

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: Αλίκη Φωτιάδου

ΕΡΕΥΝΑ - ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς στις Νηές

Η νομική διάσταση μετά από έρευνα του δικηγόρου κ. Γιώργου Λωρίτη

Τη νομική διάσταση για το ιδιοκτησιακό καθεστώς στην επένδυση στις Νηές παρουσιάζει ο δικηγόρος κ. Γιώργος Λωρίτης, μετά από έρευνα στα συμβόλαια μεταβίβασης των εκτάσεων καθώς και παλαιότερα δημόσια έγγραφα και με δεδομένο το γεγονός ότι η Ιερά Μητρόπολη Δημητριάδος (πωλήτρια) από το καλοκαίρι του 2006 έως και τις αρχές του 2007 με 10 συμβόλαια μεταβίβασε πωλήσεις και μακροχρόνιες μισθώσεις στην εταιρία «GOLFING DEVELOPMENTS ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.» (αγοράστρια) μερικότερες εκτάσεις στη θέση Νηές της Σούρπης αποτελούσες συνολικά μια ενιαία έκταση.

Από τη νομική έρευνα λοιπόν προκύπτει πως με 10 συμβόλαια μεταβιβάζεται συνολικά μια έκταση εμβαδού 3.389 στρεμμάτων και όχι 2.500 στρ., ενώ με κάθε συμβόλαιο μεταβιβάζεται μέρος της αρχικής μεγαλύτερης έκτασης των 1.358 στρ., εν τούτοις τα μεταβιβαζόμενα τεμάχια έχουν συνολική έκταση 3.269 στρ. εξαιρώντας από τους υπολογισμούς ένα τεμάχιο 119 στρ., που είναι το μόνο που δεν προέρχεται από τα 1.358 στρ.

Είναι ενδεικτικό ότι με ένα συμβόλαιο μεταβιβάζεται έκταση 1.601 στρ. ως προερχόμενη από αυτή την μεγαλύτερη έκταση των 1.358 στρ. Σύμφωνα με το κτηματολογικό πίνακα του Υπουργείου Γεωργίας η διατηρητέα έκταση της εκκλησίας ανέρχεται σε 1.353 στρ. και όχι



2.800 στρ. Συνεπώς η άνευ δικαιώματος μεταβιβασθείσα έκταση ανέρχεται στα 2.036 στρ.

Ακόμη κι αν είχε η πωλήτρια κατά το 2006 στις Νηές 2.800 στρ. περίπου, πάντως αυτό θα ήταν αδιάφορο, διότι με τα 10 συμβόλαια δεν μεταβίβασε το σύνολο των εκτάσεών της, αλλά μόνο μια έκταση 1.358 στρ., αφού επικαλείται ως τίτλο κτήσεως εκάστου επί μέρους μεταβιβαζόμενου τεμαχίου ότι αυτό προέρχεται από μια και πάντοτε την ίδια μεγαλύτερη έκταση 1.358 στρ. Ακόμη κι αν η πωλήτρια είχε μεταβιβάσει με τα 1α συμβόλαια το

σύνολο των εκτάσεων που επικαλείται ότι είχε στις Νηές (2.800 στρ.), πάντως και τότε θα είχαν μεταβιβασθεί 589 στρ. επιπλέον.

Η πωλήτρια στα 10 συμβόλαια επικαλείται ως τίτλο κτήσεως τον κτηματολογικό πίνακα του 1954 και όχι άλλον του 1959, που μόνο λαν προσφάτως προβλήθηκε. Ο «κτηματολογικός πίνακας» απλώς καταγράφει και δεν δημιουργεί εμπράγματα δικαιώματα. Ο κτηματολογικός πίνακας του 1954 συναρτάται με έγγραφα σύμφωνα με τα οποία το δημόσιο εξαγόρασε εκτάσεις της εκκλησίας στις Νηές και στην εκκλησία έμεινε διατηρητέα ιδιοκτησία 1.353 στρ. Ο κτηματολογικός πίνακας του 1959 δεν φαίνεται να συναρτάται με κανένα τέτοιο έγγραφο και συνεπώς είναι νομικώς αδιάφορο το πόσες εκτάσεις «καταγράφει» ως ανήκουσες στην εκκλησία, εάν αυτή η καταγραφή διαφέρει από τα ανωτέρω έγγραφα (με τα οποία όμως όπως προαναφέρθηκε συμφωνεί ο από 20-3-1954 κτηματολογικός πίνακας που επικαλείται και η πωλήτρια στα συμβόλαια).

Είναι αδιάφορο το πόση έκταση διέθετε η εκκλησία στις Νηές το 1933, αφού σημασία έχει η έκταση της Εκκλησίας κατά τη 10ετία του 1950, αλλά πάντως με το προεδρικό διάταγμα της 2-3-2933 (ΦΕΚ Α' 255) η εκκλησιαστική περιουσία που διατηρήθηκε στις Νηές ανέρχεται σε

500-600 στρ. περίπου. Η άνευ δικαιώματος μεταβιβασθείσα έκταση είναι του ελληνικού δημοσίου και εν πολλοίς δασική (όπως φαίνεται και από πρόσφατους χάρτες της ίδιας της αγοράστριας).

Το γήπεδο του γκολφ στο δυτικό μέρος της φερομένης ως μεταβιβασθείσης έκτασης, έτσι όπως φαίνεται στο από Μάρτιο 2008 διαφημιστικό φυλλάδιο της εταιρίας, καταλαμβάνει σημαντική έκταση του ελληνικού δημοσίου (κυρίως δασική). Στον τωρινό σχεδιασμό-συσχετισμό του ξενοδοχειακού συγκροτήματος και του γηπέδου γκολφ φαίνεται το ξενοδοχειακό συγκρότημα να καταλαμβάνει τις ασφαλέστερες ιδιοκτησιακά εκτάσεις και το γήπεδο του γκολφ φαίνεται να καλύπτει σημαντικές εκτάσεις του ελληνικού δημοσίου και δασικές, ώστε για να φτιαχτεί θα ήταν απαραίτητο να παραχωρηθούν στην εταιρία δημόσιες εκτάσεις και να αποχαρακτηρισθούν οι δασικές από αυτές.

Όπως δημοσιεύθηκε προσφάτως, η εταιρία ζήτησε αποχαρακτηρισμό 1.600 στρ. περίπου δασικής εκτάσεως. Είναι προφανές ότι ο ενδεχόμενος αποχαρακτηρισμός μιας δασικής εκτάσεως πολλαπλασιάζει και την αξία της έκτασης αυτής, όπως εκφράστηκε και σε πρόσφατη ανακοίνωση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους (επί της υποθέσεως του Βατοπεδίου).