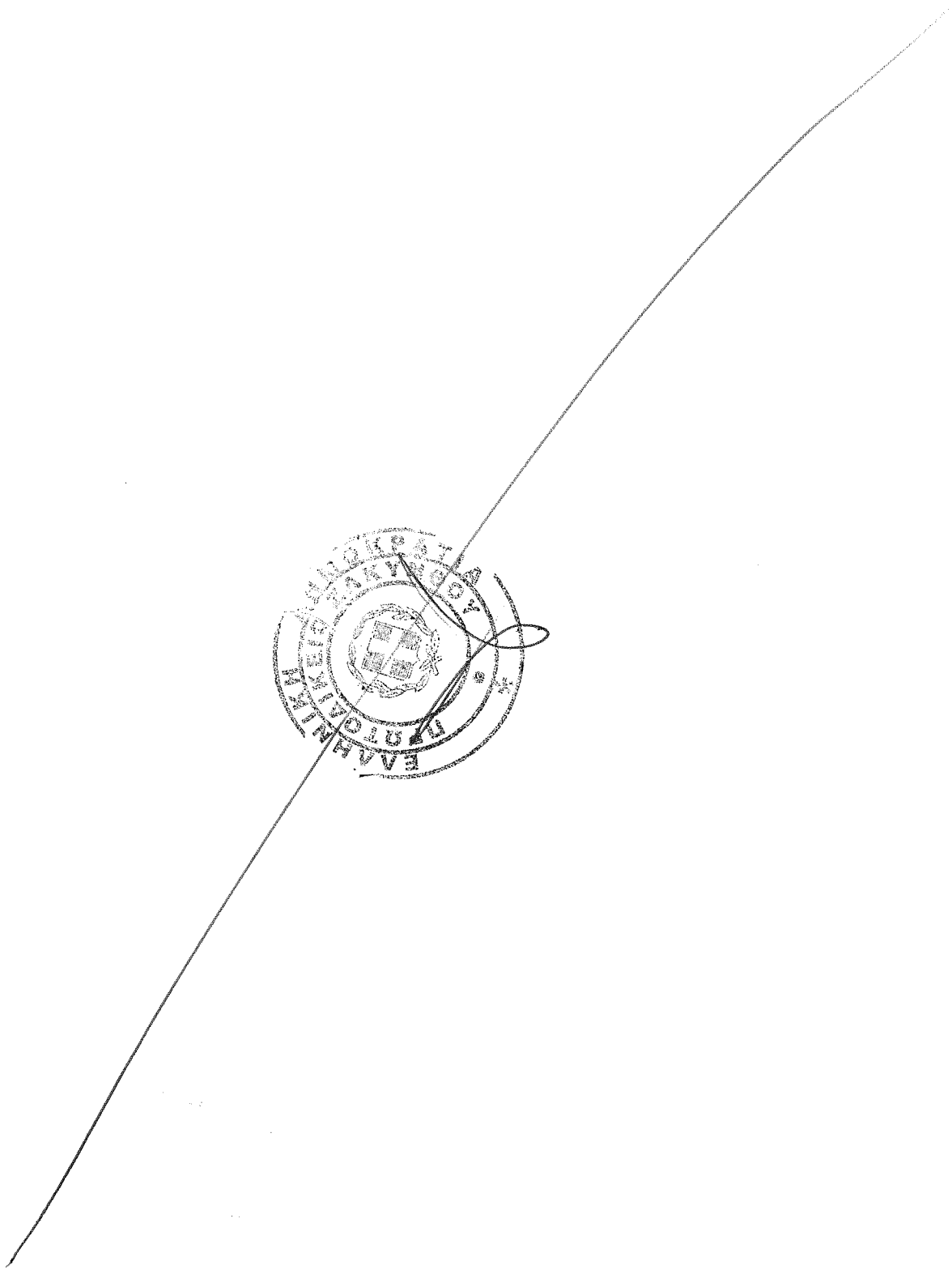
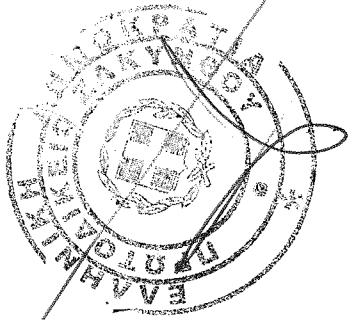
Να καταδικαστεί η καθ' ης η παρούσα στα έξοδα της δίκης και στην αμοιβή της πληρεξουσίας μου Δικηγόρου.

Ζάκυνθος, 26.10.2016

Η Πληρεξούσια δικηγόρος

ΑΓΓΕΛΙΚΗ Ν. ΠΕΤΤΑ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ
ΦΩΣΚΟΛΟΥ & ΖΕΖΑ 5 • ΖΑΚΥΝΘΟΣ
ΑΦΜ: 127375282 • ΔΟΥ ΖΑΚΥΝΘΟΥ
Τηλ: 2693024219 • Fax: 2693024710
e-mail: ang.petta@gmail.com





ΕΚΘΕΣΗ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ ΔΙΚΟΓΡΑΦΟΥ Αριθμ. 19/2016

Στη Ζάκυνθο και στο κατάστημα του Πρωτοδικείου, σήμερα την 27/10/2016, ημέρα Πέμπτη και ώρα 11:00 π.μ. ενώπιον της Γραμματέως Πρωτοδικείου Ζακύνθου Κατερίνας Παπαδάτου εμφανίστηκε η Αγγελική Πέττα, δικηγόρος Ζακύνθου και κατέθεσε το παραπάνω δικόγραφο.

Για την πράξη αυτή συντάχθηκε η έκθεση αυτή η οποία υπογράφεται νόμιμα.

Η Καταθέσας

Η Γραμματέας

(υπογραφές)

ΠΡΑΞΗ ΟΡΙΣΜΟΥ ΣΥΖΗΤΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ : ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΠΟΛΥΜΕΛΟΥΣ

Αριθ. Πιν. 2

Δικάσιμος 01-02-2017

Ημέρα Τετάρτη, ώρα 09:00 π.μ.

Ζάκυνθος, 27-10-2016

Η Γραμματέας

(υπογραφή)

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Ζάκυνθος, 27-10-2016

Η Γραμματέας

Κατερίνα Παπαδάτου

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Για τη νόμιμη σήμανση και την έκδοσή του κατά τη σειρά της παραγγελίας.

Ζάκυνθος, 27-10-2016

Η Γραμματέας

Κατερίνα Παπαδάτου

Αριθμός πρωτοκόπου Επιμελητής παραγγέλλεται όπως επιδώσει
καίτοι την παρούσα προς τμήν... Ιερά Μητρόπολη
Ζακύνθου και Στρασβόου Ν. Π. Δ.
Εδρεύουσα στην Ζάκυνθο, νομίμως Ειδικωποιημένη
προς γνώση της, και για τις έννομες συνέπειες, επιδείκνυται
όπως παραστεί κατά τη σήνηση της παρούσας, όταν κενωθεί
ανωτέρω οριζείται, αλλάζει ή σβήνεται κατ'εργονόμ. της

Ζάκυνθος, 27/10/2016
Η πληρεξούσια Δικηγόρος

Αγγελική Ν. Πεττα

ΑΓΓΕΛΙΚΗ Ν. ΠΕΤΤΑ
ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ
ΦΩΣΦΩΛΟΥ & ΖΕΞΑ 8 • ΖΑΚΥΝΘΟΣ
ΑΦΜ: 127378282 • ΔΟΥ ΖΑΚΥΝΘΟΥ
Τηλ: 2696024210 • Fax: 2696024710
e-mail: angpetta@gmail.com