

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
Η ΙΕΡΑ ΣΥΝΟΔΟΣ

ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Δ/νσις: Ἰωάννου Γενναδίου 14 - 115 21, Ἀθήναι  
Τηλ. 210-72.72.204, Fax 210-72.72.210, e-mail: ecclesia.protocol@gmail.com

ΑΠΟΣΤΟΛΗ ΔΡ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΥ ΤΑΧΥΔΡΟΜΕΙΟΥ

Πρωτ. 1598  
Ἄριθ.  
Διεκπ. 1279

Ἀθήνησι τῆ 10ῃ Ἰουνίου 2024

ΕΓΚΥΚΛΙΟΝ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Πρός  
τὴν Ἱερά Ἀρχιεπισκοπή Ἀθηνῶν,  
τίς Ἱερές Μητροπόλεις τῆς Ἐκκλησίας τῆς Ἑλλάδος καί  
τίς Ἱερές Συνοδικές Μονές

**Θέμα: «Ἀπόφαση 206/2023 Μον. Πρωτοδικείου Χαλκιδικῆς - Σύνταξη  
πράξεων τακτοποιήσεως κυριότητος»**

Ἐκ Συνοδικῆς Ἀποφάσεως, ληφθείσης κατά τὴν Συνεδρία τῆς Διαρκοῦς Ἱερᾶς Συνόδου τῆς 3ης μηνός Ἰουνίου ἐ.ε., κοινοποιούμε τὴν ἀπόφαση 206/2023 τοῦ Μον. Πρωτοδικείου Χαλκιδικῆς, ἡ ὁποία ἐπιλύει τὸ ἐρώτημα ἐάν κατά τὴν σύνταξη τῆς πράξεως τακτοποιήσεως κυριότητος Ἑνορίας κατά τὸ ἄρθρο 7 τοῦ ν. 3800/1957 (Α' 256) πρέπει νά ἐμφανισθοῦν τρίτοι νά συναινέσουν ὑπὲρ τῆς κυριότητος Ἑνορίας σέ ἀκίνητο, τὸ ὁποῖο νέμεται.

Ἡ κοινοποιούμενη δικαστικὴ ἀπόφαση ἔκρινε ὅτι δικαιούται νά ἐμφανισθεῖ σέ συμβολαιογράφο καί νά ὑπογράψει τὴν πράξη τακτοποιήσεως κυριότητος ὁ νόμιμος ἐκπρόσωπος τῆς Ἑνορίας. Ἀντίθετη ἐρμηνεία, ὅτι πρέπει ὅπωςδήποτε νά ἐμφανισθοῦν οἱ ἄγνωστοι ἢ ἀνύπαρκτοι σήμερα τρίτοι ἢ οἱ διάδοχοί τους, ἐπ' ὀνόματι τῶν ὁποίων εἶχε ἀγορασθεῖ τὸ ἐνοριακὸ ἀκίνητο πρὶν ἀπὸ τὴν ἀπελευθέρωση τοῦ Ἑλληνικοῦ Κράτους, θά ματαίωνε τὸν νομοθετικὸ σκοπὸ τῆς διατάξεως τοῦ ἁρθροῦ 7 τοῦ ν. 3800/1957, πού ἦταν ἡ ἀναδρομικὴ ἀναγνώριση τῆς κυριότητος τῶν Ἑνοριῶν ἐπὶ τῶν ἀκινήτων τὰ ὁποῖα νέμονταν ἀπὸ τὴν ὀθωμανοκρατία, ὅποτε τὰ ἐκκλησιαστικὰ νομικά πρόσωπα δέν ἀναγνωρίζονταν ὡς ὑποκείμενα δικαιωμάτων καί οὕτως ἀπαγορευόταν νά συντάσσουν τίτλους ἰδιοκτησίας ἐπ' ὀνόματί τους. Ἡ συναίνεση - δήλωση τοῦ ἐμφανιζόμενου στόν συμβολαιογράφο ἔχει ἀπλῶς ἐπιβεβαιωτικὸ καί διαπιστωτικὸ χαρακτήρα, διότι ἀναγνωρίζεται ἐκ τοῦ νόμου (7 ν. 3800/1957) ἡ κυριότητα τῆς Ἑνορίας ἐπὶ τοῦ ἀκινήτου ἐπειδὴ ἡ Ἑνορία τὸ νέμεται πρὸ τῆς ἀπελευθερώσεως τοῦ Ἑλληνικοῦ Κράτους καί ἡ κυριότητά της ἔχει ἀποκτηθεῖ ἀναδρομικῶς ἀπὸ τὴν περίοδο ἐκείνη, χωρὶς νά ἐξαρτᾶται ἀπὸ ἄλλες οὐσιαστικὲς προϋποθέσεις.

Ἐπίσης ἡ δικαστική ἀπόφαση ἔκρινε ὅτι οἱ πράξεις τακτοποιήσεως τοῦ ἄρθρου 7 τοῦ ν. 3800/1957 μποροῦν νά συντάσσονται γιά πάσης φύσεως ἀκίνητα, τόσο γιά ἀκίνητα καθαρῆς ἰδιοκτησίας (μοῦλκι), ἢ ἀφιέρωση τῶν ὁποίων δέν ἀπαιτοῦσε ἄδεια ὀθωμανικῆς ἀρχῆς, ὅσο καί γιά ἀκίνητα πού ἐντάσσονταν στήν δημόσια γῆ τοῦ Σουλτάνου καί ἀφιερώνονταν μετά ἀπό ἄδεια τῶν ὀθωμανικῶν ἀρχῶν.

Ἡ ἀνωτέρω δικαστική ἀπόφαση ἔχει ἀξία ὄχι μόνο γιά τά ἀκίνητα τῶν Ἐνοριῶν, ἀλλά καί γιά τά ἀκίνητα τῶν Μονῶν, καθὼς ἡ πράξη τακτοποίησης κυριότητος τοῦ ἄρθρου 7 τοῦ ν. 3800/1957 ἐφαρμόζεται πλέον καί σέ ἀκίνητα τῶν Μονῶν δυνάμει:

α) τοῦ ἄρθρου 32 παρ. 15 του ν. 4495/2017 («15. Για την κατασκευή ἢ επισκευή των κτιρίων της παραγράφου β', αντί του τίτλου ἰδιοκτησίας, οἱ ενδιαφερόμενοι υποχρεοῦνται νά προσκομίσουν γιά τὴν ἔκδοση τῆς προέγκρισης οἰκοδομικῆς ἀδειας καὶ τῆς ἔκδοσης αὐτῆς σὴν αρμόδια υπηρεσία τα εἰς δικαιολογητικά ἔγγραφα: α) ..., β) συμβολαιογραφικὴ πράξη συναίνεσης ἢ ἔκθεση ἀπογραφῆς πού συντάσσεται καὶ μεταγράφεται, σύμφωνα με το ἄρθρο 7 του ν. 3800/1957 (Α' 256) ἢ το ἄρθρο 88 του α.ν. 2200/1940 (Α' 42) ἢ το ἄρθρο 62 του ν. 590/1977 (Α' 146), υπογράφεται ἀπὸ τὸν νόμιμο εκπρόσωπο τοῦ ἐκκλησιαστικοῦ νομικοῦ προσώπου καὶ συνοδεύεται ἀπὸ τοπογραφικὸ διάγραμμα. Πράξη συναίνεσης κατὰ τις ἀνωτέρω διατάξεις συντάσσεται καὶ γιά ἀκίνητα ἱερῶν μονῶν») ὡς πρὸς ἀκίνητα Μονῶν, ἐφ' ὅσον προτίθενται νά ἐκδώσουν οἰκοδομικὴ ἄδεια ἢ ἄδεια μικρῆς κλίμακας (π.χ. γιά περίφραξη ἀκινήτου),

β) τοῦ ἄρθρου 25 («Ἀπόδειξη σύστασης παλαιῶν Ἐνοριῶν καὶ ἱερῶν Μονῶν») παρ. 1 τελευταῖο ἐδάφιο τοῦ ν. 4301/2014 («Κατὰ τα λοιπά, ἰσχύουν καὶ γιά αὐτὰ τα ἐκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα οἱ διατάξεις του ν. 590/1977 (Α' 146), καθὼς καὶ των ἀρθρῶν 7 του ν. 3800/1957 (Α' 256), 2 παρ. 2 περίπτωση ΙΓ' του ν. 4030/2011 (Α' 249), 88 του α.ν. 2200/1940 (Α' 42) γιά τὴ σύνταξη πράξεων τακτοποίησης καὶ ἐκθέσεων ἀπογραφῆς δικαιωμάτων τους ἀπὸ τα ἴδια ἢ τους διαδόχους τους») γιά ἀκίνητα ὑφισταμένων Μονῶν πρὸ τῆς 31ης.5.1977.

Περαιτέρω, δέν πρέπει νά παρορᾶται ὅτι γιά πάσης φύσεως ἀκίνητα, ἀκόμα καί γιά αὐτὰ ἐπὶ τῶν ὁποίων δέν ἀσκεῖται νομὴ ἀπὸ τὴν ἰδιοκτήτρια Ἐνορία ἢ Μονὴ πρὸ τῆς ἀπελευθερώσεως τοῦ Ἑλληνικοῦ Κράτους, ἀλλὰ ἡ νομὴ τους ξεκίνησε ἀργότερα, μπορεῖ πάντοτε νά συντάσσεται ἢ συμβολαιογραφικὴ ἔκθεση ἀπογραφῆς ὑπὸ τίς προϋποθέσεις τοῦ ἄρθρου 47 παρ. 3.β. τοῦ ν. 590/1977, ὅπως ἔχει τροποποιηθεῖ καί ἰσχύει, καί τοῦ ὡς ἄνω ἄρθρου 25 παρ. 1 τελευταῖο ἐδάφιο τοῦ ν. 4301/2014.

Ἐντολῇ τῆς Ἱερᾶς Συνόδου  
Ὁ Ἀρχιεπίσκοπος

Ἀρχιμ. Ἰωάννης Καραμούζης

Κοινοποιήσις:

1. Διεύθυνσιν Προσωπικοῦ Ἱεραῶς Συνόδου
2. Συνοδικήν Ἐπιτροπήν  
ἐπί τοῦ Μοναχικοῦ Βίου