

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
Η ΙΕΡΑ ΣΥΝΟΔΟΣ  
ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Δ/νσις : Ιωάννου Γενναδίου 14 – 115 21, Αθήναι  
Τηλ. 210-72.72.204, Fax 210-72.72.210, e-mail: contact@ecclesia.gr

Πρωτ. 2264  
Αριθμ.  
Διεκπ. 1057

Αθήνησι 17<sup>η</sup> Μαΐου 2016

ΕΓΚΥΚΛΙΟΝ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Πρός  
τὴν Ἱεράν Ἀρχιεπισκοπὴν Ἀθηνῶν καὶ  
τάς Ἱεράς Μητροπόλεις τῆς Ἐκκλησίας τῆς Ἑλλάδος  
τὴν Ἐκκλησιαστικὴν Κεντρικὴν Ὑπηρεσίαν Οἰκονομικῶν  
τάς Συνοδικὰς Σταυροπηγιακὰς Μονὰς

**Θέμα :** «*Σύνταξη ἐκθέσεων ἀπογραφῆς ἐκκλησιαστικῆς περιουσίας (47 παρ. 3.β ν. 590/1977, 25 παρ. 1 ν. 4301/2014 – παρατηρήσεις ἐπὶ τῶν πράξεων τακτοποιήσεως κυριότητος (7 ν. 3800/1957, 88 ἀ.ν. 2200/1940, 62 παρ. 1 ν. 590/1977, 2 παρ. 2 περ. ΙΓ ν. 4030/2011)*»

Ἐκ Συνοδικῆς Αποφάσεως ληφθείσης ἐν τῇ Συνεδρίᾳ τῆς Διαρκοῦς Ἱεραῦς Συνόδου τῆς 11<sup>ης</sup> μηνός Μαΐου ἐ.ἔ., καὶ κατόπιν συχνῶν ἐρωτημάτων Νομικῶν Συμβούλων καὶ Συμβολαιογράφων Ἐκκλησιαστικῶν Νομικῶν Προσώπων, γνωρίζομεν ὑμῖν τὰ κάτωθι:

**1. Ἐκθέσεις ἀπογραφῆς (ἄρθρων 47 παρ. 3.β. τοῦ ν. 590/1977, 25 παρ. 1 τοῦ ν. 4301/2014)**

Ἡ διάταξη τοῦ ἀρθρου 68 παρ. 1 ὑποπαρ. 8.α τοῦ ν. 4235/2014 (ΦΕΚ Α' 32/11.2.2014, ὅπως τροποποιήθηκε μέ τό ἀρθρο 51 παρ. 4-5 τοῦ ν. 4301/2014, ΦΕΚ Α' 223/7.10.2014) θέσπισε νέο εἶδος συμβολαιογραφικοῦ ἐγγράφου, τὴν «ἐκθεση ἀπογραφῆς». Τό ἐν λόγῳ συμβολαιογραφικό ἐγγράφο δέν ἀποτελεῖ τίτλο συστατικό τῆς κυριότητος, δέν ἰδρύει μὴ ὑπάρχουσα κυριότητα, ἀλλὰ ἀποτελεῖ ἀποδεικτικό τύπο τῆς κυριότητος ἐκκλησιαστικοῦ νομικοῦ προσώπου, ὁ ὁποῖος εἴτε ἀποδεικνύει τὴν (λόγῳ χρησικτησίας) ὑφιστάμενη κυριότητα, σέ περίπτωσιν ἐλλείψεως ἢ μὴ διασώσεως ἐγγράφου τίτλου ἰδιοκτησίας ἢ ἀποδεικνύει τὴν κυριότητα στὴν περίπτωσιν ἐκ τοῦ νόμου «οἰονεὶ καθολικῆς διαδοχῆς»

μεταξύ ἐκκλησιαστικῶν νομικῶν προσώπων καί, ἐπομένως, διαδοχῆς τοῦ ἑνός στά περιουσιακά δικαιώματα τοῦ ἄλλου.

**A)** Οἱ διατάξεις, πού προβλέπουν τήν ἐκθεση ἀπογραφῆς εἶναι:

**i)** ἄρθρο 47 παρ. 3.β τοῦ ν. 590/1977 (Καταστατικός Χάρτης τῆς Ἐκκλησίας τῆς Ἑλλάδος, ΦΕΚ Α' 146), τοῦ ὁποίου ἡ παρ. 3.β προστέθηκε μέ τό ἄρθρο 68 παρ. 1 ὑποπαρ. 8.α τοῦ ν. 4235/2014 (ΦΕΚ Α' 32/11.2.2014), καί τά ἐδάφια α – β καί δ αὐτῆς ἀκολουθῶς ἀντικαταστάθηκαν μέ τό ἄρθρο 51 παρ. 4 καί 5 τοῦ ν. 4301/2014 (ΦΕΚ Α' 223/7.10.2014) : «β. Στήν περίπτωση τῆς ὀποτεδήποτε σύστασης νέων Ἱερῶν Μητροπόλεων ἢ Ἐνοριῶν, ἐκκλησιαστικά ἀκίνητα Μητροπόλεων, Ἐνοριῶν, παλαιῶν Ἐπισκοπῶν ἢ τέως ὀρθοδόξων χριστιανικῶν κοινοτήτων, πού ὑπάγονται πλέον στήν ἐδαφική περιφέρεια τῶν νέων Μητροπόλεων ἢ Ἐνοριῶν, περιέρχονται κατά κυριότητα σέ αὐτές ἀπό τή σύστασή τους ὡς οἰονεῖ καθολικούς διαδόχους, χωρίς ἄλλη πράξη ἢ συμβόλαιο ἢ ἀντάλλαγμα. Ὁ Μητροπολίτης τῆς νεοπαγοῦς Ἱερᾶς Μητροπόλεως ἢ ἡ Ἐνορία ὑποχρεοῦνται σέ ἀπογραφή τῶν ἀκινήτων, πού περιέρχονται ἢ περιήλθαν σέ αὐτές καί ἡ ἐκθεση ἀπογραφῆς πού περιγράφει τά ἀκίνητα, καθῶς καί τά λοιπά ἐμπράγματα δικαιώματα ἐπί τῶν ἀκινήτων, ἐγκρίνεται ἀπό τή Δ.Ι.Σ. ἢ τό Μητροπολιτικό Συμβούλιο ἀντίστοιχα, περιβάλλεται τό συμβολαιογραφικό τύπο καί μαζί μέ τήν περίληψη, πού προβλέπεται ἀπό τίς διατάξεις τοῦ ἄρθρου 9 τοῦ β.δ. 533/1963 (Α'147), καταχωρίζεται στά οἰκεῖα βιβλία μεταγραφῶν τοῦ ἀρμόδιου ὑποθηκοφυλακείου καί ἀναλόγως πραγματοποιοῦνται καί οἱ ἀπαιτούμενες κτηματολογικές ἐγγραφές». Οἱ ἀνωτέρω ἐκθέσεις ἀπογραφῆς δέν ἀποτελοῦν μεταβιβαστικές ἐμπραγμάτων δικαιωμάτων πράξεις, συντάσσονται καί καταχωρίζονται χωρίς φόρους, εἰσφορές, ἀμοιβές, δικαιώματα καί τέλη. «Τά ἀνωτέρω ἰσχύουν στήν περίπτωση διαλύσεως, συγχωνεύσεως ἢ ἀνασυστάσεως Ἱερῶν Μονῶν ἢ συστάσεως μετοχίου ἀπό διαλελυμένες ἢ ἐρημωθεῖσες Ἱερέες Μονές ἢ προσαρτήσεως Ἱερῶν Ναῶν σέ νομικά πρόσωπα τοῦ ἄρθρου 1 παράγραφος 4 ἢ μετατροπῆς Ἱεροῦ Ναοῦ σέ Ἱερά Μονή, ὅποτε καί συντάσσεται ἀπό τόν ἐπιχώριο Μητροπολίτη ἐκθεση ἀπογραφῆς τῆς ἀκίνητης περιουσίας καί μεταγράφεται κατά τά ἀνωτέρω».

[Κατά τό ἄρθρο 68 παρ. 1 ὑποπαρ. 8.β τοῦ ν. 4235/2014, ΦΕΚ Α' 32/11.2.2014 προβλέπεται ἐπίσης ὅτι : «β) Ὅσον ἀφορᾷ τήν ἐφαρμογή τῶν ἀνωτέρω διατάξεων τῆς παρούσας παραγράφου δέν θίγονται οἱ διατάξεις τοῦ ὠδικα Διατάξεων Φορολογίας Ληρονομιῶν, Δωρεῶν, Γονικῶν Παροχῶν, Προικῶν καί ἐρδῶν ἀπό Λαχεῖα (ν. 2961/2001, Α' 266) καί τοῦ ὠδικα Φ.Π.Α. (ν. 2859/2000, Α' 248), ὅπως ἐκάστοτε ἰσχύουν».]

**ii)** ἄρθρο 25 παρ. 1 τοῦ ν. 4301/2014 (ΦΕΚ Α' 223/7.10.2014) :

«1. Η σύσταση παλαιῶν Ἱερῶν Μονῶν (Ν.Π.Δ.Δ. ἢ Ν.Π.Ι.Δ. -ήσυχαστηρίων) καί Ἐνοριῶν τῆς Ἐκκλησίας τῆς Ἑλλάδος, οἱ ὁποῖες ἰδρύθηκαν πρὶν τὴν ἔναρξη ἰσχύος τοῦ ν. 590/1977 καί κατὰ τὸ χρόνο ἱδρύσεως τῶν ὁποίων δὲν δημοσιεύθηκε διάταγμα ἰδρυτικό ἢ ἐγκριτικό τῆς ἰδρυτικῆς πράξης στὴν Ἐφημερίδα τῆς ὑβερνήσεως, ἀποδεικνύεται μὲ διαπιστωτική πράξη τῆς Διαρκοῦς Ἱερᾶς Συνόδου τῆς Ἐκκλησίας τῆς Ἑλλάδος κατόπιν εἰσηγήσεως τοῦ ἐπιχωρίου Μητροπολίτη, ἢ ὁποῖα δημοσιεύεται στὴν Ἐφημερίδα τῆς ὑβερνήσεως καί καθορίζει: α) τὴν ἐπωνυμία (τῆς Μονῆς ἢ τοῦ Ἐνοριακοῦ Ναοῦ τῆς Ἐνορίας ἀντίστοιχα), β) τὴν ἔδρα τους, γ) τὴν Ἱερά Μητρόπολη, στὴν πνευματικὴ δικαιοδοσία τῆς ὁποίας τῶρα ὑπάγονται, δ) τὸ χρόνο ἱδρυσῆς τους, ἀναφερομένων ὅπωςδῆποτε στό σῶμα τῆς τῶν ἀποδεικτικῶν στοιχείων (ἔγγραφα δημόσιων ἢ ἐκκλησιαστικῶν ἀρχῶν, μοναστηριακό τυπικό κ.λπ.), ἀπό τὰ ὁποῖα συνάγεται ὁ χρόνος ἱδρυσῆς τους. Ἐν τῶν λοιπῶν, ἰσχύουν καί γιὰ αὐτά τὰ ἐκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα οἱ διατάξεις τοῦ ν. 590/1977 (Α' 146), καθὼς καί τῶν ἄρθρων 7 τοῦ ν. 3800/1957 (Α' 256), 2 παρ. 2 περίπτωση ΙΓ τοῦ ν. 4030/2011 (Α' 249), 88 τοῦ ἀ.ν. 2200/1940 (Α' 42) γιὰ τὴ σύνταξη πράξεων τακτοποίησης καί ἐκθέσεων ἀπογραφῆς δικαιωμάτων τους ἀπὸ τὰ ἴδια ἢ τους διαδόχους τους».

**Β) Ἀκίνητα, γιὰ τὰ ὁποῖα δύναται νά συνταχθεῖ ἐκθεση ἀπογραφῆς.**

**1.** Κατὰ τὴ διάταξη τοῦ ἄρθρου 47 παρ. 3.β τοῦ ν. 590/1977 ἐκθεση ἀπογραφῆς συντάσσεται :

**α)** σέ περίπτωση καθολικῆς διαδοχῆς ἐκ τοῦ νόμου (ratione loci διαδοχή) δικαιωμάτων ἐπὶ τοῦ ἰδίου ἀκινήτου μεταξὺ ἐκκλησιαστικῶν νομικῶν προσώπων λόγῳ τῆς τοπικῆς τους ἀρμοδιότητος. Ἡ διάταξη τοῦ ἄρθρου 47 παρ. 3.β ἐδαφ. α ὁρίζει ὅτι : «β. Στὴν περίπτωση τῆς ὁποτεδῆποτε σύστασης νέων Ἱερῶν Μητροπόλεων ἢ Ἐνοριῶν, ἐκκλησιαστικά ἀκίνητα Μητροπόλεων, Ἐνοριῶν, παλαιῶν Ἐπισκοπῶν ἢ τέως ὀρθοδόξων χριστιανικῶν κοινοτήτων, πού ὑπάγονται πλέον στὴν ἐδαφικὴ περιφέρεια τῶν νέων Μητροπόλεων ἢ Ἐνοριῶν, περιέρχονται κατὰ κυριότητα σέ αὐτές ἀπὸ τὴ σύστασή τους ὡς οἰονεὶ καθολικοὺς διαδόχους, χωρὶς ἄλλη πράξη ἢ συμβόλαιο ἢ ἀντάλλαγμα».

Ὁ κανόνας τοῦ πρώτου ἐδαφίου τῆς παρ. 3.β τοῦ ἄρθρου 47 ὁρίζει ὅτι οἱ ὁποτεδῆποτε (δηλαδή καί κατὰ τὸ παρελθόν, πρὸ τῆς ἰσχύος τοῦ ν. 590/1977) συσταθεῖσες Ἱερές Μητροπόλεις ἢ Ἐνορίες Μητροπόλεων τῆς Ἐκκλησίας τῆς Ἑλλάδος κηρύσσονται ἀναδρομικῶς (ἀπὸ τῆς συστάσεώς τους ὡς νομικά πρόσωπα) οἰονεὶ καθολικοὶ διάδοχοι ὡς πρὸς τὰ εὐρισκόμενα ἐντὸς τῆς σημερινῆς ἐδαφικῆς περιφέρειάς τους (ἀνάλογα μὲ τὴν τοποθεσία τοῦ ἀκινήτου –ἐδαφικὸ κριτήριον) ἐκκλησια-

στικά ακίνητα τῶν παλαιότερων ἰδιοκτητριῶν, Ἱερῶν Μητροπόλεων, Ἐνοριῶν, παλαιῶν Ἐπισκοπῶν ἢ τέως Ὀρθόδοξων Χριστιανικῶν Κοινοτήτων. Ἔτσι π.χ. ἀκίνητο μετονομασθείσας Ἱερᾶς Μητροπόλεως ἢ Ἐπισκοπῆς εὐρισκόμενο ἐντός τῆς ἐδαφικῆς περιφέρειας σημερινῆς Ἱ. Μητροπόλεως τῆς Ἐκκλησίας τῆς Ἑλλάδος θεωρεῖται ὡς ἀναδρομικῶς περιελθόν στήν κυριότητα τῆς σημερινῆς Ἱ. Μητροπόλεως ἀπό τῆς συστάσεως τῆς τελευταίας. Ἡ ἐκθεση ἀπογραφῆς ἀποβλέπει ὄχι στήν μεταβίβαση τῆς κυριότητας τοῦ ἀκινήτου διά τῆς συντάξεως καί μεταγραφῆς τῆς ἐκθέσεως ἀπογραφῆς, ἀλλά στή διαπίστωση τῆς ἐπελθούσας, ἐκ τοῦ νόμου, μεταθέσεως τῆς κυριότητας.

**β)** Εἰδικά γιά τά ἐκκλησιαστικά ἀκίνητα τῶν «τέως Ὀρθόδοξων Χριστιανικῶν Κοινοτήτων»:

Τό ἄρθρο 47 παρ. 3.β. ἐδαφ. α τοῦ ν. 590/1977 κηρύσσει καθολικούς διαδόχους ὡς πρός τά «ἐκκλησιαστικά» ἀκίνητα τῶν Ὀρθόδοξων Χριστιανικῶν Κοινοτήτων τίς σημερινές Ἐνορίες ἢ Μητροπόλεις, τῶν ὁποίων ἡ τοπική δικαιοδοσία περιλαμβάνει τά ἀκίνητα αὐτά. Οἱ τέως Ὀρθόδοξες Χριστιανικές Κοινότητες ἐξυπηρετοῦσαν διάφορους σκοπούς (θρησκευτικούς, ἐκπαιδευτικούς, εὐαγεῖς κ.λπ.) καί, κατά τήν συνήθη διατύπωση τῶν «Γενικῶν Κανονισμῶν» τους, ὀρίζονταν ὡς τό σύνολο τῶν Ἑλλήνων Ὀρθόδοξων Χριστιανῶν τῆς οἰκείας πόλεως, οἱ ὁποῖοι ἀναγνώριζαν ὡς πνευματικό προεστῶτα τόν ἐπιχώριο ὀρθόδοξο Μητροπολίτη καί ἀποτελοῦσαν ποιμνιο τῆς οἰκείας Ἐπισκοπῆς ἢ Ἱερᾶς Μητροπόλεως. Συνεπῶς, οἱ τέως Ὀρθόδοξες Χριστιανικές Κοινότητες ὑπερέβαιναν, μέ ἐδαφικά καί πληθυσμιακά κριτήρια, τίς σημερινές Ἐνορίες καί ὀργανώνονταν μέ βάση τόν πολεοδομικό καί κοινωνικό ἴσθό ἐκάστης πόλεως. Κατά τό ἄρθρο 3 παρ. 1 τοῦ ν. 2508/1920 (ΦΕΚ Α' 221/28.9.1920) οἱ περιουσίες τῶν τέως Ὀρθόδοξων Χριστιανικῶν Κοινοτήτων διακρίθηκαν σέ : α) σχολικές, β) ἐνοριακές (περιουσίες ἐν ἐνεργείᾳ Ἱερῶν Ναῶν, τῶν ὁποίων οἱ πρόσοδοι διετίθεντο ὑπέρ τῶν δαπανῶν καί ἀναγκῶν τῶν Ἱ. Ναῶν), γ) ἐκκλησιαστικές (ὅσες ἐκκλησιαστικές περιουσίες ἀπέδιδαν ἔσοδα ὑπέρ γενικότερων ἐκκλησιαστικῶν σκοπῶν, καθὼς καί τά κοινοτικά καί ἐκκλησιαστικά ἀκίνητα, πού χρησιμοποιοῦνταν γιά τέτοιους σκοπούς π.χ. μητροπολιτικά μέγαρα, ἱερατικές σχολές κ.λπ.), δ) εὐαγεῖς καί ε) κοινοτικές.

Συνεπῶς, κατά νόμον (47 παρ. 3.β. ἐδαφ. α τοῦ ν. 590/1977), ὡς «οἰονεὶ καθολικοί διάδοχοι» κηρύσσονται τά σημερινά ἐκκλησιαστικά Ν.Π.Δ.Δ., ὁπότε, ἐντεῦθεν, ἐκθεση ἀπογραφῆς δύναται νά συνταχθεῖ γιά τίς ὡς ἄνω ὑπό στοιχεῖο β' καί γ' «ἐνοριακές» καί «ἐκκλησιαστικές περιουσίες» τῶν τέως Ὀρθόδοξων Χριστιανικῶν Κοινοτήτων, πού ἀποτελοῦν τά «ἐκκλησιαστικά ἀκίνητα» (κατά τήν γενική ἐκφραση τοῦ πα-

ραπάνω πρώτου έδαφίου του άρθρου 47 παρ. 3.β) τών τέως Όρθοδόξων Χριστιανικῶν Κοινοτήτων. Τίς έκθέσεις αυτές συντάσσουν ώς πρός τίς μέν «ένοριακές» περιουσίες, καί μέ βάση τό κριτήριο τῆς τοπικῆς άρμοδιότητας, οί, έδαφικῶς αντίστοιχες, σημερινές Ένορίες, γιά τίς δέ «έκκλησιαστικές» περιουσίες τών τέως Κοινοτήτων οί έδαφικῶς αντίστοιχες σημερινές Ίερες Μητροπόλεις.

Μέχρι τήν ψήφιση του ν. 4301/2014, κατά τήν πάγια άποψη τῆς νομολογίας σέ περίπτωση δικαστικῆς διεκδικήσεως περιουσιῶν τέως Όρθοδόξων Χριστιανικῶν Κοινοτήτων : «Η κτήση αυτή τῆς κυριότητας, από τά άνωτέρω ιδρύματα, ναούς καί νομικά πρόσωπα, δέν έπέρχεται άμέσως από τόν νόμο, αλλά, όπως προκύπτει από τίς διατάξεις τών άρθρων 3 παρ. 1 έδάφ. β καί 6, 11 παρ. 1, 14 παρ. 1, 15 παρ. 1 16, 19 παρ. 1 καί 2 καί 21 παρ. 1 του νόμου αυτού, μετά τήν τήρηση τών διατυπώσεων πού αναφέρονται στό νόμο αυτό, καί τήν, μετά από τή νόμιμη συλλογή καί εξακρίβωση τών αναγκαίων στοιχείων, αναγνώρισή της μέ άπόφαση τών άρμοδίων, κατά τή διάταξη του άρθρου 11, έπιτροπῶν (ΌλομΑΠ 1741/1980, ΑΠ 331/1940). Έπομένως, γιά τήν, κατά τίς διατάξεις τών άρθρων 216 καί 118 του ΠολΔ, πληρότητα του δικογράφου άγωγῆς, μέ τήν όποία προβάλλεται δικαίωμα κυριότητας πού άποκτήθηκε μέ τον άνωτέρω τρόπο, πρέπει νά αναφέρεται, πλην τών άλλων, καί ότι ή κυριότητα αυτή αναγνωρίσθηκε μετά από τήν τήρηση τών διατυπώσεων πού αναφέρονται στόν νόμο αυτό, τή συλλογή καί τήν εξακρίβωση τών αναγκαίων στοιχείων, μέ άπόφαση τών, κατά τή διάταξη του άρθρου 11, έπιτροπῶν» (ΑΠ 436/1994, Δ/νη 1995, 312). Οί Έπιτροπές, οί όποιες αναγνώρισαν τίς περιουσίες τών τέως Όρθοδόξων Χριστιανικῶν Κοινοτήτων, συστήθηκαν δυνάμει τών ρυθμίσεων του άρθρου 11 του ν. 2508/1920 καί τών νομοθετικῶν διαταγμάτων τῆς 24.11.1924 καί 25.2.1926, πού κυρώθηκαν μέ τό άρθρο 4446/1929 καί τροποποιήθηκαν μέ τόν ά.ν. 951/1937 (Α' 469).

Έως λοιπόν τήν ψήφιση του νόμου 4301/2014, προϋπόθεση γιά τήν θεμελίωση τῆς καθολικῆς διαδοχῆς σημερινῆς Ίερας Μητροπόλεως ἢ Ένορίας στήν «ένοριακή» ἢ «έκκλησιαστική» περιουσία τέως Όρθόδοξης Χριστιανικῆς Κοινότητας ἦταν : α) νά πρόκειται γιά «ένοριακές» ἢ «έκκλησιαστικές» περιουσίες τών τέως Όρθοδόξων Χριστιανικῶν Κοινοτήτων, β) ἡ ιδιοκτησία νά εἶχε αναγνωρισθεῖ ώς «ένοριακή» ἢ «έκκλησιαστική» από τίς άνωτέρω Έπιτροπές (ν. 2508/1920 κ.λπ.). Πλέον, ό ν. 4301/2014 κηρύσσει αὐτοδικαίως –καί χωρίς τήν άνάγκη ύπάρξεως σχετικοῦ πρακτικοῦ αναγνώρισεως από τίς άνωτέρω Έπιτροπές– ώς καθολικό διάδοχο τών παραπάνω κατηγοριῶν άκινήτων τίς σημερινές Ένορίες ἢ Μητροπόλεις. Έπομένως, έφ' όσον στοιχειοθετεῖται μόνο ἡ ἰ-

διότητα ακινήτου ως «ἐνοριακοῦ» ἢ «ἐκκλησιαστικοῦ» ὑπό τὰ κριτήρια τοῦ ν. 2508/1920, καθιερώνεται ως πρὸς τὸ ἀκίνητο αὐτὸ ὑποχρέωση συντάξεως ἐκθέσεως ἀπογραφῆς ἀπὸ τὴν σημερινή διάδοχο Ἐνορία ἢ Ἱ. Μητρόπολη, ἀντίστοιχα.

γ) Ὡς πρὸς τίς διαλελυμένες Μονές:

Κατὰ τὸ τελευταῖο ἐδάφιο τοῦ ἄρθρου 47 παρ. 3.β τοῦ ν. 590/1977 προβλέπεται ὅτι : «*Τὰ ἀνωτέρω ἰσχύουν στὴν περίπτωση διαλύσεως, συγχωνεύσεως ἢ ἀνασυστάσεως Ἱερῶν Μονῶν ἢ συστάσεως μετοχίου ἀπὸ διαλελυμένες ἢ ἐρημωθεῖσες Ἱερέες Μονές ἢ προσαρτήσεως Ἱερῶν Ναῶν σέ νομικά πρόσωπα τοῦ ἄρθρου 1 παράγραφος 4 ἢ μετατροπῆς Ἱεροῦ Ναοῦ σέ Ἱερά Μονή, ὁπότε καί συντάσσεται ἀπὸ τὸν ἐπιχώριο Μητροπολίτη ἐκθεση ἀπογραφῆς τῆς ἀκίνητης περιουσίας καί μεταγράφεται κατὰ τὰ ἀνωτέρω*». «*Τὰ ἀνωτέρω ἰσχύουν*», δηλαδή ἡ δυνατότητα συντάξεως ἐκθέσεως ἀπογραφῆς στίς κατωτέρω περιπτώσεις, ὅπου τὴν ἐκθεση ἀπογραφῆς ὁμως συντάσσει ὁ ἐπιχώριος Μητροπολίτης, χωρὶς τὴν ἔγκριση τῆς Δ.Ι.Σ. (τὸ τελευταῖο ἐδάφιο τῆς παρ. 3.β εἰσάγει εἰδικότερη ρύθμιση – ἐξαίρεση ἀπὸ τὸ ἐδάφιο α' τῆς ἴδιας παραγράφου) :

ι) σέ περίπτωση «*διαλύσεως, συγχωνεύσεως ἢ ἀνασυστάσεως Ἱερῶν Μονῶν*». Ἡ διάταξη πρέπει νά διαβάζεται σέ συνδυασμὸ μὲ τὸ ἄρθρο 39 παρ. 3 ἐδαφ. β τοῦ ν. 590/1977 (πού προστέθηκε μὲ τὸ ἄρθρο 51 παρ. 2 τοῦ ν. 4301/2014), κατὰ τὴν ὁποία : «*Ναοὶ καί περιουσίαι διαλελυμένων ἢ διαλυομένων Μονῶν παραμένουν στὴν κυριότητα τοῦ νομικοῦ προσώπου τῆς οἰκείας Ἱερᾶς Μητροπόλεως ἢ περιέρχονται αὐτοδίκαια, σέ περίπτωση συγχωνεύσεώς τους μὲ ἄλλη Μονή, στὴν κυρία Μονή ἢ, σέ περίπτωση ἀνασυστάσεως, στὴν ἀνασυνιστώμενη Μονή*». Στὴν περίπτωση τῶν διαλελυμένων ἢ διαλυομένων Μονῶν ὁ ἐπιχώριος Μητροπολίτης συντάσσει ἐκθεση ἀπογραφῆς γιὰ τὴν ἀκίνητη περιουσία τους ἐπ' ὀνόματι τῆς Ἱερᾶς Μητροπόλεως, ἢ, σέ περίπτωση ἀνασυστάσεώς τους, ἐπ' ὀνόματι τῆς ἀνασυσταθείσας Ἱερᾶς Μονῆς ἢ, σέ περίπτωση συγχωνεύσεως, ἐπ' ὀνόματι τῆς συγχωνεύουσας Ἱ. Μονῆς.

Ἐκ τούτου παρέπεται ὅτι, ἐπικειμένης τῆς ἀνασυστάσεως διαλελυμένης Μονῆς, δέν ἀπαιτεῖται πλέον συμβολαιογραφικὴ ὑπόσχεση δωρεᾶς τῆς Ἱ. Μητροπόλεως ἢ τῆς κυρίαρχης Ἱ. Μονῆς (ἐφ' ὅσον ἡ διαλελυμένη Μονή εἶχε γίνεи μετόχιό της) περὶ ἐπιστροφῆς τῆς μοναστηριακῆς περιουσίας πρὸς τὸ (ἀνα)συσταθησόμενον νομικὸ πρόσωπο τῆς Μονῆς. Μὲ τὸ δεδομένο πλέον ὅτι αὐτοδικαίως (κατὰ τὸ τελευταῖο ἐδάφιο τῆς παρ. 3.β) ἅμα τῆ ἀνασυστάσει της, ἡ ἀνασυνιστώμενη Μονή ἀνακτᾷ τὴν περιουσία της καί ἡ ἐκθεση ἀπογραφῆς ἀπλῶς διαπιστώνει καί καταγράφει τὴν μοναστηριακὴν περιουσία, ἡ ὁποία ἐκ τοῦ νόμου ἀποκτᾶται ἀπὸ τὸ ἀνασυνιστώμενον νομικὸ πρόσωπο, παρέλκει ὁποιαδῆ-

ποτε υπόσχεση περί μεταβιβάσεως τῆς ἐν λόγῳ περιουσίας, καθ' ὅσον ἡ μεταβίβαση ἐπῆλθε μέ τήν ἀνασύστασιν. Ἀρκεῖ ἐπομένως πρό τῆς ἀνασυστάσεως, βεβαίωσις τοῦ ἐπιχωρίου Μητροπολίτου, πού βεβαιώνει καί περιγράφει τήν μοναστηριακή περιουσία τῆς διαλελυμένης Μονῆς, γιά τήν ὁποία ὁ ἴδιος ἐκ τοῦ νόμου εἶναι ὑποχρεωμένος νά συντάξει ἔκθεσι ἀπογραφῆς κατόπιν ἀνασυστάσεως τῆς Ἱ. Μονῆς.

**ii)** σέ περίπτωσι «*συστάσεως μετοχίου ἀπό διαλελυμένες ἢ ἐρημωθεῖσες Ἱερές Μονές*», ὅποτε ὁ Μητροπολίτης συντάσσει ἔκθεσι ἀπογραφῆς ἐπ' ὀνόματι τῆς κυρίαρχης Ἱ. Μονῆς, πρός τήν ὁποία προσαρτᾶται ἡ περιουσία τοῦ μετοχίου προερχόμενου ἀπό περιουσία διαλελυμένης ἢ ἐρημωθείσας Μονῆς.

**iii)** σέ περίπτωσι «*προσαρτήσεως Ἱερῶν Ναῶν σέ νομικά πρόσωπα τοῦ ἄρθρου 1 παράγραφος 4*», δηλαδή ὅταν κάθε εἶδους (παρεκκλήσιο, ἐξωκκλήσιο, κτητορικός, κοιμητηριακός, πρῶην μοναστηριακός Ναός διαλελυμένης Μονῆς κ.λπ.) Ἱερός Ναός προσαρτᾶται σέ Ἱερά Μητρόπολη (π.χ. ὡς μητροπολιτικό Παρεκκλήσιο), Ἐνορία (π.χ. ὡς παρεκκλήσιο ἢ ἐξωκκλήσιο), Ἱερά Μονή (ὡς μετόχι τῆς), ἐκκλησιαστικό Ἰδρυμα (ὡς ἰδρυματικός Ναός), σέ Ἱερό Προσκύνημα (π.χ. ὡς Ἱερός Ναός τοῦ Προσκυνηματος) κ.λπ., ὅποτε ὁ ἐπιχώριος Μητροπολίτης συντάσσει ἔκθεσι ἀπογραφῆς ἐπ' ὀνόματι τοῦ νομικοῦ προσώπου, στό ὁποῖο προσαρτᾶται διοικητικῶς ὁ Ἱερός Ναός.

**iv)** σέ περίπτωσι «*μετατροπῆς Ἱεροῦ Ναοῦ σέ Ἱερά Μονή*», ὅταν δηλαδή κάθε εἶδους Ἱ. Ναός (π.χ. ἐνοριακός, παρεκκλήσιο, ἐξωκκλήσιο, πρῶην καθολικό ἢ Ἱ. Ναός σέ μετόχι διαλελυμένης Μονῆς) προσαρτᾶται σέ Ἱερά Μονή, ὥστε νά καταστῆ Ἱ. Ναός (π.χ. καθολικό ἢ μετόχι) ἰδρῶμενης ἢ ὑφιστάμενης Ἱ. Μονῆς, ὅποτε ὁ ἐπιχώριος Μητροπολίτης συντάσσει τήν ἔκθεσι ἀπογραφῆς ἐπ' ὀνόματι τῆς ἀποκτώσας τόν Ναό Ἱεράς Μονῆς.

Στίς ἀνωτέρω περιπτώσεις ἰδρύσεως ἢ ἀνασυστάσεως ἢ σύνταξι τῆς ἐκθέσεως ἀπογραφῆς ἀκολουθεῖ τήν ἰδρύσι ἢ ἀνασύστασι τῆς Ἱ. Μονῆς, ὥστε νά ὑφίσταται τό νομικό πρόσωπο, ἐπ' ὀνόματι τοῦ ὁποίου θά ἀπογραφῆ ἡ περιουσία.

**2.** Κατά τήν διάταξι τοῦ ἄρθρου 25 παρ. 1 τοῦ ν. 4301/2014 ἔκθεσι ἀπογραφῆς συντάσσεται ὡς πρός τίς παλαιές Ἐνορίες καί Μονές. Εἰδικότερα:

Κατά τήν διάταξι τοῦ ἄρθρου 25 παρ. 1 ἔδαφ. α τοῦ ν. 4301/2014 (ΦΕΚ Α' 223/7.10.2014) ἐπιτρέπεται, σέ περίπτωσι ἐλλείψεως διατάγματος ἰδρυτικοῦ Ἐνορίας ἢ Ἱεράς Μονῆς ἢ Ἡσυχαστηρίου (μέ μορφή ἰδρύματος), νά ἀποδειχθεῖ ἡ νόμιμη ὑπόστασι τους ὡς νομικῶν προσώπων μέ διαπιστωτική πράξι τῆς Διαρκοῦς Ἱεράς Συνόδου κατόπιν σχε-

τικῆς εἰσηγήσεως τοῦ ἐπιχωρίου Μητροπολίτου. Τό τελευταῖο ἐδάφιο τῆς ἀνωτέρω διατάξεως ὀρίζει ὅτι: « *ατά τά λοιπά, ἰσχύουν καί γιά αὐτά τά ἐκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα*», δηλαδή γιά τήν κατηγορία αὐτή τῶν Ἱ. Μονῶν, Ἑσυχαστηρίων καί Ἐνοριῶν, πού ἰδρύθηκαν πρό τῆς 31.5.1977, ἀσχέτως ἐάν ἔχουν ἰδρυθεῖ μέ προεδρικό/βασιλικό διάταγμα ἢ ἀναγνωρίσθηκε ἡ νομική τους ὑπόσταση μέ διαπιστωτική πράξη τοῦ πρώτου ἐδαφίου τῆς παραγράφου 1 τοῦ ἄρθρου 25, «*οἱ διατάξεις τοῦ ν. 590/1977 (Α 146), καθῶς καί τῶν ἄρθρων 7 τοῦ ν. 3800/1957 (Α 256), 2 παρ. 2 περίπτωση ΙΓ τοῦ ν. 4030/2011 (Α 249), 88 τοῦ ἀ.ν. 2200/1940 (Α 42) γιά τή σύνταξη πράξεων τακτοποίησης καί ἐκθέσεων ἀπογραφῆς δικαιωμάτων τους ἀπό τά ἴδια ἢ τούς διαδόχους τους*».

Ἐπομένως, τά νομικά αὐτά πρόσωπα δύνανται νά συντάξουν διά τῶν νομίμων ἐκπροσώπων τους διαπιστωτική πράξη κυριότητας γιά ὅσα ἀκίνητα νέμονται, χωρίς νά κατέχουν νόμιμο τίτλο ἰδιοκτησίας, κατ' ἐπίκληση τῶν διατάξεων : α) τοῦ ἄρθρου 47 παρ. 3.β τοῦ ν. 590/1977, ὥστε νά καταρτισθεῖ συμβολαιογραφική ἔκθεση ἀπογραφῆς τῆς ἀκίνητης περιουσίας τους γιά ἀκίνητα, πού νέμονται ἀνεξαρτήτως χρόνου ἐνάρξεως τῆς νομῆς ἢ β) τῶν ἄρθρων 7 τοῦ ν. 3800/1957, 88 ἀ.ν. 2200/1940, 62 παρ. 1 ν. 590/1977 γιά τήν σύνταξη συμβολαιογραφικῆς πράξεως τακτοποιήσεως τῆς κυριότητας γιά ἀκίνητα, πού νέμονται ἀπό τήν ἐποχή πρό τῆς συστάσεως τοῦ ἑλληνικοῦ κράτους.

Σέ περίπτωση πού τά νομικά αὐτά πρόσωπα ἔχουν παύσει νά λειτουργοῦν πλέον ἢ ἔχουν παύσει νά εἶναι ἰδιοκτῆτες τῶν σχετικῶν ἀκινήτων, τίς συμβολαιογραφικές πράξεις δικαιοῦνται νά συντάξουν ἐπ' ὀνόματί τους τά διάδοχα νομικά πρόσωπα, ὅπως ἀναφέρει ἡ διάταξη τοῦ ἄρθρου 25 παρ. 1. Ἡ ρύθμιση αὐτή πρέπει νά διαβάζεται σέ συνδυασμό μέ τό ἄρθρο 39 παρ. 3 (ὅπως τροποποιήθηκε ἀπό τό ἄρθρο 51 παρ. 2 τοῦ ν. 4301/2014, κατὰ τό ὅποιο διάδοχοι τῶν διαλελυμένων Μονῶν εἶναι οἱ Μητροπόλεις ἢ οἱ ἀντίστοιχες Μονές, σέ περίπτωση ἀνασυστάσεως ἢ μετατροπῆς τους σέ μετόχια ἄλλων Μονῶν) καί τό ἄρθρο 47 παρ. 3.β τοῦ ν. 590/1977 (ὅπως τροποποιήθηκε ἀπό τό ἄρθρο 51 παρ. 4 τοῦ ν. 4301/2014), πού προβλέπει ἀνάλογη ρύθμιση σέ περίπτωση τῆς ὀποτεδήποτε μέχρι σήμερα καταργήσεως ἢ ἀποσπάσεως ἐδαφικοῦ τμήματος Ἐπισκοπῶν, Μητροπόλεων, τέως χριστιανικῶν κοινοτήτων, Ἐνοριῶν, ὁπότε ὀρίζει ὅτι οἱ ὑφιστάμενες σήμερα (Μητροπόλεις ἢ) Ἐνορίες εἶναι οἱ οἰονεῖ καθολικοί διάδοχοι τῶν ἐμπραγμάτων δικαιωμάτων τους. Συνεπῶς, αὐτά τά νομικά πρόσωπα ὡς διάδοχοι δικαιωμάτων μποροῦν νά συντάξουν, ἀντί γιά τά καταργηθέντα νομικά πρόσωπα, συμβολαιογραφικές πράξεις τακτοποιήσεως κυριότητας, ἀναφέροντας ὁμως στό κείμενο τῶν συμβολαιογραφικῶν πράξεων τό πλήρες ἴστο-



ρικό, από τό όποιο προκύπτουν οί νόμιμες προϋποθέσεις καθολικής δι-  
αδοχής κατά τά άρθρα 39 παρ. 3 καί 47 παρ. 3.β του ν. 590/1977.

Τέλος, επιτρέπεται υπό τίς άνωτέρω νόμιμες προϋποθέσεις ή  
σύνταξη έκθέσεως άπογραφής προκειμένου νά συγκεκριμενοποιηθεί  
μέ τό σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα ή καταγραφόμενη περιουσία  
κατ' έκταση καί όρια, άκόμα καί άν πρόκειται για μοναστηριακά άκί-  
νητα, καταγεγραμμένα στα διατάγματα διαχωρισμού μοναστηριακής  
περιουσίας (σέ ρευστοποιητέα καί διατηρούμενη), πού έκδόθηκαν κατά  
τό άρθρο 8 του ν. 4684/1930 ή στους οικείους Πίνακες τής Συμβάσεως  
τής 18.9.1952 (ΦΕΚ Α' 289/ 8.10.1952), όποτε γί' αυτά ύφίσταται τίτλος ι-  
διοκτησίας (άρθρο 51 παρ. 7 του ν. 4301/2014) ή ύπάρχει ως προς αυτά  
άλλου είδους τίτλος ιδιοκτησίας (π.χ. φιομάνι, χοτζέτι κ.λπ).

## **2. Έπικαιροποίηση του Έγκυκλίου Σημειώματος τής Ίεράς Συνόδου ύπ' άριθμ. 1955/1007/20.5.2010 «Άποστολή Γνωμοδοτήσεως του παρά τή Ίερά Συνόδω Είδικοϋ Νομικοϋ Συμβούλου περί τυπικής τακτοποίησης δημιουργίας έλλειπόντων τίτλων ιδιοκτησίας δι' έκκλησιαστικά άκί- νητα» (πράξεις συναινέσεως / τακτοποιήσεως κυριότητας)**

Στήν γνωμοδότηση ύπ' άριθμ. 43/2010, ή όποία έξαπολύθηκε μέ  
τό Έγκύκλιο Σημείωμα τής Ίεράς Συνόδου ύπ' άριθμ.  
1955/1007/20.5.2010, έπισημάνθηκε τό πρόβλημα τής νομιμοποίησης  
για τήν σύνταξη πράξεως συναινέσεως κυριότητας κατά τόν ν.  
3800/1957, ειδικότερα άν δύναται νά εμφανισθει ό νόμιμος εκπρόσω-  
πος του Ί. Ναου ή πρέπει νά εμφανισθει ό συναινών τρίτος ή ό καθολι-  
κός ή ειδικός διάδοχος του. Η νομολογία είχε έκφράσει αντικρουόμενες  
άπόψεις (Μον. Πρωτ. Ηλείας 292/1988, άδημ., Έφ. Πατρών 448/1990, ά-  
δημ., contra Μον. Πρωτ. Αθηνών 6878/2011, ΝοΒ 2012, 1429, Αρμ. 2012,  
560). Μετά τήν άποστολή του Έγκυκλίου Σημειώματος, δημοσιεύθηκε ή  
άπόφαση του Άρείου Πάγου 382/2014, ή όποία έλυσε τό θέμα υπέρ τής  
άπόψεως ότι πρέπει όπωσδήποτε νά εμφανισθει ό συναινών τρίτος καί  
όχι ό εκπρόσωπος τής Ένορίας.

Ωστόσο, στίς 8.8.2013 τέθηκε έν ισχύι ό ν. 4178/2013 (ΦΕΚ Α'  
174/8.8.2013), μέ τό άρθρο 53 του όποίου μεταβλήθηκαν πλέον άρδην τά  
νομικά δεδομένα, στα όποια βασίσθηκε ή άπόφαση του Άρείου Πάγου  
382/2014 (άφοροϋσε σέ ύπόθεση κατόπιν άγωγής, πού άσκήθηκε τήν  
15.3.2004), καί ως νεώτερος νόμος ύπερισχύει. Τό άρθρο 53 του ν.  
4178/2013 προσέθεσε τήν παράγραφο 2 στό άρθρο 2 του νόμου  
4030/2011 (άφορα στήν σύσταση τής Ύπηρεσίας Δομήσεως τής Έκκλη-  
σίας τής Ελλάδος καί τόν τρόπο έκδόσεως άδειών δομήσεως) καί στήν

παράγραφο ΙΓ' τῆς νέας παραγράφου 2 τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ ν. 4030/2011 ὁ νομοθέτης σαφῶς προβλέπει προκειμένου γιά ἀκίνητα, στά ὁποῖα πρόκειται νά ἐκδοθεῖ ἀρχική ἄδεια δομήσεως ἢ ἄδεια δομήσεως γιά ὁποιοδήποτε ἄλλο λόγο (π.χ. περίφραξη ἢ ἐπισκευή), ὅτι, ἐφ' ὅσον ἐλλείπει τίτλος ἰδιοκτησίας τους, συντάσσεται : «Συμβολαιογραφική πράξη συναινέσεως, πού συντάσσεται κατά τίς διατάξεις τῶν ἄρθρων 7 τοῦ ν. 3800/1957 (Α' 256) ἢ 88 τοῦ ἀ.ν. 2200/1940 (Α' 42) ἢ 62 τοῦ ν. 590/1977 (Α' 146), ὑπογράφεται ἀπό τόν νόμιμο ἐκπρόσωπο τοῦ ἐκκλησιαστικοῦ νομικοῦ προσώπου καί συνοδεύεται ἀπό τοπογραφικό διάγραμμα. Πράξη συναίνεσης κατά τίς ἀνωτέρω διατάξεις συντάσσεται καί γιά ἀκίνητα Ἱερῶν Μονῶν».

Κατά τήν νέα διάταξη (2 παρ. 2), πού εἰσήχθη στόν ν. 4030/2011 μέ τό ἄρθρο 53 τοῦ ν. 4178/2013, ἡ πράξη συναινέσεως ἢ τακτοποιήσεως κυριότητας ἐπιτρέπεται νά συντάσσεται ἀπό τόν νόμιμο ἐκπρόσωπο τῆς Ἑνορίας ἢ Ἱερᾶς Μητροπόλεως, ἐνῶ πράξη τακτοποιήσεως κυριότητας κατά τίς διατάξεις τῶν ἄρθρων 7 ν. 3800/1957, 88 ἀ.ν. 2200/1940, 62 παρ. 1 ν. 590/1977 ἐπιτρέπεται νά συντάσσεται καί γιά ἀκίνητα Ἱερῶν Μονῶν (ἐπίσης ἀπό τόν νόμιμο ἐκπρόσωπό τους), ἡ δέ τακτοποίηση ὁλοκληρώνεται μέ τή μεταγραφή τῆς πράξεως (ἄρθρο 7 παρ. 1 ἐδ. β ν. 3800/1957).

### **3. Τροποποίηση τοῦ Ἐγκυκλίου Σημειώματος τῆς Ἱερᾶς Συνόδου ὑπ' ἀριθμ. 5992/2744/1.12.2014 «Ἀπόδειξη συστάσεως παλαιῶν Μονῶν καί Ἑνοριῶν, στερουμένων Φ.Ε.Κ. ιδρύσεως κατά τό ἄρθρο 25 τοῦ Ν. 4301/2014»**

Στό Ἐγκύκλιο Σημείωμα τῆς Ἱερᾶς Συνόδου ὑπ' ἀριθμ. 5992/2744/1.12.2014 ἀναφέρεται ὅτι, προκειμένης τῆς συντάξεως πράξεων συναινέσεως/τακτοποιήσεως κυριότητας (7 ν. 3800/1957, 88 ἀ.ν. 2200/1940, 62 παρ. 1 ν. 590/1977): «Στόν συμβολαιογράφο θά πρέπει νά προσκομίζεται ... καί πιστοποιητικό τοῦ ἀρμόδιου Ὑποθηκοφυλακείου γιά τή μή διεκδίκηση τῆς περιουσίας ἀπό τό ἐλληνικό Δημόσιο (βλ. ἄρθρο 2 παρ. 2 περ. ΙΓ τοῦ Ν. 4030/2011, ὅπως προστέθηκε μέ τό ἄρθρο 53 τοῦ ν. 4178/2013)».

Ἡ ὡς ἄνω προϋπόθεση τῆς προσκομιδῆς πιστοποιητικοῦ μή διεκδικήσεως ἀπό τό Ὑποθηκοφυλακεῖο δέον νά ἀπαλειφθεῖ ἀπό τό προαναφερθέν Ἐγκύκλιο Σημείωμα, διότι τό σχετικό πιστοποιητικό ἀπαιτεῖται νά προσκομίζεται ὄχι στόν συμβολαιογράφο πρῖν τήν σύνταξη πράξεως συναινέσεως/τακτοποιήσεως κυριότητας, ἀλλά στήν οἰκεία Ὑπηρεσία Δομήσεως (Ο.Τ.Α. ἢ τῆς Ἐκκλησίας τῆς Ἑλλάδος, ἀνάλογα μέ τό εἶδος τῆς κατασκευῆς στό ὁποῖο ἀφορᾷ) προκειμένου νά ἐκ-

δοθεί ή άδεια δομήσεως. Αποτελεί δηλαδή νόμιμη προϋπόθεση για την έκδοση άδειας δομήσεως, όταν έλλείπει ό τίτλος ιδιοκτησίας για τό επίμαχο ακίνητο, στό όποιο άφορα ή άδεια, όχι όμως για την σύνταξη της πράξεως τακτοποιήσεως κυριότητας στόν συμβολαιογράφο. Κατά τή διατύπωση του άρθρου 2 παρ. 2 περ. ΙΓ' του ν. 590/1977:

«ΙΓ. Για τήν κατασκευή ή έπισκευή των οικοδομών της περίπτωσης , αντί του τίτλου ιδιοκτησίας, οί ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν, προκειμένης της έκδοσης έγκρισης και άδειας δόμησης, στην άρμόδια Υπηρεσία τά ακόλουθα δικαιολογητικά έγγραφα :

Πιστοποιητικό από τό άρμόδιο υποθηκοφυλακείο περί μή διεκδικήσεως του ακινήτου από τό Δημόσιο ή Ο.Τ.Α.

Συμβολαιογραφική πράξη συναινέσεως, πού συντάσσεται κατά τίς διατάξεις των άρθρων 7 του ν. 3800/1957 (Α' 256) ή 88 του ά.ν. 2200/1940 (Α' 42) ή 62 του ν. 590/1977 (Α' 146), υπογράφεται από τον νόμιμο εκπρόσωπο του εκκλησιαστικού νομικού προσώπου και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα. Πράξη συναίνεσης κατά τίς άνωτέρω διατάξεις συντάσσεται και για ακίνητα Τερών Μονών.

Προκειμένου για ύφιστάμενα κτίρια, ύπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/ 1986, στην όποία δηλώνεται ό χρόνος άνέγερσής τους».

Επίσης διευκρινίζεται ότι, πλέον, μετά τήν θέσπιση της εκθέσεως άπογραφής ως τρόπου άποδείξεως της κυριότητας, έπιτρέπεται εκτός από τήν πράξη συναινέσεως/τακτοποιήσεως κυριότητας, ή όποία αναφέρεται στό άρθρο 2 παρ. 2 περ. ΙΓ' του ν. 4030/2011, να προσκομίζονται στην Υπηρεσία Δομήσεως και για τήν έκδοση άδειας δομήσεως εκθέσεις άπογραφής του άρθρου 47 παρ. 3.β. του ν. 590/1977, αντί πράξεως συναινέσεως τακτοποιήσεως κυριότητας (κατά τίς διατάξεις των άρθρων 7 ν. 3800/1957, 88 ά.ν. 2200/1940, 62 παρ. 1 ν. 590/1977), έφ' όσον πληροϋνται οί τασσόμενες νόμιμες προϋποθέσεις (άρθρου 47 παρ. 3.β ν. 590/1977, 25 παρ. 1 ν. 4301/2014).

#### 4. Αποδεικτική ισχύς

Όπως και ή πράξη συναινέσεως/τακτοποιήσεως κυριότητας των άρθρων 7 ν. 3800/1957, 88 ά.ν. 2200/1940 και 62 παρ. 1 ν. 590/1977, ή «έκθεση άπογραφής», ή όποία συντάσσεται από τον Μητροπολίτη ή τό διάδοχο νομικό πρόσωπο για συγκεκριμένες κατηγορίες εκκλησιαστικών ακινήτων, δέν θεωρείται μεταβιβαστική δικαιώματος δικαιοπραξία (έπομένως δέν υπόκειται στίς διατυπώσεις των συστατικών ή έκποιητικών έμπράγματων δικαιοπραξιών, π.χ. δέν άπαιτείται επισύναψη ύπεύθυνης δήλωσης μηχανικού (βλ. άρθρο 23 παρ. 4 ν. 4014/2011), οικο-

δομικῆς ἄδειας ἢ ὑπεύθυνης δήλωσης περί τοῦ χρόνου ἀνεγέρσεως κατασκευῆς (βλ. ἄρθρο 17 παρ. 12 ν. 1337/ 1983) ἢ πιστοποιητικοῦ Ἐνιαίου Φόρου Ἰδιοκτησίας βλ. ἄρθρο 54Α ν. 4174/ 2013), ἔχει ἀναγνωριστικό χαρακτήρα (ἀποτελεῖ πράξη ἀναγνώρισης καί καταγραφῆς ἐμπράγματος δικαιώματος καί ὄχι πρωτότυπο ἢ παράγωγο τρόπο κτήσεως κυριότητας) καί ἀποτελεῖ μονομερῆ δικαιοπραξία ἀναγνώρισης τῆς ὑπαρξης ἢ αὐτοδίκαιης περιέλευσης προϋφιστάμενου ἐμπράγματος δικαιώματος μέ ἀναδρομική ἰσχύ. Πρόκειται γιά διαπιστωτικές πράξεις κυριότητας (ἀποδεικτικοί τίτλοι), πού ἀναγνωρίζουν ὑπάρχοντα ἐμπράγματα δικαιώματα μέ ἀναδρομικό χαρακτήρα (πρβλ. ΑΠ 784/2008, Δ/νη 2010, 727).

Κατά τίς οἰκεῖες διατάξεις : «Αἱ διά τήν ἐφαρμογήν τοῦ παρόντος πράξεις, συντασσόμεναι ἐπί παγίου τέλους χαρτοσήμου, δέν συνεπάγονται ὑποχρέωσιν καταβολῆς φόρου μεταβιβάσεως» (ἄρθρο 7 παρ. 1 τελευταῖο ἐδάφιο ν. 3800/1957 γιά τίς πράξεις συναινέσεως), καί : «Οἱ ἀνωτέρω ἐκθέσεις ἀπογραφῆς δέν ἀποτελοῦν μεταβιβαστικές ἐμπραγμάτων δικαιωμάτων πράξεις, συντάσσονται καί καταχωρίζονται χωρίς φόρους, εἰσφορές, ἀμοιβές, δικαιώματα καί τέλη» (ἄρθρο 47 παρ. 3.β. ἐδαφ. γ τοῦ ν. 590/1977 γιά τίς ἐκθέσεις ἀπογραφῆς).

Ἐντολῇ τῆς Ἱερᾶς Συνόδου  
Ὁ Ἀρχιεπίσκοπος

† Ὁ Μεθώνης Κλήμης

Σημείωση:

Πληροφορίες στον Νομικό Σύμβουλο τῆς Ἱεραῶς Συνόδου  
κ. Θ. Παπαγεωργίου, Τηλ. 210.72.72.279, κιν. 6936171504,  
fax: 210.72.72.227, email: valsamon@gmail.com