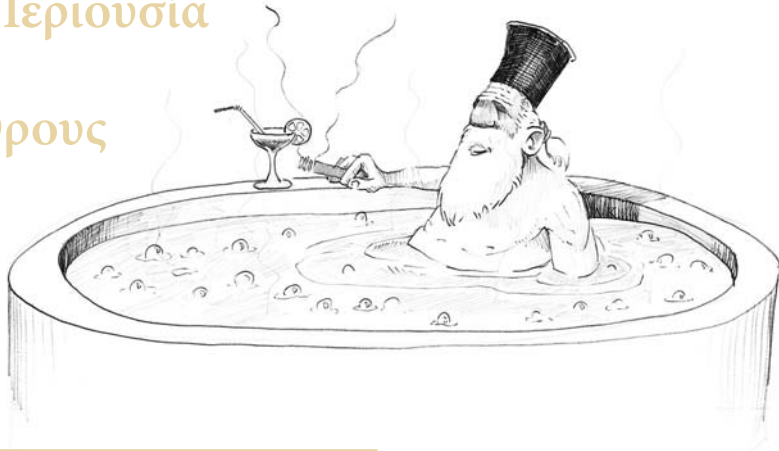


Η Ακίνητη Περιουσία των Μονών του Αγίου Όρους



Με αφορμή το ζήτημα που προέκυψε πρόσφατα με την μονή Βατοπεδίου, παρατίθεται το νομικό πλαίσιο που αφορά την ακίνητη περιουσία των Μονών του Αγίου Όρους. Εξετάζονται επιγραμματικά οι προϋποθέσεις και οι περιορισμοί στην εκποίηση ακινήτων, καθώς και το ζήτημα της θεμελίωσης της κυριότητας επί των ακινήτων των μονών αυτών. Τέλος, γίνονται ορισμένες επισημάνσεις για τις διενεργηθείσες ανταλλαγές μεταξύ του δημοσίου και της μονής Βατοπεδίου. [Σελ. 109-119]

του Διαμαντή Κρουνίδη

Δικηγόρου, υπ. δρος Θεολογίας ΑΠΘ

Σημαντικός αριθμός ακινήτων ιδιοκτησίας Μονών του Αγίου Όρους βρίσκεται διάσπαρτος στην ελληνική επικράτεια, η αξιοποίηση των οποίων συμβάλλει κατά κύριο λόγο στην συντήρηση των Μονών. Ωστόσο, οι μεταβιβάσεις και ανταλλαγές ακινήτων με κεντρικό πρωταγωνιστή την Ιερά Μονή Βατοπεδίου, που ήρθαν πρόσφατα στο φως της δημοσιότητας, απασχόλησαν έντονα την πολιτική ζωή της χώρας. Εξαιτίας αυτού του γεγονότος η νομιμότητα ή το επιτρεπτό αυτών των μεταβιβάσεων και ανταλλαγών έχει αναβιβαστεί σε βασικό θέμα των συζητήσεων, απωθώντας την πνευματική διάσταση των συμβαινόντων σε δεύτερη θέση.

1. Το προνομιακό καθεστώς του Αγίου Όρους

Η μακρά μοναστική παράδοση που φέρει καθιστά το Άγιο Όρος περιοχή με ιδιαίτερη πολιτιστική (και όχι μόνο) σημασία. Και είναι αυτή ακριβώς η μοναστική παράδοση που διαμόρφωσε τους βασικούς αγιορείτικους θεσμούς και έχει αναγάγει το Άγιο Όρος σε ένα από τα

σπουδαιότερα μοναστικά κέντρα του χριστιανισμού διεθνώς. Για τον λόγο αυτόν, εξάλλου, τα ελληνικά συντάγματα από την προσάρτηση της χερσονήσου και μετά αναγνώρισαν και παρείχαν αυξημένη προστασία στο αγιορείτικο καθεστώς.¹

Σήμερα, οι διατάξεις του άρθρου 105 του Συντάγματος του 1975/86/01 και του Καταστατικού Χάρτη του Αγίου Όρους (ΚΧΑΟ), που κυρώθηκε με το ν.δ. της 10/16.9.1926, καθώς επίσης και οι διατάξεις που βρίσκουμε σε επιμέρους νομοθετήματα καθορίζουν το βασικό πλαίσιο οργάνωσης και διοίκησης της αγιορείτικης μοναστικής πολιτείας και το προνομιακό καθεστώς του. Το ιδιαίτερο αυτό καθεστώς συμπληρώνουν οι ρυθμίσεις που προβλέπονται από το κανονικό και εκκλησιαστικό δίκαιο για τις Μονές εν γένει, τα μοναστηριακά τυπικά και τα αγιορείτικα έθιμα. Τα παραπάνω συνθέτουν τελικώς ένα ευρύ κανονιστικό πλαίσιο, το οποίο πρέπει να έχει κανείς υπόψη του όταν μελετά θέματα του Αγίου Όρους.

2. Η ακίνητη περιουσία των Μονών του Αγίου Όρους

Όπως ανέδειξαν και τα πρόσφατα γεγονότα, οι Μονές του Αγίου Όρους διατηρούν σημαντικό αριθμό εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων διάσπαρτων στην ελληνική επικράτεια. Στην περιουσία μάλιστα των Μονών ανήκει και ολόκληρη η χερσόνησος του Άθω, η οποία προστατεύεται με ειδικό καθεστώς. Η χερσόνησος, δηλαδή, βασει του ΚΧΑΟ κατανέμεται μεταξύ των είκοσι Μονών και σε κανέναν άλλον πέρα από τις είκοσι κυρίαρχες Μονές δεν επιτρέπεται δικαίωμα ιδιοκτησίας στο Άγιο Όρος.² Ομοίως και το άρθρο 105§2 του Συντάγματος ορίζει πως «το Άγιο Όρος διοικείται, σύμφωνα με το καθεστώς του, από τις είκοσι Ιερές Μονές του, μεταξύ των οποίων είναι κατανεμημένη ολόκληρη η χερσόνησος του Άθω, το έδαφος της οποίας είναι αναπαλλοτρίωτο».

Στα πλαίσια αυτά, κάθε Μονή είναι υπεύθυνη να τηρεί ειδικό βιβλίο, το Κτηματολόγιο, στο οποίο αναγράφεται όλη η ακίνητη περιουσία της Μονής.³ Στο βιβλίο αυτό και σε ξεχωριστό φύλλο για κάθε ακίνητο σημειώνεται η έκταση, το είδος, ο τρόπος κτίσης, τα βάρη, οι υπέρ αυτών δουλείες, καθώς επίσης και κάθε μεταβολή που συντελείται.⁴

Περαιτέρω, η διαχείριση της μοναστηριακής περιουσίας ανήκει στην επιμέλεια ολόκληρης της αδελφότη-

τας,⁵ αλλά ασκείται στα κοινόβια μοναστήρια⁶ από τον Ηγούμενο και την Επιτροπή.⁷ Ωστόσο, για οποιαδήποτε ανταλλαγή, αγορά, μίσθωση ή εκποίηση κτημάτων έχει οριστεί εξαιρετικώς ως αρμόδια να αποφασίσει η Σύναξη της κάθε Μονής.⁸ Παράλληλα, και ενώ η εκποίηση δικαιώματος σε κελλί, καλύβα ή ησυχαστήριο είναι δυνατή υπό συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις,⁹ για τα εντός του Αγίου Όρους ακίνητα ουδεμία εκποίηση επιτρέπεται, παρά μόνο η ανταλλαγή.¹⁰

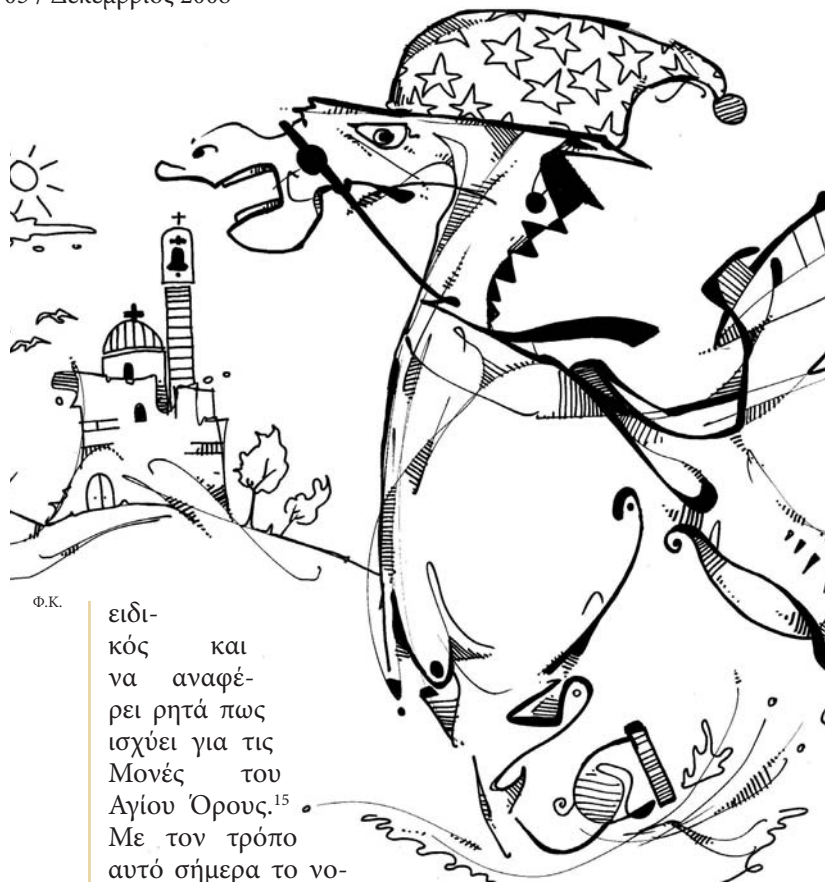
3. Η εκποίηση ακίνητης περιουσίας Μονών του Αγ. Όρους

Έτσι, καθώς οποιαδήποτε πώληση ακινήτου που βρίσκεται εντός του Αγίου Όρους απαγορεύεται απολύτως (με μόνη εξαίρεση την ανταλλαγή, άρθρο 100 ΚΧΑΟ) και δεδομένου ότι η περιουσία των Μονών δεν περιορίζεται μόνο στην χερσόνησο του Άθω, αλλά εκτείνεται και εκτός των ορίων αυτής, ανέκυψε στο παρελθόν το ζήτημα της δυνατότητας εκποίησης περιουσιακών στοιχείων των Μονών που κείτονται εκτός του Αγίου Όρους.

Η γενική διατύπωση του άρθρου 181 του ΚΧΑΟ ότι «πάσα η ακίνητος περιουσία των ιερών Μονών είναι απολύτως αναπαλλοτρίωτος, ως πράγμα θείω δικαίω»¹¹ οδήγησε σε διαφορετικές ερμηνευτικές προσεγγίσεις και διχογνωμία. Τη θεωρία και τη νομολογία απασχόλησε το ζήτημα του κατά πόσο οι προστατευτικοί περιορισμοί του αναπαλλοτρίωτου και η απαγόρευση οποιασδήποτε εκποίησης επεκτείνονταν στο σύνολο της ακίνητης περιουσίας των Μονών του Αγίου Όρους και καταλάμβαναν τόσο την εντός του Αγίου Όρους ακίνητη περιουσία όσο και την εκτός, όπως άφηνε η γενική γραμματική διατύπωση του άρθρου 181 ΚΧΑΟ να διαφανεί («πάσα»);¹²

Στο ζήτημα αυτό οριστική λύση επέφερε ο ν. 1198/1981 «Περί ρυθμίσεως θεμάτων αναγομένων εις την εκτός του Άθω ακίνητον περιουσίαν των ιερών Μονών του Αγίου Όρους και άλλων τινών διατάξεων»¹³ που επέτρεπε την εκποίηση ή ανταλλαγή ακινήτων των Μονών, εφόσον γινόταν για προφανή ωφέλεια ή για την θεραπεία σοβαρής ανάγκης της Μονής.¹⁴ Οι διατάξεις του ν. 1198/1981 ακολούθησαν τη γραμμή, την οποία και το ίδιο το ΣτΕ είχε νωρίτερα υιοθετήσει, πως η απαγορευτική διάταξη του άρθρου 181 ΚΧΑΟ μπορεί να τροποποιηθεί ή να καταργηθεί με κοινό νόμο αρκεί αυτός να είναι

Η μοναστική παράδοση που διαμόρφωσε τους βασικούς αγιορείτικους θεσμούς έχει αναγάγει το Άγιο Όρος σε ένα από τα σπουδαιότερα μοναστικά κέντρα του χριστιανισμού διεθνώς

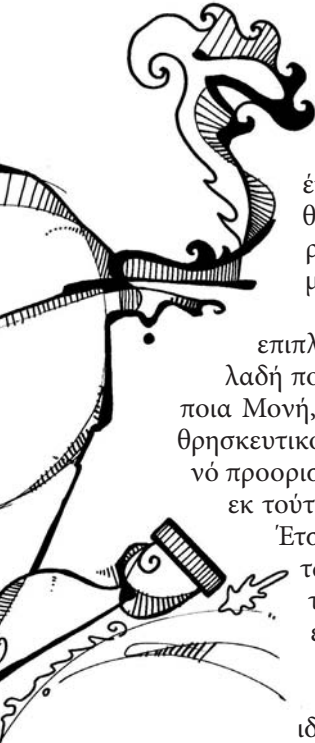


Φ.Κ.

ειδικός και να αναφέρει ρητά πως ισχύει για τις Μονές του Αγίου Όρους.¹⁵ Με τον τρόπο αυτό σήμερα το νομικό πλαίσιο που ρυθμίζει τους όρους για τη εκποίηση της μοναστηριακής ακίνητης περιουσίας που βρίσκεται εκτός του Αγίου Όρους έχει εναρμονιστεί με εκείνο που παγίως έγινε δεκτό και κατά σύστημα εφαρμόζεται από τις ίδιες τις Μονές.¹⁶ Την πρακτική της εκούσιας εκποίησης άλλωστε καταδεικνύει και η περίπτωση της μονής του Βατοπεδίου.

4. Προϋποθέσεις και περιορισμοί στη περιουσιακή διάθεση

Η δυνατότητα βέβαια των Μονών για εκούσια εκποίηση περιουσιακών τους στοιχείων τελεί υπό ορισμένες προϋποθέσεις και γνωρίζει κάποιους επιπλέον περιορισμούς. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, οποιαδήποτε διάθεση πρέπει να γίνεται για λόγους προφανής ωφέλειας ή για την θεραπεία σοβαρής ανάγκης της Μονής. Επιπλέον, χρειάζεται να το έχει αποφασίσει με αυξημένη πλειοψηφία η Σύναξη της Μονής.¹⁷ Σε αυτήν την περίπτωση, η εκποίηση γίνεται πάντα με δημοπρασία και



το Ελληνικό Δημόσιο διατηρεί το δικαίωμα να δηλώσει προς την Μονή μέσα σε αποκλειστικό διάστημα τριών μηνών από την έγκριση της δημοπρασίας, εάν επιθυμεί να υποκαταστήσει τον αγοραστή με τους ίδιους όρους της δημοπρασίας.¹⁸

Υπάρχουν όμως και ορισμένοι επιπλέον περιορισμοί. Πράγματα δηλαδή που ανήκουν κατά κυριότητα σε κάποια Μονή, αλλά έχουν τεθεί στην υπηρεσία θρησκευτικού σκοπού και διατηρούν τον κοινό προορισμό τους, είναι κοινόχρηστα και ως εκ τούτου πράγματα εκτός συναλλαγής.¹⁹

Έτσι για παράδειγμα ναοί ή εξαρτήματα των Μονών δεν μπορούν να μεταβιβαστούν, διότι βάσει 966 ΑΚ είναι πράγματα εκτός συναλλαγής.²⁰ Βέβαια, τα εκτός συναλλαγής πράγματα αποβάλλουν την ιδιότητά τους αυτή και επομένως είναι δεκτικά εκποίησης, όταν πάψει «ο προορισμός τους για την κοινή χρήση ή για δημόσιο, δημοτικό, κοινοτικό ή θρησκευτικό σκοπό» (971 ΑΚ).²¹

5. Η θεμελίωση της κυριότητας της ακίνητης περιουσίας των Μονών

Τα γεγονότα της υπόθεσης του Βατοπεδίου ανέδειξαν και το εξαιρετικά σημαντικό ζήτημα της θεμελίωσης των δικαιωμάτων κυριότητας των Μονών του Αγίου Όρους. Ενώ, δηλαδή, για την εντός του Αγίου Όρους ακίνητη περιουσία των Μονών το ίδιο το ελληνικό Σύνταγμα έχει θέσει το προστατευτικό πλαίσιο (άρ. 105§2 Σ), για την ακίνητη περιουσία των Μονών που βρίσκεται εκτός Αγίου Όρους έχουν υποστηριχθεί διαφορετικές θέσεις. Η συζήτηση επικεντρώνεται γύρω από την ισχύ των τίτλων επί των οποίων θεμελιώνουν τα δικαιώματά τους οι Μονές στα πλαίσια της ελληνικής έννομης τάξης, καθώς στην συντριπτική τους πλειοψηφία οι Μονές του Αγίου όρους απέκτησαν την ακίνητη περιουσία τους από παραχωρήσεις που έγιναν με τίτλους (Χρυσόβουλα, Σιγίλια κτλ.) κατά τη βυζαντινή κυρίως περίοδο.

**Ο ν. 1198/1981
επέτρεψε
την εκποίηση
ή ανταλλαγή
ακινήτων των
Μονών, εφόσον
γίνεται για προ-
φανή ωφέλεια
ή για την θερα-
πεία σοβαρής
ανάγκης
της Μονής**

Σύμφωνα λοιπόν με την κρατούσα άποψη, οι τίτλοι αυτοί είναι ισχυροί. Το βασικό επιχείρημα της άποψης αυτής έλκεται από τον Εισαγωγικό Νόμο του Αστικού Κώδικα. Από την εισαγωγή του ΑΚ στις 23.2.1946 με τον α.ν. 2783/1941 «Εισαγωγικός νόμος του Αστικού Κώδικα» το ελληνικό κράτος αποδέχτηκε πως «η απόκτηση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος πριν από την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα κρίνεται κατά το δίκαιο που ίσχυε όταν έγιναν τα πραγματικά γεγονότα για την απόκτησή τους». ²² Κατά συνέπεια νόμιμος τίτλος κτήσης ακόμη και αν ανάγεται στους βυζαντινούς χρόνους θεμελιώνει δικαιώματα κυριότητας σεβαστά από το ελληνικό κράτος. ²³

Κατά άλλη αντίθετη άποψη, όμως, η κατάληψη από τον ελληνικό στρατό των εδαφών που σήμερα κατέχουν ή διεκδικούν οι Μονές του Αγίου Όρους διέκοψε οποιαδήποτε συνέχεια κυριότητας. Η αρχική δηλαδή τουρκική ή βουλγαρική κατοχή και η κατάληψή τους εν συνεχεία από τον ελληνικό στρατό τα κατέστησε δημόσια περιουσία και επομένως προγενέστεροι βυζαντινοί τίτλοι ιδιοκτησίας, όπως τα χρυσόβουλα, δεν μπορούν να γίνουν δεκτοί. ²⁴ Κατά την ίδια άποψη, σε όποιες περιπτώσεις αναγνωρίστηκαν δικαιώματα στις Μονές του Αγίου Όρους, το ελληνικό κράτος απλά παραχώρησε τα προνόμια αυτά ως αναγνώριση της πολιτισμικής αξίας του Αγίου Όρους ή για άλλους ειδικούς κάθε φορά λόγους.

Ωστόσο, πέρα από το αν και κατά πόσο η τελευταία θέση μπορεί να αντικρούσει πειστικά την κρατούσα άποψη για την ισχύ των «χρυσόβουλων λόγων», η υιοθέτησή της ενέχει σοβαρούς κινδύνους. Η τυχόν αμφισβήτησή των χρυσόβουλων μπορεί να εγείρει ζητήματα σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς της ακίνητης περιουσίας των εκκλησιαστικών καθιδρυμάτων στο εξωτερικό. ²⁵

6. Το παράδειγμα της Βιστωνίδας

Η περίπτωση της λίμνης (ή λιμνοθάλασσας) Βιστωνίδας αποτελεί μια ενδιαφέρουσα περίπτωση, καθώς αναδεικνύει το πλήθος των παραγόντων που συχνά εμπλέκονται στα εμπράγματα δικαιώματα των Μονών του Αγίου Όρους. Χωρίς να υπεισέλθουμε στις ιστορικές λεπτομέρειες μιας υπόθεσης που ανάγεται στις αρχές του προηγούμενου αιώνα θα παραθέσουμε εδώ κάποιες μόνο επισημάνσεις. ²⁶

Όταν πρόσφατα και μετά από σειρά σχετικών γνωμοδοτήσεων και αντίστοιχων υπουργικών αποφάσεων²⁷ η Μονή προέβη σε ανταλλαγή εκτάσεων που κατείχε με άλλες εκτάσεις δημόσιες, η υπόθεση πήρε νέα τροπή. Με την κυριότητά επί της Βιστωνίδας να θεμελιώνεται εκ μέρους της μονής Βατοπεδίου σε βυζαντινά χρυσόβουλα,²⁸ διατυπώθηκαν από διάφορες πλευρές, πολιτικές κυρίως, αλλά και δημοσιογραφικές, επιφυλάξεις ως προς την νομιμότητα των δικαιωμάτων που προέβαλλε. Κάτι τέτοιο, ωστόσο, κατά την κρατούσα άποψη δεν φαίνεται να αποτελεί σύμφωνα με τα προεκτεθέντα κρίσιμο νομικό ζήτημα, καθώς βάσει του άρ. 51 ΕισΝΑΚ η απόκτηση της κυριότητας κρίνεται κατά το δίκαιο που ίσχυε, όταν έγιναν τα πραγματικά περιστατικά για την απόκτησή τους.²⁹ Κατά συνέπεια και εφόσον έχει προηγηθεί νόμιμη κτήση, το ελληνικό δημόσιο όφειλε να αποδεχτεί τους όποιους τίτλους κυριότητας, ανεξάρτητα από την παλαιότητά τους.

Παράλληλα, ετέθη και το ζήτημα του νομικού χαρακτήρισμού της λίμνης.³⁰ Η θεώρησή της ως κοινόχρηστο πράγμα περιπλέκει οπωσδήποτε την υπόθεση. Αν και η θέση αυτή αμφισβητείται από την πλευρά της Μονής, εκείνο που πρέπει να επισημανθεί είναι πώς ο χαρακτηρισμός ενός πράγματος ως κοινόχρηστου αποτελεί έναν περιορισμό στην δυνατότητα ιδιωτικής συναλλαγής και όχι μια γενική απαγόρευση για την ίδια την ύπαρξη του εμπράγματου δικαιώματος· πολύ δε περισσότερο, όταν αυτό έχει συσταθεί πριν από την εισαγωγή του ΑΚ. Πρόκειται δηλαδή κατά ορθότερη διατύπωση για πράγματα περιορισμένης συναλλαγής, καθώς τα κοινόχρηστα είναι δεκτικά εμπράγματων δικαιωμάτων, εάν βέβαια από τη φύση τους είναι δεκτικά (968 ΑΚ), και μόνο η ιδιωτική συναλλαγή περιορίζεται, εφόσον αντίκειται στον προορισμό τους ως κοινοχρήστων.³¹

Στην περίπτωση της Βιστωνίδας, η μονή Βατοπεδίου αντάλλαξε έκταση, η οποία της ανήκε κατά κυριότητα (με νόμιμους τίτλους κτήσης προ της εισαγωγής του ΑΚ), με άλλα δημόσια ακίνητα, για τα οποία όμως δεν διατυπώνονταν αμφισβητήσεις ως προς τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους. Αν συνυπολογίσει κανείς πως όλες οι ενέργειες για τις ανταλλαγές και τις μεταβιβάσεις έγιναν σε μια περίοδο που ήταν γνωστή η περιβαλλοντική αξία της περιοχής, καθώς είχε υπαχθεί στις προστατευόμενες περιοχές Natura 2000 με ειδικό φορέα διαχείρισης

και είχε κηρυχθεί από το 1996 με κοινή υπουργική απόφαση (ΚΥΑ) Εθνικό Πάρκο (και το οποίο προσφάτως κηρύχθηκε εκ νέου!), τότε το ζήτημα αποκτά μία ακόμη διάσταση.³² Υπάρχει δηλαδή μείζον ζήτημα για το ελληνικό δημόσιο και το πώς τελικώς ωφελήθηκε από τις ανταλλαγές, καθώς αποδέχθηκε να ανταλλάξει δημόσια κτήματα, τα οποία δεν γνώριζαν τέτοια προβλήματα κοινόχρηστου χαρακτήρα, με προστατευόμενη (πια) και αμφισβητούμενη, ως προς το αν πρόκειται για εκτός συναλλαγής πράγμα, έκταση. Και όλα αυτά χωρίς βέβαια να γίνει λόγος για το ύψος ή τον τρόπο αποτίμησης των εκτάσεων που ανταλλάχθηκαν (υπόθεση που διερευνάται ήδη από τη δικαιοσύνη) ή για το πώς τα ακίνητα αυτά εκποιήθηκαν εν συνεχεία σε τρίτους.



Έργο Αγνώστου

Σημειώσεις Τέλους

1. Για την έκταση της προστασίας βλ. ΣτΕ 1093/1936 Θέμις 48 (1937) 65 επ.· Θεμ. Τσάτσος, Θέμις 64 (1953) 428 επ.· και ιδίως Δ. Καρχαριαννακίδη, «Οι Πηγές του Δικαίου της Αγιορείτικης Αυτοδιοίκησης και το 'Αρχαίο Προνομιακό Καθεστώς' του Αγίου Όρους (άρθρο 105 Σ)», ΤοΣ 22 (1966) 667-704, όπου και αναπτύσσονται οι διαφορετικές θέσεις που έχουν διατυπωθεί.
2. Άρθρο 2 ΚΧΑΟ σε ν.δ. της 10/16.9.1926 Περί κυρώσεως του Καταστατικού Χάρτου του Αγίου Όρους όπως μεταγενεστέρως τροποποιήθηκε (ν. 6010/1934, α.ν. 756/1937, ν.δ. 2623/1963, ν. 2594/1998, π.δ. 227/1998).
3. Άρθρο 97 ΚΧΑΟ: «Παρ' εκάστη μονή τηρούνται τα εξής βιβλία υπ' ευθύνη της εκάστοτε μοναστηριακής αρχής και του γραμματέως: [...] 2) Κτηματολόγιον, εν ώ αναγράφεται πάσα η κινητή και ακίνητος περιουσία της μονής [...]».
4. Ορησκευτική και Ηθική Εγκυκλοπαίδεια, τόμ. Α, στ. 901.
5. Άρθρο 13 ΚΧΑΟ: «Η διαχείρισις της καθόλου περιουσίας των ιερών μονών ανήκει τη επιμελεία της εν εκάστη τούτων μοναζούσης αδελφότητος».
6. Πλέον, όλα τα μοναστήρια του Αγίου Όρους είναι οργανωμένα ως κοινότητα Ι. Κονιδάρης, ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ, (Αθήνα: Αντ. Ν. Σάκκουλα), (2000), σ. 252.
7. Άρθρο 90 ΚΧΑΟ: «Ο ηγούμενος μετά της επιτροπής εν τοις κοινοβίοις [...] κρατούν τα κλειθρα του ταμείου και την σφραγίδα της μονής και ενεργούσι τα της διοικήσεως και διαχειρίσεως αυτής, συμφώνως τω εσωτερικώ κανονισμώ [...]».
8. Άρθρο 90 ΚΧΑΟ: «πλὴν των γενικωτέρας φύσεως ζητημάτων, οποία είναι [...], συνολογήσεις δανείων, ανταλλαγή κτημάτων, [...] αγοραὶ κειμηλίων ἢ κτημάτων, μισθώσεις και εκποιήσεως εν γένει, ἀτίνα δέον να φέρωσιν υπό την κρίσιν της Συνάξεως, αρμοδίας να αποφασίσῃ».
9. Απαιτείται η συγκατάθεση των προσώπων που είναι γραμμένα στο ομόλογο του εξαρτήματος αλλά και άδεια της οικείας μονής βλ. άρθρα 138-140 και 148 ΚΧΑΟ και Σπ. Τρωιάνου, ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ, (Αθήνα-Κομοτηνή: Αντ. Ν. Σάκκουλα), (1984), σ. 503.
10. Άρθρο 100 ΚΧΑΟ: «Εκποίησης κτημάτων εντός του Αγίου Όρους επ' ουδενί λόγω επιρέπεται. Ανταλλαγή αυτών είναι δυνατή».. Βλ. και Ι. Σόντη, ΑΕΚΔ 18 (1963) 182-183.

11. Πρβλ. «[...] πουθενά στις πηγές δεν γίνεται λόγος για “αναπαλλοτρίωτον” της μοναστηριακής και εκκλησιαστικής περιουσίας. Καθιερώνεται η αρχή του ανεκποίησητου του συνόλου της περιουσίας, κινητής και ακίνητης, με την ευρύτατη έννοια του όρου [...]», Ιωάννη Μ. Κονιδάρη, ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, (Γνωμοδότηση), ΝοΒ 50 (2002) 659. Και ότι «η ελληνόγλωσση επί του θέματος βιβλιογραφία ακολούθησε έως πρόσφατα ακρίτως, την ορολογία που εισήγαγε ο Κ.Μ. Ράλλης με το έργο του το 1893 (πρβλ. του ιδίου, ΕΓΧΕΙΡΙΔΙΟΝ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΝ ΕΛΛΑΔΙ ΊΣΧΥΝ ΑΥΤΟΥ, εν Αθήναις 1927, §91, σ. 260 επ.)» Κονιδάρη, ο.π., σ. 660.

12. Επί του ζητήματος του αναπαλλοτρίωτου - ανεκποίησητου υπήρξε σειρά γνωμοδοτήσεων [βλ. ενδεικτικά: Ι. Σόντη, ΑΕΚΔ 18 (1963) 182-183· Στ. Παπαδάτου, «Παρατηρήσεις επί αποφάσεως του ΣτΕ περί του αυτοδιοίκητου και αναπαλλοτρίωτου του Αγίου Όρους», ΕΔΔΔ 12 (1968) 151-155· Εισ. ΠρωτΘεσ. 3716/1969 Αρμενόπουλος 23 (1969) 478· Ολομ. ΝΣΚ 763/1971 Χριστιανός 11 (1972) 50-55· Χαρ. Φραγκίστα, ΝοΒ 19 (1971) 298-300· Εισ. ΑΠ 2/1971 ΝοΒ 19 (1971) 546· Εισ. ΠρωτΧαλκιδ. 166/1974 ΝοΒ 22 (1974) 440· Ι. Σόντη, ΕΕΝ 43 (1976) 591-592· ΝΣΚ 773/1976 (αδημοσίευτη)· ΝΣΚ 829/1976 (αδημοσίευτη)· Κων. Βαβούσκου, Αρμενόπουλος 31 (1977) 333· Κων. Κεραμέα-Σπ. Τρωιάνου, ΝοΒ 27 (1979) 1 επ. και 5 επ.· Ολομ. ΝΣΚ 621/1979 σε www.valsamon.com· ΝΣ Υπεξ 734/1983 σε www.valsamon.com· Γεωργ. Δούδου, Χριστιανός ΚΔ' (1985) 17-24· Σπ. Τρωιάνος, Χριστιανός ΚΔ' (1985) 159· Τμήμα Ε' ΝΣΚ 675/1999 σε www.valsamon.com· Εισ. ΠρωτΧαλκιδ. 846/1986 ΝοΒ 34 (1986) 1261· Ολομ. ΝΣΚ 111/2000 σε www.valsamon.com· Ιωάννη Μ. Κονιδάρη, «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση Μοναστηριακών Ακινήτων», ΝοΒ 50 (2002) 658-664· Κώστα Χορομίδη, «Δυνατότητα Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης των Μοναστηριακών Κτημάτων», ΝοΒ 50 (2002) 665-676· Τμήμα Δ' ΝΣΚ 15/2004 σε www.valsamon.com], αλλά και σημαντικός αριθμός δικαστικών αποφάσεων [βλ. ενδεικτικά: ΣτΕ 869/1967 ολομ. ΝοΒ 15 (1967) 686· ΠολΠρωτΧαλκιδικ 36/1971 Αρμενόπουλος 25 (1971) 742· ΣτΕ 3057/1972 ολομ. ΝοΒ 21 (1973) 235· ΕφΘεσ 660/1972 Αρμενόπουλος 26 (1972) 670· ΠολΠρωτΧαλκιδικ 37/1973 ΑρχΝ ΚΔ' (1973) 480· ΣυμβΠλημΘεσ 157/1973 Αρμενόπουλος 27 (1973) 815· ΑΠ 744/1975 ΝοΒ 24 (1976) 142· ΑΠ 177/1976 ΕΕΝ 43 (1976) 591 με σχόλια Δ. Παπακωνσταντίνου· ΠολΠρωτΧαλκιδικ. 72/1976 Αρμενόπουλος 31 (1977) 343· ΑΠ 238/1992 Δνη 34 (1992) 1310· ΑΠ 824/1994 ΕλλΔνη 38 (1997) 582· ΑΠ 777/2001 Νομοκανονικά 1 (2002) τ.2, 112].

Τελικώς, τόσο στη θεωρία όσο και στη νομολογία επικράτησε η άποψη για το (υπό όρους) επιτρεπτό της εκποίησης ακινήτων που βρίσκονται έξω από το Άγιο Όρος. Χαρακτηριστική αποτελεί η θέση του ΑΠ: «[...] σαφώς προκύπτει ότι η περί του αναπαλλοτρίωτου διάταξις του άρθρ. 181 αυτού, αφορά μόνον την εντός της περιοχής του Αγίου Όρους ακίνητον περιουσίαν των Ιερών Μονών» ΑΠ 177/1976 ΝοΒ 24 (1976) 707. Η θέση αυτή συμφωνεί και με τις πηγές του εκκλησιαστικού δικαίου που επιτρέπουν την κατ' εξαίρεση εκποίηση της εκκλησιαστικής περιουσίας, όταν «συντρέχει εύλογη αιτία, άφευκτη ανάγκη ή προφανής ωφέλεια» βλ. Ιωάννη Μ. Κονιδάρη, «Αναγκαστική Απαλλοτρίωση Μοναστηριακών Ακινήτων», (Γνωμοδότηση), ΝοΒ 50 (2002), σ. 660 και την αναφερόμενη εκεί βιβλιογραφία.

13. ΦΕΚ Α' 238 (1981).
14. Άρθρο 1 ν. 1198/1981.
15. ΣτΕ 869/1967: «Πλην η διάταξις αυτή, καθ' όσον απαγορεύει την αναγκαστικής απαλλοτριώσιν των εκτός της περιοχής του Αγίου Όρους ακινήτων των Ιερών Μονών αυτού, δεν ρυθμίζει θέμα συναπτόμενων αμέσως προς την αυτοδιοίκησιν του Αγίου Όρους και συνεπώς δύναται, [...] να τροποποιηθή ή καταργηθή δια κοινού νόμου», ΝοΒ 15 (1967) 686.
16. Βλ. αναλυτικότερα Γνωμ. Χορομίδη, ΝοΒ 50, (2002) 674· Ολομ. ΝΣΚ 763/1971 Χριστιανός 11 (1972) 53-54· Ιωάννης Μ. Κονιδάρης, ΝΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΩΝ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΩΝ ΤΥΠΙΚΩΝ, (Αθήνα: Αντ. Ν. Σάκκουλα), (1984), σ. 219 επ.
17. Άρθρο 1 ν. 1198/1981.
18. Βλ. αναλυτικότερα άρθρο 2 ν. 1198/1981 και ιδίως την §5.
19. 966 ΑΚ. Βλ. ενδεικτικά και Γεωργιάδης Σ. Απόστολος, Σταθόπουλος Π. Μιχαήλ, ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΞ: ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΤΑ ΑΡΘΡΟ, ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ, ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ, άρθρο 966 ΑΚ, (Αθήνα: Αφοί Σάκκουλα), (1978-), σ. 128 επ.· Γεώργιος Αποστολάκης, ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΩΝ ΟΡΘΟΔΟΞΩΝ ΕΚΚΛΗΣΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ, Σειρά: Νομικές Μελέτες Εκκλησιαστικού Ενδιαφέροντος 5, (Τρίκαλα-Αθήνα: Πρότυπες Θεσσαλικές Εκδόσεις), (2007), σ. 27 επ.· Ιωάννης Μ. Κονιδάρης, ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΒΥΖΑΝΤΙΝΟΥ ΚΑΙ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ Ι, (Αθήνα: Αντ. Ν. Σάκκουλα), (1990), σ. 207-208· ΑΠ 732/1969, ΝοΒ 18 (1970) σ. 659· ΑΠ 52/1971 ΝοΒ 19 (1971) σ. 453.
20. Βλ. την υπ. αρ. 711/1965 Γνωμοδότηση ΝΣΚ στο ΝοΒ 14 (1965), σ. 91-92 και Γνωμ. Χορομίδη, ΝοΒ 50, (2002) 671 αλλά και την υπ. αρ. 724/1992 Γνωμοδότηση Ολομ. ΝΣΚ με περίληψη της στο Νομικό Δελτίον 24 (1992) σ. 93 που δεν επιτρέπει αναγκαστική εκτέλεση στην «καθιαγιασμένη» ακίνητη περιουσία. Για τα μνημεία θρησκευτικού χαρακτήρα των εκκλησιαστικών νομικών προσώπων βλ. Αποστολάκης, ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ, ό.π., σ. 23 επ. και 31-32.
21. Βλ. ωστόσο και Αποστολάκης, ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ, ό.π., σ. 29 επ.
22. Άρθρο 51 ΕισΝΑΚ. Βλ. επίσης ότι «εξακολουθούν να ισχύουν και μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα οι ειδικοί νόμοι που υπάρχουν κατά την εισαγωγή του σχετικά με τη διοίκηση και προστασία γενικά των δημόσιων ή εκκλησιαστικών ή μοναστηριακών κτημάτων» (άρθρο 53 ΕισΝΑΚ).
23. Βλ. Φιλίππου Γ. Φιλίππιδου, «Το νομικόν καθεστώς των εν Ελλάδι κτημάτων των ιερών μονών του Αγίου Όρους», Κληρονομία 12 (1980) 329-352· Γεωργίου Αποστολάκη, ΟΙ ΑΥΤΟΚΡΑΤΟΡΙΚΕΣ ΔΩΡΕΕΣ ΣΤΗΝ ΙΕΡΑ ΜΟΝΗ ΠΑΤΜΟΥ ΚΑΙ Η ΝΟΜΙΚΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ «ΧΡΥΣΟΒΟΥΛΩΝ ΛΟΓΩΝ», Το Ιδιοκτησιακό Καθεστώς των Δωρηθέντων Ακινήτων κατά τις Περιόδους του Βυζαντινού, Οθωμανικού, Ιταλικού και Ελληνικού Δικαίου, Σειρά: Νομοκανονική Βιβλιοθήκη 9, (Κατερίνη: Εκδόσεις Επέκταση), (2002), ιδίως σ. 139 επ. και 181 επ.
24. Αποστολάκη, ΟΙ ΑΥΤΟΚΡΑΤΟΡΙΚΕΣ ΔΩΡΕΕΣ, ό.π., σ. 137-138· Γνωμοδότηση Νομικού Συμβούλου Γ. Γεωργιάδη, υπ. αρ. 46/22.9.1921, σε Αποστολάκη, ΟΙ ΑΥΤΟΚΡΑΤΟΡΙΚΕΣ ΔΩΡΕΕΣ, ό.π., σ. 148-149 και Γνωμοδότηση Ν. Ελευθεριάδη, υπ. αρ. 43179/27.6.1922 σε Αποστολάκη, ΟΙ ΑΥΤΟΚΡΑΤΟΡΙΚΕΣ ΔΩΡΕΕΣ, ό.π., σ. 169. Βλ. και Τμήμα Δ' ΝΣΚ 15/2004, σ. 10 σε www.valsamon.com, με παραπομπή στην απόφαση του ΑΠ 199/1855.

25. Βλ. επιστολή Ι. Κονιδάρη στο «Ιδιοκτησία στο φυσικό περιβάλλον είναι πλέον αδιανόητη» Αντώνης Καρκαγιάννης http://news.kathimerini.gr/4Dcgi/4Dcgi/_w_articles_civ_12_26/10/2008_289873.
26. Για την ιστορική εξέλιξη του ζητήματος βλ. Αποστολάκη, ΟΙ ΑΥΤΟΚΡΑΤΟΡΙΚΕΣ ΔΩΡΕΕΣ, ό.π., σ. 137 επ.· Ολομ. ΝΣΚ 111/2000 σε www.valsamon.com· Τμήμα Δ' ΝΣΚ 15/2004 σε www.valsamon.com.
27. Βλ. Γνωμοδοτικό Συμβούλιο Δημοσίων Κτημάτων και Ανταλλάξιμης Περιουσίας (πρώην Γνωμοδοτικό Συμβούλιο Δημοσίων Κτημάτων), γνωμοδοτήσεις υπ. αρ. 26/3.12.1998, 17/18.7.2002, 46/29.11.2002, 26/20.5.2004 και τις αντίστοιχες Αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, 100690/610/A0010/5.2.99, 1064.538/5928/5.8.2002, 1051266/10611/A0010/ΠΕ/4.6.2002 και 1046300/3944/A0010/7.6.2004, αλλά και την παραπομπή σ' αυτές της Γνωμοδότησης 15/2004 Τμήμα Δ' ΝΣΚ, σ. 7-8 σε www.valsamon.com.
28. Βλ. Αθανάσιου Ε. Καραθαναση, «Εδώ και 1000 χρόνια φιλέτο η λίμνη» στο http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_politics_2_19/10/2008_289085.
29. Βλ. και Τμήμα Δ' ΝΣΚ 15/2004, σ. 9-10 σε www.valsamon.com· Αποστολάκη, ΟΙ ΑΥΤΟΚΡΑΤΟΡΙΚΕΣ ΔΩΡΕΕΣ, ό.π., σ. 139 επ. και 181 επ.
30. Βλ. Βαθρακοκόλης, ΕΡΝΟΜΑΚ, τόμος Δ', ημίτομος Α', άρθρο 967, σ. 122, αλλά και Ολομ. ΝΣΚ 111/2000, σ. 16 επ. σε www.valsamon.com.
31. Απόστολου Σ. Γεωργιάδη, ΕΜΠΙΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ Ι, (Αθήνα: Αντ. Ν. Σάκκουλα), (Ανατύπωση 1995), σ. 126 επ.
32. Βλ. ΚΥΑ 5796/16.9.1996, η οποία είχε τριετή ισχύ και δεν ανανεώθηκε ποτέ! Για την τελευταία ΚΥΑ βλ. ΦΕΚ 497 (17.10.2008).

Βιβλιογραφία

- Ιωάννου Μ. Κονιδάρη, ΤΟ ΔΙΚΑΙΟΝ ΤΗΣ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΠΟ ΤΟΥ 9ου ΜΕΧΡΙ ΤΟΥ 12ου ΑΙΩΝΟΣ, (Αθήνα: Αντ. Ν. Σάκκουλα), (1979).
- Σ. Κοτσιάνου, «Το αναπαλλοτρίωτον των εκτός του Αγίου Όρους κειμένων ακινήτων των ιερών μονών της χερσονήσου του Άθω», Αρμενόπουλος 25 (1971) 290-298.
- Στ. Παπαδάτου, ΑΙ ΝΟΜΙΚΑΙ ΒΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΓΙΟΡΕΙΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ, (Αθήνα 1959).
- Χαράλαμπου Κ. Παπαστάθη, ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΑΓΙΟΥ ΟΡΟΥΣ, Σειρά: Βιβλιοθήκη Εκκλησιαστικού Δικαίου Σειρά Α' Πηγές 4, (Αθήνα-Κομοτηνή: Αντ. Ν. Σάκκουλα), (2004).
- Σπύρος Ν. Τρωάνος – Γεώργιος Α. Πουλής, ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ, (Αθήνα-Κομοτηνή: Αντ. Ν. Σάκκουλα), (2η έκδοση, 2003).