

**ΟΔΗΓΙΑ ΓΙΑ ΔΑΣΙΚΑ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 152 ΤΟΥ ΝΟΜΟΥ 4819/2021 -  
Ο.Τ.Π.Μ.Κ\_ΚΕΦ12\_5\_V3\_04-04-2023**

Με το άρθρο 152 του ν.4819/2021 (ΦΕΚ Α' 129/23.7.2021) με τίτλο «Ιδιοκτησιακές ρυθμίσεις για τις δασικού και χορτολιβαδικού χαρακτήρα εκτάσεις των περιοχών του δευτέρου εδαφίου του άρθρου 62 του ν. 998/1979», προστέθηκε περίπτωση IV στην παρ. 1 του άρθρου 10 του Ν. 3208/2003 και ειδικότερα ορίστηκε ότι το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας σε δάση, δασικές εκτάσεις και στις εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του ν. 998/1979, τα οποία:

«IV. Περιλαμβάνονται σε περιοχές του δευτέρου εδαφίου του άρθρου 62 του ν. 998/1979 (Α' 289) για τις οποίες το Ελληνικό Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας ή άλλα επαρκή στοιχεία απόδειξης της κυριότητάς του, όπως πράξεις μίσθωσης, παραχώρησης ή άλλης εκμετάλλευσης, αξιοποίησης και προστασίας της έκτασης ως δημόσιας και, συγχρόνως, οι διεκδικούντες την έκταση διαθέτουν τίτλους ιδιοκτησίας, οι ίδιοι ή οι δικαιούχοί τους, οι οποίοι έχουν συνταχθεί μέχρι την 1η.7.2001 το αργότερο, έστω και εάν έχουν μεταγραφεί μεταγενέστερα. Εκκρεμείς εμπράγματα αγωγές του Δημοσίου που αφορούν στις εν λόγω εκτάσεις και οι οποίες βασίζονται σε τίτλους ιδιοκτησίας ή άλλα επαρκή στοιχεία απόδειξης της κυριότητάς του, δεν επηρεάζονται από την ρύθμιση του παρόντος άρθρου. Σε περίπτωση που το δικαίωμα της κυριότητας επί των ανωτέρω εκτάσεων έχει καταχωρηθεί υπέρ ιδιωτών ή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου στα κτηματολογικά βιβλία των οικείων κτηματολογικών γραφείων, το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας επ'αυτών και δεν ασκεί τα ένδικα βοηθήματα που προβλέπονται στο άρθρο 6 του ν. 2664/1998 (Α' 275).»

Στη συνέχεια εξεδόθη η υπ' αρ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΠΔ/115255/6217/02.12.2021 Εγκύκλιος του ΥΠΕΝ «Οδηγίες εφαρμογής των διατάξεων της περίπτωσης IV της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 3208/2003 και του άρθρου 8Α του ν. 998/1979, το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 149 του ν. 4819/2021».

Α) Επ' αφορμής αυτής, αποσαφηνίζουμε τα ακόλουθα σχετικά με την αναφερόμενη διευκρίνιση στην ως άνω Εγκύκλιο πως *«δεν καταλύονται ιδιωτικά δικαιώματα επί των εν λόγω εκτάσεων που έχουν αποκτηθεί με χρησικτησία ή με τίτλους συνταχθέντες μετά την ανωτέρω ημερομηνία, ως προς τα οποία εξακολουθεί να ισχύει ότι ίσχυε και πριν την εισαγωγή της ανωτέρω διάταξης»*, εξειδικεύοντας τα ισχύοντα ανά περιοχή.

Πίνακας Περιεχομένων:

<a href="#">NOMΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ</a> .....	17
<a href="#">ΕΠΤΑΝΗΣΑ</a> .....	18
<a href="#">ΚΥΘΗΡΑ – ΑΝΤΙΚΥΘΗΡΑ</a> .....	20
<a href="#">ΚΡΗΤΗ</a> .....	21
<a href="#">ΛΕΣΒΟΣ - ΛΗΜΝΟΣ και ΛΟΙΠΑ ΝΗΣΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ (ΝΕΕΣ ΧΩΡΕΣ)</a> ...	23
<a href="#">ΚΥΚΛΑΔΕΣ</a> .....	24
<a href="#">ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ</a> .....	27
<a href="#">ΜΑΝΗ</a> .....	29

## **NOMΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ**

### **Άρθρο 62 ν. 998/1979**

#### **Βάρος απόδειξης - Ειδική αναγνώριση κατατιμήσεων**

Επί των πάσης φύσεως αμφισβητήσεων ή διενέξεων ή δικών μεταξύ του Δημοσίου, είτε ως ενάγοντος είτε ως εναγομένου είτε ως αιτούντος είτε ως καθ' ου η αίτηση, και φυσικού ή νομικού προσώπου, το οποίο προβάλλει ή αξιώνει οποιοδήποτε δικαίωμα, εμπράγματο ή μη, επί των δασών, των δασικών εκτάσεων το ως άνω φυσικό ή νομικό πρόσωπο οφείλει να αποδείξει την παρ' αυτώ ύπαρξη του δικαιώματός του.

Κατ' εξαίρεση η διάταξη αυτή δεν ισχύει στις περιφέρειες των Πρωτοδικείων των Ιονίων Νήσων, της Κρήτης, των Νομών Λέσβου, Σάμου, Χίου και Κυκλάδων, των νήσων Κυθήρων, Αντικυθήρων, της Δωδεκανήσου, πλην των νήσων που ισχύει ο κτηματολογικός κανονισμός<sup>1</sup> καθώς και της περιοχής της Μάνης όπως αυτή ορίζεται από διοικητικά όρια των Καλλικρατικών Δήμων Ανατολικής και Δυτικής Μάνης»

### **Άρθρο 10 παρ. 1 ν. 3208/2003**

1. Το Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας σε δάση, δασικές εκτάσεις και στις εκτάσεις των περιπτώσεων α' και β' της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου που:

**I. Αναγνωρίστηκαν ως ιδιωτικά: [...]**

**II. Παραχωρήθηκαν κατά κυριότητα: [...]**

---

<sup>1</sup> Άρθ. 110 ν. 4821/2021 με ισχύ την 31/7/2021 (134 Α).

### III. Περιήλθαν «κατά κυριότητα:[...]»

IV. Περιλαμβάνονται σε περιοχές του δευτέρου εδαφίου του άρθρου 62 του ν. 998/1979 (Α' 289), για τις οποίες το Ελληνικό Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας ή άλλα επαρκή στοιχεία απόδειξης της κυριότητάς του, όπως πράξεις μίσθωσης, παραχώρησης ή άλλης εκμετάλλευσης, αξιοποίησης και προστασίας της έκτασης ως δημόσιας και, συγχρόνως, οι διεκδικούντες την έκταση διαθέτουν τίτλους ιδιοκτησίας, οι ίδιοι ή οι δικαιопάροχοί τους, οι οποίοι έχουν συνταχθεί μέχρι την 1.7.2001 το αργότερο, έστω και εάν έχουν μεταγραφεί μεταγενέστερα. Εκκρεμείς εμπράγματα αγωγές του Δημοσίου που αφορούν στις εν λόγω εκτάσεις και οι οποίες βασίζονται σε τίτλους ιδιοκτησίας ή άλλα επαρκή στοιχεία απόδειξης της κυριότητάς του, δεν επηρεάζονται από τη ρύθμιση του παρόντος άρθρου. Σε περίπτωση που το δικαίωμα της κυριότητας επί των ανωτέρω εκτάσεων έχει καταχωρηθεί υπέρ ιδιωτών ή νομικών προσώπων δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου στα κτηματολογικά βιβλία των οικείων κτηματολογικών γραφείων, το Ελληνικό Δημόσιο δεν προβάλλει δικαιώματα κυριότητας επ' αυτών και δεν ασκεί τα ένδικα βοηθήματα που προβλέπονται στο άρθρο 6 του ν. 2664/1998 (Α' 275)<sup>2</sup>.

### ΕΠΤΑΝΗΣΑ

Επί της Επτανήσου Πολιτείας (βλ. Συνθήκη Κωνσταντινούπολης 1800 και Παρισίων 1915) το Ελληνικό Δημόσιο δεν έλαβε, ως διάδοχος του Ιονίου Κράτους, κανένα περιουσιακό στοιχείο της διανεμηθείσης επιχωρίου περιουσίας κάθε νήσου, η οποία διανεμήθηκε στους Δήμους και τις Επαρχίες (ν. ΠΝ/1866 μερίμνησαν ακολούθως ο ν. ΥΠΓ/1871 για τη Ζάκυνθο, ο ν. ΨΙ/1878 για την Κεφαλονιά, ο ν. ΨΞΣΤ/1879 για τη Λευκάδα).

Παγία νομολογία ( ΑΠ 957/2015, ΑΠ 340/1985, ΑΠ 11/2019) σχετικά με τα Δάση και τις δασικές εκτάσεις στα Επτάνησα έχει κρίνει πως « μόνη η υπό του Δημοσίου επίκληση και σε περίπτωση αμφισβήτησης, απόδειξη της δασικής μορφής της διεκδικούμενης έκτασης, δεν αρκεί προς θεμελίωση δικαιώματος κυριότητας επ' αυτής, αλλά απαιτείται, προς παραδοχή τέτοιας κυριότητας του Δημοσίου, η επίκληση και σε περίπτωση αμφισβήτησης, απόδειξη της κτήσεως κατά έναν από τους προβλεπόμενους από τον Ιόνιο Αστικό Κώδικα ή από τις 23-2-1946, του Αστικού Κώδικα, ή ενδεχομένως κάποιου ειδικού νόμου, τρόπου κτήσεως κυριότητας. Περαιτέρω κατά το άρθρο 51 ΕισΝΑΚ, η απόκτηση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος πριν

<sup>2</sup> Άρθ. 152 ν. 4819/2021 με ισχύ την 23/07/2021 (129 Α)

από την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα κρίνεται κατά το δίκαιο που ίσχυε όταν έγιναν τα πραγματικά γεγονότα για την απόκτησή τους. Έτσι από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 593, 2092 και 2063 του Ιονίου Αστικού Κώδικα, που εφαρμόζονται σύμφωνα με τα άρθρα 64 και 65 του ΕισΝΑΚ στην έκτακτη χρησικτησία, όταν αυτή συμπληρώνεται πριν την εισαγωγή του ΑΚ ή μετά την εισαγωγή του ΑΚ, πριν όμως συμπληρωθεί εικοσαετία, προς κτήση κυριότητας ακινήτου με παραγραφή (έκτακτη χρησικτησία), απαιτείται διακατοχή συνεχής, αδιάκοπος, ειρηνική, δημοσία, αναμφίβολος και επί λόγω κυριότητας για μια τριακονταετία. Εξάλλου, κατά τη διάταξη του άρθρου 1095 του Ιονίου Α.Κ., ο αποκτών με καλή πίστη και "δικαίω λόγω" ακίνητο, παραγράφει την κυριότητα αυτού διά της παρελεύσεως δεκαετίας, αν ο αληθής κύριος κατοικεί στη νήσο ή τα εξαρτήματα αυτής, όπου κείται το ακίνητο, διά παρελεύσεως δε είκοσι ετών αν κατοικεί εκτός της ως άνω νήσου ή των εξαρτημάτων αυτής. Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ότι προς κτήση της κυριότητας ακινήτου στα νησιά του Ιονίου διά τριακονταετούς παραγραφής, αφ' ενός μεν η καλή πίστη του διακατέχοντος είναι αδιάφορη, διότι διαφορετικά θα περιλαμβάνονταν και στο άρθρο 2063 του Ιονίου ΑΚ οι όροι καλή πίστη, οι οποίοι περιέχονται στο άρθρο 2095 αυτού, αφ' ετέρου δε, απαιτείται διακατοχή συνεχής και αδιάκοπος, ειρηνική, ήτοι ήσυχη και απηλλαγμένη βίας, δημόσια, ήτοι φανερώς ασκούμενη έναντι εκείνων, οι οποίοι έχουν συμφέρον να γνωρίζουν (για να αντιλέξουν) την ενέργεια των πράξεων διακατοχής, αναμφίβολος, ήτοι ασκούμενη όχι με πράξεις, που επιδέχονται διπλή ερμηνεία ως προς το χαρακτήρα τους και επί λόγω κυριότητας, ήτοι ασκούμενη με διάνοια κυρίου....».

Απώτερη συνέπεια των ανωτέρω είναι ότι καθίσταται δυνατή η πρωτότυπη κτήση κυριότητας στα δάση και τις δασικές εκτάσεις των Ιονίων Νήσων, των Κυθήρων και των Αντικυθήρων με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, ~~θεσμό τον οποίο προέβλεπε και ο Ιόνιος Αστικός Κώδικας. Η έκτακτη χρησικτησία στις περιοχές αυτές δεν είναι απαραίτητο να έχει συμπληρωθεί μέχρι την 11.09.1915, όπως ισχύει για τα δάση του Παλαιού Βασιλείου, αλλά μέχρι την 22.02.1946 (οπότε και ίσχυε στις περιοχές αυτές ο Ιόνιος Αστικός Κώδικας, που προέβλεπε τη χρησικτησία), λόγω του ότι την 23.02.1946 τέθηκε σε ισχύ ο Αστικός Κώδικας, που συμπεριέλαβε τα Ιόνια Νησιά και κατήργησε τον Ιόνιο Αστικό Κώδικα (ΑΠ 390/2012)~~

~~Σε περίπτωση που δεν τεκμηριώνεται κατά τα ανωτέρω χρησικτησία ή δεν συντρέχει κάποια εκ των περιπτώσεων του άρθρου 10 του ν. 3208/2003 καταχωρίζεται το Ελληνικό Δημόσιο σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1 και 2 του ν.998/79, όπως συμπληρώθηκε και τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του ν. 4280/2014.~~

## **ΚΥΘΗΡΑ – ΑΝΤΙΚΥΘΗΡΑ**

Ειδικότερα για τις νήσους Κύθηρα και Αντικύθηρα θα πρέπει να σημειωθεί ότι αναφέρονται ονομαστικά στην παρ. 2 του άρθρου 62 του ν. 998/1979 διότι ενώ απετέλεσαν τμήμα του Ιονίου Κράτους, δεν υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα των Πρωτοδικείων των Ιονίων Νήσων αλλά σε αυτήν του Πρωτοδικείου Πειραιώς και διοικητικά υπάγονται στην Περιφερειακή Ενότητα Νήσων της Περιφέρειας Αττικής. Θα πρέπει επίσης να σημειωθεί ότι σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 έως 3 του άρθρου 84 του ν. 1416/1984 (Α' 18):

*«1. Η "εγχώρια περιουσία των νήσων Κυθήρων και Αντικυθήρων" αποτελεί διακοινοτική περιουσία των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης των Κυθήρων και Αντικυθήρων. Η περιουσία αυτή περιλαμβάνει:*

*α) Όλες τις εκτάσεις των νησιών είτε είναι κοινόχρηστες δασικές ή χορτολιβαδικές είτε αγροτικά ή αστικά ή άλλης κατηγορίας ακίνητα, που δεν ανήκουν σε ιδιώτες ή βάσει νόμιμων τίτλων κτήσης κυριότητας στο δημόσιο, σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου ή σε κατ' ιδίαν κοινότητες.*

*β) Την κινητή και ακίνητη περιουσία των ιερών προσκνημάτων της Παναγίας της Μυρτιδιώτισσας, της Αγίας Μόνης και του Αγίου Ιωάννου του "εν κρημνώ" και των ανηκόντων σύ αυτά παρεκκλησίων και*

*γ) Τις νησίδες που βρίσκονται γύρω από τα Κύθηρα.*

*2. Η διαχείριση της περιουσίας της προηγούμενης παραγράφου ανήκει αποκλειστικά στην "Επιτροπή Εγχώριας Περιουσίας", που αποτελεί νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με έδρα την Κοινότητα Κυθήρων και υπόκειται στην εποπτεία του κράτους, που υπόκεινται και οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης του νησιού. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Εσωτερικών, η διαχείριση της παραπάνω περιουσίας μπορεί να ανατεθεί σε αναπτυξιακό σύνδεσμο των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης των Κυθήρων και των Αντικυθήρων.*

*3. Η επιτροπή όσον αφορά τη διαχείριση της "εγχώριας περιουσίας" έχει, χωρίς εξαίρεση, όλες τις αρμοδιότητες, δικαιώματα και υποχρεώσεις που έχουν οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης για τη διαχείριση της δημοτικής και κοινοτικής περιουσίας, καθώς και όλα τα δικαιώματα, δυνατότητες και απαλλαγές που παρέχει η νομοθεσία στους οργανισμούς αυτούς. Έχει επίσης*

*όλα τα μέσα έννομης προστασίας της "εγγώριας περιουσίας" που έχει το δημόσιο και οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης για την προστασία των δημοσίων, δημοτικών και κοινοτικών κτημάτων.»*

Υπό το φως των ανωτέρω, το Ελληνικό Δημόσιο δια της Διεύθυνσης Δασών δεν μπορεί να υποβάλλει δήλωση για δικαίωμα κυριότητας στις Νήσους Κύθηρα και Αντικύθηρα παρά μόνο επικαλούμενο νόμιμο τίτλο κτήσης και δεν αρκεί επίκληση άλλων επαρκών στοιχείων απόδειξης της κυριότητάς του, όπως πράξεις μίσθωσης, παραχώρησης ή άλλης εκμετάλλευσης, αξιοποίησης και προστασίας της έκτασης ως δημόσιας, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στην περίπτωση IV της παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 3208/2003

## **ΚΡΗΤΗ**

Ο Κρητικός Κώδικας τέθηκε σε ισχύ στις 23 Ιουλίου 1904, η ισχύς του οποίου διατηρήθηκε και μετά την ένωση της Κρήτης με την υπόλοιπη Ελλάδα και μέχρι την 23/2/1946, οπότε και άρχισε η ισχύς του Αστικού Κώδικα. Σύμφωνα με τον Κρητικό Κώδικα στο άρθρο 198 αναφέρεται, ότι τα κτήματα της Επικράτειας είναι Δημόσια ή ανήκουν στην περιουσία του Κράτους. Με το άρθρο 199 γίνεται η διάκριση των Δημοσίων κτημάτων που είναι αναπαλλοτριώτα και στα οποία δεν περιλαμβάνονται τα δάση και οι δασικές εκτάσεις, ενώ κατά το επόμενο άρθρο 200 πάντα τα λοιπά κτήματα της επικράτειας ανήκαν στην περιουσία του κράτους, δηλαδή γεωργικές, δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις.

Όσον αφορά στον τρόπο κτήσης κυριότητας ακινήτων με χρησικτησία, σύμφωνα με τον Κρητικό Αστικό Κώδικα αναφέρουμε τα παρακάτω: «Σύμφωνα με το άρθρο 293, εκείνος που με καλή πίστη απέκτησε ακίνητο με τίτλο νομότυπα συντεταγμένο και μετεγγραμμένο, γίνεται κύριος του ακινήτου με δεκαετή συνεχή νομή από της μεταγραφής (τακτική χρησικτησία), κατά δε το άρθρο 294 καλής πίστης νομέας θεωρείται εκείνος που κατά τον χρόνο έναρξης της νομής αγνοεί ότι απέκτησε το πράγμα από μη αληθινό κύριο. Περαιτέρω, οι διατάξεις των άρθρων 206,237,295-296, 299 και 302 του εν λόγω Κώδικα καθιερώνουν ως τρόπο κτήσης κυριότητας σε ακίνητο την έκτακτη χρησικτησία δυνάμει εικοσαετούς νομής. Ο Κρητικός Κώδικας θέσπισε με τα άρθρα 1356 και 1357 ειδική ρύθμιση για τον υπολογισμό του χρόνου, ο οποίος διέδραμε πριν από την ισχύ του, και κατά την πρώτη διάταξη ορίζεται ότι ο χρόνος που ορίζεται από τον παρόντα νόμο για την απόκτηση κυριότητας με χρησικτησία αρχίζει, αφότου υπήρξαν όλα τα προσόντα που απαιτούνται από τον

νόμο για τη χρησικτησία και ότι εάν κατά την έναρξη ισχύος αυτού είναι συμπληρωμένος ο χρόνος ή υπολείπεται για τη συμπλήρωση του χρονικό διάστημα μικρότερο της πενταετίας, η κυριότητα δεν αποκτάται πριν περάσουν πέντε έτη από την ισχύ του νόμου. Σύμφωνα λοιπόν με τις διατάξεις αυτές και σε συνδυασμό με τα άρθρα 1356 και 1357 του Κώδικα ήταν δυνατή η κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία, που έπρεπε να έχει συμπληρωθεί έως την 11.05.1915, με δυνατότητα συνυπολογισμού μέχρι και δεκαπέντε ετών χρόνου νομής, πριν από την έναρξη ισχύος του Κώδικα και με τακτική χρησικτησία μέχρι και 5 χρόνια πριν από την έναρξη της ισχύος του, εφόσον υπήρχαν τα απαιτούμενα προσόντα ήτοι τίτλος, μεταγραφή και καλή πίστη .

Ο θεσμός της χρησικτησίας ίσχυσε στην Κρήτη, μέχρι την 12<sup>η</sup>-9-1915 με την εφαρμογή του ν. ΔΞΗ'/1912 και των εκδοθέντων Δ/των. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς των δασών, δασικών και χορτολιβαδικών εκτάσεων στην Κρήτη από το 1915 και μετά διέπεται από τις διατάξεις της Δασικής Νομοθεσίας όπως και όλη την Ελλάδα.

#### **ΠΕΡΙΠΤΩΣΙΟΛΟΓΙΑ**

**Α)** Έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως δασική για την οποία το Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας, ενώ ούτε ο ιδιώτης διαθέτει (αυτός και οι δικαιούχοί του) τίτλο συνταχθέντα μέχρι την 01/07/2001, προκρίνεται το Ελληνικό Δημόσιο. Σε περίπτωση ύπαρξης τίτλων μετά την 01/07/2001 θα πρέπει ο έλεγχος να καταλαμβάνει τους απώτερους τίτλους των δικαιούχων που είχαν συνταχθεί μέχρι την 01/07/2001. Εάν λ.χ ο δηλών προσκομίζει αποδοχή κληρονομίας του 2003 για δασική έκταση που ο κληρονομούμενος απέκτησε με χρησικτησία μετά την 11/05/1915, το δικαίωμα του δηλούντος ιδιώτη απορρίπτεται.

**Β)** Έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως δασική για την οποία το Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας, ενώ ο ιδιώτης έχει αποδεδειγμένα συμπληρώσει τον απαιτούμενο χρόνο χρησικτησίας μέχρι το 1915, προκρίνεται ο ιδιώτης.

**Γ)** Έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως δασική για την οποία το Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας, ενώ ο ιδιώτης δεν έχει συμπληρώσει τον απαιτούμενο χρόνο χρησικτησίας μέχρι το 1915, προκρίνεται το Δημόσιο.

**Δ)** Έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως δασική για την οποία το Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας, ενώ ο ιδιώτης έχει τίτλο συνταχθέντα μέχρι την 01/07/2001, κατά τα άρθρα 149-152 του ν. 4819/2021, προκρίνεται πάντοτε το δικαίωμα του ιδιώτη.

**Ε )** Έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως δασική για την οποία το Δημόσιο διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας ή προσκομίζει τα αποδεικτικά έγγραφα κυριότητας του επί δασικών εκτάσεων που προβλέπονται στην ανωτέρω 115255/6217/2021 εγκύκλιο του ΥΠΕΝ, ανεξαρτήτως των εγγράφων που προσκομίζει ο ιδιώτης, προκρίνεται πάντοτε το Δημόσιο.

## ΛΕΣΒΟΣ - ΛΗΜΝΟΣ και ΛΟΙΠΑ ΝΗΣΙΑ ΑΝΑΤΟΛΙΚΟΥ

### ΑΙΓΑΙΟΥ (ΝΕΕΣ ΧΩΡΕΣ)

Με τον όρο «Νέες Χώρες» αποκαλούνται οι περιοχές που προσαρτήθηκαν στο ελληνικό κράτος μετά τους Βαλκανικούς Πολέμους (1912-1913) και αφορούν στις περιοχές της Ηπείρου, της Μακεδονίας, της Θράκης, των νησιών του Ανατολικού Αιγαίου, της Κρήτης και των Δωδεκανήσων.

Με την επέκταση της Ελληνικής Επικράτειας κατά τον απελευθερωτικό αγώνα του 1912-1913 και την υπογραφή της Συνθήκης Ειρήνης της 1ης Νοεμβρίου 1913 μεταξύ Ελλάδος και Τουρκίας, οι ανωτέρω περιοχές υπήχθησαν δυνάμει του κυρωτικού της Συνθήκης Ν. 147/1914 στην ελληνική αστική νομοθεσία. Διατηρήθηκαν όμως παράλληλα σε ισχύ, με τη διάταξη του άρθρου 2 § 7 του νόμου αυτού, οι οθωμανικές διατάξεις περί γαιών, οι οποίες ρύθμιζαν τα ιδιωτικά δικαιώματα επ' αυτών, σε όσες από τις Νέες Χώρες διατελούσαν προηγουμένως υπό την επικυριαρχία του οθωμανικού κράτους.

Η Λέσβος, η Χίος και τα άλλα νησιά του ανατολικού (βορείου) Αιγαίου δεν θεωρούνται δορυάλωτες χώρες, αλλά ως εκουσίως ή με σύμβαση υπαχθείσες στην οθωμανική κυριαρχία. Ειδικότερα, στα εν λόγω νησιά οι γαίες τους αποτελούσαν γαίες καθαρής ιδιοκτησίας και δεν ανήκαν στις δημόσιες γαίες, διότι κηρύχθηκαν ως τέτοιες από το Σουλτάνο, ως αντάλλαγμα στη στάση των κατοίκων να προτιμήσουν μετά την άλωση της Κωνσταντινούπολης και την κατάρρευση του Βυζαντινού Κράτους την οθωμανική κατοχή. Το γεγονός ότι τα ακίνητα στα ανωτέρω νησιά δεν ανήκαν στην κατηγορία των δημοσίων γαιών του οθωμανικού νόμου και δεν εξουσιάζονταν πριν από την Επανάσταση από τον Σουλτάνο, ούτε κατέχονταν από οθωμανούς ιδιώτες, αλλά ανήκαν στους χριστιανούς κατοίκους τους, αυτά δεν περιήλθαν δικαιώματι πολέμου στο Ελληνικό Δημόσιο, αλλά εξακολούθησαν και μετά το χρονικό αυτό σημείο να ανήκουν στους έως τότε κυρίους τους.

Σύμφωνα, ωστόσο, με νομολογία του Αρείου Πάγου, εάν δεν υπήρχαν ιδιωτικά εμπράγματα δικαιώματα επί των δασών, τα δάση αυτά θεωρούνταν κατά τεκμήριο εθνικά, δημόσια δάση, τα οποία περιέρχονταν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου ως διάδοχο του Τουρκικού Δημοσίου, σύμφωνα με το άρθρο 60 παρ. 1 της Συνθήκης της Λωζάνης, που κυρώθηκε με το νδ/γμα της 25.8.1923. Η κυριότητα αυτή δεν μπορούσε να καταλυθεί με κατάληψη από ιδιώτη και επιχείρηση πράξεως νομής, ήτοι με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας του βυζαντινορωμαϊκού

δικαίου, για τον λόγο ότι ο θεσμός αυτός άρχισε να ισχύει στις «Νέες Χώρες» από την 1η Φεβρουαρίου 1914 (Κεμίδης, 1995), οπότε μέχρι 11.09.1915 όταν σταμάτησε να ισχύει, δεν συμπληρώνεται η προϋπόθεση της τριακονταετούς νομής, αφού ο χρόνος κατοχής του δάσους επί τουρκοκρατίας δεν προσμετράται, καθώς η χρησικτησία ήταν θεσμός άγνωστος στο οθωμανικό δίκαιο και συνεπώς δεν θα μπορούσε να ισχύσει κυριότητα με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας.

Συνεπώς:

**A)** Έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως δασική για την οποία το Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας, ενώ ο ιδιώτης έχει τίτλο συνταχθέντα μέχρι την 01/07/2001, κατά τα άρθρα 149-152 του ν. 4819/2021, ή μεταγενέστερο αλλά με την προϋπόθεση ότι ο δικαιούχος είχε τίτλο μεταγεγραμμένο προ της ανωτέρω ημερομηνίας, προκρίνεται πάντοτε το δικαίωμα του ιδιώτη. Σε περίπτωση ύπαρξης τίτλων μετά την 01/07/2001 θα πρέπει ο έλεγχος να καταλαμβάνει τους απώτερους τίτλους των δικαιούχων που είχαν συνταχθεί μέχρι την 01/07/2001.

**B)** Έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως δασική για την οποία το Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας, ενώ ούτε ο ιδιώτης διαθέτει (αυτός και οι δικαιούχοί του) τίτλο συνταχθέντα μέχρι την 01/07/2001, προκρίνεται το Ελληνικό Δημόσιο, δυνάμει του άρθρου 2 του Ν. 998/1979, όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 32 του Ν. 4280/2014.

**Γ)** Έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως δασική για την οποία το Δημόσιο διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας ή προσκομίζει τα αποδεικτικά έγγραφα κυριότητας του επί δασικών εκτάσεων που προβλέπονται στην ανωτέρω 115255/6217/2021 εγκύκλιο του ΥΠΕΝ, ανεξαρτήτως των εγγράφων που προσκομίζει ο ιδιώτης, προκρίνεται πάντοτε το Δημόσιο.

## **ΚΥΚΛΑΔΕΣ**

Λόγοι ιστορικής ιδιαιτερότητας διαμόρφωσαν ιδιαίτερο νομικό και ιδιοκτησιακό καθεστώς στις Κυκλάδες. Ειδικότερα, οι Κυκλάδες ενσωματώθηκαν ειρηνικά στο Οθωμανικό κράτος με αποτέλεσμα να λάβουν, από τον Σουλτάνο, ελευθερίες και προνόμια, μεταξύ των οποίων το σύνολο των γαιών των νήσων αυτών να χαρακτηριστούν ως ιδιωτικές γαίες καθαρής ιδιοκτησίας, μη εξουσιαζόμενες από τον αυτόν (κατηγορία ακινήτων κατά το οθωμανικό δίκαιο: μούλκια). Έτσι οι κάτοικοι των Κυκλάδων απολάμβαναν του προνομίου της διατήρησης της ιδιωτικής τους ιδιοκτησίας, κατά πλήρη κυριότητα. Τα ως άνω ιστορικά δεδομένα έγιναν δεκτά από

τη νομολογία των Ελληνικών Δικαστηρίων (ΑΠ 1810/2009) σύμφωνα με την οποία αποτελούσε γεγονός «πασίδηλο» και «παγκοίνως γνωστό» ότι κατά την εποχή της Τουρκοκρατίας τα νησιά αυτά «κατά το σύνολον αποτελούντο εξ ιδιωτικών γαιών καθαρής ιδιοκτησίας», ενώ αποκλειόταν και η εφαρμογή του τεκμηρίου κυριότητας του Δημοσίου στα δάση με βάση το βδ/γμα του 1836.

Αυτοί, άλλωστε, ήταν και οι λόγοι, οι οποίοι κατέστησαν ιστορικά αναγκαία τη νομοθετική εξαίρεση των ως άνω νήσων από το διαδικαστικό προνόμιο του Δημοσίου, όπως αυτό διατυπώνεται στη διάταξη του άρθρου 62 του ν. 998/1979, για τα δάση, τις δασικές και χορτολιβαδικές εκτάσεις. Δυνάμει των ανωτέρω, σε περίπτωση διενέξεως μεταξύ ιδιώτη και Δημοσίου αναφορικά με την κυριότητα ακινήτου και ιδίως δε δάσους, που βρίσκεται στα ανωτέρω αναφερόμενα νησιά, εν όψει του ότι το Δημόσιο δεν διαθέτει πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας (είτε δυνάμει των σχετικών πρωτοκόλλων, είτε δυνάμει του τεκμηρίου του βδ/τος του 1836), το Δημόσιο οφείλει να επικαλεσθεί και να αποδείξει τους, παραγωγικούς του δικαιώματός του, λόγους. Με τα Πρωτόκολλα του Λονδίνου (1830), τη Συνθήκη της Κωνσταντινούπολης (9.7.1832) αλλά και το Πρωτόκολλο Οριοθεσίας Στερεάς και Νήσων της 10-22.3.1829, συμπεριελήφθησαν και οι Κυκλάδες στο νεοσύστατο τότε ελληνικό κράτος. Συνέπεια του γεγονότος ότι, τα ακίνητα, στα ανωτέρω νησιά δεν εξουσιάζονταν, πριν από την Επανάσταση, από τον Σουλτάνο, ούτε κατέχονταν από Οθωμανούς ιδιώτες δεν περιήλθαν στο Ελληνικό Δημόσιο κατά διαδοχή του Τουρκικού Δημοσίου, δικαίωμα πολέμου και βάσει των προαναφερθέντων Πρωτοκόλλων του Λονδίνου για την ανεξαρτησία της Ελλάδας και της, ως άνω αναφερομένης, απο 7.7.1832 Συνθήκη της Κωνσταντινούπολης. Ωστόσο, σύμφωνα με το πιο πρόσφατο σκεπτικό αποφάσεων του Αρείου Πάγου, το παραπάνω προνομιακό καθεστώς των γαιών των Κυκλάδων ισχύει μόνο προκειμένου περί γαιών καθαρής ιδιοκτησίας, ενώ, η πρόσφατη νομολογία θεωρεί ότι, σύμφωνα με τα παραπάνω Πρωτόκολλα του Λονδίνου και τη Συνθήκη της Κωνσταντινούπολης για εκτάσεις που αφορούσαν τα κοινόχρηστα δάση, τους αιγιαλούς, τα κοινόχρηστα, τις βοσκές και εν γένει τις εκτάσεις που, λόγω της μορφής τους, δεν εξουσιάζονταν από κανένα, και, γενικά, ακίνητα, που δεν ανήκαν στην κατηγορία των μουλκίων (όπως οικοδομήματα, εργαστήρια, αμπελώνες), μετά τον αγώνα της ανεξαρτησίας, κατέστη κύριος αυτών το Ελληνικό Δημόσιο ως διάδοχο του Οθωμανικού Κράτους δικαίωμα πολέμου. Και τούτο διότι οι εκτάσεις αυτές παρέμειναν προσδιορισμένες κατά την ταυτότητά τους ως τμήμα της χώρας του Οθωμανικού Κράτους και οι

οποίες ουδέποτε εξουσιάστηκαν από ορισμένο πρόσωπο, αλλά υπήγοντο υπό την απόλυτη εξουσία του κράτους αυτού. (Ίδετε, 1/2013 ΑΠ, 1830/2014 ΑΠ, 1098/2017 ΑΠ, 1079/2017 ΑΠ, 222/2017 ΑΠ, 34/2019 ΑΠ, 371/2020 ΑΠ, 445/2020ΑΠ).

Περαιτέρω, στα δημόσια κτήματα, μεταξύ των οποίων και εκείνα των Κυκλάδων, τα οποία, επειδή δεν ανήκαν στην κατηγορία των μουλκίων, περιήλθαν, σύμφωνα με τα ως άνω αναφερθέντα, κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο “δικαιώματι πολέμου”, ήταν επιτρεπτή η κτήση κυριότητας από ιδιώτη με έκτακτη χρησικτησία, σύμφωνα με το, εφαρμοζόμενο, κατ’ άρθρο 51 ΕισΝΑΚ, για τον προ της ισχύος του ΑΚ χρόνο, βρδ και ειδικότερα τις διατάξεις των ν. 8 παρ. 1, κωδ. (7.39), ν. 9 παρ. 1 πανδ. (50.14), ν. 2 παρ. 20 πανδ. (41.4), ν. 6 πανδ. (44.3), ν. 76 παρ. 1 πανδ. (18.1), ν. 7 παρ. 3 πανδ. (23.3), δηλαδή με την άσκηση νομής στο δημόσιο κτήμα με καλή πίστη για συνεχές χρονικό διάστημα τριάντα τουλάχιστον ετών, με τη δυνατότητα εκείνου που χρησιδέσποζε, να συνυπολογίσει στο χρόνο της νομής του και το χρόνο νομής του δικαιοπαρόχου του, εφόσον είχε γίνει με νόμιμο τρόπο καθολικός ή ειδικός διάδοχος αυτού, ενώ, κατά το ίδιο δίκαιο, τα δημόσια κτήματα είχαν εξαιρεθεί από την τακτική χρησικτησία (σχετ. διατάξεις των ν. 18, 24 παρ. 1 πανδ. (43.3), παρ. 9 Εισ. (2. 9), ν. 2 κωδ (7.30), Βασ. (50.10)). Οι διατάξεις αυτές δεν καταργήθηκαν με τον μεταγενέστερο από 21 Ιουνίου 1837 νόμο "Περί διακρίσεως κτημάτων" (ίδετε άρθρο 21).

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων με εκείνες των άρθρων 18 και 21 του νόμου της 21-6/3-7-1837 "Περί διακρίσεως δημοσίων κτημάτων", συνάγεται, ότι η έκτακτη χρησικτησία χωρεί, με τις προϋποθέσεις που εκτέθηκαν και στα δημόσια κτήματα, όπως είναι και εκείνα των Κυκλάδων, τα οποία, επειδή δεν ανήκαν στην κατηγορία των μουλκίων, είχαν περιέλθει στο Ελληνικό Δημόσιο "δικαιώματι πολέμου", εφόσον, όμως, η τριακονταετής νομή σε αυτά, κατά τις διατάξεις των ν. 8 παρ. 1 κωδ. (7.39), Βασ. 9. παρ. 1 (50.14), είχε συμπληρωθεί μέχρι και της 11ης Σεπτεμβρίου 1915, όπως αυτό προκύπτει από τις διατάξεις αφενός του νόμου ΔΞΗ/1912 και των διαταγμάτων "Περί δικαιοστασίου", που εκδόθηκαν με βάση αυτόν από 12-9-1915 μέχρι και 16-5-1926 και αφετέρου του άρθρου 21 του νδ της 22-4/16-5-1926 "Περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης", με τις οποίες ανεστάλη κάθε παραγραφή ή δικαστική προθεσμία σε αστικές διαφορές και απαγορεύτηκε οποιαδήποτε παραγραφή των δικαιωμάτων του Δημοσίου στα κτήματά του, άρα και η χρησικτησία επί τούτων, ενώ έκτοτε τα ακίνητα αυτά είναι ανεπίδεκτα χρησικτησίας (ΑΠ 371/2020 ).

## ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ

Οι δημόσιες γαίες κατά τον Οθωμανικό νόμο περί γαιών και των σχετικών διατάξεων του άρθρου 4 του Κτηματολογικού Κανονισμού, περιήλθαν κατά διαδοχή στο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο απέκτησε όλη την ακίνητη περιουσία του Ιταλικού κράτους στη Δωδεκάνησο με το άρθρο 1 του παραρτήματος XIV της από 10-2-1947 συνθήκης Ειρήνης των Παρισίων μεταξύ των συνασπισμένων συμμαχικών δυνάμεων και της Ιταλίας, που κυρώθηκε με το ν. δ. 423/1947. Όσον αφορά τις δημόσιες γαίες, για τα ακίνητα των νησιών της περιοχής εκπόνησης της μελέτης, όπου δεν εφαρμόζεται ο Κτηματολογικός Κανονισμός εκτός από εκείνες των άρθρων 1-8, στο άρθρο 9 παρ. 1 εδ. α' του Ν.2100/1952 ορίζεται ότι στα ακίνητα της κατηγορίας αυτής, για τα οποία υπάρχει δικαίωμα εξουσίας (τεσσαρούφ) με τους τρόπους που προαναφέρθηκαν (δηλαδή είτε με ταπί, είτε με 10ετή εξουσία), έπρεπε η δεκαετία εξουσίας να είχε συμπληρωθεί μέχρι την 10/1/1949, ημερομηνία έναρξης εφαρμογής του α.ν. 1539/1938 και για την περιοχή της Δωδεκανήσου, σύμφωνα με το β.δ/γμα της 31.12.48/10.1.49.

Θα πρέπει όμως να σημειωθεί σχετικά με τον ισχυρισμό του Ελληνικού Δημοσίου για την ίδια κυριότητα επί ακινήτων στα Δωδεκάνησα, διότι περιήλθαν σ' αυτό ως διάδοχο του Ιταλικού Δημοσίου και αποτελούσαν ως εκ τούτου δημόσιες γαίες «αρζί-μιρί» ότι δεν υπήρξαν στα Δωδεκάνησα τέτοιες γαίες όπως και το δικαίωμα διαρκούς εξουσίας τους από την εποχή του κατακτητή Σουλτάνου (1522 μ.Χ.) μέχρι τη δημοσίευση του ν. 2100/1952, εκτός της Ρόδου και της Κω, που ο τούρκος κατακτητής τις είχε κυριεύσει με την σπάθη και το δόρυ από τους Ιωαννίτες Ιππότες. Στα άλλα νησιά της Δωδεκανήσου, που δεν είναι δορυάλωτα, ήτοι δεν είχαν κατακτηθεί με τα όπλα, ο Σουλεϊμάν ο Μεγαλοπρεπής, όχι μόνο δεν δήμευσε τη γη, αλλά παραχώρησε προνόμια και δικαιώματα, με αποτέλεσμα όλα ανεξαιρέτως τα κτήματα που κατείχαν, νέμονταν και εξουσίαζαν από τότε οι κάτοικοι των νησιών αυτών να ανήκουν στους ιδιοκτήτες τους, ήταν δηλαδή όλα ιδιόκτητες γαίες «μουλκ», απορριπτόμενης έτσι κάθε ενστάσεως ίδιας κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου ως διαδόχου των κατακτητών, καθόσον από το 1522 μΧ δεν υπήρξαν στα νησιά δημόσιες γαίες «αρζί μιρί» ή «εραζί εμιριέ» ή δικαιώματα ωφέλιμης κυριότητας «τεσσαρούφ» (Α.Π. 458/2016 Γ' Πολιτικό).

Στη συνέχεια, ως προς το ζήτημα της χρησικτησίας, μετά την εφαρμογή του Ιταλικού ΑΚ 1942, από 21-4-1942 με το υπ' αριθμ. 170/1942 Διάταγμα του Ιταλού

Κυβερνήτη εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 1140 του εν λόγω ΑΚ/1942, από τις οποίες (διατάξεις) προκύπτει ότι είναι δυνατή η κτήση κυριότητας σε πράγμα, μετά την πάροδο εικοσαετίας στη φυσική εξουσίαση του από το νομέα, ο οποίος ασκεί σ' αυτό με διάνοια κυρίου δραστηριότητες που ανταποκρίνονται στην, κατά προορισμό, χρήση του. Αναφορικά με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας και στα δύο ανωτέρω νομοθετήματα της Ιταλικής νομοθεσίας, προβλεπόταν ως τρόπος χρήσης η δεκαετής κτητική παραγραφή, με νόμιμο τίτλο και καλή πίστη. Μετά την έναρξη ισχύος του Ελληνικού ΑΚ στη Δωδεκάνησο από 30.12.1947, εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 1041, 1045, 1051 και 974 ΑΚ, από τις οποίες προκύπτει ότι αυτός που έχει τη φυσική εξουσία στο πράγμα με διάνοια κυρίου (νομή) και την ασκήσει για χρονικό διάστημα είκοσι ετών καθίσταται κύριος με έκτακτη χρησικτησία (άρθρο 1045) με τη δυνατότητα εκείνου που απέκτησε τη νομή με καθολική ή ειδική διαδοχή, να συνυπολογίσει στο χρόνο της δικής του νομής και το χρόνο νομής του δικαιοπαρόχου του (άρθρ. 1051), καθώς και όποιος ασκεί πράξεις νομής με καλή πίστη και νόμιμο τίτλο για δέκα χρόνια αν το πράγμα είναι ακίνητο (άρθρ. 1041), καθίσταται κύριος με τακτική χρησικτησία. Ενόψει όμως του ότι το Οθωμανικό δίκαιο δεν αναγνωρίζει το θεσμό της χρησικτησίας, χρόνος νομής που διανύθηκε, όταν ίσχυε το Οθωμανικό δίκαιο, ήτοι πριν την 1 Ιανουαρίου 1932, δεν υπολογίζεται για τη συμπλήρωση του χρόνου χρησικτησίας στα Δωδεκάνησα. Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω εάν κάποιος καταλάβει «μουλκ» οποτεδήποτε πριν την ενσωμάτωση της Δωδεκανήσου στην Ελλάδα, δεν είναι δυνατή από αυτόν η κτήση κυριότητας του ακινήτου με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, με βάση τις προαναφερθείσες διατάξεις του Ιταλικού Αστικού Κώδικα του 1865 και του Ιταλικού ΑΚ του 1942, γιατί από την 1η Ιανουαρίου 1932, οπότε αρχίζει να τρέχει ο χρόνος χρησικτησίας μέχρι την 30.12.1947 (εισαγωγή του ΑΚ στη Δωδεκάνησο), δεν συμπληρώνεται σύμφωνα με τις περί τούτου διατάξεις των άρθρων 64 και 65 ΕισΝΑΚ, ο αναγκαίος χρόνος στη νομή του πράγματος.

Επομένως στην περιοχή των Δωδεκανήσων έναντι του Ελληνικού Δημοσίου δεν μπορεί να αντιταχθεί χρησικτησία αλλά μόνο δικαίωμα εξουσίασης κατά το Οθωμανικό Δίκαιο, δηλαδή «τεσσαρούφ» που προϋποθέτει είτε την έκδοση «ταπί» από το Οθωμανικό Δημόσιο ή δεκαετή εξουσίαση που θα πρέπει να έχει συμπληρωθεί έως την 10.01.1949, οπότε και επεκτείνεται στα Δωδεκάνησα η εφαρμογή του α.ν. 1539/1938. Κατά συνέπεια:

1. Έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως δασική για την οποία το Δημόσιο διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας ενώ και ο ιδιώτης επικαλείται μεταγεγραμμένο τίτλο ιδιοκτησίας που έχει συνταχθεί έως την 01.07.2001: προκρίνεται ο ιδιώτης μόνον εφόσον αποδείξει α) δεκαετή νομή και κατοχή έως την 10.01.1949 και β) αδιατάρακτη και καλόπιστη νομή και κατοχή με διανοία κυρίου έκτοτε, άλλως αποδίδεται στο Δημόσιο.
2. Έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως δασική για την οποία το Δημόσιο διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας ενώ ο ιδιώτης επικαλείται χρησικτησία: προκρίνεται ο ιδιώτης μόνον εφόσον αποδείξει α) δεκαετή νομή και κατοχή έως την 10.01.1949 και β) αδιατάρακτη και καλόπιστη νομή και κατοχή με διανοία κυρίου έκτοτε, άλλως αποδίδεται στο Δημόσιο.
3. Έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως δασική για την οποία το Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας ή άλλα επαρκή στοιχεία απόδειξης της κυριότητάς του, όπως πράξεις μίσθωσης, παραχώρησης ή άλλης εκμετάλλευσης, αξιοποίησης και προστασίας της έκτασης ως δημόσιας ενώ ο ιδιώτης επικαλείται μεταγεγραμμένο τίτλο ιδιοκτησίας που έχει συνταχθεί έως την 01.07.2001: προκρίνεται ο ιδιώτης.
4. Έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως δασική για την οποία το Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας ενώ ο ιδιώτης επικαλείται χρησικτησία: προκρίνεται ο ιδιώτης μόνον εφόσον αποδείξει α) δεκαετή νομή και κατοχή έως την 10.01.1949 και β) αδιατάρακτη και καλόπιστη νομή και κατοχή με διανοία κυρίου έκτοτε, άλλως αποδίδεται στο Δημόσιο.

## **ΜΑΝΗ**

Στην περιοχή της Μάνης, τα τελευταία έτη της Τουρκοκρατίας ίσχυε ένα ιδιότυπο νομικό καθεστώς, γιατί η περιοχή αυτή ουδέποτε είχε υποταχθεί στους Τούρκους, αλλά διατήρησε την ανεξαρτησία της. Κατά τα τελευταία δε έτη της Τουρκοκρατίας ήταν ανεξάρτητη ηγεμονία διοικούμενη από Έλληνα Ηγεμόνα (Μπέη), τον οποίο διορίζε ο Σουλτάνος, προς τον οποίο έπρεπε να καταβάλει ετησίως μικρό φόρο υποτέλειας, αλλά «επί τω όρω όπως οι Τούρκοι επ' ουδενί λόγω θέτουσι τον πόδα αυτών επί του εδάφους της Μάνης». Επομένως, στη Μάνη δεν ίσχυαν οι Οθωμανικοί νόμοι και δεν υπήρχαν περιουσίες που να ανήκουν στο Οθωμανικό Δημόσιο ή σε Τούρκους υπηκόους (176/2008 ΕΦ ΚΑΛΑΜ, ΑΠ 1182/2013 ). Αντίθετα, η Μάνη αποτελείτο μόνο από γαίες καθαρής ιδιοκτησίας, οι οποίες εξουσιάζονταν, κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας, από τους χριστιανούς κυρίους τους (Γεωργιάδης 2006,

246/2015 ΜΠΡ ΚΑΛΑΜ). Ισχυρισμός δε, του Ελληνικού Δημοσίου ότι συγκεκριμένη εδαφική έκταση, στην περιοχή της Μάνης, ανήκε κατ' αρχήν στο Τουρκικό Δημόσιο και μετά την ανεξαρτησία, σύμφωνα με τη Συνθήκη της Κωνσταντινουπόλεως της 9/7/1932 και τα Πρωτοκόλλα του Λονδίνου περιήλθε σε αυτό (Ελληνικό Δημόσιο), αλλιώς, ότι αυτή είχε εγκαταλειφθεί από τους τέως κυρίους της Οθωμανούς και χωρίς να καταληφθεί από άλλους, περιήλθε μετά την απελευθέρωση στη νομή του Ελληνικού Δημοσίου, απορρίφθηκε ως αβάσιμος (ΕΦ ΚΑΛΑΜ 176/2008, ΑΠ 1182/2013). Από τα ανωτέρω συνάγεται, ότι, για τη θεμελίωση χρησικτησίας, ιδιωτών έναντι του Δημοσίου, στην περιοχή της Μάνης, εάν το Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας ή άλλα επαρκή στοιχεία απόδειξης της κυριότητάς του, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των οικείων άρθρων ΑΚ, όπως θα συνέβαινε σε μια κοινή αντιδικία μεταξύ ιδιωτών (Γεωργιάδης 2006).

Β) Σε περιπτώσεις που ο δηλών προσκομίζει τίτλο κτήσης κυριότητας στον οποίο δεν αναφέρονται τα όρια του ακινήτου, δηλαδή οι πλευρές και οι διαστάσεις, και κατά συνέπεια το εμβαδόν του ακινήτου δεν είναι ορισμένο και υπάρχει απόκλιση του δηλούμενου εμβαδού από το αναφερόμενο στον τίτλο, μεγαλύτερη της αποδεκτής σύμφωνα με τις προδιαγραφές σύνταξης του κτηματολογίου, για την τεκμηρίωση του δικαιώματός του έναντι του Ελληνικού Δημοσίου προτείνεται η προσκόμιση τοπογραφικού διαγράμματος, εξαρτημένο σε ΕΓΣΑ'87 με ακριβή αποτύπωση του περιγραφόμενου στο τίτλο ακινήτου κατά θέση, σχήμα και όρια.