

Ιδιοκτησιακό καθεστώς λιβαδικών εκτάσεων

Γ. Ντόγας¹, Ο. Βούλγαρη²

¹ Δασολόγος - Περιβαλλοντολόγος ΑΠΘ, Μεταπτυχιακός φοιτητής ΕΑΠ

² Δρ. Δασολόγος - Περιβαλλοντολόγος ΑΠΘ, Μεταπτυχιακή φοιτήτρια, ΑΠΘ

Περίληψη

Σκοπός αυτής της εργασίας είναι να παρουσιάσει με ποιόν τρόπο προέκυψε το ιδιοκτησιακό καθεστώς των λιβαδικών εκτάσεων μέσα από μια ιστορική αναδρομή και με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές ρυθμίσεις στη χώρα μας. Κατά την πάγια νομολογία των τακτικών δικαστηρίων και του Αρείου Πάγου, οι λιβαδικές εκτάσεις, εάν δεν έχουν αναγνωριστεί με νόμιμο τρόπο έναντι του Δημοσίου ως ιδιωτικές, θεωρούνται από ιδιοκτησιακή άποψη δημόσιες. Ιδιωτικές λιβαδικές εκτάσεις θεωρούνται εκείνες στις οποίες αποδεικνύονται ιδιωτικά δικαιώματα, σύμφωνα με προσαγόμενους έγγραφους τίτλους ως αποδεικτικά στοιχεία της απαιτούμενης εξουσίασης. Ωστόσο, σε βάρος του Ελληνικού Δημοσίου ήταν δυνατόν να αποκτηθεί κυριότητα σε δημόσιες λιβαδικές εκτάσεις από ιδιώτες με 30ετή χρησικτησία, εφόσον αυτή είχε συμπληρωθεί καλή τη πίστει έως και τις 11.9.1915. Στο θεσμό του Εθνικού Κτηματολογίου, η χρησικτησία εξακολουθεί να αποτελεί συνήθη πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας επί ακινήτων. Ωστόσο, πολλές αμφισβητήσεις πρόεκυψαν κατά τη σύνταξη του κτηματολογίου και την ταυτόχρονη διεκδίκηση κυριότητας εκτάσεων μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και των ιδιωτών.

Λέξεις κλειδιά: Χρησικτησία, τεκμήριο κυριότητας Δημοσίου, ν. 3127/2003,
ν. 3208/2003.

Εισαγωγή

Το γαιοκτητικό καθεστώς της εν γένει έγγειας ιδιοκτησίας, (π.χ. καλλιεργημένες γαίες, δάση, λιβάδια) είναι επίκαιρο σε όλες τις φάσεις της εξελικτικής πορείας του Ελληνικού Κράτους. Παρά τις νομικές παρεμβάσεις του Ελληνικού Κράτους από τη σύστασή του μέχρι σήμερα το ιδιοκτησιακό των δασών, δασικών και χορτολιβαδικών βιοσκόμενων δασικών εκτάσεων δεν έχει ρυθμιστεί οριστικά. Η διαμόρφωση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των γαιών της Ελληνικής Επικράτειας συνδέεται άρρηκτα με την ιστορική καταγωγή της γαιοκτησίας στην Ελλάδα, εν όψει του γεγονότος ότι το Ελληνικό Κράτος διαδέχθηκε το Οθωμανικό Κράτος λόγω πολέμου, αλλά και με την υπογραφή Διεθνών Συνθηκών. Ως εκ τούτου, το γαιοκτητικό καθεστώς που διαμορφώθηκε μετά τον υπέρ της Ανεξαρτησίας Αγώνα καθορίστηκε από το περιεχόμενο των

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΛΙΒΑΔΟΠΟΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ / ΕΝΟΤΗΤΑ Δ

Διεθνών Συνθηκών, από την πρώιμη ελληνική νομοθεσία, αλλά και από το οθωμανικό δίκαιο, δυνάμει του οποίου είχαν καθοριστεί τα εμπράγματα δικαιώματα στις περιοχές του Οθωμανικού Κράτους που ενσωματώθηκαν στην Ελληνική Επικράτεια (Παπαθανασόπουλος 2015). Επίσης, στο ιδιοκτησιακό καθεστώς συνέβαλαν, εκτός από τα Συντάγματα και τους νεότερους νόμους και διάφοροι άλλοι τρόποι, όπως απαλλοτριώσεις, αναδιανομές γης, καθώς και η κτήση της κυριότητας από νέους κατόχους με χρησικτησία και απώλεια των δικαιωμάτων λόγω αχρηστίας (Δουύκας 2018). Ιστορικά η χρησικτησία αποτελεί έναν από τους μακροβιότερους θεσμούς του Εμπράγματου Δικαίου, καθώς απαντά για πρώτη φορά στο Βυζαντινορωμαϊκό Δίκαιο, αλλά ισχύει και υπό τον Αστικό μας Κώδικα. Ο νομοθέτης θεωρεί ότι ο κύριος του πράγματος δεν έχει μόνο δικαιώματα επί του ακινήτου του όπως είναι η απόλαυση των ωφελημάτων και καρπών του και η εν γένει εκμετάλλευση και η αξιοποίησή του, αλλά είναι επιφορτισμένος και με υποχρεώσεις, σημαντική εκ των οποίων είναι η συνεχής επιμέλεια, εποπτεία και επίβλεψη της ιδιοκτησίας του, προκειμένου να την προστατεύει από επιλήψιμους και κακόπιστους εισβολείς (Καψάλη 2015). Η μακρόχρονη παραμέληση του ακινήτου εκ μέρους του κυρίου επισείει στον ίδιο μιας μορφής «ποινή», που δεν είναι άλλη από τη χρησικτησία, δηλαδή από τη δυνατότητα που δίνει ο νόμος σε έναν ξένο προς το ακίνητο πρόσωπο να νέμεται για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα το εν λόγω ακίνητο και στη συνέχεια να καθίσταται κύριος αυτού, με αποτέλεσμα ο αρχικός κύριος, εξαιτίας της έλλειψης επιμέλειας εκ μέρους του, να χάσει κάθε δικαίωμα στο ακίνητό του (Καψάλη 2015).

Όλα τα παραπάνω είχαν σαν αποτέλεσμα, μετά τη δημιουργία του Ελληνικού Κράτους, να αποκτηθεί η κυριότητα από ιδιώτες ακόμα και επί ακινήτων που αποτελούν κοινόχρηστα αγαθά, όπως για παράδειγμα είναι οι δασικές εν γένει εκτάσεις. Σήμερα, με τη σύνταξη των Δασικών Χαρτών και του Δασικού Κτηματολογίου επιχειρείται, η επίλυση της πολύπαθης δασικής γαιοιδιοκτησίας, της χώρας μας, που τόσο ταλανίζει Κράτος και Πολίτες. Σκοπός αυτής της εργασίας είναι μέσα από μια ιστορική αναδρομή και με βάση τις ισχύουσες νομοθετικές ρυθμίσεις να αναδείξουμε τον τρόπο απόκτησης κυριότητας επί δασικών -και δη λιβαδικών- εκτάσεων.

Ιστορικά στοιχεία διαμόρφωσης του ιδιοκτησιακού καθεστώτος

Για τη διερεύνηση της δημιουργίας των «ιδιωτικών λιβαδικών εκτάσεων» στο νέο ελληνικό κράτος, κρίνεται αναγκαία η προσφυγή στο οθωμανικό δίκαιο μιας και αυτό ήταν το κοινό δίκαιο στις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας προ της προσάρτησής τους στο Ελληνικό Κράτος (με εξαίρεση των Δωδεκανήσων, των Επτανήσων και της Κρήτης), το οποίο αναγνωρίζεται και λογίζεται από τα ελληνικά δικαστήρια ως προ ισχύον δίκαιο. Σύμφωνα λοιπόν με την Οθωμανική νομοθεσία, οι αγροί και τα λιβάδια ανήκαν εκ του νόμου στο Οθωμανικό κράτος και η παραχώρησή τους προς τους ιδιώτες γινόταν με ειδικό έγγραφο του υπαλλήλου του κτηματολογίου, που ονομαζόταν «ταπί» και έφερε το μονόγραμμα του Σουλτάνου (Καποτάς 2010). Η παραχώρηση αυτή δεν προσπόριζε στον ιδιώτη εμπράγματο δικαιώμα (κυριότητα), αλλά μόνο

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΛΙΒΑΔΟΠΟΝΙΑ ΜΠΡΟΣΤΑ ΣΕ ΝΕΕΣ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ

δικαιώμα διηγεκούς εξουσίασης (τεσσαρούφ), περιεχόμενο του οποίου ήταν ορισμένη ανεπίδεκτη μετατροπής χρήση του εδάφους, που αναφερόταν στον τίτλο. Το εν λόγω δικαιώμα μπορούσε να αποκτηθεί και με συνεχή χωρίς αμφισβήτηση εξουσίαση και καλλιέργεια επί δεκαετία, προκειμένου περί αγρών. Η αρχή αυτή όμως δεν είχε εφαρμογή όπου δεν μπορούσε να υπάρξει καλλιέργεια, όπως στους βοσκοτόπους, τα χειμαδιά και τα θέρετρα (Καποτάς 2010). Στο οθωμανικό δίκαιο ήταν άγνωστη η χρησικησία ως τρόπος κτήσεως κυριότητος.

Με τη δημιουργία του Ελληνικού Κράτους, αυτό υπεισήλθε ως προς τα δικαιώματα γης στη θέση του τουρκικού. Συνεπώς, αφού το τουρκικό δημόσιο ήταν κύριος των δημοσίων εκτάσεων και των λιβαδιών αντίστοιχα, θα ήταν και το ελληνικό. Οι σχέσεις του Ελληνικού Δημοσίου, όπως αυτό συγκροτήθηκε μετά την απελευθέρωση με τη δημιουργία του Ελληνικού Κράτους, σε σχέση με τις ιδιοκτησίες των Οθωμανών που κατοικούσαν στην ελληνική επικράτεια, ρυθμίστηκαν σ' ότι αφορούσε την Παλαιά Ελλάδα, με τη Συνθήκη της Κωνσταντινούπολης της 3^{ης}.7.1832, και με τα από 3, 2, 4/16.6 και 19.6/1.7.1830 Πρωτόκολλα του Λονδίνου (Καπετάνιος 2014). Σύμφωνα με αυτά, στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου περιήλθαν εκείνα τα ακίνητα που βρίσκονταν εντός της ζώνης που μέχρι την 3.2.1830 είχε καταλάβει με τις στρατιωτικές του δυνάμεις και ανήκαν είτε στο Οθωμανικό Δημόσιο είτε σε Οθωμανούς ιδιώτες, καθώς και όσα εγκαταλείφθηκαν από τους Οθωμανούς ιδιοκτήτες τους και κατέστησαν αδέσποτα (Καποτάς 2010, Καπετάνιος 2014)). Η κτήση των ακινήτων αυτών έγινε δια δημεύσεως «πολεμικώ δικαιώματι», χωρίς καμία αποζημίωση (Δωρής 1980, Καριψιάδης, 2000). Έτσι, οι λιβαδικές εκτάσεις που ανήκαν στο Οθωμανικό Δημόσιο, σε Οθωμανούς ιδιώτες και σε Οθωμανούς ιδιοκτήτες που τα εγκατέλειψαν, περιήλθαν κατά κυριότητα στο δημόσιο.

Διαφορετικό καθεστώς ισχύει για τις δημόσιες εκτάσεις του οθωμανικού δημοσίου ανάμεσά τους και οι λιβαδικές που βρίσκονταν κατά τον χρόνο της διακήρυξης της ανεξαρτησίας του νέου Ελληνικού Κράτους (3.2.1830) εντός των εδαφών που τελούσαν υπό Οθωμανική στρατιωτική κατοχή, αλλά εν συνεχεία παρεχωρήθησαν βάσει της Συνθήκης της Κωνσταντινουπόλεως στην ελληνική κυριαρχία, όπως ειδικότερα η Αττική, η Εύβοια και τμήματα της Βοιωτίας και της Φθιώτιδας (Παυλάκη 2017). Όσες εξ αυτών ανήκαν στο Οθωμανικό Δημόσιο περιήλθαν βάσει της ίδιας συνθήκης στο Ελληνικό Δημόσιο, ενώ όσες ανήκαν σε Οθωμανούς ιδιώτες παρέμειναν στην ιδιοκτησία τους με δικαιώμα πωλήσεως τους εντός προθεσμίας (Καριψιάδης 2000). Προκύπτει λοιπόν από τα παραπάνω εκτεθέντα, ότι το Ελληνικό Κράτος διαδέχθηκε καθολικά το οθωμανικό, μόνο σε όσες περιοχές κατακτήθηκαν με όπλα, ενώ για τα εδάφη που παραχωρήθηκαν στο ελληνικό κράτος με διεθνείς συνθήκες, διατηρήθηκαν τα ιδιωτικά εμπράγματα δικαιώματα.

Το τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου

Με τη σύσταση του ελληνικού κράτους θεσπίστηκαν νόμοι, που καθόριζαν την ειδικότερη διαδικασία για την αναγνώριση δικαιωμάτων κυριότητας επί των δασικών

και λιβαδικών εκτάσεων. Κεφαλαιώδους σημασίας νομοθέτημα που αντιμετώπιζε το ζήτημα των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί δασών αναδεικνύεται το Β.Δ. της 17.11.1836 «περί ιδιωτικών δασών». Σύμφωνα με τα άρθρα 1 και 3 του νομοθετήματος αυτού το Ελληνικό Δημόσιο θεωρείται ότι έχει στην κυριότητα του κάθε έκταση η οποία έως την έναρξη ισχύος του ήταν δασική. Από την ανωτέρω διάταξη εξαιρούνται εκείνες οι εκτάσεις για τις οποίες υπήρχαν έγγραφες αποδείξεις Τουρκικών αρχών ότι ανήκαν κατά την έναρξη του περί ανεξαρτησίας αγώνα σε ιδιώτες ή σε δήμους και μοναστήρια (που αντιμετωπίστηκαν με το άρθρο 2 με τον ίδιο τρόπο όπως οι ιδιώτες). Συγκεκριμένα, ρητώς προβλεπόταν η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες των δασών να εμφανίσουν εντός έτους από την ημέρα δημοσιεύσεως του ανωτέρω διατάγματος, τους ιδιοκτησιακούς τους τίτλους στην αρμόδια υπηρεσία (στην επί των οικονομικών γραμματείαν). Η τελευταία, είτε θα αναγνώριζε τους τίτλους και θα απέδιδε την κατοχή του δάσους στους ιδιοκτήτες του, είτε θα απέρριπτε αυτούς, παραπέμποντας την κρίση του ζητήματος στα αρμόδια δικαστήρια. Ρητώς προβλεπόταν δια του νόμου αυτού ότι εφόσον θα παρείχετο η ανωτέρα προθεσμία όλα τα δάση, για τα οποία δεν θα εμφανίζονταν οι προβλεπόμενοι τίτλοι θα εθεωρούντο αδιαφιλονικήτως εθνικά. Κατά αυτόν τον τρόπο καθιερώθηκε το τεκμήριο κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου επί των δασών της χώρας ως εθνικών.

Παράλληλα, με το Βασιλικό Διάταγμα της 3ης/15ης Δεκεμβρίου 1833 «Προσδιορισμός του φόρου της βοσκής και του δια τα εθνικοϊδιόκτητα λιβάδια εγγείου φόρου κατά τα έτη 1833 και 1834», καθορίστηκε στο άρθρο 1 ότι όλα τα λιβάδια, δηλαδή οι βοσκότοποι, για την επικαρπία των οποίων δεν υπάρχει έγγραφο («ταπί»), που να έχει εκδοθεί επί Τουρκοκρατίας, θεωρούνται δημόσια και η νομή τους παραμένει στο Δημόσιο. Επιπλέον, με το άρθρο 2 του εν λόγω διατάγματος τα λιβάδια εκείνα, για τα οποία έχει εκδοθεί «ταπί» μένουν στον νόμιμο επικαρπωτή, με δικαίωμα εμφυτευτικής επικαρπίας, υπό το όνομα εθνικοϊδιόκτητα (Σίσκου 2016). Όσοι δεν απέδειξαν ότι νομίμως κατέχουν λιβαδικές εκτάσεις στο νεοσύστατο Ελληνικό Κράτος, δεν είχαν πλέον δικαίωμα να διεκδικήσουν κυριότητα επί αυτών. Αυτό θα μπορούσε να γίνει μόνο στο μέλλον, αλλά χωρίς να επικαλούνται ότι κατέχουν την κυριότητα από την πριν το νόμο του 1833 περίοδο.

Η σύνθεση της Ελληνικής Επικράτειας από τα εδάφη που την απαρτίζουν εμφανίζει ιδιαιτερότητες ως προς το ιδιαίτερο ιστορικό καθεστώς, τον χρόνο και τον τρόπο προσάρτησης της κάθε έκτασης. Έτσι, οι εκτάσεις που προσαρτήθηκαν πρώτες μετά την έναρξη του υπέρ της Ανεξαρτησίας Αγώνα (Πελοπόννησος, Στερεά Ελλάδα, Κυκλαδες, Νήσοι Σαρωνικού, Εύβοια, Φθιώτιδα), που συχνά αποκαλούνται «Παλαιό Βασίλειο», υπάγονται στο βασιλικό διάταγμα του 1836 περί ιδιωτικών δασών και το εξ αυτού συναγόμενο τεκμήριο κυριότητας του ελληνικού δημοσίου, ενώ εξαιρούνται του τεκμηρίου οι λεγόμενες «Νέες Χώρες» (Ηπειρος, Μακεδονία, Κρήτη, Νήσοι Αιγαίου) (Παπαθανασόπουλος 2015).

Το τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου διατηρήθηκε στη σύγχρονη νομοθεσία με τις διατάξεις του άρθρου 62 του ν. 998/1979, οι οποίες ωστόσο εξαιρούν ρητώς

Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΛΙΒΑΔΟΠΟΝΙΑ ΜΠΡΟΣΤΑ ΣΕ ΝΕΕΣ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ

του τεκμηρίου τις Περιφέρειες των Πρωτοδικείων των Ιονίων Νήσων, της Κρήτης και των Νομών Λέσβου, Σάμου και Χίου, των νήσων Κυθήρων και Κυκλαδών και της Μάνης (Παπαθανασόπουλος 2015). Η εξαίρεση αυτών των περιοχών από το τεκμήριο κυριότητας οφείλεται σε ιστορικούς λόγους και αφορά σε περιοχές που υπό το οθωμανικό καθεστώς διατήρησαν την αυτονομία τους, καθώς και ορισμένα προνόμια, όπως τα ιδιωτικά ιδιοκτησιακά δικαιώματα, σε περιοχές των οποίων οι γαίες ουδέποτε υποτάχθηκαν στην οθωμανική κυριαρχία και σε περιοχές, στις οποίες η Πολιτεία δεν είχε εμπράγματα δικαιώματα επί των γαιών (Γεωργιάδης 2006).

Η έκτακτη χρησικτησία ως πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας επί λιβαδικών εκτάσεων

Σε βάρος ωστόσο του Ελληνικού Δημοσίου ήταν δυνατόν να αποκτηθεί κυριότητα από ιδιώτες με έκτακτη χρησικτησία, σύμφωνα με το ισχύσαν μέχρι την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα (23.2.1946) βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο ακόμη και σε εκτάσεις χαρακτηριζόμενες ως δημόσιες δασικές, καθώς και σε κάθε άλλο δημόσιο κτήμα, π.χ. επί λιβαδιών. Προϋποθέσεις της χρησικτησίας ήταν η άσκηση νομής, έστω και χωρίς νόμιμο τίτλο, επί τριάντα (30) τουλάχιστον έτη, με καλή πίστη, με τη δυνατότητα του χρησιδεσπόζοντος να συνυπολογίζει στο χρόνο της νομής του και εκείνον του δικαιοπαρόχου του, εφόσον είχε γίνει με νόμιμο τρόπο καθολικός ή ειδικός διάδοχός του (Παυλάκη 2017). Διασαφηνίζεται ότι με βάση το άρθρο 1042 του Αστικού Κώδικα «ο νομέας βρίσκεται σε καλή πίστη όταν, χωρίς βαριά αμέλεια, έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα». Επίσης, ως πράξεις νομής θεωρούνται, μεταξύ άλλων, η βοσκή ζώων, η καλλιέργεια, η εκμίσθωση, η επιβλεψη, η οριοθέτηση, η επιμέλεια καθαρισμού της έκτασης, η χρήση της έκτασης ως βοσκοτόπου. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα μετά τη δημιουργία του Ελληνικού Κράτους να βρεθούν ιδιώτες να κατέχουν λιβαδικές εκτάσεις.

Για τις λιβαδικές εκτάσεις, όπως και για όλες τις δασικές εκτάσεις, ο τριακονταετής χρόνος χρησικτησίας θα έπρεπε να έχει συμπληρωθεί μέχρι την 11^η.9.1915, διότι μετά την παραπάνω χρονολογία, η δυνατότητα αυτή έπαψε να υφίσταται. Αυτό πρακτικά σημαίνει, ότι θα έπρεπε να αποδεικνύεται 30ετής νομή, τουλάχιστον από την 11.9.1885. Μετά την ανωτέρω ημερομηνία (11.9.1915) καθιερώθηκε το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του δημοσίου επί των ακινήτων του και πλέον δεν επιτρέπεται ως τρόπος κτήσης κυριότητας επί αυτών η έκτακτη χρησικτησία.

Το κτηματόλογιο και οι αμφισβητήσεις κυριότητας μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και των ιδιωτών σε ακίνητα δασικού/λιβαδικού χαρακτήρα

Συχνά, κατά τα διάφορα στάδια της κτηματογράφησης¹ ανέκυπταν συγκρούσεις συμφερόντων και διαφορές κυριότητας επί ακινήτων μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου

1. Για τον ορισμό της κτηματογράφησης βλ. <http://www.ktimatologio.gr/Pages/Proclamations.aspx?id=138>

και ιδιωτών. Έντονος προβληματισμός ωστόσο δημιουργήθηκε με την έναρξη της διαδικασίας κτηματογράφησεως ως προς την επίτευξη εξισορρόπησης μεταξύ (Παπακώστα 2009): α) αφενός μεν της ανάγκης αποκάλυψης και προστασίας της Δημόσιας Γης και Περιουσίας και β) αφετέρου δε της ανάγκης αποτροπής των αναπόφευκτα δυσμενών για τους ιδιώτες επιπτώσεων σε περίπτωση καταχρηστικής επικλήσεως από μέρους του Δημοσίου του απαραγγάπτου των δικαιωμάτων του επί δημοσίων ακινήτων. Και αυτό γιατί επί των ακινήτων αυτών ουδέποτε είχε ενδιαφερθεί μέχρι σήμερα το Δημόσιο να ασκήσει τα υποτιθέμενα εμπράγματα δικαιώματά του, επιτρέποντας ή και προτρέποντας, πολλές φορές, την απόκτηση επ' αυτών ιδιωτικών δικαιωμάτων.

Για να εξυπηρετηθούν δικαιοπολιτικοί και κοινωνικοί σκοποί αλλά και για λόγους ασφάλειας δικαίου ο νομοθέτης θεσμοθέτησε τους ν. 3127/2003 και 3208/2003, προκειμένου να διευθετηθούν διαφορές κυριότητας επί ακινήτων που προέκυψαν μεταξύ του Δημοσίου και ιδιωτών επί δασικών εν γένει εκτάσεων. Συγκεκριμένα, το ζήτημα της ιδιοκτησίας των δασών, των δασικών εδαφών και των λιβαδιών, ιδιαίτερα στις περιοχές της χώρας με ειδικό καθεστώς, στις οποίες δεν ισχύει το τεκμήριο του Δημοσίου, διευθετήθηκε με τη διάταξη της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του ν. 998/1979, η οποία προστέθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 32 του ν. 4280/2014. Σύμφωνα με αυτή ορίζεται ότι, οι εκτάσεις που προστατεύονται με τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας θεωρούνται δημόσιες, εκτός κι αν υπάγονται σε μία από τις περιπτώσεις του άρθρου 10 του ν. 3208/2003. Στο εν λόγω άρθρο καταγράφονται οι περιπτώσεις βάσει των οποίων θεμελιώνονται δικαιώματα κυριότητας, νομής και κατοχής τρίτων επί δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει συγκεκριμένων διατάξεων, παραχωρήθηκαν κατά κυριότητα ή περιήλθαν σε συγκεκριμένα πρόσωπα, και αποκλείεται στις περιπτώσεις αυτές η διεκδίκηση δικαιώματος κυριότητας από το ελληνικό δημόσιο.

Επίσης, σημαντική ρωγμή στις διατάξεις για την προστασία των δημοσίων κτημάτων -και κατ' επέκταση και των λιβαδικών εκτάσεων- επέφερε η διάταξη του ν. 3127/2003. Με βάση την τελευταία επαναφέρεται ο θεσμός της κτήσης κυριότητας με ανεπίληπτη νομή του Βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου και αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας στα αστικά ακίνητα στο νομέα αυτών έναντι του Δημοσίου. Απαραίτητες προϋποθέσεις για να συμβεί κάτι τέτοιο είναι: το ακίνητο να έχει εμβαδόν μέχρι 2000 τ.μ., να βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης, ή εντός οικισμού προϋφισταμένου του 1923 ή σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων και ο νομέας του να νέμεται τούτο αδιαταράκτως για 10 ή 30 συναπτά έτη, σύμφωνα με τις ειδικότερες προϋποθέσεις του νόμου. Με την εν λόγω ρύθμιση εισάγεται μια σημαντική τομή στις διατάξεις για την προστασία των δημοσίων κτημάτων (καλλιεργήσιμα χωράφια, βιοσκοτόπια, δάση κτλ.), καθώς υπό τους εδώ ειδικά προβλεπόμενους όρους θεσπίζεται ένα είδος χρησικτησίας σε βάρος του Ελληνικού Δημοσίου σε αστικά ακίνητα. Οι εν λόγω διατάξεις τέθηκαν προκειμένου να αρθούν οι αμφισβητήσιμες που είχαν ήδη προκύψει κατά τη σύνταξη του κτηματολογίου των διαφορών κυριότητας μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και των ιδιωτών σε ακίνητα που κατείχαν από πολλών ετών και αμφισβητούσε την κυριότητά τους το Ελληνικό Δημόσιο (Δημητριάδη 2015).

Συμπεράσματα

Το γαιοκτητικό καθεστώς της εν γένει έγγειας ιδιοκτησίας, (π.χ καλλιεργημένες γαίες, δάση, λιβάδια) είναι επίκαιρο σε όλες τις φάσεις της εξελικτικής πορείας του Νεοελληνικού Κράτους, μέχρι, κυριολεκτικά τις μέρες μας. Με τη σταδιακή ενσωμάτωση μεγάλων περιοχών στην Παλαιά Ελλάδα, ύστερα από διεθνείς Συμφωνίες και Πρωτόκολλα, και την επικύρωσή τους με Νόμους, δημιουργήθηκαν διαφορετικά γαιοκτητικά καθεστώτα στα δάση, τις δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις μέσα στην Ελληνική Επικράτεια. Επίσης, στο ιδιοκτησιακό καθεστώς συνέβαλαν, εκτός από τα Συντάγματα και τους νεότερους νόμους και διάφοροι άλλοι τρόποι, όπως απαλλοτριώσεις, αναδιανομές γης, παραχωρητήρια καθώς και η κτήση της κυριότητας από νέους κατόχους με χρησικτησία. Παρά τις νομικές παρεμβάσεις του Ελληνικού Κράτους από την σύστασή του μέχρι σήμερα το ιδιοκτησιακό των δασικών εν γένει εκτάσεων δεν έχει ρυθμιστεί οριστικά και συχνά προκύπτουν πλήθος διεκδικήσεων και αντιπαραθέσεων μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και των πολιτών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Γεωργιάδης, Α. 2006. Το ιδιοκτησιακό των Μανιατών: Τα κτήματα στη Μάνη και το τεκμήριο κυριότητας υπέρ του Δημοσίου, περιοδικό MANH, τ. 40
- Δημητριάδη, Ε. 2015. Το τεκμήριο κυριότητας του Δημοσίου επί δασικών εκτάσεων κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης. Διαθέσιμο στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://atticalawyers.gr/articles>
- Δούκας, Κ.Α. 2018. Δασικό Κτηματολόγιο & Δασικοί Χάρτες, σελ 93.
- Δωρής Ε. 1980. Τα δημόσια κτήματα - διαχείρησις - διάθεσις - εκποίησις - προστασία, τόμ. Α', Αθήναι, σελ. 434.
- Καπετάνιος, Α. 2014. Η ιδιοκτησία στα Δάση (Β'). Διαθέσιμο στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://dasarxeio.com/2014/11/20/18018/>
- Καποτάς, Π. 2010. Οι επιπτώσεις του καθεστώτος χρήσης των λιβαδικών εκτάσεων. Μεταπτυχιακή διατριβή. Τομέας Λιβαδοπονίας και Άγριας Πανίδας - Ιχθυοπονίας Γλυκέων Υδάτων, Σχολή Δασολογίας και Φυσικού περιβάλλοντος, ΑΠΘ, σελ. 57, 58
- Καριψιάδης, Γ. 2000. Η Ελλάδα ως διάδοχο κράτος. Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή. σ. 94, 137 – 145, 161επ. και 178επ.
- Καψάλη, Ε. 2015. Χρησικτησία: είδη και προϋποθέσεις. Διαθέσιμο στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <http://ekapsali.gr/xrisiktisia-eidi-kai-proyphotheseis/>
- Παπαθανασόπουλος, Α. 2015. Η ιδιοκτησία των γαιών στις Κυκλαδες μετά την πρόσφατη νομολογία του Αρείου Πάγου. Περιβάλλον & Δίκαιο, Τεύχος 2/2015, Απρίλιος - Μάιος - Ιούνιος. Διαθέσιμο στην ηλεκτρονική διεύθυνση: <https://dasarxeio.com/2016/12/10/38219/>
- Παπακώστα, Κ. 2009. Η κτήση κυριότητας με χρησικτησία σε βάρος του ελληνικού δημοσίου μετά την τομή του άρθρου 4 Ν. 3127/2003. Μεταπτυχιακή διατριβή. Τμήμα Νομικής, Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, σελ. 40.

Παυλάκη, Σ. 2017. Πρωτότυπη κτήση κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου σε δάση και λιβάδια της επικράτειας. Διαθέσιμο στην ηλεκτρονική διεύθυνση: https://dasarxeio.com/2017/08/13/47766/#_ftnref13

Σίσκου, Δ. 2016. Η ειδική ουσιαστική και δικονομική νομοθεσία των δασικών και εποικιστικών ακινήτων. Μεταπτυχιακή διατριβή. Τμήμα Νομικής, ΔΠΘ, σελ 80.
<http://www.ktimatologio.gr/Pages/Proclamations.aspx?id=138>

Ownership of rangelands in Greece

G. Ntoga¹, O. Voulgaris²

¹ Forester - Environmentalist, postgraduate student of Hellenic Open University, Greece

² Forester - Environmentalist, postgraduate student of Aristotle University of Thessaloniki, Greece

Abstract

The purpose of this work is to present how the ownership of the rangelands has emerged through a historical review and on the basis of the current legislation. According to the settled case laws of the ordinary courts and the Supreme Court, grasslands, if not legally recognized as private, are owned by the State. Private meadows are considered as such only if there is documented evidence of the acquired authority by the owner. However, at the expense of the Greek State it was possible to acquire ownership of rangelands by private individuals by 30 years of "acquisitive prescription", provided that it was completed in good faith until 11.9.1915. In the institution of the National Cadastre, the "acquisitive prescription" is still a common original way of acquiring ownership. However, many controversies arose during the construction of the Land Registry considering the simultaneous claim of land ownership between the Greek State and private individuals.

Key words: Acquisitive prescription, presumption of ownership of the Greek State, v. 3127/2003, v. 3208/2003.