

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ

ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΤΟΜΕΑΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΑΣ – ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

**“ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟΥ ΚΑΘΕΣΤΩΤΟΣ ΤΗΣ
ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ”**

ΕΦΑΡΜΟΓΗ: ΙΕΡΑ ΜΟΝΗ ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΑΣ – ΣΤΑΥΡΟΣ ΧΑΝΙΩΝ

ΧΑΤΖΗΓΙΑΝΝΗ ΔΑΝΑΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ: ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΥ ΈΦΗ, ΕΠΙΚΟΥΡΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ

ΑΘΗΝΑ 2010

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα στις σχέσεις Εκκλησίας και Πολιτείας αποτελεί το ζήτημα της ακίνητης περιουσίας της Εκκλησίας Ελλάδος. Ως γνωστόν, η Εκκλησία διατηρεί σημαντικό αριθμό εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων στην ελληνική περιφέρεια και συνήθως έρχεται σε αντιπαράθεση με το Δημόσιο που αμφισβητεί μεγάλο τμήμα της ακίνητης περιουσίας της, υποστηρίζοντας έλλειψη νομικών τίτλων. Η εκτίμηση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της Εκκλησίας αποτελεί ακανθώδες θέμα για την Πολιτεία και την πολιτική. Η ιστορία των Κρητικών μοναστηριών ακολουθεί την εξέλιξη και τις περιπέτειες της πολιτικής και εκκλησιαστικής ιστορίας του νησιού.

Το μέγεθος της ακίνητης μοναστηριακής περιουσίας, ο τρόπος διοίκησης και διαχείρισής της και τα κατά καιρούς δημοσιεύματα που αφορούν συναλλαγές της Εκκλησίας με το κεφάλαιο, προκάλεσαν ιδιαίτερο ενδιαφέρον και την αφορμή για το θέμα της διπλωματικής μου «Διερεύνηση του Ιδιοκτησιακού καθεστώτος της μοναστηριακής περιουσίας στην Κρήτη», η οποία αφορά σε μια εκτενή έρευνα για την ακίνητη περιουσία των μονών της Κρήτης με ιδιαίτερη αναφορά στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας, η οποία βρίσκεται στην πόλη των Χανίων, που αποτελεί τόπο καταγωγής μου.

Η εργασία αποτελείται από δύο μέρη. Το πρώτο μέρος αποτελείται από τα κεφάλαια 1-5, είναι βιβλιογραφικό και αφορά την ιστορία της Εκκλησίας Κρήτης και της ακίνητης περιουσίας της, καθώς και το θεσμικό πλαίσιο που διέπει το ιδιοκτησιακό καθεστώς και τους τρόπους διοίκησης και διαχείρισής της. Το δεύτερο μέρος αποτελείται από τα κεφάλαια 6-7. Σε αυτά διερευνάται το ιδιοκτησιακό καθεστώς και οι χρήσεις γης συγκεκριμένης μοναστηριακής έκτασης που έγκειται στο Σταυρό Χανίων, που μετά από πολλές δικαστικές διενέξεις, καθώς ήταν διεκδικούμενη, κατοχυρώθηκε στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας. Ιδιαίτερη σημασία έχει το γεγονός ότι μελετώνται και οι χρήσεις γης εκτενώς, έννοια συνυφασμένη με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, καθώς αλληλεπιδρούν. Τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την εφαρμογή ανάγονται σε γενικότερο επίπεδο.

Για την πραγματοποίηση της εργασίας χρειάστηκαν στοιχεία, έγγραφα και μελέτες, που αφορούν την περιοχή χωρίς τα οποία δε θα ήταν δυνατό να γίνει εκτενής έρευνα και να επεξεργαστούν στο λογισμικό που χρησιμοποιήθηκε.

Στην επαφή μου με τις δημόσιες υπηρεσίες για τη συλλογή των απαραίτητων στοιχείων δεν αντιμετώπισα ιδιαίτερα προβλήματα. Αντίθετα, η πρόσβαση σε εκκλησιαστικά στοιχεία και έγγραφα δεν ήταν εφικτή κι έτσι χρησιμοποιήθηκε μικρός αριθμός αυτών.

Η ολοκλήρωση της παρούσας διπλωματικής εργασίας δε θα ήταν δυνατή χωρίς την άμεση ή έμμεση συμβολή όλων εκείνων, οι οποίοι μου εκδήλωσαν τη συμπαράστασή τους κατά την περίοδο που απαιτήθηκε για τη συλλογή του υλικού και την αξιολόγησή του.

Οφείλω να ευχαριστήσω όλους όσους με βοήθησαν, και ιδιαίτερα την κ.Έφη Δημοπούλου, Επίκουρο Καθηγήτρια στον Τομέα Κτηματολογίου του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου για τις πολύτιμες υποδείξεις της κατά τη διάρκεια εκπόνησης της παρούσας διπλωματικής.

Αθήνα, Οκτώβριος 2010

Χατζηγιάννη Δανάη

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	3
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	5
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ	8
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	11
ABSTRACT	15
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ	17
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	17
1.1. Η Εκκλησιαστική Περιουσία	17
1.2. Η Εκκλησιαστική Περιουσία της Κρήτης	18
1.2.1 Η Μητροπολιτική Περιουσία της Κρήτης	19
1.2.2 Η Ενοριακή Περιουσία της Κρήτης	19
1.2.3 Η Μοναστηριακή Περιουσία της Κρήτης	20
1.3. Εκκλησιαστικές Εκτάσεις και Πώς Αποκτήθηκαν	22
1.3.1 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Εκκλησιών - Ναών	24
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ	29
ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΚΡΗΤΗΣ	29
2.1. Γενικά	29
2.2. Η Ίδρυση της Εκκλησίας Κρήτης	30
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ	33
Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΩΝ ΟΡΘΟΔΟΞΩΝ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΩΝ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ	33
3.1. Γενικά	33
3.2. Τα Ορθόδοξα Μοναστήρια των Χανίων πριν και κατά τη διάρκεια του Κρητικού Πολέμου (1645-1669)	39

3.2.1 Τα Ορθόδοξα Μοναστήρια των Χανίων σύμφωνα με τη Βενετική Απογραφή του 1637	39
3.2.2 Τα Ορθόδοξα Μοναστήρια των Χανίων σύμφωνα με την Οθωμανική Απογραφή του 1650	41
3.2.3 Τα Μοναστήρια των Χανίων σύμφωνα με την Οθωμανική Απογραφή του 1670/71	43
3.2.4 Τα Περιουσιακά Στοιχεία των Μονών και των Μετοχιών τους σύμφωνα με τις Οθωμανικές Απογραφές και οι Τρόποι Απόκτησής τους	47
3.2.5 Η Εξέλιξη της Μοναστηριακής Περιουσίας την Περίοδο 1637-1670/71	50
3.2.6 Σχέσεις των Μοναστηριών με την Οθωμανική Εξουσία, τους Αγρότες και τα άλλα Μοναστήρια	52
3.3. Ιερά Σταυροπηγιακή και Πατριαρχική Μονή της Αγίας Τριάδας των Τζαγκαρόλων	52
3.3.1 Ιστορία της Μονής Αγίας Τριάδας	52
3.3.2 Το Κτιριακό Συγκρότημα της Μονής Αγίας Τριάδας	56
3.3.3 Η Περιουσία της Μονής Αγίας Τριάδας	57
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ	63
ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΚΡΗΤΗΣ	63
4.1. Η Σύμβαση του 1900 και ο Νόμος 276/1900	63
4.2. Ο Ισχύων Καταστατικός Νόμος 4149/1961	63
4.3. Νομοθετικές Ρυθμίσεις και Απαλλοτριώσεις	64
4.3.1 Νόμος 1700/1987	66
4.4. Νόμος 1811/1988	67
4.4.1 Άρθρο 55 Νόμου 2413/1996	69
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ	71
ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ – ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ	71
5.1. Διοίκηση και Διαχείριση της Μοναστηριακής Περιουσίας	71

5.1.1 Διοίκηση και Διαχείριση της “Διατηρούμενης” Περιουσίας	72
5.1.2 Διοίκηση και Διαχείριση της “Εκπονητέας” Περιουσίας	73
5.2. Οι Μονές και τα Διοικητικά τους Όργανα	74
5.3. Νομοθετικές Ρυθμίσεις	76
5.4. Ιδιοκτησιακές Διαφορές	80
5.5. Κτηματολόγιο	81
5.6. Η Εξέλιξη του Κτηματολογίου	82
5.7. Έννοια του Κτηματολογίου	84
5.8. Νομική Φύση και Διαδικασία Σύνταξης του Ελληνικού Κτηματολογίου	85
5.9. Συνέπειες από την Έλλειψη του Κτηματολογίου	88
5.10. Συμπεράσματα - Προτάσεις	90
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ	93
ΕΦΑΡΜΟΓΗ: ΙΕΡΑ ΜΟΝΗ ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΑΣ - “ΣΤΑΥΡΟΣ” ΧΑΝΙΩΝ	93
6.1. Γενικά για την Εφαρμογή	93
6.2. Περιοχή Μελέτης – ΣΤΑΥΡΟΣ Χανίων	94
6.2.1 Ευρύτερη Περιοχή Μελέτης – Δήμος Ακρωτηρίου	95
6.2.2 Πολεοδομική Οργάνωση	98
6.2.3 Παρούσα Κατάσταση Σταυρού	104
6.2.4 Μοναστηριακή Περιουσία – Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας: ΣΤΑΥΡΟΣ	108
6.3. Δεδομένα – Υλικό που χρησιμοποιήθηκε	115
6.3.1 Τεκμηρίωση	115
6.3.2 Χαρτογραφικό Υπόβαθρο	116
6.3.3 Χρήση Κατάλληλου Λογισμικού	117
6.4. Επεξεργασία Δεδομένων	122
6.4.1 Ιδιοκτησιακό Καθεστώς – Χρήσεις Γης	122

6.4.2 Πραγματογνωμοσύνη _____	138
6.4.3 Κτηματογράφηση – Απόφαση Αρείου Πάγου 778/2002 _____	142
6.4.4 Εικόνα της Περιοχής ΣΤΑΥΡΟΥ το έτος 2010 - Αποτελέσματα _____	145
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ _____	155
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ _____	155
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ _____	171
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ _____	175
ΧΑΡΤΕΣ _____	177
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ _____	179

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 6.1: Χρήσεις Γης ενός τμήματος του Δήμου Ακρωτηρίου. Στο κυκλικό πλαίσιο βρίσκεται η περιοχή Σταυρού. _____	105
Χάρτης 6.2: Χρήσεις Γης βάσει του προγράμματος CORINE Landcover. _____	106
Χάρτης 6.3: Τοπογραφικό διάγραμμα ιδιοκτησίας Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας. _____	110
Χάρτης 6.4: Αποτέλεσμα Πραγματογνωμοσύνης. _____	114
Χάρτης 6.5: Περιοχή Μελέτης χωρισμένη σε Γεωτεμάχια όπως καταγράφηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο. _____	118
Χάρτης 6.6: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1945. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο αεροφωτογραφία του 1945. _____	123
Χάρτης 6.7: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1960. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο αεροφωτογραφία του 1960. _____	124
Χάρτης 6.8: Έκταση Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας σύμφωνα με τις αποφάσεις 153/1965 και 81/1965. Η έκταση προσδιορίστηκε κατά την εκτέλεση της Πραγματογνωμοσύνης τη δεκαετία '90. _____	126

Χάρτης 6.9: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1969. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο αεροφωτογραφία του 1969.	127
Χάρτης 6.10: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1969 και ιδιοκτησία της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας από το έτος 1965.	128
Χάρτης 6.11: Ιδιοκτησία της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας από το έτος 1965 και έκταση κατάληψης του Ελληνικού Δημοσίου το 1974. Οι εκτάσεις προσδιορίστηκαν κατά την εκτέλεση της Πραγματογνωμοσύνης τη δεκαετία '90.	129
Χάρτης 6.12: Ιδιοκτησία της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας από το έτος 1965, έκταση κατάληψης του Ελληνικού Δημοσίου το 1974 και οριοθέτηση Ιερού Ναού Χωραφακίων το 1979. Οι εκτάσεις προσδιορίστηκαν κατά την εκτέλεση της Πραγματογνωμοσύνης τη δεκαετία '90.	132
Χάρτης 6.13: Τα λατομεία εξόρυξης πωρολίθου και οι αλυκές θεωρούνται σήμερα ιστορικά στοιχεία και προστατεύονται.	133
Χάρτης 6.14: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1979. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο αεροφωτογραφία του 1979.	135
Χάρτης 6.15: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1979 και διεκδικούμενες εκτάσεις.	136
Χάρτης 6.16: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1989. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο αεροφωτογραφία του 1989.	137
Χάρτης 6.17: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1998. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο αεροφωτογραφία του 1998.	138
Χάρτης 6.18: Αποτέλεσμα Πραγματογνωμοσύνης.	140
Χάρτης 6.19: Αποτελέσματα Πραγματογνωμοσύνης.	141
Χάρτης 6.20: Έκταση που κατοχυρώθηκε στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας.	142
Εικόνα 6.8: Ορθοφωτογραφία της περιοχής Σταυρού. Έτος 1998.	143
Χάρτης 6.21: Ψηφιακός χάρτης Κτηματολογίου της περιοχής μελέτης. Η κτηματογράφηση στο Δήμο Ακρωτηρίου έγινε σε ορισμένα σημεία. Στην περιοχή μελέτης, κτηματογραφήθηκαν μόνο όσα γεωτεμάχια φαίνονται.	143

Χάρτης 6.22: Γεωτεμάχια Κτηματολογίου με ιδιοκτήτη την Ιερά Μονή. _____	145
Χάρτης 6.23: Ιδιοκτησιακό καθεστώς στην περιοχή μελέτης. Τα στοιχεία συλλέχθηκαν από προσωπική έρευνα στο αρμόδιο Κτηματολογικό γραφείο. _____	146
Χάρτης 6.24: Ιδιοκτησία Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας με την απόφαση Αρείου Πάγου 778-2002 και γεωτεμάχια Κτηματολογίου. _____	147
Χάρτης 6.25: Στοιχεία που καθορίζουν Πολεοδομικές διατάξεις στην περιοχή και γεωτεμάχια Κτηματολογίου. _____	148
Χάρτης 6.26: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 2010. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο εικόνα του GoogleEarth. _____	150
Χάρτης 6.27: Διαμόρφωση των εκτάσεων σε ποσοστά ανά χρονολογία. _____	151
Χάρτης 6.28: Χρήσεις Γης στην περιοχή Σταυρού σύμφωνα με μελέτη που υλοποιήθηκε στο πλαίσιο Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος Βιώσιμης Ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda. _____	153
Χάρτης 6.29: Χρήσεις Γης στην περιοχή Σταυρού σύμφωνα με μελέτη που υλοποιήθηκε στο πλαίσιο Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος Βιώσιμης Ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda και γεωτεμάχια Κτηματολογίου με ιδιοκτήτη την Ιερά Μονή. _____	154
Χάρτης 7.1: Εξάπλωση οικιστικής περιοχής. _____	161
Χάρτης 7.2: Εξάπλωση οικιστικής περιοχής σε σχέση με την έκταση Κατάληψης του Δημοσίου και της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας. _____	162
Χάρτης 7.3: Εξάπλωση οικιστικής περιοχής και γεωτεμάχια Κτηματολογίου με ιδιοκτήτη την Ιερά Μονή. _____	163
Χάρτης 7.4: Παράνομη εκτός σχεδίου δόμηση (από τη μελέτη Δήμου Ακρωτηρίου) και γεωτεμάχια Κτηματολογίου με ιδιοκτήτη την Ιερά Μονή. _____	164

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι: «Διερεύνηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της μοναστηριακής περιουσίας της Κρήτης». Η συγκεκριμένη εργασία έχει ως στόχο την κατανόηση των θεσμών της τοπικής Εκκλησίας της Κρήτης, καθώς το καθεστώς που τη διέπει είναι μοναδικό ως προς τις ιδιομορφίες του μεταξύ των άλλων τοπικών Εκκλησιών.

Στο πρώτο κεφάλαιο με τίτλο “Εισαγωγή” δίνεται ο ορισμός της εκκλησιαστικής περιουσίας και συγχρόνως γίνεται αναφορά στην ανάγκη σχηματισμού της από τα πρώτα έτη της ιδρύσεώς της. Ειδικότερα, αναφέρονται οι τρόποι απόκτησης, εξασφάλισης και η ανάγκη διοίκησης και διαχείρισης της ακίνητης μοναστηριακής περιουσίας της Εκκλησίας Κρήτης. Τέλος, αναλύεται το ιδιοκτησιακό καθεστώς με αναφορά στους πρωτότυπους τρόπους κτήσης κυριότητας της ακίνητης μοναστηριακής περιουσίας, και η εξασφάλιση των περιουσιακών στοιχείων των πιστών με τις αφιερώσεις τους προς την Εκκλησία με τη μετατροπή των κτημάτων τους σε “βακουφικά”.

Στο δεύτερο κεφάλαιο με τίτλο “Ιστορική διαμόρφωση της Εκκλησίας Κρήτης” γίνεται ιστορική αναδρομή στην Εκκλησία της Κρήτης μετά από σύντομη αναφορά στη διαμόρφωση και ίδρυση των πέντε αυτόνομων και αυτοκέφαλων Εκκλησιών που αποτελούν την Ορθόδοξη Ανατολική Εκκλησία. Παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον η πορεία ίδρυσης της Εκκλησίας Κρήτης, καθώς η ιστορία του νησιού επηρεάστηκε άμεσα από τις μακροχρόνιες υποταγές του στους διάφορους κατακτητές.

Στο τρίτο κεφάλαιο με τίτλο “Η ιστορία των ορθόδοξων μοναστηριών της Κρήτης” γίνεται μια σύντομη αναφορά στην ιστορία των κρητικών μοναστηριών, στις σχέσεις της Εκκλησίας Κρήτης με τον Οικουμενικό Θρόνο και το ρόλο που έπαιξαν τα μοναστήρια στην εξέλιξη της πολιτικής και εκκλησιαστικής ιστορίας του νησιού. Στο ίδιο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα μοναστήρια της Κρήτης κατά τον Κρητικό Πόλεμο (1645-1669), οι περιουσίες και ο τρόπος εκμετάλλευσής τους καθώς και οι τρεις απογραφές. Κατά την περίοδο αυτή γίνονται συνεχείς αναφορές στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας, ως ένα από τα πλουσιότερα και μεγαλύτερα μοναστήρια της Κρήτης. Ακολουθεί περιγραφή του κτιριακού συγκροτήματος

της μονής και αναλυτικότερα πώς διαμορφώθηκε η περιουσία της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας μέχρι σήμερα.

Στο τέταρτο κεφάλαιο με τίτλο “Το νομοθετικό πλαίσιο της Εκκλησίας Κρήτης” αναλύεται το νομικό καθεστώς που διέπει την Εκκλησία Κρήτης, ο ιδιαίτερος βαθμός εξάρτησής της από το Οικουμενικό Πατριαρχείο και το πέρασμά της από το καθεστώς αυτονομίας σε ημιαυτόνομη. Στο ίδιο κεφάλαιο αναλύονται οι προσπάθειες ρύθμισης θεμάτων σχετικών με τη μοναστηριακή περιουσία της Κρήτης και οι δυσκολίες αντιμετώπισης αυτών.

Πέμπτο κεφάλαιο με τίτλο “Μοναστηριακή Περιουσία - Κτηματολόγιο”. Ιδιαίτερη έκταση στο κεφάλαιο αυτό καταλαμβάνει η μελέτη του καθεστώτος διοίκησης και διαχείρισης της ακίνητης μοναστηριακής περιουσίας της Εκκλησίας Κρήτης σήμερα. Σχετικά, αναλύονται όχι μόνο οι πολυάριθμες διατάξεις του Καταστατικού Νόμου 4149/1961 αλλά και όσες του νόμου 1700/1987 αφορούν στην Εκκλησία Κρήτης με στόχο να διαπιστωθεί τι τελικά ισχύει. Στο ίδιο κεφάλαιο αναλύονται οι σχέσεις Ελληνικής Πολιτείας και ημιαυτόνομης Εκκλησίας Κρήτης που αφορούν στην οργάνωση και λειτουργία των μονών, καθώς και το σύστημα απονομής δικαιοσύνης στην Εκκλησία Κρήτης το οποίο δε διαφέρει πολύ εκείνου της Εκκλησίας της Ελλάδος. Τέλος, γίνεται αναφορά στην ανάγκη εφαρμογής του Κτηματολογίου, καθώς η έλλειψή του καθιστά απρόσφορη την όποια προσπάθεια ακριβούς υπολογισμού της ακίνητης μοναστηριακής περιουσίας, και οι εκκλησιαστικές ιδιοκτησίες παραμένουν απροσδιόριστες.

Στο έκτο κεφάλαιο με τίτλο “Εφαρμογή: Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας – “Σταυρός” Χανίων” διερευνάται το ιδιοκτησιακό καθεστώς της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας. Η μελέτη επικεντρώνεται σε μία συγκεκριμένη έκταση που εμπίπτει στην κυριότητα της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας, στην περιοχή Σταυρού Χανίων, της οποίας η περίπτωση είναι ιδιόμορφη. Γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς και χρήσεις γης της έκτασης, που πραγματοποιήθηκε με τη μελέτη στοιχείων και αεροφωτογραφιών. Το ιστορικό της περιοχής παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον, καθώς η έκταση καταλήφθηκε από κατοίκους της περιοχής, ενόσω ήταν διεκδικούμενη και αποτελούσε για πολλά έτη αντικείμενο δικαστικών διενέξεων.

Στο έβδομο κεφάλαιο με τίτλο: “Συμπεράσματα” αναφέρονται τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την εφαρμογή και ανάγονται σε γενικότερο επίπεδο. Γίνονται αναφορές στη μοναστηριακή και εκκλησιαστική περιουσία, στις ιδιαιτερότητες της Κρήτης και προβάλλεται η συμβολή του Κτηματολογίου σε περιπτώσεις διακατεχόμενων εκτάσεων.

ABSTRACT

This study, entitled: “Investigation of the Monastic Land Property in Crete”, aims at investigating the institutional regime of the land property of the Church of Crete, presenting several unique characteristics compared to the Church of Greece.

Basic terms and definitions of the ecclesiastic property are given in the first chapter entitled “Introduction”. Moreover conventional methods of acquiring monastic land property are described along with offers and donations of land properties by the faithful turned into monastic land (“vakoufika”), in order to be protected from the Turks.

In the second chapter entitled “Historical Formation of the Church of Crete”, a historical overview of the Church of Crete is presented, through its long lasting creation of the five autonomous and autocephalous parts of the Orthodox East Church.

In the third chapter entitled “The History of the Orthodox Monasteries of Crete” a brief reference to the properties of Cretan monasteries and the way of their exploitation during the Battle of Crete (1645-1669) is presented. More precisely the Holy Monastery of Agia Triada and its property formation are given during this time period.

In the fourth chapter entitled “The Legal Framework of the Church of Crete” the legal status that governs the Church of Crete is presented, along with the attempts to regulate the monastic property in Crete and the difficulties of addressing this issue are analyzed.

Fifth chapter entitled “Monastic Property - Cadastre”. This chapter deals at a great extent with the study of the present administration and management of the monastic real estate property of the Church of Crete. In the same chapter, the relations between the Greek State and the semi-autonomous Church of Crete are also analyzed which are related to the monasteries’ organization and operation. Finally, a reference to the necessity of enforcing the Hellenic Cadastre is provided, a lack which complicates any attempt of precisely calculating the extent of the monastic real estate property.

In the sixth chapter entitled “Implementation: Holy Monastery of Agia Triada–“Stavros” Chania” the ownership status of the Monastery of Agia Triada is investigated. The study focuses on a particular area within the property of Agia Triada, in the area Stavros in Chania, a case presenting several peculiarities. Special reference on the ownership status is provided by the use of data and aerial photos concerning the study area. The history of the area is of particular interest, since the land was illegally occupied by residents, while at the same time was contested and subjected to litigation.

In the seventh and last chapter entitled “Conclusions”, conclusions arising from the study area are reported and further generalised. Data on the monastery and church property are also provided, with special reference on the characteristics of Crete. Finally, the contribution of the Hellenic Cadastre in this process is emphasised.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Η ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Η Εκκλησία συνειδητοποίησε από τα πρώτα κίβλας έτη της ιδρύσεώς της ότι, για τη ρεαλιστική επίτευξη του έργου της, χρειάζεται ασφαλώς και υλικά μέσα. Για το λόγο αυτό ο εκκλησιαστικός οργανισμός επεδίωξε, μεταξύ άλλων, τη συγκέντρωση αγαθών και το σχηματισμό της δικής του περιουσίας, κυρίως με εκούσιες εισφορές των πιστών, δωρεές και έκτακτες συνεισφορές¹. Ο σχηματισμός ιδιαίτερης περιουσίας υπήρξε μέριμνα και των μονών, η οικονομική αυτάρκεια των οποίων αποτελούσε όρο της αδιατάρακτης αφοσίωσής τους στον ιδιότυπο βίο τους. Για πρώτη φορά θεσπίζονται, για θέματα εκκλησιαστικής περιουσίας, από τη Δ΄ Οικουμενική Σύνοδο (έτ.451) ιεροί κανόνες, ενώ αργότερα πολιτειακές διατάξεις της ιουστινιάνειας νομοθεσίας συστηματοποιούν τη διοίκηση και διαχείριση της εκκλησιαστικής περιουσίας, ρυθμίζοντας ειδικότερα την κτήση, εκμετάλλευση, φορολόγηση, χρήση και διάθεσή της.

Η ιδιαίτερα σημαντική θέση της Εκκλησίας στη βυζαντινή κοινωνία, με τη γνωστή λαϊκή της απήχηση, και παράλληλα η κατά κανόνα χρηστή διοίκηση, η επανατοποθέτηση των εσόδων στην επέκταση της περιουσίας, το κατ' αρχήν «αναπαλλοτρίωτον» αυτής, που περιελάμβανε την κατ' αρχήν απαγόρευση των εκποιήσεων και της εμπράγματης επιβαρύνσεώς της, οι ποικίλες κρατικές ενισχύσεις με τη μορφή των δωρεών αλλά και των φοροαπαλλαγών², συντέλεσαν στη θεαματική αύξηση της εκκλησιαστικής περιουσίας. Τα εισοδήματα της περιουσίας αυτής χρησιμοποιούνταν κυρίως για τη συντήρηση των

¹ Η μέχρι τον Μ.Κωνσταντίνο μη αναγνώριση της χριστιανικής θρησκείας και η έλλειψη νομικής της προσωπικότητας είχε ως αποτέλεσμα φορείς της εκκλησιαστικής περιουσίας να είναι φυσικά πρόσωπα, συνήθως οι επίσκοποι. Από τον Μ.Κωνσταντίνο και μετά η Εκκλησία και οι εκκλησιαστικοί οργανισμοί (επισκοπές, ναοί, μονές) είχαν νόμιμα και με κρατική αναγνώριση περιουσία, την οποία διαχειρίζονταν οι επίσκοποι, εφημέριοι και ηγούμενοι αντίστοιχα.

² Ν.1700/1987

λειτουργιών της Εκκλησίας και των μοναχικών αδελφοτήτων, την άσκηση φιλανθρωπίας και κοινωνικής πρόνοιας, τόσο από την Εκκλησία και τις οργανωτικές μονάδες της, όσο και από αυτοτελή εκκλησιαστικά ιδρύματα, όπως ορφανοτροφεία, πτωχοτροφεία, γηροκομεία, νοσοκομεία, κλπ. Με την πάροδο των αιώνων η εκκλησιαστική περιουσία, ιδιαίτερα η μοναστηριακή, αυξήθηκε υπέρμετρα, εξέλιξη που ώθησε ορισμένους βυζαντινούς αυτοκράτορες στη λήψη νομοθετικών μέτρων περιορισμού της. Η μεγάλη περιουσία αποτελούσε αναμφίβολα παράγοντα ενισχυτικό της εκκλησιαστικής εξουσίας και διαπραγματευτικό της όπλο.

Κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας, παρά τη διακοπή της κρατικής ενισχύσεως και την καταβολή ποικίλων εισφορών στους κατακτητές, η έκταση της εκκλησιαστικής περιουσίας διατηρήθηκε μεγάλη. Και τούτο διότι οι πιστοί συνέχισαν τις αφιερώσεις περιουσιακών τους στοιχείων προς την Εκκλησία, όχι μόνο από ευλάβεια, αλλά και για εξασφάλισή τους, με το χαρακτηρισμό τους ως βακουφίων³, από τις αρπακτικές διαθέσεις του κατακτητή.

1.2. Η ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ

Με τον όρο “Εκκλησιαστική Περιουσία της Κρήτης” εννοούμε την κινητή και ακίνητη περιουσία των μητροπόλεων, ενοριών και μονών της Εκκλησίας Κρήτης⁴, ενώ η έννοια της διοίκησης και διαχείρισής της⁵ σημαίνει το νομικό πλαίσιο καθορισμού των αρμοδίων οργάνων και της διαδικασίας για τη διακυβέρνηση και αξιοποίηση της περιουσίας αυτής.

Αν και πολλές μονές καταστράφηκαν κατά τις περιόδους των κρητικών επαναστατικών κινημάτων, διότι συνέβαλλαν στους απελευθερωτικούς αγώνες, ωστόσο πολλές άλλες συνέχιζαν να λειτουργούν, σχηματίζοντας από δωρεές των υπόδουλων Κρητικών μεγάλες ακίνητες περιουσίες.

³ (Vakf, Vakif) Αγαθοεργό κληροδότημα με βάση το ισλαμικό δίκαιο.

⁴ Εκκλησιαστική περιουσία είναι το σύνολο της περιουσίας των καθέκαστων εκκλησιαστικών νομικών προσώπων, κατά την ΑΠ 67/1980.

⁵ Ν.4149/1961

Όπως και στην περίπτωση της Εκκλησίας της Ελλάδος⁶, έτσι και στην περίπτωση της Εκκλησίας Κρήτης, η έλλειψη ολοκληρωμένου Κτηματολογίου της ακίνητης εκκλησιαστικής περιουσίας, καθιστά απρόσφορη την όποια προσπάθεια ακριβούς υπολογισμού της.

1.2.1 Η ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ

Ζητήματα διοικήσεως της μητροπολιτικής περιουσίας ρυθμίζει το άρθρο 131 ΚΝ. Η παρ.2 απλουστεύει τη διαδικασία μεταβίβασης στα νομικά πρόσωπα των Μητροπόλεων των επισκοπικών κτιρίων που ανεγέρθηκαν ή αποκτήθηκαν με δαπάνες ιδιωτών, εισφορές μονών ή ναών ή από εράνους που έχουν μεταγραφεί υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων. Η παρ.4, με στόχο να διευκολύνει την ανέγερση επισκοπικών κτιρίων επιτρέπει τη για το σκοπό αυτό δωρεάν παραχώρηση μοναστηριακών ή εκκλησιαστικών οικοπέδων, εκποίηση κτημάτων, ανταλλαγή κτημάτων με άλλα προσοδοφόρα, υπό την προϋπόθεση της έγκρισης από την Επαρχιακή Σύνοδο. Σύμφωνα με το πολυδιάστατης σημασίας άρθρ.54 ΚΝ, οι εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, για τους ενοριακούς ναούς, τους εφημερίους και για τη διοίκηση της μητροπολιτικής περιουσίας στην Αυτοκέφαλη Εκκλησία της Ελλάδος, εφαρμόζονται και στην Εκκλησία της Κρήτης.

1.2.2 Η ΕΝΟΡΙΑΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ

Με την παραπομπή του άρθρ.54 ΚΝ εφαρμόζεται και στην Εκκλησία της Κρήτης η σχετική με τη διοίκηση της ενοριακής περιουσίας νομοθεσία της Εκκλησίας της Ελλάδος. Στην κινητή και ακίνητη ενοριακή περιουσία περιλαμβάνονται:

α. Οι εισπράξεις από την πώληση κεριών, περιφορά δίσκων, διενέργεια εράνων και τις προαιρετικές εισφορές των πιστών για τις διάφορες ιεροπραξίες.

⁶ Όπως ανάλογα παρατηρούταν παλαιότερα: «όταν λέγωμεν "εκκλησιαστική περιουσία", ομιλούμεν περί ενός αγνώστου. Δεν γνωρίζομεν ακριβώς την έκτασίν της. Δεν γνωρίζομεν τον ακριβή αριθμόν των κτημάτων. Δεν γνωρίζομεν την ποιότητά των, ούτε συνεπώς και την αξία των», Ιερ.ΚΟΤΣΩΝΗΣ, Περί του οικονομικού προβλήματος της Εκκλησίας της Ελλάδος, Αθήναι 1975. Αν και έχουν παρέλθει δεκαετίες από τότε, οι διαπιστώσεις αυτές παραμένουν επίκαιρες και στην Κρήτη.

β. Οι δωρεές, κληρονομίες και κληροδοσίες υπέρ του ενοριακού ναού.

γ. Οι πρόσοδοι από την κινητή και ακίνητη περιουσία του Ναού και το προϊόν από την εκποίηση αφιερωμάτων.

1.2.3 Η ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ

Το ζήτημα της μοναστηριακής περιουσίας αποτέλεσε και συνεχίζει να αποτελεί στην Ελλάδα ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα στις σχέσεις Εκκλησίας και Πολιτείας. Βασικές αιτίες προς τούτο αποτέλεσαν η κατά καιρούς αμφισβήτηση από πλευράς της ελληνικής Πολιτείας της εκτάσεως της μοναστηριακής περιουσίας και νομιμότητας των τίτλων αυτής και οι κρατικές προσπάθειες απαλλοτριώσεως ή παραχωρήσεως τμημάτων της για λόγους κοινωνικής πολιτικής, όπως η αποκατάσταση ακτημόνων ή προσφύγων. Η επιθετική αντιμετώπιση της Πολιτείας προς τη μοναστηριακή περιουσία συνδέεται με τον αναμφίβολο χαρακτήρα της τελευταίας ως ισχυρού διαπραγματευτικού επιχειρήματος της Εκκλησίας στις κατά καιρούς κρίσεις που γνωρίζουν οι σχέσεις της με την Πολιτεία.

Ως προς την Εκκλησία Κρήτης, ειδικότερα, η κήρυξη της αυτονομίας της Νήσου, έθεσε στο προσκήνιο, μεταξύ των άλλων εκκλησιαστικών ζητημάτων, και το θέμα της διοίκησης και διαχείρισης της μεγάλης μοναστηριακής περιουσίας της. Παρά της από τουρκικής πλευράς πολλαπλές καταστροφές, δημεύσεις ή και παρά τη βαρύτατη και πολύμορφη φορολόγηση πολλών μονών, οι πολυάριθμες δωρεές των υποδούλων συνέτειναν στη διαμόρφωση μιας μεγάλης μοναστηριακής περιουσίας στην Κρήτη. Μοναστήρια που ήταν ήδη πλούσια μεταβλήθηκαν σε οικονομικούς γίγαντες, μεταξύ των οποίων και η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας Μουρτάρων ή Τζαγκαρόλων⁷ στο Ακρωτήρι Χανίων.

Η ρύθμιση θεμάτων σχετικών με τη μοναστηριακή περιουσία της Κρήτης είχε προσωρινό χαρακτήρα, γι' αυτό και αργότερα, με πρωτοβουλία του Ελληνικού Κράτους, τρεις φορές επιχειρήθηκε η συνολική ρύθμιση του ζητήματος της αγροτικής μοναστηριακής περιουσίας

⁷ Την εποχή της Ενετοκρατίας η μονή αποκαλείται "Αγία Τριάδα των Μουρτάρων". Το "Τζαγκαρόλων" είναι πολύ νεότερο και καθιερώθηκε μετά το 19^ο αιώνα...

της Εκκλησίας Κρήτης, ώστε αυτή να διατεθεί για την εξυπηρέτηση ευρύτερων κοινωνικών αναγκών. Η Ιεραρχία της Εκκλησίας Κρήτης, αποφάσισε ομόφωνα, να διαθέσει τμήματα της αγροτικής μοναστηριακής περιουσίας της, που υπολείπονταν όμως σε έκταση από όση στόχευε η κρατική πολιτική.

Ως ακίνητη “Μοναστηριακή Περιουσία” νοούνταν τα αγροτικά και δεκτικά γεωργικής εκμεταλλεύσεως ακίνητα, τα δάση και οι δασικές γενικά εκτάσεις, οι βοσκότοποι, οι χορτολιβαδικές ή άλλες αγροτικές εκτάσεις, καθώς και τα λατομεία, μεταλλεία, ιχθυοτροφεία, και τα ακίνητα που έχουν αποκτήσει οικοπεδική αξία και προορίζονται για οικοδόμηση, έστω και αν έχουν ενταχθεί στα σχέδια πόλεως, εφόσον η ένταξή τους έγινε μετά το 1952, άρθρ.3 παρ.2 Ν.1700. Για όλα τα ακίνητα αυτά, ανεξάρτητα από τη μορφή διοικήσεως, διαχειρίσεως και εκμεταλλεύσεώς τους, εισαγόταν «τεκμήριο κυριότητάς τους» υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, τεκμήριο που ήταν μαχητό μόνο εφόσον το δικαίωμα κυριότητας της μονής προέκυπτε από «νόμιμο τίτλο κυριότητας» προγενέστερο της ημέρας καταθέσεως του νομοσχεδίου, που είχε μεταγραφεί ή θα μεταγραφόταν μέσα σε αποκλειστική προθεσμία έξι μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου ή που είχε αναγνωριστεί με διάταξη νόμου ή με αμετάκλητη δικαστική απόφαση έναντι του Δημοσίου.

Στις 11 Μαΐου του 1988 υπογράφηκε η οριστική σύμβαση⁸ για την παραχώρηση στο Δημόσιο της δασικής και αγροτολιβαδικής περιουσίας των μονών. Είναι γνωστό ότι η μοναστηριακή περιουσία σχηματίστηκε σε μεγάλη έκταση με τους εξής πρωτότυπους τρόπους κτήσεως κυριότητας: κατάληψη, χρησικτησία ή βασιζόμενοι σε «τίτλους» που είναι τουρκικά έγγραφα (1821-1912). Οι ιστορικά βεβαιωμένοι αυτοί τίτλοι δεν είναι δυνατό να αμφισβητηθούν. Αποτελεί ωστόσο ερώτημα σε κάθε περίπτωση ο βαθμός εγκυρότητάς τους αλλά και η ακριβής έκταση των ορίων των συγκεκριμένων ακινήτων, για τα οποία οι ιστορικοί τίτλοι συνήθως περιέχουν λεπτομερειακές αναφορές. Το πλήθος των δικαστικών αποφάσεων σχετικά με οριακές διαφορές μεταξύ μοναστηριακών ακινήτων και ιδιωτικών αποδεικνύει το μέγεθος του προβλήματος.

⁸ Πρόκειται για το υπ' αριθμ. 1439/11 Μαΐου 1988 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Πειραιώς Μ.Παπαδοπούλου – Παπασπυροπούλου που κυρώθηκε και απέκτησε ισχύ νόμου με το άρθρ. πρώτο του ν.1811/1988. Ως συμπράττουσα παρέστη η συμβολαιογράφος Μ.Μπέη – Λίρμαν.

Γενικά επικρατεί κλίμα αντιδράσεων και αλλαγών νόμων, διαφωνιών και τροποποιήσεων. Πολλά προβλήματα σχετικά με τη μοναστηριακή περιουσία της Κρήτης παραμένουν άλυτα.

1.3. ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΩΣ ΑΠΟΚΤΗΘΗΚΑΝ

Από την ίδρυσή της η Εκκλησία οργανώθηκε σε ένα σύνολο φυσικών προσώπων και ήταν ικανή να αποκτήσει δικαιώματα και υποχρεώσεις:

- Να οργανώνει το φιλανθρωπικό της έργο
- Να μεριμνά για τους έχοντες ποικίλες πνευματικές αλλά και υλικές ανάγκες
- Να αναγείρει ναούς για την τέλεση της θείας λατρείας, κτίρια για τη στέγαση των φιλανθρωπικών δραστηριοτήτων της. Αποκτούσε περιουσία άλλοτε από δωρεές των μελών της, άλλοτε από αγορές.

Έτσι η Εκκλησία απέκτησε σιγά - σιγά τη λεγόμενη «εκκλησιαστική περιουσία» που αποτελείται από ναούς, μονές, επισκοπές και μητροπόλεις, πανάγια προσκυνήματα κλπ.

Η κινητή και ακίνητη περιουσία της Εκκλησίας απολάμβανε ένα καθεστώς που είχε το στοιχείο του αναπαλλοτριώτου, γιατί την χαρακτήριζαν πράγμα ιερό που ανήκει στο Θεό.

- Έτσι σε όλη τη διάρκεια της Βυζαντινής αυτοκρατορίας, απαγορευόταν η εκποίηση ακινήτων της Εκκλησίας, ιδίως των ευαγών ιδρυμάτων και των μοναστηριών της, καθώς και κάθε πράξη που θα είχε ως αποτέλεσμα να μειωθεί η αξία της ιδιοκτησίας αυτής, εκτός αν γινόταν για προφανές όφελός της.
- Αυτά που ανήκαν στην Εκκλησία κινητά και ακίνητα χαρακτηρίζονταν πράγματα αφιερωμένα στο Θεό, άρα αναπόσπαστα, αυθαίρετα και αμείωτα. Αυτή η αρχή, εκτός από σπάνιες εξαιρέσεις, έγινε σεβαστή και στη διάρκεια της οθωμανικής κυριαρχίας.

Με την αποχώρηση των Τούρκων από τα ελληνικά εδάφη, η Εκκλησία βρέθηκε να κατέχει μεγάλες εκτάσεις γης. Ενώ η θεωρητική πρόθεση της Πολιτείας ήταν να απαλλοτριωθούν όλες οι αγροτικές ιδιοκτησίες μοναστηριών, ευαγών ιδρυμάτων και ιδιωτών που μένουν μόνιμα έξω από την Ελλάδα προς όφελος των ακτημόνων καλλιεργητών, σήμερα, η μεν

μοναστηριακή περιουσία όχι μόνο δεν έχει θιγεί αλλά είναι και άγνωστη, ακόμη και στο επίσημο κράτος, λόγω της ανυπαρξίας του ενιαίου Εθνικού Κτηματολογίου και των στεγανών διαδικασιών του Ο.Δ.Ε.Π., εξακολουθούν δε να υπάρχουν τεράστια τσιφλίκια.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στις περισσότερες των περιπτώσεων πρόκειται για εκτάσεις που δεν μπορεί να αξιοποιήσει η Εκκλησία, και η Πολιτεία από την πλευρά της αμφισβητεί τους τίτλους κυριότητας που υπάρχουν. Η τελευταία προσπάθεια του κράτους να αξιοποιήσει την τεράστια μοναστηριακή και εκκλησιαστική περιουσία έγινε το 1988. Τότε η κυβέρνηση με τον νόμο 1700/1987 που κατήρτισε ο αείμνηστος Αντώνης Τρίτσης προσπάθησε, όπως η ίδια υποστήριξε, να αξιοποιήσει τη μοναστηριακή περιουσία ενώ η Εκκλησία την κατήγγειλε ότι δημεύει τα κτήματά της. Το θέμα έκλεισε μετά την απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου, το οποίο επικαλούμενο τη Σύμβαση της Ρώμης κάλεσε το κράτος είτε να επιστρέψει στις μονές την περιουσία τους είτε να τις αποζημιώσει.

Σύμφωνα με την τελευταία καταμέτρηση που πραγματοποίησε η Ελληνική Πολιτεία τη δεκαετία του '80 και το επόμενο διάστημα αναμένεται να αποκτήσει καινούργια δεδομένα με αφορμή τις δηλώσεις στο Κτηματολόγιο. Σε εκκλησιαστικούς οργανισμούς ανήκουν χορτολιβαδικές εκτάσεις, χιλιάδες στρέμματα δάσους, μετοχές, καταστήματα, οικόπεδα, διαμερίσματα και εμπορικά κέντρα στην Ελλάδα ανήκουν στην Εκκλησία της Ελλάδος, είτε σε άλλες Ορθόδοξα Πατριαρχεία, σε ναούς αλλά και μοναστήρια που βρίσκονται εντός της επικράτειας.

Τα στοιχεία που διατίθενται κατά καιρούς δίνονται με το σταγονόμετρο είτε από την ίδια την Εκκλησία είτε από τις αρμόδιες κρατικές υπηρεσίες, και αυτό διότι ουδείς επί της ουσίας είναι σε θέση να γνωρίζει το σύνολο ακόμη και της ακίνητης εκκλησιαστικής περιουσίας στην Ελλάδα. Σχεδόν όλοι εκτιμούν ότι το Κτηματολόγιο θα αποσαφηνίσει σε ένα επίπεδο την κατάσταση αλλά είναι δεδομένο ότι και σε αυτή την περίπτωση θα υπάρξουν αντιπαραθέσεις αφού κατά τη διάρκεια της σύνταξής του δήμαρχοι βρέθηκαν να καταγγέλλουν την Εκκλησία ότι δήλωσε ιδιοκτήτης ακόμη και πλατείας του ευρύτερου πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας.

Οι οικονομικοί συνεργάτες της Εκκλησίας σε κάθε συνάντηση που έχουν με οικονομικούς και πολιτικούς παράγοντες της χώρας επισημαίνουν την ανάγκη αποδέσμευσης της

εκκλησιαστικής περιουσίας προκειμένου να αναπτύξουν το κοινωνικό και φιλανθρωπικό έργο της Εκκλησίας.

Όπως και στην περίπτωση της Εκκλησίας της Ελλάδος, έτσι και στην περίπτωση της Εκκλησίας Κρήτης, η έλλειψη ολοκληρωμένου Κτηματολογίου της ακίνητης εκκλησιαστικής περιουσίας, καθιστά απρόσφορη την όποια προσπάθεια ακριβούς υπολογισμού της. Τα πραγματικά μεγέθη θα αποκαλυφθούν όταν ολοκληρωθούν οι εργασίες του Εθνικού Κτηματολογίου, οπότε και θα γίνει σύγκριση και με τα στοιχεία του Κτηματολογίου και του Οργανισμού Διοίκησης και Διαχείρισης της Εκκλησιαστικής Περιουσίας.

Το Κράτος έχει χρέος απέναντι στους Έλληνες πολίτες να φροντίσει για τον πλήρη διαχωρισμό Εκκλησίας και Κράτους και την οριστική ρύθμιση των περιουσιακών ζητημάτων.

Ο Εκκλησιαστικός Οργανισμός επεδίωξε μεταξύ άλλων, τη συγκέντρωση αγαθών και το σχηματισμό της δικής του περιουσίας, κυρίως με εκούσιες εισφορές των πιστών, δωρεές και έκτακτες συνεισφορές. Οι κρατικές ενισχύσεις με τη μορφή των δωρεών, αλλά και των φοροαπαλλαγών, συντέλεσαν στη θεαματική αύξηση της εκκλησιαστικής περιουσίας. Η μοναστηριακή περιουσία οφείλεται, σε μεγάλη έκταση, σε τίτλους που είναι “τουρκικά έγγραφα” και στους πρωτότυπους τρόπους κτήσεως⁹ κυριότητας επί ακινήτων με κατάληψη και χρησικτησία. Κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας οι πολυάριθμες δωρεές των υποδούλων συνέτειναν στη διαμόρφωση μιας μεγάλης μοναστηριακής περιουσίας στην Κρήτη, όχι μόνο από ευλάβεια αλλά και για την εξασφάλισή τους από τις αρπακτικές διαθέσεις του κατακτητή, με το χαρακτηρισμό τους ως βακουφίων.

1.3.1 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΕΚΚΛΗΣΙΩΝ - ΝΑΩΝ

Στον Οθωμανικό Αστικό Κώδικα η έννοια του νομικού προσώπου ήταν άγνωστη. Οι εκκλησίες γενικά δεν αναγνωρίζονταν ως υποκείμενα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, που

⁹ Πρωτότυπη κτήση είναι αυτή στην οποία δεν υπάρχει δικαίωμα άλλου προσώπου, είναι πάντα δημιουργική, δηλαδή δημιουργείται νέο δικαίωμα υπέρ του αποκτώντος και σ’ αυτήν δεν υπάρχει διάδοχος, δικαιοπάροχος και διαδοχή.

μπορούσαν να παραστούν στο δικαστήριο. Αναγνωριζόταν όμως de facto ως περιουσία και ολότητες, που τη διαχείρισή τους ασκούσαν, σύμφωνα με τα προνόμια του γένους, τα οποία είχε παραχωρήσει ο σουλτάνος, οι τοπικές αρχές με επιτροπές τις Ορθόδοξης Κοινότητας, με πρόεδρο τον επίσκοπο της περιφέρειας. Η πραγματική αυτή κατάσταση κυρώθηκε με το Ν.2508/1920 «Περί εξακριβώσεως και διαχειρίσεως των περιουσιών και πόρων των εν ταις Νέες Χώρες από Τουρκοκρατίας Χριστιανικών Κοινοτήτων».

ΚΑΤΑΛΗΨΗ

Αποτελεί τον πρωταρχικό τρόπο κτήσεως της μοναστηριακής ιδιοκτησίας αφού λόγω της φύσης του μοναχικού βίου, η ίδρυση μοναστηριακών κοινοτήτων γινόταν σε ερημικές και απομακρυσμένες περιοχές. Ως κατάληψη δεν εννοείται προφανώς το μέρος στο οποίο έχει ανεγερθεί κάθε μονή, αλλά και οι γύρω εκτάσεις που χρησιμοποιούν οι μοναχοί και μοναχές για την κάλυψη των αναγκών τους.

ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Για τα εκκλησιαστικά κτήματα γίνεται αναλογική εφαρμογή του ΑΝ 1539/1938 «Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων». Τα εκκλησιαστικά κτήματα δεν είναι επιδεκτικά τακτικής χρησικτησίας, δηλαδή εκείνος που έχει στη νομή του με καλή πίστη και με νόμιμο τίτλο εκκλησιαστικό ακίνητο για μια δεκαετία δε γίνεται κύριος του πράγματος. Αντίθετα, για ακίνητο το οποίο δεν εμπίπτει στην έννοια του Δημοσίου Κτήματος εκείνος που το έχει στη νομή του με καλή πίστη¹⁰ και νόμιμο τίτλο για μία δεκαετία γίνεται κύριος του πράγματος (τακτική χρησικτησία¹¹).

¹⁰ Έννοια καλής πίστης: ο νομέας βρίσκεται σε καλή πίστη στην περίπτωση του άρθρου 1041 του Αστικού Κώδικα, όταν χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα (άρθρ.1042 ΑΚ).

¹¹ άρθρ.1041 ΑΚ

Εξάλλου, έκτακτη χρησικτησία¹², δηλαδή εκείνος που έχει στη νομή του για μια εικοσαετία ακίνητο γίνεται κύριος αυτού, κατά περιουσίας ιερών μονών πρέπει να έχει συμπληρωθεί μέχρι τις 11.9.1915 (βλέπε σχετικές αποφάσεις ΑΠ 1650/1981, ΕΦ ΑΘ 3223/2008, ΑΠ 674/1980, ΑΠ695/1994, ΕΦ ΠΕΙΡ 1120/2005, ΠΠΡ (Πολυμελές Πρωτοδικείο) ΠΕΙΡ 26/2002).

ΒΑΚΟΥΦΙΑ

Οι βακουφικές (enkaf) γαίες ήταν εδάφια αφιερωμένα για ιερούς σκοπούς. Οι πρόσοδοί τους (ενοίκια=ιτζαρέ) χρησιμοποιούνταν για θρησκευτικούς και εκπαιδευτικούς σκοπούς, αλλά και για την κατασκευή και συντήρηση δημόσιων έργων (γέφυρες, δρόμοι, κρήνες). Προέρχονταν ως επί το πλείστον από ιδιόκτητες "mülk" γαίες που οι κάτοχοί τους για προσωπικούς και οικογενειακούς λόγους τις είχαν μετατρέψει σε βακούφια. Με τη μετατροπή επιδίωκαν να τις διασώσουν από τις αρπακτικές διαθέσεις του σουλτάνου και των πασάδων, καθώς γενικά οι βακουφικές γαίες ήταν ισόβιες, αδήμευτες και αναπαλλοτρίωτες. Λόγω του ιερού χαρακτήρα της, η βακουφική περιουσία ήταν σεβαστή από τους εκάστοτε πασάδες που διοικούσαν την Κρήτη. Επιπλέον, στο βακούφι επιτρεπόταν η αλλαγή του τρόπου κληρονομιάς και η καταστρατήγηση των στενών περιορισμών που επέβαλε στο κληρονομικό καθεστώς ο ιερός νόμος (seriat) γι' αυτό και συχνά τα μούλκια μετατρέπονταν σε βακούφια.

Τα βακούφια χωρίζονταν σε 3 κατηγορίες ανάλογα με το ποιος καρπωνόταν τις προσόδους τους. Τα εισοδήματα από το hayri («φιλανθρωπικό») βακούφι προορίζονταν αποκλειστικά για αγαθοεργίες και φιλανθρωπικά έργα (τζαμιά, χάνια, μεντρεσέδες, γέφυρες, δημόσιες κρήνες, υδραγωγεία, σχολεία, νοσοκομεία). Τα εισοδήματα από το ahli («προσωπικό») βακούφι χρησιμοποιούνταν για τη συντήρηση του προσώπου ή των προσώπων που όριζε ο κληροδότης. Τέλος, μια τρίτη κατηγορία βακουφιών αποτελούσαν τα tevliyet («κληρονομικά»), των οποίων οι πρόσοδοι αφιερώνονταν εν μέρει σε ιερούς σκοπούς και εν μέρει στη διάθεση του διαχειριστή τους, του mutevelli, και ως τέτοιος οριζόταν ο κληροδότης ή συγκεκριμένοι απόγονοί του.

¹² άρθρ.1045 ΑΚ

Ο αριθμός των βακουφιών αυξήθηκε με την πάροδο του χρόνου. Συνήθως το μούλκι γινόταν βακούφι μέσα σε μερικές δεκαετίες. Στην Κρήτη αρκετοί ιδιώτες, μεταξύ των οποίων και χριστιανοί, είχαν μετατρέψει σε βακουφικά («ιτζαρελίδικα») τα κτήματά τους για να τα γλιτώσουν από τους πασάδες και τους άλλους αξιωματούχους, αλλά μάλλον αντί να τα εξασφαλίζουν, με τον τρόπο αυτό διακινδύνευαν περισσότερο να τα χάσουν.

Τα βακούφια με την πάροδο του χρόνου είχαν πάψει να εκπληρώνουν την παλιότερη λειτουργία τους, όταν δηλαδή οι πρόσοδοί τους δαπανόνταν για τη συντήρηση τεμενών και σχολείων για την ένδυση των απόρων, για τη συντήρηση και κατασκευή δρόμων, γεφυρών και άλλων δημόσιων έργων. Από τα τέλη της δεκαετίας του 1830 ο θεσμός του βακουφιού είχε χάσει τη σημασία του, είχε καταργηθεί και ο έλεγχος και η κάρπωση των προσόδων των βακουφικών ιδρυμάτων ολόκληρης της Αυτοκρατορίας είχε επιδιωχθεί να περιέλθει στο οθωμανικό κράτος. Μάλιστα από το 1826 είχε δημιουργηθεί και ειδικό Υπουργείο Εβκαφίων (ευαγών ιδρυμάτων). Άλλωστε υπολογίζεται ότι στις αρχές του 19^{ου} αιώνα σε ολόκληρη την Αυτοκρατορία τουλάχιστον το μισό και μέχρι τα 2/3 των γαιών ήταν βακουφικές. Έτσι, το αυτοκρατορικό θησαυροφυλάκειο έχανε σημαντικά έσοδα. Κατ' αυτό τον τρόπο και στην Κρήτη η διαχείριση των βακουφιών είχε αφαιρεθεί από το Εβκάφι της Κρήτης και το Δημόσιο εκμίσθωνε και εισέπραττε τους φόρους των βακουφικών κτημάτων, όπως ακριβώς συνέβαινε και με τις βασιλικές γαίες. Τα βακουφικά εδάφη υποβάλλονταν και αυτά στη δεκάτη, η οποία όμως έπρεπε να καταβάλλεται στο κεντρικό ταμείο της Αυτοκρατορίας. Από τότε ο θεσμός του βακουφιού είχε λησμονηθεί και δεν είχε τεθεί κανένα ζήτημα, μια που οι βακουφικές δε διαφοροποιούνταν από τις άλλες δημόσιες γαίες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΚΡΗΤΗΣ

2.1. ΓΕΝΙΚΑ

Η Ορθόδοξη Ανατολική Εκκλησία αποτελεί, μια κοινότητα αυτοκέφαλων και αυτόνομων εκκλησιών, οι οποίες, αν και ανήκουν στην ελληνική επικράτεια και υπάγονται στην ίδια συνταγματική και υπόλοιπη έννομη τάξη, διαφοροποιούνται μεταξύ τους ως προς τη διοικητική δομή και οργάνωση των εκκλησιαστικών τους θεσμών. Η ίδρυση του νεοελληνικού κράτους, και η σταδιακή προσάρτηση σε αυτό των ολοένα απελευθερούμενων περιοχών είχε ως αποτέλεσμα και τη διαμόρφωση διαφόρων εκκλησιαστικών δικαιотаξιών. Στο πλαίσιο της καθεμιάς από αυτές προβλέφθηκε διαφορετικός βαθμός κανονικής σχέσης ή εξάρτησης της συγκεκριμένης γεωγραφικής περιφέρειας με το Οικουμενικό Πατριαρχείο¹³. Σήμερα υπάρχουν στην ελληνική επικράτεια 5 διαφορετικά εκκλησιαστικά καθεστώτα της ίδιας ορθόδοξης δογματικής κατευθύνσεως, με διαφορετικό βαθμό δικαιοδοσιακής τους αναφοράς στη Μητέρα Εκκλησία (Οικουμενικό Πατριαρχείο):

α. η Αυτοκέφαλη Εκκλησία της Ελλάδος, που αναγνωρίστηκε ως τέτοια με τον Πατριαρχικό Τόμο της 29^{ης} Ιουνίου 1850, αν και ήταν de facto αυτοκέφαλη ήδη από το 1833¹⁴,

β. οι Νέες Χώρες, δηλαδή οι μητροπόλεις των γεωγραφικών διαμερισμάτων της Ηπείρου, της Μακεδονίας, της Δυτικής Θράκης και Νησιών του Αρχιπελάγους, που ενσωματώθηκαν

¹³ Οι εθνότητες που συγκροτούσαν νέες κρατικές οντότητες διεκδίκησαν, συνήθως με πολιτικά κίνητρα, και την εκκλησιαστική τους ανεξαρτησία από τη δικαιοδοσία του Οικουμενικού Πατριαρχείου, το οποίο την εποχή της κυριαρχίας των Οθωμανών είχε αναγνωριστεί ως υπερεθνική αρχή που εκπροσωπούσε όλους τους Ορθόδοξους χριστιανούς ενώπιον του Σουλτάνου.

¹⁴ Με το Διάταγμα της Αντιβασιλείας στις 23 Ιουλίου έως 4 Αυγούστου 1833 «Περί της ανεξαρτησίας της ελληνικής Εκκλησίας», ή «Ορθόδοξος Αποστολική Εκκλησία του Βασιλείου της Ελλάδος» ανακηρύχθηκε ανεξάρτητη και αυτοκέφαλη, διατηρώντας μόνο δογματική ενότητα με τις άλλες Ορθόδοξες Εκκλησίες.

στον ελληνικό κορμό μετά τους βαλκανικούς πολέμους του 1912-1913 και τον επακολουθήσαντα Α΄ παγκόσμιο πόλεμο. Οι Μητροπόλεις των Νέων Χωρών συνεχίζουν πνευματικώς να υπάγονται στο Οικουμενικό Πατριαρχείο, εντούτοις, δυνάμει αρχικά του ν.3615/1928 και ακολούθως της Πατριαρχικής και Συνοδικής Πράξεως της 4^{ης} Σεπτεμβρίου 1928 παραχωρήθηκε “επιτροπικώς”, δηλαδή προσωρινά, η διοίκησή τους στην Αυτοκέφαλη Εκκλησία της Ελλάδος,

γ. η Εκκλησία Κρήτης, ο ιδιαίτερος βαθμός κανονικής εξάρτησης της οποίας από το Οικουμενικό Πατριαρχείο αποτέλεσε αρχικά το περιεχόμενο της από 14^{ης} Οκτωβρίου 1900 Συμβάσεως μεταξύ Ελληνικής Πολιτείας και Οικουμενικού Πατριαρχείου,

δ. το Άγιον Όρος, που απολαμβάνει προνομιακού αυτοδιοικούμενου καθεστώτος σύμφωνα με τις διατάξεις Καταστατικού Χάρτη Αγίου Όρους, όπως αυτός κυρώθηκε και συμπληρώθηκε με το νομοθετικό διάταγμα 10/16-9-1926, καθεστώτος που είναι προστατευμένο και συνταγματικά (άρθρ.105 Σ.), και

ε. η Εκκλησία Δωδεκανήσου, η οποία ευρίσκεται υπό την άμεση δικαιοδοσία του Πατριαρχείου.

2.2. Η ΙΔΡΥΣΗ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΚΡΗΤΗΣ

Η Αποστολική Εκκλησία της Κρήτης ήταν μέχρι το τέλος του 4^{ου} αιώνα αυτοκέφαλη και αυτοδιοικούταν από την Επαρχιακή της Σύνοδο. Οι διαδοχικές κατακτήσεις που γνώρισε η Κρήτη αποδιοργάνωσαν διοικητικά την Εκκλησία της, ωστόσο καίρια αποδείχτηκε η συμβολή του Πατριαρχείου στη διατήρηση της θρησκευτικής και εθνικής ομοιογένειας της μεγαλονήσου. Κατά την τουρκοκρατία, η εξάρτηση της Εκκλησίας Κρήτης από το Οικουμενικό Πατριαρχείο παρουσιάζεται ιδιαίτερα έντονη. Το Πατριαρχείο εξέλεγε το μητροπολίτη και τους επισκόπους της Κρήτης και είχε ευρύτατες δικαιοδοσίες στα εκκλησιαστικά της πράγματα. Κατά την ίδια χρονική περίοδο, κυριαρχική στα διοικητικά πράγματα της Εκκλησίας της Κρήτης υπήρξε η θέση και ο ρόλος του μητροπολίτη της,

μολονότι οι δικαιοδοσίες του εποπτεύονταν από το θεσμικά υπέρτερο Οικουμενικό Πατριαρχείο¹⁵.

Το καθεστώς που διέπει την Εκκλησία Κρήτης είναι μοναδικό ως προς τις ιδιομορφίες του μεταξύ των άλλων τοπικών εκκλησιών. Αποτελώντας η ίδια μια από τις πρώτες αποστολικές Εκκλησίες που ίδρυσε ο Παύλος, η Εκκλησία Κρήτης γνώρισε μακραίωνα και πολυκύμαντο βίο, συνυφασμένο με την πολυτάραχη, λόγω των διαδοχικών κατακτήσεων, ιστορία της Μεγαλονήσου.

Αν και ορισμένοι βασικοί διοικητικοί θεσμοί της Εκκλησίας Κρήτης έχουν βίο αιώνων, η ταραχώδης πολιτική ιστορία του Νησιού συνετέλεσε ώστε μόνον περί τα τέλη του περασμένου αιώνα να οργανωθεί συστηματικότερα και με νέο περιεχόμενο το εκκλησιαστικό της καθεστώς, το οποίο σήμερα διέπεται από το ν.4149/1961 «*Περί Καταστατικού Νόμου της εν Κρήτη Ορθοδόξου Εκκλησίας*». Τόσο η ιστορία της Εκκλησίας Κρήτης όσο και οι σχέσεις της με τον Οικουμενικό Θρόνο, επηρεάστηκαν άμεσα από την πολυτάραχη πολιτική ιστορία του νησιού και τις μακροχρόνιες υποταγές του σε διάφορους κατακτητές.

Το αυτόνομο καθεστώς που απολάμβανε η Εκκλησία Κρήτης τροποποιήθηκε εντυπωσιακά με τη θέσπιση του Ν.4149/1961, που είχε ως άμεση συνέπεια τη σημαντικότερη περιστολή της μέχρι τότε αυτονομίας. Δεν ήταν λοιπόν η Εκκλησία Κρήτης κατά την περίοδο 1900-1961 «ημιαυτόνομη», αλλά αυτόνομη, όρο που χρησιμοποιεί για το χαρακτηρισμό του καθεστώτος της το ίδιο το Οικουμενικό Πατριαρχείο στην Πράξη του ν.3615/1928. Η εξάρτηση της Εκκλησίας Κρήτης από το Πατριαρχείο, συνεχίστηκε και μετά το έτος 1961 γεγονός που έχει ως συνέπεια την περαιτέρω περιστολή, όχι μόνο της αρχικής αυτονομίας, αλλά και της μετέπειτα ημιαυτονομίας της. Πρέπει να σημειωθεί ότι κατά καιρούς επανέρχεται στο προσκήνιο, η συζήτηση για επαναφορά στο καθεστώς αυτονομίας του 1900, με αφορμή απόπειρες για σύνταξη Νέου Καταστατικού Χάρτη της Εκκλησίας Κρήτης.

¹⁵ Η Εκκλησία Κρήτης υπάγεται οριστικά στη δικαιοδοσία του Οικουμενικού Πατριαρχείου από το έτος 732/733.

Η Ορθόδοξη Εκκλησία Κρήτης είναι σήμερα, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 του Καταστατικού της Νόμου 4149/1961, «*ημιαυτόνομος, έχουσα την κανονικήν εξάρτησιν αυτής εκ του Οικουμενικού Πατριαρχείου*».

Η ιστορία της Εκκλησίας Κρήτης διαιρείται στις ακόλουθες περιόδους:

- I. Ίδρυση της αποστολικής Εκκλησίας Κρήτης - Α΄ Βυζαντινή περίοδος (έτ.60-824 περίπου).
- II. Αραβοκρατία (824 περίπου-961).
- III. Β΄ Βυζαντινή περίοδος (961-1204).
- IV. Ενετοκρατία (1204-1645/1669).
- V. Τουρκοκρατία (1645/1669-1899).
- VI. Σύγχρονη περίοδος (1899-σήμερα).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΩΝ ΟΡΘΟΔΟΞΩΝ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΩΝ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ

3.1. ΓΕΝΙΚΑ

Η ιστορία των μοναστηριών της Κρήτης δεν έχει ακόμα γραφτεί. Μονές, με λαμπρή ιστορία, χάθηκαν οριστικά μετά την τουρκική κατάκτηση της Κρήτης το 1669, την ύπαρξη των οποίων βεβαιώνουν φορολογικές, ιστορικές και αρχαιολογικές μαρτυρίες. Καμιά εργασία στα θέματα της κρητικής μοναστηριολογίας δε μπορεί να θεωρείται πλήρης, χωρίς την εξονυχιστική έρευνα στα αρχεία και στις βιβλιοθήκες της Ελλάδας και του εξωτερικού, ιδιαίτερα της Βενετίας. Η ιστορία των κρητικών μοναστηριών ακολουθεί την εξέλιξη και τις περιπέτειες της πολιτικής και εκκλησιαστικής ιστορίας του νησιού.

Τόσο η ιστορία της Εκκλησίας της Κρήτης, όσο και οι σχέσεις της με τον Οικουμενικό Θρόνο, επηρεάστηκαν άμεσα από την πολυτάραχη ιστορία του νησιού με τις μακροχρόνιες υποταγές του σε διάφορους κατακτητές. Κατά την πρώτη Βυζαντινή περίοδο της Κρήτης (330-827 μ.Χ.) οι ειδήσεις μας είναι πενιχρότατες και κανένα αρχαιολογικό στοιχείο δεν τις επιβεβαιώνει ως αυτή τη στιγμή. Είναι όμως βέβαιο ότι υπήρξαν μοναστήρια, ιδίως στα ενδότερα του νησιού, για τον κίνδυνο των πειρατών. Η περίοδος της Αραβοκρατίας που ακολούθησε (827-961), είναι εποχή εντελώς σκοτεινή από την άποψη των σχετικών με τα μοναστήρια ειδήσεων.

Κατά τη δεύτερη Βυζαντινή περίοδο της Κρήτης (961-1204) ιδρύθηκαν δεκάδες μοναστήρια. Μετά την Δ΄ Σταυροφορία και την πτώση της Κωνσταντινούπολης (1204) η βυζαντινή αυτοκρατορία καταλύθηκε. Είναι η περίοδος της Φραγκοκρατίας στην Ελλάδα. Η Κρήτη παραχωρήθηκε στον Βονιφάτιο τον Μομφερρατικό, ο οποίος με τη σειρά του την πούλησε στους Βενετούς. Η Γαληνότατη Δημοκρατία της Βενετίας κατανόησε αμέσως τη σημασία της νέας κτήσης για το εμπόριο και τη θαλάσσια κυριαρχία της και οργάνωσε στο νησί ισχυρό αποικιακό κράτος, που το ονόμασε υπερήφανα Βασίλειο της Κρήτης. Η

Βενετία, που απέβλεψε από την αρχή στη μόνιμη κατοχή και εκμετάλλευση της Κρήτης, έβρισκε στα σχέδιά της ισχυρό αντίπαλο την Εκκλησία. Από τις πρώτες ενέργειες της Βενετίας ήταν η απομάκρυνση της Ορθόδοξης ιεραρχίας από την Κρήτη και ο αποκεφαλισμός της τοπικής εκκλησίας.

Κάτω από τις νέες αυτές και σκληρές συνθήκες τα μοναστήρια ήταν και τα κέντρα αντίστασης κατά των Βενετών. Όπως στο Βυζάντιο, έτσι και στη Βενετοκρατούμενη Κρήτη τα μοναστήρια είναι τα μεγάλα κέντρα των γραμμάτων, της παιδείας και της τέχνης. Στα μεγαλύτερα και πλουσιότερα μοναστήρια, όπως λ.χ. στο σιναϊτικό μοναστήρι της Αγίας Αικατερίνης του Χάνδακα, στον Άγιο Αντώνιο των Απεζωνών, στην Αγία Τριάδα των Τζαγκαρόλων, στο Αρκάδι, στην Αγκάραθο κ.λ.π., λειτουργούσαν σχολεία και υπήρχαν λαμπρές βιβλιοθήκες.

Σήμερα, γνωρίζουμε πολυάριθμα χειρόγραφα, που βρίσκονται σε βιβλιοθήκες της Ευρώπης και γράφτηκαν στα μοναστήρια της Κρήτης ή υπήρξαν κτήματά τους. Οι Βενετοί χρειάστηκαν πέντε χρόνια για να γίνουν κύριοι του νησιού και να διώξουν τον κόμη της Μάλτας (1206-1211). Αφού κατέλαβαν την Κρήτη την ονόμασαν Regno di Candia (Βασίλειο της Κρήτης) την χώρισαν κατά το πρότυπο της Βενετίας, σε 6 εξαρχίες (Sestieri). Αρχές του 14^{ου} αιώνα τη διαίρεσαν σε τέσσερα διοικητικά διαμερίσματα, των Χανίων, του Ρεθύμνου, του Ηρακλείου και της Σητείας. Τα διοικητικά αυτά διαμερίσματα αντιστοιχούν περίπου στους σημερινούς τέσσερις Νομούς. Για την οικονομική εκμετάλλευση το νησί χωρίστηκε σε φέουδα. Τα κτήματα της Εκκλησίας διανεμήθηκαν στην καθολική αρχιεπισκοπή Κρήτης, το λατινικό πατριαρχείο της Κωνσταντινουπόλεως και στις καθολικές επισκοπές του νησιού.

Η παραχώρηση της γης το 1211 σήμανε και την έναρξη της Βενετοκρατίας στο νησί. Η Βενετική διοίκηση χρειάστηκε ένα ολόκληρο αιώνα για να θέσει υπό τον πλήρη έλεγχο το νησί. Η επιτυχία όμως οφείλεται στις συμβιβαστικές συμφωνίες με τους ντόπιους.

Τα μοναστήρια είναι και κέντρα εκκλησιαστικής τέχνης. Ιδιαίτερο είναι το ενδιαφέρον της εποχής μας για τα καλλιτεχνικά δημιουργήματα της εποχής. Ο ακριβής αριθμός των ορθόδοξων μοναστηριών της Κρήτης κατά τους τρεις πρώτους αιώνες της Βενετοκρατίας δεν είναι ακόμη γνωστός. Όσα παλαιά μοναστήρια βρέθηκαν σε φέουδα των Βενετών

ερημώθηκαν με τον καιρό και τα κτίσματά τους, εκκλησίες, κελιά, αποθήκες και λοιπά κατέρρευσαν ή κατέστησαν ετοιμόρροπα.

Κατά τα τελευταία 150 χρόνια της Βενετοκρατίας παρατηρείται μία έντονη αναβίωση του μοναχισμού στην Κρήτη. Οι λόγοι αυτής της μοναστηριακής έκρηξης είναι πολιτικοί, κοινωνικοί και οικονομικοί. Η Βενετία χώρισε μετά την κατάκτηση το νησί σε *sexteria* και μοίρασε τη γη και τα εισοδήματά της στους φεουδάρχες. Ένα μέρος της κρητικής γης παρέμεινε στο Βενετικό Δημόσιο, που ανήκε πριν στο Βυζαντινό κράτος.

Για πολλούς Κρητικούς, η καταφυγή σε μοναστήρια ήταν λύση των βιοτικών τους προβλημάτων, καθώς απαλλάσσονταν από πολλές υποχρεώσεις, οικογενειακές, οικονομικές, κοινωνικές κ.λπ. από το άλλο μέρος οι Βενετοί ή οι Βενετοκρητικοί φεουδάρχες, στα κτήματα των οποίων υπήρχαν παλιές ερημωμένες εκκλησίες και μοναστήρια, είχαν συμφέρον να τα ανασυστήσουν παραχωρώντας ή ενοικιάζοντάς τα σε ορθόδοξους κληρικούς, για να εξασφαλίσουν έτσι την καλλιέργεια των κτημάτων τους. Χιλιάδες έγγραφα βρέθηκαν να δίνουν πληροφορίες για τα μοναστήρια αυτά, για τα περιουσιακά τους στοιχεία, για τις εικόνες, τα σκεύη και τον πλούτο τους γενικότερα.

Οι Βενετοί όταν κατέλαβαν την Κρήτη βρήκαν μοναστήρια σε μεγάλη ακμή και με μεγάλη περιουσία. Πολλοί πλούσιοι γονείς αφιέρωναν τα παιδιά τους από μικρά στα μοναστήρια, ώστε ο αριθμός των μοναχών να υπερβαίνει τις δέκα χιλιάδες.

Κατά την περίοδο 1570-1645 χτίστηκαν μερικά από τα πιο γνωστά σήμερα μοναστήρια της Κρήτης, όπως η Παναγία η Φανερωμένη κατά το 1619, η Αγία Τριάς των Τζαγκαρόλων και η Γωνία Κισσάμου κατά το 1630. Η αύξηση της μοναστηριακής περιουσίας την περίοδο του Κρητικού Πολέμου (1645-1669) θα αποτελέσει το κυριότερο γνώρισμα της οικονομικής δράσης των ορθόδοξων μοναστηριών των Χανίων.

Ο τουρκικός κίνδυνος που άρχισε να διαγράφεται ιδιαίτερα απειλητικός από τις αρχές του 16^{ου} αιώνα ανάγκασε τους Βενετούς να αναθεωρήσουν την πολιτική τους και να φαίνονται περισσότερο ελαστικοί στα θέματα της θρησκευτικής ελευθερίας. Γνώριζαν πολύ καλά ότι σε μια ενδεχόμενη τουρκική εισβολή στο νησί, έπρεπε να έχουν τη συμμαχία και τη συνεργασία του Ορθόδοξου Κλήρου και του λαού της Κρήτης. Το 1669, έπειτα από τον

αιματηρότατο και μακροχρόνιο κρητικό πόλεμο, η Κρήτη έπεσε στα χέρια των Τούρκων. Το “Βασίλειο της Κρήτης” καταλύθηκε οριστικά και μαζί του όλες οι πολιτικές, θρησκευτικές και κοινωνικές βάσεις της Βενετοκρατίας.

Κατά τη διάρκεια του Κρητικού πολέμου (1645-1669) τα μοναστήρια της Κρήτης υπέστησαν φοβερές καταστροφές, για τις οποίες έχουμε σημαντικές πληροφορίες.

Μερικά μοναστήρια, που υπήρξαν κέντρα γενναίας αντίστασης κατά των Τούρκων υπέστησαν φρικτή καταστροφή. Μετά την άλωση της Κρήτης και την παγίωση της τουρκικής κατοχής στο νησί, τα μοναστήρια, των μεγάλων αστικών κέντρων ιδιαίτερα, μεταβλήθηκαν σε τζαμιά, αποθήκες και βαλανεία (λουτρά, χαμάμια), ακόμη και σε δημόσια ουρητήρια. Σήμερα, μετά τη δημοσίευση των εγγράφων του Τουρκικού Αρχείου Ηρακλείου οι γνώσεις μας για την τύχη των εκκλησιών και των μοναστηριών έχουν πολλαπλασιαστεί. Όσα μοναστήρια βρέθηκαν μέσα στα τσιφλίκια των Τούρκων αγάδων καταστράφηκαν και τα περισσότερα αφανίστηκαν οριστικά. Ορισμένα τοπωνύμια όπως Κελιά, Καλόγεροι, Καλογρές, Μοναστήρι, Μοναστηράκι και λοιπά διασώζουν ακόμη τον απόηχο της λησμονημένης μοναστηριακής ιστορίας. Σε λίγες περιπτώσεις έχουν σωθεί και λείψανα παλαιών μοναστηριακών κτισμάτων. Ο ιερός νόμος των μουσουλμάνων (σεργιάτ) δεν επέτρεπε την ίδρυση νέων χριστιανικών μοναστηριών. Ακόμη και για την επισκευή και τη συντήρηση των παλαιών και αναγνωρισμένων από τις τουρκικές αρχές μοναστηριών ήταν απαραίτητο να χορηγείται σχετική άδεια, που στοίχιζε πολλαπλάσια από την προβλεπόμενη δαπάνη. Έτσι, ελάχιστα μοναστήρια επιβίωσαν κατά τους σκληρούς χρόνους της Τουρκοκρατίας και αυτά ήταν κυρίως τα μεγάλα και πλούσια, που μπορούσαν να πληρώνουν τους βαρύτερους φόρους.

Δεν πρέπει ωστόσο να λησμονούμε και την πολιτική του Οικουμενικού Πατριαρχείου, που κάνοντας χρήση των προνομίων του, έσπευσε να θέσει υπό την προστασία του πολλά κρητικά μοναστήρια ανακηρύσσοντάς τα ως σταυροπηγιακά. Όπως είναι γνωστό μια από τις συνέπειες της τουρκοκρατίας στην Κρήτη ήταν η αποκατάσταση της Ορθόδοξης Ιεραρχίας στο νησί και η επανασύνδεση της Κρητικής Εκκλησίας με το Οικουμενικό Πατριαρχείο. Οι Τούρκοι, εφαρμόζοντας και στην Κρήτη την πάγια θρησκευτική τους πολιτική για τον ψυχολογικό επηρεασμό των ορθοδόξων, προχώρησαν στην αντικατάσταση

ορθόδοξου μητροπολίτη και ορθοδόξων επισκόπων αμέσως από τον πρώτο κιόλας χρόνο της εισβολής το 1645. Για την εξασφάλισή του, εξάλλου, από τις επιδρομές και τις λεηλασίες των γενιτσάρων, το κάθε μοναστήρι έπρεπε να πληρώνει ένα γειτονικό αγά, τον μοναστηραγασί (μουτεβελή), ο οποίος έθετε υπό την προστασία του το μοναστήρι. Γενικά τα κρητικά μοναστήρια κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας διακρίνονται σε σταυροπηγιακά, υπαγόμενα στο Πατριαρχείο, και σε ενοριακά υπαγόμενα στους κατά τόπους επισκόπους.

Η μακρόχρονη περίοδος εσωτερικής ειρήνης κατά την πρώιμη Τουρκοκρατία (1669-1821), συντέλεσε στην οικονομική ανάπτυξη των μοναστηριών και στην αύξηση του μοναχικού πληθυσμού. Τα κρητικά μοναστήρια είναι σήμερα πολύ φτωχά σε βιβλία και χειρόγραφα, γιατί αυτά καταστράφηκαν, κατά την περίοδο των μεγάλων επαναστάσεων (1821-1898). Χρησιμοποιήθηκαν ως γεμίσματα των όπλων και υπηρέτησαν με τον τρόπο αυτό την υπόθεση της ελευθερίας. Το ολοκαύτωμα της μονής Αρκαδίου κατά τη μεγάλη επανάσταση του 1866 είναι και το μέτρο της προσφοράς των μοναστηριών στην υπόθεση της κρητικής ελευθερίας. Με τις συνεχείς επαναστάσεις του περασμένου αιώνα και τη βαθμιαία κατάκτηση δικαιωμάτων καταργήθηκαν και οι παλαιότερες απαγορεύσεις για ανακαινίσεις ή και ιδρύσεις νέων μοναστηριών. Αυτό έγινε ιδιαίτερα με το Χάτι Χουμαγιούν¹⁶ (1856) και τον Οργανικό Νόμο (1868), αλλά παγιώθηκε με το Χάρτη της Χαλέπας (1878) και την πλήρη αναγνώριση της θρησκευτικής ελευθερίας στο Νησί.

Κατά τη δεύτερη περίοδο της τουρκοκρατίας τα μοναστήρια υπήρξαν εστίες επαναστατικής δράσης και οι μοναχοί βρέθηκαν στην πρώτη γραμμή των απελευθερωτικών αγώνων. Ο πολύτιμος κόσμος των μοναστηριών, τα χρυσά και αργυρά σκεύη, εικόνες, σταυροί και άλλα πολύτιμα αφιερώματα, παραχωρήθηκαν για τις οικονομικές ανάγκες του κρητικού αγώνα της ελευθερίας. Ο δυναμισμός των Κρητών της περιόδου αυτής (1880-1882) ενθαρρυνόταν ιδιαίτερα από τα προνόμια της Σύμβασης της Χαλέπας (1878) και το κλίμα ελευθερίας και αυτοπεποίθησης που δημιούργησε στους Κρήτες.

¹⁶ Χάτι Χουμαγιούν: αυτοκρατορικό διάταγμα με το οποίο το οθωμανικό κράτος, διατηρώντας την αποκλειστική αρμοδιότητα στα θέματα των υπηκόων του, αναλαμβάνει την υποχρέωση της ίσης μεταχείρισης μωαμεθανών και μη σε ζητήματα απονομής δικαιοσύνης, φορολογίας, κατάληψης δημοσίων θέσεων, εισόδου στο στρατό και φοίτηση σε ανώτερα ιδρύματα.

Κατά την περίοδο 1841-1898 επισκευάστηκαν παλαιά μοναστήρια και ιδρύθηκαν νέα, ενώ για πρώτη φορά μετά το 1669 ύψωσαν και κωδωνοστάσια. Αυτό βέβαια δεν εμπόδιζε τον εξαγριωμένο τουρκικό όχλο να βεβηλώνει και να καταστρέφει εκκλησίες και μοναστήρια. Η Κρήτη αποκτούσε, μέσα από αιματηρές επαναστάσεις και μετά από δύο και πλέον αιώνες την ελευθερία της από τον τουρκικό ζυγό και εισερχόταν στην περίοδο της αυτονομίας της (1882). Μετά την αυτονομία το 1898 η κατάσταση των μοναστηριών της Κρήτης διέπεται από νόμους και κανονισμούς, που η Κρητική Πολιτεία αρχικά και η Ελληνική Πολιτεία αργότερα από 1^η Δεκεμβρίου 1913, μαζί με την Εκκλησία Κρήτης και το Οικουμενικό Πατριαρχείο έχουν εκδώσει κατά καιρούς. Κατά το 1925 και 1952, απαλλοτριώθηκε μεγάλο μέρος των Μονών της Κρήτης. Την περίοδο της γερμανικής κατοχής (1941), τα επιβλητικά κτίρια των Μονών της Κρήτης και η οχυρή τους θέση προκάλεσαν το ενδιαφέρον των νέων κατακτητών. Τα περισσότερα από τα μοναστήρια αυτά έχουν μακρόχρονη ιστορία και αδιάκοπη πνευματική και καλλιτεχνική παράδοση πολλών αιώνων, ενώ άλλα, εγκαταλελειμμένα κι έρημα, σιωπηλοί μάρτυρες δραματικής και πολυκύμαντης ιστορίας, ανασυστήθηκαν κατά τους τελευταίους χρόνους με το ζήλο και την αφοσίωση δραστήριων ιεραρχών και μοναχών, που φιλοδοξούν να ξαναζωντανέψουν την παράδοση των άλλοτε λαμπρών μοναστικών κέντρων τους. Σήμερα λειτουργούν σε ολόκληρη την Κρήτη, σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Κρητικής Εκκλησίας, 42 μονές, 30 ανδρών, 12 γυναικών, και αποτελούν ένα από τα πιο σημαντικά μνημεία της Κρήτης για την ανάδειξη των οποίων φροντίζει δραστήρια η αδελφότητα της κάθε μονής.

3.2. ΤΑ ΟΡΘΟΔΟΞΑ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑ ΤΩΝ ΧΑΝΙΩΝ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΚΡΗΤΙΚΟΥ ΠΟΛΕΜΟΥ (1645-1669)

3.2.1 ΤΑ ΟΡΘΟΔΟΞΑ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑ ΤΩΝ ΧΑΝΙΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗ ΒΕΝΕΤΙΚΗ ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΤΟΥ 1637

Η βενετική απογραφή των ορθόδοξων ναών και μοναστηριών των Χανίων του 1637, από το αρχείο *Consultori in Jure* που σήμερα βρίσκεται στο Κρατικό Αρχείο της Βενετίας¹⁷.

Μετά την εγκατάσταση των Ενετών στο νησί οι ενετικές αρχές έδωσαν εντολή να γίνει μία λεπτομερής καταγραφή του συνόλου των ναών και των εισοδημάτων τους με αποτέλεσμα ήδη από το 1635 να γίνεται η προκήρυξη για την απογραφή στο Χάνδακα, έπειτα στη Σητεία, στο Ρέθυμνο και τέλος στα Χανιά. Η απογραφή του 1637 αποτελεί τη μοναδική γνωστή μέχρι σήμερα επίσημη καταγραφή των ορθόδοξων ναών και των μονών της περιοχής των Χανίων κατά τη διάρκεια της βενετικής κυριαρχίας. Στόχος τους ήταν να συγκεντρώσουν όλα τα διαθέσιμα κατά το δυνατόν στοιχεία για τους ναούς και τα μοναστήρια, τις ονομασίες τους, τις τοποθεσίες στις οποίες βρίσκονταν εγκατεστημένα, τα εισοδήματα, τα περιουσιακά τους στοιχεία, τα μετόχια, όπως επίσης του ιερείς και τους μοναχούς οι οποίοι τα στελέχωναν. Μια σημαντική ιδιαιτερότητα αποτελεί η διάκριση των μοναστηριών στα πλούσια και τα φτωχά μοναστήρια.

Ο αριθμός των μοναχών είναι ενδεικτικός της δύναμης ενός μοναστηριού, αν πράγματι η απογραφή συντάχθηκε για φορολογικούς λόγους, τότε δεν αποκλείεται οι μοναχοί να απέκρυψαν κάποια στοιχεία και να δήλωσαν μικρότερα από τα πραγματικά εισοδήματα. Χαρακτηριστική είναι η δήλωση της Αγίας Τριάδας των Μουρτάρων, στην οποία ο εκπρόσωπος της μονής αποφεύγει να δηλώσει την ακριβή παραγωγή λαδιού: “ενώ άλλοτε δεν φθάνομε ούτε τα τριάντα μίστατα (*mistata*)¹⁸, άλλοτε (παράγουμε) εκατό και διακόσια και άλλοτε πεντακόσια”. Στο πλαίσιο της απογραφής καταγράφονται ξεχωριστά πέντε μοναστήρια των Χανίων, με σημαντικά περιουσιακά μεγέθη σε χρηματικά εισοδήματα,

¹⁷ «Η απογραφή των ναών και των μονών της περιοχής Χανίων του έτους 1637», Μ.ΧΑΙΡΕΤΗ.

¹⁸ μίστατο (*mistata*): μέτρο βάρους για το κρασί και το λάδι, κοινό τόσο κατά τη βενετική όσο και κατά την οθωμανική περίοδο στην Κρήτη. Ένα μίστατο κρασιού ήταν ίσο με 9 έως 12 οκάδες και ένα μίστατο λαδιού με 10 οκάδες. (1 οκά υπολογιζόταν περίπου σε 1.28 χλγρ. ή 1.44 λίτρα)

έγγειο περιουσία αλλά και ζώα. Παρακάτω ακολουθεί μια αναλυτική παρουσίαση των δεδομένων της απογραφής του 1637, καθώς και όλων των διαθέσιμων πηγών για το μοναστήρι της Αγίας Τριάδας των Μουρτάρων.

Πίνακας 3.1: Βενετική απογραφή των ορθόδοξων μοναστηριών των Χανίων κατά το έτος 1637

Τα μοναστήρια των Χανίων το 1637			
ΜΟΝΑΣΤΗΡΙ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΜΟΝΑΧΟΙ	ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
Ζωοδόχος Πηγή	Χανιά	24	500 υπέρπυρα ¹⁹ 58 μουζούρια ²⁰ λάδι 100 μουζούρια γης 30 μουζούρια αμπελώνες 2 ελαιοτριβεία Οίκημα στην πόλη
Άγιος Ιωάννης Γδερνέττου	Ακρωτήρι Χανίων	60	2000 υπέρπυρα 25 βαρέλλες ²¹ κρασί 100 μουζούρια σιτηρά 300 μουζούρια λάδι ανά διετία
Αγία Κυριακή	Χανιά	29	700 υπέρπυρα 400 μουζούρια σιτηρά 100 μουζούρια αμπελώνων και ελαιώνων 25 βαρέλλες κρασί 80 μουζούρια δημητριακά

¹⁹ υπέρπυρα: χρυσά φράγκα

²⁰ μουζούρι (muzur): μέτρο επιφάνειας γης, περίπου ίσο με 400 τμ. Ο ίδιος όρος δήλωνε και μέτρο χωρητικότητας για τα σιτηρά και δημητριακά και αντιστοιχούσε με 12 έως 15 οκάδες.

²¹ βαρέλλα (barella): μέτρο χωρητικότητας για το κρασί, ήταν ίση με 40 έως 60 οκάδες.

Αγία Κήπων	Τριάδα	Χανιά	-	70 μουζούρια ελαιώνων 17 μουζούρια αμπελώνων 1 ελαιοτριβείο 4 βοοειδή και 2 ημίονοι
Αγία Μουρτάρων	Τριάδα	Ακρωτήρι Χανίων	26	200 μουζούρια δημητριακά ανά διετία 20 βαρέλες κρασί ανά διετία Ακαθόριστη παραγωγή λαδιού (300-500 μίστατα) 22 μουζούρια γης προς ενοικίαση

Πηγή: Διπλωματική Εργασία, Νικολακάκης Ν.

3.2.2 ΤΑ ΟΡΘΟΔΟΞΑ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑ ΤΩΝ ΧΑΝΙΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΟΘΩΜΑΝΙΚΗ ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΤΟΥ 1650

Ο Κρητικός Πόλεμος, όπως ονομάζεται ο μακροχρόνιος αγώνας μεταξύ της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας και των Βενετών στην Κρήτη, ξεκίνησε το καλοκαίρι του 1645 με την απόβαση των οθωμανικών στρατευμάτων στα βορειοδυτικά παράλια των Χανίων, στον κόλπο του Κολυμπαρίου. Η πόλη των Χανίων παραδόθηκε στις 22 Αυγούστου του 1645. Μετά την πτώση του Χάνδακα (Ηράκλειο) στα 1669 θεωρητικά ολοκληρώνεται η κατάκτηση του νησιού από τους Οθωμανούς.

Ο Οθωμανός ιστορικός Ναϊμά αναφέρει ότι ο Σαμπάν Εφέντη επιφορτίστηκε με το έργο της απογραφής και γι' αυτό διορίστηκε ντεφτερντάρης²². Ο κανουναμές²³ ρύθμιζε το πλαίσιο λειτουργίας της οικονομικής ζωής όλου του νησιού. Σύμφωνα με τις διατάξεις του κανουναμέ, μεταξύ άλλων, απαλλάσσονταν από τους έκτακτους φόρους κάποιες ομάδες υπηκόων στην Κρήτη, όπως οι ιεροκήρυκες (hatib), οι ιμάμηδες (imâm), οι μουεζινηδες (mü'ezzin), οι κεχαγιάδες (köy kethüdasi), οι παπάδες (papas), οι πρωτόγεροι των χωριών

²² ντεφτερντάρης: δημοσιονομικός έφορος της Κρήτης

²³ κανουναμές (kanunname): κανονιστική διάταξη του σουλτάνου

(purutugerz), οι τυφλοί (â'mâ), οι χωλοί (â'rec) και οι ανάπηροι (sakîm). Ο φορολογούμενος κατέβαλλε τον κεφαλικό φόρο σε νόμισμα άλλο από το άσπρο (akçe)²⁴ πλήρως επιπροσθέτως ένα μικρό ποσό (tefanüt-i hasene). Στο επίπεδο της δημοσιονομικής διοίκησης, η εδραίωση της Οθωμανικής κυριαρχίας στο νησί, όπως και σε κάθε νέα κτήση, συνεπαγόταν τη διενέργεια φορολογικής απογραφής από τη στιγμή που η νέα εξουσία έπρεπε να έχει μία σαφή εικόνα για το παραγωγικό δυναμικό του νησιού το οποίο έπρεπε να φορολογήσει.

Στο αναλυτικό κατάστιχο αντιπροσωπεύονταν όλες οι περιφέρειες του νησιού που είχαν μέχρι τότε περιέλθει στον έλεγχο των Οθωμανών. Γι' αυτό η καταγραφή των δεδομένων γινόταν ανά επαρχία (σαντζάκι²⁵), με τα χωρία δηλαδή, τον πληθυσμό και τα εκκλησιαστικά ιδρύματα που αυτή περιλάμβανε. Η καταχώριση των μοναστηριών των Χανίων εντοπίζεται στο ναχιγέ²⁶ του Αποκόρωνα. Το κατάστιχο των Χανίων περιλάμβανε μόνο τρία μοναστήρια, την Παναγιά του Παλιόκαστρου στο ναχιγέ Αποκορώνου, η οποία ταυτίζεται όπως θα δούμε παρακάτω με τον Άγιο Ιωάννη, το γνωστό μετόχι της Πάτμου στον Στύλο, την Αγία Τριάδα των Μουρτάρων και το Γδερνέττο στο ναχιγέ Χανίων. Κάποια μετόχια²⁷ της απογραφής του 1650 ήταν απλώς μοναστηριακά κτήματα ή οργανωμένα ιδρύματα κατά τη βενετική περίοδο, τα οποία όμως μετά την οθωμανική κατάκτηση εντάχθηκαν για λόγους επιβίωσης στα μεγάλα και αυτάρκη μοναστήρια.

Πίνακας 3.2: Οθωμανική απογραφή των ορθόδοξων μοναστηριών των Χανίων κατά το έτος 1650

Τα μοναστήρια των Χανίων το 1650				
ΜΟΝΑΣΤΗΡΙ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΜΕΤΟΧΙΑ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΦΟΡΟΣ (σε άσπρα)
				akçe

²⁴ άσπρο (akçe): νόμισμα (1 ντιρχέμ -αραβικό νόμισμα- ίσο με 14 άσπρα)

²⁵ σαντζάκι (sancak): επαρχιακή περιφέρεια

²⁶ ναχιγέ (nahiye): υποδιαίρεση μιας επαρχιακής περιφέρειας

²⁷ μετόχι (metoh): Οι Βενετοί όριζαν ως "μετόχι" το μοναστηριακό κτήμα που ήταν εξαρτημένο από τη μονή, ασχέτως αν είχε ναό και κελιά για την εγκατάσταση μοναχών. Οι Οθωμανοί χρησιμοποιούν διαφορετικούς όρους για να προσδιορίσουν το καθεστώς της ίδιας περιοχής. Σε έγγραφα προσδιορίζεται το ίδιο κτήμα ως τσιφλίκι, εκκλησία, μοναστήρι και μετόχι.

Παναγιά Παλιόκαστρου	Στύλος Αποκορώνου	Αστράτηγος	Κεφαλάς Αποκορώνου	1220
		Άγιος Ιωάννης	Μόδι Χανίων	1320
		Άγιος Ιωάννης	-	
		Άγιος Γεώργιος	-	
Αγία Τριάδα Μουρτάρων	Ακρωτήρι Χανίων	Άγιος Ιωάννης ο Ελεήμων	Γαλαγκάδο Χανίων	1100
		Άγιος Ιωάννης ο Ελεήμων	Καρύδι Αποκορώνου	1200
Γουβερνέτο	Ακρωτήρι Χανίων	Αγία Μαρίνα	Νοχιά Κισσάμου	1000
		Άγιος Γεώργιος	Νοχιά Κισσάμου	1200
		Άγιος Ιωάννης	Νοχιά Κισσάμου	
		Άγιος Ιωάννης	Νοχιά Κισσάμου	

Πηγή: Διπλωματική Εργασία, Νικολακάκης Ν.

3.2.3 ΤΑ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑ ΤΩΝ ΧΑΝΙΩΝ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΟΘΩΜΑΝΙΚΗ ΑΠΟΓΡΑΦΗ ΤΟΥ 1670/71

Μετά την πτώση του Χάνδακα στα 1669 και την ολοκλήρωση της οθωμανικής κατάκτησης του νησιού, η οθωμανική διοίκηση έδωσε διαταγή στον Ντεφτερντάρ-ζαντέ Μεχμέτ Εφέντη να διενεργήσει μια νέα απογραφή. Η απογραφή ολοκληρώθηκε κατά πάσα πιθανότητα το 1670, ενώ συντάχθηκε και νέος κανουναμές που περιλάμβανε ριζοσπαστικές νομοθετικές διατάξεις γύρω από την κυριότητα της γης και τη φορολογική επιβάρυνση των ιδιοκτητών της. Τα κίνητρα για την αλλαγή αυτή ίσως να ήταν βαθύτερα και όχι μόνο θρησκευτικής φύσεως.

Με το νέο κανουναμέ απλοποιούνταν το φορολογικό σύστημα, καταργούνταν οι τιμαριωτικοί φόροι, ενώ η κυριότητα της γης αποδιδόταν στους κατόχους της, οι οποίοι μπορούσαν νόμιμα να προχωρούν σε πράξεις αγοράς και πώλησής της. Το νέο καθεστώς γαιοκτησίας θεσμοθετήθηκε με τις διατάξεις του νέου κανουναμέ, ο οποίος ανέφερε ρητά

ότι οι “γαίες αποτελούν πλήρεις ιδιοκτησίες των κατόχων τους, τις οποίες μπορούν να πουλήσουν και να αγοράσουν”.

Οι γαίες που υπόκειντο στην έγγειο φορολογία διαιρούνταν σε δύο κατηγορίες, στις καλλιεργήσιμες γαίες και στις γαίες τις δεντροκαλλιέργειας. Η πρώτη κατηγορία απέδιδε τον φόρο *harac-i*²⁸ *mukaseme*²⁹, ο οποίος καταβαλλόταν σε είδος και ήταν ίσος με το 1/5 της συγκομιδής. Η δεύτερη κατηγορία απέδιδε τον *harac-i mukataa*³⁰, έναν χρηματικό φόρο ύψους 10 ντιρχέμ³¹ για κάθε τζερίπι γης. Ο κατ’ αποκοπή φόρος (*maktu*)³² περιλάμβανε στην απογραφή του 1670 τέσσερα πράγματα: τον χαράτς-ι μουκασεμέ, τον χαράτς-ι μουκατά, τον κεφαλικό φόρο και την επιβάρυνση για τη μετατροπή των βενετικών στα νέα οθωμανικά μέτρα (από μουζούρια σε ντονούμ³³ και τζερίπια³⁴).

Η κατ’ αποκοπή είσπραξη του φόρου αποτέλεσε όπως είδαμε στην προηγούμενη ενότητα μια δικλείδα ασφαλείας για τους ραγιάδες απέναντι σε τυχόν υπερβολικές αξιώσεις των φοροεισπρακτόρων. Σε φερμάνι της 13^{ης} Οκτωβρίου του 1670 (3 Cemaziyyü’ l-ahir 1081), λίγους μήνες μετά τη δημοσίευση του νέου αναλυτικού κατάστιχου, ο σουλτάνος απαγόρευσε να γίνει εκ νέου καταμέτρηση της εκκλησιαστικής περιουσίας. Ο απογραφείας προσδιόριζε την περιουσία των μοναστηριών στα γεωγραφικά όρια του χωριού, δηλώνοντας την ύπαρξη ή μη ναού σ’ αυτά. Το να μη δηλώνονταν σε όλες τις περιπτώσεις οι ναοί στα διάφορα μετόχια μπορεί να οφειλόταν στην καταστροφή των ναών στη διάρκεια του πολέμου, στην ερήμωσή τους ή στην παράλειψη καταγραφής τους εκ μέρους του απογραφεία, από τη στιγμή που ο απώτερος στόχος του δεν ήταν η απογραφή των ναών. Δε σημαίνει όμως ότι και όλα τα μετόχια απαρτίζονταν από μια εκκλησία, καθώς αυτά μπορεί να περιλάμβαναν μόνο τη γαιοκτησία, ενώ στην προκειμένη περίπτωση ο

²⁸ χαράτσι (*harac-i*): γαίες πλήρους κυριότητας

²⁹ μουκασεμέ (*mukaseme*): φόρος

³⁰ μουκατά (*mukataa*): εκμισθούμενες πρόσοδοι/ενοικίαση φόρων. Ο ενοικιαστής αναλάμβανε το δικαίωμα να συλλέξει φόρους μιας συγκεκριμένης περιοχής έχοντας καταβάλει στην κυβέρνηση ένα συμφωνημένο ποσό ανεξάρτητα από το ποσό που θα συγκέντρωνε πραγματικά.

³¹ ντιρχέμ: αραβικό ασημένιο νόμισμα

³² μακτού (*maktu*): κατ’ αποκοπή καταβολή φόρων

³³ ντονούμ: μέτρο επιφάνειας γης ίσο με 1000 τετραγωνικά μέτρα

³⁴ τζερίπι: μέτρο επιφάνειας της γης ίσο με 60x60 πήχεις (1 πήχης κυμαινόταν από 58.15 έως 82.9 εκατοστά)

απογραφέας δήλωνε και τα περιουσιακά στοιχεία που βρίσκονταν γύρω από τη μονή σε ξεχωριστή καταχώριση.

Πίνακας 3.3: Οθωμανική απογραφή των ορθόδοξων μοναστηριών των Χανίων κατά το έτος 1670

Τα μοναστήρια των Χανίων το 1670				
ΜΟΝΑΣΤΗΡΙ	ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ	ΜΕΤΟΧΙΑ	ΜΟΝΑΧΟΙ	ΦΟΡΟΣ (σε ακçe άσπρα)
Αγία Τριάδα των Μουρτάρων	Χανιά	6	18	21321
Γουβερνέτο	Χανιά	10	18	18016
Χρυσοπηγή	Χανιά	9	17	15527
Γωνιά	Κίσσαμος	15	9	15100
Άγιος Ελευθέριος	Χανιά	1	2	6105
Άγιος Ιωάννης μετόχι Πάτμου	Αποκόρωνας	1	3	4500
Αγία Τριάδα μετόχι Σινά	Χανιά	4	4	3920
Σύνολο		46	71	84489

Πηγή: Διπλωματική Εργασία, Νικολακάκης Ν.

Ο Κρητικός Πόλεμος έχει ολοκληρωθεί και με την εγκαθίδρυση οργανωμένων πλέον δομών διοίκησης σε συνθήκες ειρήνης παρατηρούμε τα εξής:

Τα μοναστήρια που εμφανίζονται είναι τα παλαιά ή εγκαταλελειμμένα εξαιτίας του πολέμου μοναστήρια, τα οποία έχουν στελεχωθεί από μοναχούς και επαναλειτουργούν. Ο Κρητικός Πόλεμος δεν έχει τελειώσει αλλά τα Χανιά έχουν εισέλθει σε μια πορεία ανασυγκρότησης με ένα πιο οργανωμένο σύστημα διακυβέρνησης. Οι Οθωμανοί δε σκόπευαν να ολοκληρώσουν την κατάκτηση του νησιού κι έπειτα να προχωρήσουν στην αποκατάσταση της ορθόδοξης εκκλησιαστικής - μοναστηριακής τάξης αλλά όταν οι συνθήκες το επέτρεπαν, στην περίπτωση μας, ο τερματισμός των εχθροπραξιών στα Χανιά,

προχωρούσαν στη σταδιακή ανασυγκρότηση και ενσωμάτωση των μοναστηριακών ιδρυμάτων στο δημοσιονομικό και διοικητικό ιστό του κράτους. Τα μοναστήρια είχαν τη δυνατότητα να αποκτούν έγγειο ιδιοκτησία ανεξαρτήτως κάποιου γεωγραφικού ή μη περιορισμού. Η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας των Μουρτάρων, το Γουβερνέτο και η Χρυσοπηγή διατηρούσαν ορισμένα μετόχια τα οποία ήδη κατείχαν το 1637, ωστόσο τα περισσότερα πιθανόν να δημιουργήθηκαν μετά το 1650. Ο μεγάλος αριθμός των μετοχιών δεν προεξοφλεί βέβαια την οικονομική ανάπτυξη μιας μονής. Αν θεωρήσουμε ότι ο κατ' αποκοπή φόρος ήταν ενδεικτικός της οικονομικής επιφάνειας ενός μοναστηριού, πρώτο ερχόταν το μοναστήρι της Αγίας Τριάδας των Μουρτάρων, δεύτερο το Γουβερνέτο, τρίτο η Χρυσοπηγή τέταρτο η Γωνιά και έπονταν ο Άγιος Ελευθέριος, ο Άγιος Ιωάννης και η Αγία Τριάδα του Σινά. Τα μοναστήρια πιθανόν να είχαν αυξήσει τα περιουσιακά τους στοιχεία ήδη από τη δεκαετία του 1650 και 1660, ωστόσο αυτά συνέχιζαν να καταβάλλουν το σταθερό ποσό του φόρου που είχε οριστεί με βάση τα παλιά δεδομένα της απογραφής. Με τη νέα απογραφή του 1670/71 οι φορολογικοί συντελεστές είχαν αλλάξει, το μακτού περιλάμβανε, εκτός από τους έγγειους και τον κεφαλικό φόρο μια πρόσθετη επιβάρυνση για τη μετατροπή των παλιών μέτρων σε οθωμανικά. Τα μοναστήρια στελεχώνονταν από μοναχούς σε βαθμό τέτοιο ώστε να καθίσταται βιώσιμη η λειτουργία τους. Είναι φανερό η ανάπτυξη των μονών στην ύστερη Βενετοκρατία, στασιμότητα στη διάρκεια του πολέμου και εκ νέου ανάπτυξη με τη λήξη των εχθροπραξιών. Ο Κρητικός Πόλεμος και η ένταξη της Κρήτης στην οθωμανική επικράτεια δημιούργησαν νέα δεδομένα στη λειτουργία των μοναστηριών. Τα μοναστήρια αυξήθηκαν έχοντας στην κατοχή τους μεγάλη έγγεια ιδιοκτησία.

Η αναγνώριση δικαιωμάτων πλήρους κατοχής και εκμετάλλευσης της γης, σε συνδυασμό με την κατ' αποκοπή καταβολή των φόρων, έδωσαν τη δυνατότητα στις μονές ν' αυξήσουν την περιουσία τους, να πολλαπλασιάσουν τα μετόχια τους και να προσαρμοστούν χωρίς ιδιαίτερη δυσκολία στο οθωμανικό οικονομικό πλαίσιο. Η αύξηση της μοναστηριακής περιουσίας φαίνεται να ήταν απαραίτητος κανόνας για τα ορθόδοξα ιδρύματα και οι τρόποι απόκτησής της ήταν μέσω των αγορών και των αφιερώσεων εκ μέρους των κατοίκων. Χωρίς να παρεκκλίνουν από τις γενικές κατευθύνσεις της οικονομίας του νησιού, οι μονές είχαν προσανατολιστεί στην καλλιέργεια των σιτηρών και των ελαιόδεντρων και σε μικρότερο βαθμό στην αμπελοκαλλιέργεια και στην κατοχή κήπων και δεντρόκηπων. Οι

δοσοληψίες με τους χωρικούς δεν απέτρεψαν μια σειρά αντιδικιών με τις μονές που επιλύονταν στο δικαστήριο του καδή³⁵. Αιτία προσφυγής στον καδή ήταν κυρίως η παράνομη καταπάτηση αγρών και από τις δύο πλευρές.

Η λήξη του πολέμου το 1669 και η ένταξη της Κρήτης στο νέο σύστημα γαιοκτησίας δημιούργησαν νέα δεδομένα στην κατοχή και χρήση της γης από τα ορθόδοξα μοναστήρια. Με τα δεδομένα των τριών απογραφών όσο και τα διαθέσιμα στοιχεία από τους σωζόμενους ιεροδικαστικούς κώδικες της εποχής προσπαθούμε να κατανοήσουμε τον τρόπο με τον οποίο οι μονές μπορούσαν να αποκτήσουν έγγειο ιδιοκτησία και τη στάση τους απέναντι σε φαινόμενα αυθαιρεσιών και αντιδικιών από αξιωματούχους, χωρικούς αλλά και από άλλα μοναστήρια.

3.2.4 ΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΩΝ ΜΟΝΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΙΩΝ ΤΟΥΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΟΘΩΜΑΝΙΚΕΣ ΑΠΟΓΡΑΦΕΣ ΚΑΙ ΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΤΟΥΣ

Η διενέργεια των απογραφών του 1650-1670 ικανοποιούσε την ανάγκη της Πύλης να ορίσει το ύψος της φορολογικής επιβάρυνσης των ορθόδοξων μοναστηριών προς το κράτος τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή ανάλογα με την περιουσιακή τους κατάσταση. Στην απογραφή του 1650, οι οθωμανικές αρχές επιζητούσαν την καταγραφή της εκτιμώμενης φορολογικής παραγωγής, ενώ στην απογραφή του 1670/71 προχωρούσαν σε μια αναλυτική καταγραφή των περιουσιακών στοιχείων σύμφωνα με ένα νέο γαιοκτησιακό καθεστώς, στο οποίο οι ραγιάδες είχαν την πλήρη κυριότητα της γης.

Όσον αφορά τα ορθόδοξα μοναστήρια, στα 1650 οι οθωμανικές αρχές προχωρούσαν απλώς σε μια ονομαστική καταγραφή των μοναστηριών και των μετοχιών των Χανίων, χωρίς να κάνουν καμία νύξη στη φορολογήσιμη παραγωγή. Ζητούμενο των οθωμανικών αρχών ήταν να προσδιορίσουν τη φοροδοτική υποχρέωση των μονών των Χανίων.

³⁵ καδής (kadi): τοπικός δικαστής, ιεροδίκης με βάση το ισλαμικό δίκαιο

Πίνακας 3.4: Τα περιουσιακά στοιχεία των μονών σύμφωνα με την απογραφή του 1670/71

Τα δεδομένα της απογραφής του 1670/71 για τις ορθόδοξες μονές των Χανίων				
Μοναστήρια	Γαίες Τζερίπια	Ελαιόδεντρα Ρίζες	Αμπέλια Τζερίπια	Δεντρόκηποι Τζερίπια
Αγία Τριάδα των Μουρτάρων	297	2224	47	3
Γουβερνέτο	312 ½	1369	38	3 ½
Χρυσοπηγή	228 ½	986	44	-
Γωνιά	201 ½	678	46	1
Άγιος Ελευθέριος	85	360	25	1 ½
Αγία Τριάδα Σινά	78	278	6	2
Μετόχι Στύλου	120	270	-	-
Σύνολο	1322 ½	6165	206	11

Πηγή: Νικολακάκης Ν., Διπλωματική Εργασία

Οι καλλιεργήσιμες γαίες (tarla): Οι γαίες, όπως και τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία τα οποία καταγράφονταν στις απογραφές, αποτελούσαν πλήρη κυριότητα των κατόχων τους. Στην προκειμένη περίπτωση τα μοναστήρια είχαν την πλήρη κυριότητα της γης που κατείχαν, τόσο στο χώρο εγκατάστασής τους, όσο και μέσω των μετοχιών τους που ήταν διάσπαρτα στο σαντζάκι των Χανίων. Το μεγαλύτερο ποσοστό γαιών στον εξεταζόμενο γεωγραφικό χώρο, με βάση το οθωμανικό μέτρο των τζεριπιών, ανήκε στο μοναστήρι του Γουβερνέτου (312 ½ τζερίπια γης). Με μικρή διαφορά από το Γουβερνέτο ακολουθούσε η

Αγία Τριάδα των Μουρτάρων, που συνολικά στο ναχιγέ των Χανίων διέθετε 297 τζερίπια γης.

Τα ελαιόδεντρα: Όπως και η γη, έτσι και τα πάσης φύσεως δέντρα αποτελούσαν ιδιοκτησία πλήρους κυριότητας. Τη μεγαλύτερη κατοχή ελαιόδεντρων φαίνεται να είχε το μοναστήρι της Αγίας Τριάδας με 2224 ρίζες.

Τα αμπέλια: Το οθωμανικό κατάστιχο του 1670/71 καταγράφει την ύπαρξη ενός αξιόλογου αριθμού αμπελιών στην κυριότητα πάντα των χανιώτικων μοναστηριών. Η μεγαλύτερη συγκέντρωση αμπελώνων παρουσιαζόταν στο μοναστήρι της Αγίας Τριάδας (47 τζερίπια).

Δεντρόκηποι και μποστανία: Στον υψηλό φορολογικό συντελεστή που είχε οριστεί ανά τζερίπι αμπελιού, δεντρόκηπου και μποστανιού (120 άσπρα σε σχέση με τα 17 άσπρα ανά τζερίπι γης), πρέπει να αποδώσουμε την περιορισμένη κατοχή αμπελώνων αλλά και κήπων για την καλλιέργεια λαχανικών. Αν επιχειρήσουμε να κατατάξουμε τα μοναστήρια σε μια ιεραρχική κλίμακα με βάση τα περιουσιακά στοιχεία, πρώτο ερχόταν το μοναστήρι της Αγίας Τριάδας των Μουρτάρων. Η αύξηση της μοναστηριακής περιουσίας την περίοδο του Κρητικού Πολέμου θα αποτελέσει το κυριότερο γνώρισμα της οικονομικής δράσης των ορθόδοξων μοναστηριών των Χανίων.

Αγορά γαιών πλήρους κυριότητας. Ο πλέον διαδομένος τρόπος απόκτησης γαιών ήταν η αγορά τους από άτομα που είχαν την πλήρη κυριότητα (mülk). Για την επικύρωση της αγοράς οι δύο πλευρές προσέρχονταν στον καδή, ενώ και ο ίδιος ο σαντζάκμπεης μπορούσε να εκδώσει ένα αποδεικτικό έγγραφο της παραπάνω πράξης (temessük). Η θεσμική κατοχύρωση της απόκτησης ενός περιουσιακού στοιχείου μέσα από την έκδοση χοτζετιού³⁶ από τον καδή, αποτελεί απόδειξη της ύπαρξης ατομικής ιδιοκτησίας κατά την

³⁶ χοτζέτι: τουρκικό συμβόλαιο που εκδιδόταν από τον Τούρκο ιεροδικαστή (Καδή) για να επικυρώσει μια μεταβίβαση ακινήτου μεταξύ ιδιωτών

πρώιμη οθωμανική Κρήτη. Εκτός από τις γαίες, τα μοναστήρια αγόραζαν και αστική περιουσία, όπως φαίνεται σε χοτζέτι του 1674.

Αφιέρωσεις πιστών. Πέραν της καθαρής αγοραπωλησίας, ένας εξίσου σημαντικός τρόπος απόκτησης έγγειου ιδιοκτησίας ήταν μέσα από τις αφιέρωσεις των πιστών. Οι γαίες που αφιερώνονταν σε ένα μοναστήρι έπρεπε να είναι πλήρους κυριότητας και αποκτούσαν το καθεστώς του βακουφιού, είχαν δηλαδή το πλεονέκτημα ότι δεν υπόκειντο σε φορολογία και ήταν αναπαλλοτρίωτες. Ο αρχικός κάτοχος της γης μπορούσε να διατηρήσει δικαιώματα επί της γης, όπως την επικαρπία και τη μεταβίβασή της στους απογόνους του, εξασφαλίζοντας με αυτό τον τρόπο μια σταθερή πρόσοδο εφ' όρου ζωής. Η διαδικασία απαιτούσε την επικύρωση της αφιέρωσης από τον τοπικό ιεροδίκη και την έκδοση χοτζετιού, οπότε με την παρουσία μαρτύρων γινόταν η μετατροπή της περιουσίας σε βακουφική. Οι πιστοί αφιέρωναν την περιουσία τους στα μοναστήρια, είτε για να διασώσουν την κινητή τους περιουσία, είτε για να εντάξουν τη γη σ' ένα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς είτε για να εξασφαλίσουν κάποιο ετήσιο εισόδημα.

Άλλοι τρόποι απόκτησης έγγειου ιδιοκτησίας που δε συναντώνται στα κρητικά ιεροδικαστικά έγγραφα αλλά ίσχυαν στον ευρύτερο οθωμανικό χώρο ήταν η προστασία και οι κληρονομίες. Η προστασία διέφερε από την πρακτική της αφιέρωσης στο ότι οι κάτοχοι των περιουσιακών στοιχείων ήταν ως επί το πλείστον ηλικιωμένα άτομα, τα οποία δώριζαν την περιουσία τους σε ένα μοναστήρι με την προϋπόθεση ότι το τελευταίο θα αναλάμβανε τη διατροφή, τη συντήρηση, την καταβολή του φόρου και την προστασία των ίδιων. Από την άλλη πλευρά, η κληρονομιά αφορούσε τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων από θανόντες κυρίως ιερείς και μοναχούς στο μοναστήρι που διέμεναν.

3.2.5 Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1637-1670/71

Στην απογραφή του 1637, η ίδιες οι μονές δήλωσαν την παραγωγή τους χωρίς να έχουν την επικύρωση κάποιου ελεγκτικού φορέα, ενώ στα 1670/71 οι οθωμανικές αρχές φορολογούσαν την έκταση της γης και των δέντρων στη βάση της προσδοκώμενης και μόνο

παραγωγής. Τα μοναστήρια είχαν προσανατολιστεί στην παραγωγή συγκεκριμένων προϊόντων, δηλαδή σιτηρών, λαδιού και λιγότερο κρασιού και οπωροκηπευτικών.

Κρασί: Σύμφωνα με την απογραφή του 1637 τα ορθόδοξα μοναστήρια των Χανίων παρήγαγαν κρασί λάδι και σιτηρά. Η παραγωγή του κρασιού ήταν σε σχετικά μεγάλα επίπεδα αν κρίνουμε ότι ξεπερνούσε την αντίστοιχη παραγωγή λαδιού. Πολλά ήταν τα μοναστήρια που παρήγαγαν μικρές ποσότητες για ίδια κατανάλωση και άλλα που προωθούσαν την παραγωγή τους στο εμπόριο. Με σημαντική διαφορά στην κατοχή αμπελιών θα αναδειχθούν σημαντικά μοναστήρια μεταξύ των οποίων η Αγία Τριάδα των Μουρτάρων.

Λάδι: Όπως και στην παραγωγή κρασιού οι μεγαλύτερες ποσότητες του εξεταζόμενου προϊόντος ήταν στα χέρια των λίγων πλούσιων μοναστηριών. Είκοσι χρόνια αργότερα η Αγία Τριάδα των Μουρτάρων θα ξεπερνά κατά αρκετές εκατοντάδες ρίζες το Γουβερνέτο και άλλες μονές.

Σιτηρά: Η παραγωγή των σιτηρών κυριαρχούσε έναντι των δύο άλλων προϊόντων, τόσο πριν όσο και μετά τον Κρητικό πόλεμο. Αξιοσημείωτο είναι ότι και σε αυτή την περίπτωση η παραγωγή ήταν συγκεντρωμένη στα χέρια των πιο ισχυρών ιδρυμάτων. Σημαντική κατοχή φαίνεται να είχε η Αγία Τριάδα. Η παραγωγή των μοναστηριών στο πέρασμα από την βενετική στην οθωμανική κυριαρχία είχε σαφώς αυξητικές τάσεις.

Η συντριπτική πλειονότητα της μοναστηριακής περιουσίας βρισκόταν στα χέρια των λίγων αλλά ισχυρών μοναστηριών.

Δεντρόκηποι και μπισσάνια: Η καλλιέργεια δεντρόκηπων και μπισστανιών περιοριζόταν ανέκαθεν στα όρια της οικογενειακής εκμετάλλευσης.

3.2.6 ΣΧΕΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΩΝ ΜΕ ΤΗΝ ΟΘΩΜΑΝΙΚΗ ΕΞΟΥΣΙΑ, ΤΟΥΣ ΑΓΡΟΤΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΑΛΛΑ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑ

Συχνές είναι οι παρεμβάσεις Οθωμανών αξιωματούχων στη λειτουργία των μοναστηριών αλλά και στην άμεση αποκατάσταση της τάξης από τον ίδιο το σουλτάνο, ο οποίος καταδίκασε τις αυθαίρετες συμπεριφορές εναντίον των μοναστηριών απ' όπου κι αν προέρχονταν. Ένα βασικό θέμα προσφυγής των μονών στον Οθωμανό καδή ήταν η παράνομη και καταχρηστική φορολόγησή τους από εκπροσώπους της κεντρικής εξουσίας. Οι φοροεισπράκτορες απαιτούσαν επιπροσθέτως διάφορα δώρα, πέραν του φόρου, όπως μέλι και λάδι, και συνοδεύονταν από φρουρούς, οι οποίοι σύμφωνα με την ίδια πηγή χρησιμοποιούνταν για να «καταθλίβουσι και κατατυραννούσι τους μοναχούς».

Όσον αφορά τις σχέσεις των μοναστηριών με τους χωρικούς αυτές περιλάμβαναν σχέσεις συνδιαλλαγής, με τους τελευταίους να πωλούν περιουσιακά στοιχεία στα μοναστηριακά ιδρύματα. Οι σχέσεις μεταξύ των μοναστηριών, η εύρεση πόρων για τη φορολογία και ο αγώνας για τον έλεγχο της γης αποτελούσαν τα δύο κύρια θέματα που θα τροφοδοτούν είτε την ανάγκη για μια κοινή πορεία και βοήθεια, είτε τον ανταγωνισμό μεταξύ των μονών.

3.3. ΙΕΡΑ ΣΤΑΥΡΟΠΗΓΙΑΚΗ ΚΑΙ ΠΑΤΡΙΑΡΧΙΚΗ ΜΟΝΗ ΤΗΣ ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΑΣ ΤΩΝ ΤΖΑΓΚΑΡΟΛΩΝ

3.3.1 ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΜΟΝΗΣ ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΑΣ

Τα μικρά μοναστήρια του Ακρωτηρίου, τα περισσότερα από τα οποία είναι πια ερειπωμένα, υποδηλώνουν την άγνωστη, μοναστική παράδοση του τόπου.

Η μικρή απόσταση από τα Χανιά, διοικητικό και πνευματικό κέντρο της δυτικής Κρήτης, θα μπορούσε να δικαιολογήσει την τάση πολλών μοναχών να επιλέγουν το μοναστήρι τους σε περιοχή που θα εξασφάλιζε την απομόνωση, τη γαλήνη του μοναστικού βίου, αλλά και θα μπορούσε να διατηρεί επαφές με τους πνευματικούς κύκλους ενός αστικού κέντρου. Για την ίδρυση μοναστηριακών συγκροτημάτων, αλλά και για την ανέγερση πολλών ναών,

διαδραμάτιζε σπουδαίο ρόλο η λατρευτική και η μοναστική παράδοση της περιοχής. Και το Ακρωτήριο, σύμφωνα με τις σημερινές ενδείξεις, πρέπει να ήταν τόπος λατρείας και άσκησης από την εποχή του Βυζαντίου...

Η Ιερά Μονή της Αγίας Τριάδας οικοδομήθηκε σε θέση όπου υπήρχε, σύμφωνα με την παράδοση, παλαιότερος ναός. Τα ιστορικά στοιχεία και η παράδοση θέλουν τους ιδιοκτήτες των μικρών μοναστηριών, κληρικούς και λαϊκούς, να τα αφιερώνουν ή ακόμα και να τα πουλούν στα μεγαλύτερα.

Στο ακρωτήριο Μελέχα της επαρχίας Κυδωνίας, σ' ένα καταπράσινο τοπίο γεμάτο λιόδεντρα, βρίσκεται το μεγαλοπρεπέστατο, φρουριακής μορφής, Μοναστήρι της Αγίας Τριάδας των Τζαγκαρόλων ή Μουρτάρων. Μέσα σ' ένα περιβάλλον γεμάτο μοναστικές και λατρευτικές μνήμες, ήταν πολύ εύκολο ν' αναπτυχθεί ένα μεγάλο και φιλόδοξο μοναστήρι, όπως ήταν εκείνο της Αγίας Τριάδας. Η περιουσία που κληροδότησαν οι αρχικοί κτήτορες και οι αφιερωτές εξασφάλισε τις προϋποθέσεις για την άνετη διαβίωση των μοναχών. Λίγο πριν από την τουρκική επίθεση και την κατάληψη της Κρήτης, η περιουσία της μονής αυξανόταν, όπως αυξανόταν και ο αριθμός των μοναχών που αποτελούσαν την αδελφότητά της. Το αρχαιακό υλικό όλων σχεδόν των μονών της Κρήτης καταστράφηκε μετά τη μεγάλη ελληνική επανάσταση του 1821. Από το αρχείο της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας δεν έμεινε τίποτα που να μαρτυρεί το πλούσιο παρελθόν της.

Είναι το πιο καλοχτισμένο, το πιο εντυπωσιακό μοναστήρι της Κρήτης, με σπουδαία αρχιτεκτονικά στοιχεία, χρήσιμα για τη μελέτη της μοναστηριακής αρχιτεκτονικής. Το καθολικό είναι βυζαντινού ρυθμού αφιερωμένο στην Αγία Τριάδα. Ιδρύθηκε κατά τα τελευταία χρόνια της Ενετοκρατίας. Σύμφωνα με την παράδοση που διασώθηκε στο χρονικό της Μονής, αυτή χτίστηκε από τους ευγενείς Ιερεμία και Λαυρέντιο Τζαγκαρόλους. Το οικόπεδο στο οποίο χτίστηκε παραχωρήθηκε από τον Ιάκωβο Μουρτάρο ή Μουρτάτο. Ο Ιερεμίας ήδη το 1613 είχε προχωρήσει το έργο της οικοδομής. Το οικοδομικό συγκρότημα είχε πάρει την οριστική του όψη λίγο πριν το 1645. Τότε ακριβώς σημειώθηκε η τουρκική εναντίον της Κρήτης επίθεση. Μετά την κατάληψη της Κρήτης από τους Τούρκους, το μοναστήρι της Αγίας Τριάδας έμεινε ατελείωτο για δύο περίπου αιώνες. Οι Τούρκοι το έλεγαν "Σελβιλί Μαναστήρ", επειδή είχε πολλά κυπαρίσσια (τουρκ.selvi). Κατά την πρώτη

εκατονταετία της τουρκικής κυριαρχίας, φαίνεται πως απέκτησε μεγάλη περιουσία και πλούτο. Στις δύσκολες αυτές για τον ελληνισμό εποχές, η Μονή της Αγίας Τριάδας έπαθε μεγάλες συμφορές. Πότε ακριβώς έγινε σταυροπηγιακή δεν γνωρίζουμε. Τα σταυροπηγιακά της προνόμια ανανεώθηκαν το 1836 με συγίλλιο του Γρηγορίου ΣΤ'.

Το 1645, έτος κατά το οποίο εκδηλώθηκε η επίθεση των Τούρκων εναντίον της Κρήτης και κατελήφθη η περιοχή των Χανίων, στη μονή σημειώθηκαν αψιμαχίες. Η τουρκική κατάκτηση επηρέασε κατά πολύ τη ζωή του μοναστηριού. Τα κρητικά μοναστήρια έχασαν τον πνευματικό χαρακτήρα τους, αλλά απέκτησαν τεράστιες περιουσίες από αφιερώματα χριστιανών, οι οποίοι διασφάλιζαν με αυτό τον τρόπο τις περιουσίες τους από τις αρπακτικές διαθέσεις των γενιτσάρων.

Η πριν το 1821 περίοδος ήταν η σκληρότερη για τους χριστιανούς της Κρήτης και τα ιερά καθιδρύματά τους. Τα περισσότερα προβλήματα προέκυψαν από την αποθράσυνση των τοπικών γενιτσάρων, που αποτελούσαν ισχυρότατο κέντρο εξουσίας. Τα μοναστήρια που βρίσκονταν σε σχετικά κοντινή απόσταση από τις πόλεις, όπως οι μονές του Ακρωτηρίου, αποτελούσαν διαρκή στόχο των ασύδοτων γενιτσάρων της Κρήτης. Η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας "γνώρισε" τη δράση των γενιτσάρων στα αμέσως πριν από την επανάσταση του 1821 χρόνια. Οι επισκέψεις τους ήταν τακτικές, λόγω του πλούτου της μονής.

Λίγα χρόνια πριν από την επανάσταση του 1821 η Μονή βρισκόταν σε ακμή, και ήταν ένα από τα τέσσερα πλουσιότερα μοναστήρια του νησιού. Η Μονή της Αγίας Τριάδας δεν είχε διαφορετική τύχη από τις άλλες μονές του Ακρωτηρίου και της ευρύτερης περιοχής των Χανίων.

Όταν κατά το 1821, οι Τούρκοι πυρπόλησαν τη Μονή Αγίας Τριάδας, καταστράφηκαν τα πολύτιμα έγγραφα και οι Κώδικες. Η Μονή έμεινε έρημη ως το 1827. Οι μοναχοί της Αγίας Τριάδας δεν επέστρεψαν αμέσως μετά την πυρπόληση του 1821 στο μοναστήρι τους. Η περίοδος ανασυγκρότησης της μονής ήταν δύσκολη.

Μετά την έναρξη της Κρητικής Επανάστασης του 1866, οι περισσότεροι μοναχοί εγκατέλειψαν για μια ακόμη φορά το μοναστήρι. Ο τουρκικός στρατός παρέμεινε στη μονή ως το τέλος της επανάστασης. Ένα νέο καθεστώς άρχισε να εφαρμόζεται αμέσως μετά την

επανάσταση στα μοναστηριακά κτήματα. Τη διαχείρισή τους ανέλαβαν οι κατά τόπους Δημογεροντίες³⁷. Η Δημογεροντία Χανίων ανέλαβε, βάσει του Διοργανισμού τη διαχείριση των κτημάτων της Αγίας Τριάδας. Οι διαμαρτυρίες των μοναχών προς τη Δημογεροντία και την προϋσταμένη εκκλησιαστική αρχή ήταν καθημερινό φαινόμενο.

Το 1892 ιδρύθηκε και άρχισε να λειτουργεί το Ιεροδιδασκαλείο ή Σχολή της Αγίας Τριάδας. Από την Αγία Τριάδα πέρασαν ως μαθητές κατοπινοί ιατροί, καθηγητές, δικηγόροι κ.α.

Κατά την επανάσταση του 1896-1897 η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας είχε μετατραπεί σε νοσοκομείο των επαναστατών. Εκεί μεταφέρονταν για νοσηλεία και περίθαλψη οι επαναστάτες που είχαν συγκεντρωθεί στο στρατόπεδο Ακρωτηρίου. Την ίδια περίοδο η μονή παρείχε άσυλο σε πολλές οικογένειες χριστιανών της περιοχής.

Κατά το 1925 και το 1952 απαλλοτριώθηκε μεγάλο μέρος της περιουσίας της Μονής, η οποία και περιήλθε στα λεγόμενα εφεδροταμεία. Κατά τη γερμανική κατοχή τα επιβλητικά κτίρια της Μονής και η οχυρή της θέση προκάλεσαν το ενδιαφέρον των νέων κατακτητών. Μετά την κατάληψη του νησιού οι Γερμανοί κατέλαβαν τα κτίρια και εγκατέστησαν εκεί αρχικά τη Σχολή Αντιαεροπορικού Πυροβολικού και αργότερα τη Σχολή Εφέδρων Αξιωματικών. Στις 22 Μαΐου 1941 εγκαταστάθηκε στα κτίρια της μονής ομάδα αλεξιπτωτιστών. Γερμανοί στρατιώτες παρέμειναν εκεί μέχρι τη λήξη του πολέμου και προξένησαν σημαντικές καταστροφές.

Σήμερα η Μονή Αγίας Τριάδας λειτουργεί με μικρό αριθμό καλόγηρων, οι οποίοι φροντίζουν δραστήρια τα τελευταία χρόνια για την καλή λειτουργία της και την αποκατάσταση του διατηρητέου συγκροτήματος.

³⁷ Ο θεσμός των Δημογεροντιών λειτούργησε τα τελευταία 40 χρόνια της τουρκικής κυριαρχίας από το 1858 έως το 1900. Πρόκειται για ένα μόρφωμα κοινοτικής αυτοδιοίκησης στο πλαίσιο των προνομίων που παρείχαν οι Οθωμανοί στους Χριστιανικούς κυρίως πληθυσμούς για την αποφυγή της έξαρσης των Εθνικών επαναστατικών αγώνων.

Ο δημογεροντιακός σταθμός αναγνωρίστηκε επίσημα το 1858 οπότε συστήθηκαν στις έδρες των 3 τμημάτων δηλαδή στα Χανιά, το Ηράκλειο και το Ρέθυμνο, οι χριστιανικές και μουσουλμανικές κεντρικές δημογεροντίες με εκπροσώπους των πόλεων και των επαρχιών.

Η ενασχόληση των δημογεροντιών επικεντρωνόταν στην επίλυση προβλημάτων οικογενειακού και κληρονομικού δικαίου καθώς και στην επιστασία κοινωφελών καταστημάτων, νοσοκομείων κ.α. Οι δημογεροντίες παρενέβαιναν και στη διαχείριση των ορφανικών περιουσιών. Στο αρχείο Δημογεροντίας Ηρακλείου απεικονίζεται ακριβώς το σύνολο αυτών των δραστηριοτήτων και η βήμα προς βήμα εξέλιξή τους από το 1858 έως το 1900 περίπου.

3.3.2 Το ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΗΣ ΜΟΝΗΣ ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΑΣ

Μοναστήρι φρουριακής μορφής, με αρχιτεκτονικές λύσεις που στηρίζονται σε δυτικά πρότυπα. Στη διάταξη των χώρων, μπορεί να διακρίνει κανείς την εφαρμογή των κανόνων της ανατολικής μοναστηριακής αρχιτεκτονικής. Η διαρρύθμιση των χώρων, αλλά και η μεγαλοπρεπής κατασκευή και διακόσμηση των κτιρίων είναι εντυπωσιακή, με χαρακτηριστικό το παράδειγμα της Τράπεζας, μεγάλης ορθογώνιας αίθουσας στην οποία συνέτρωναν οι μοναχοί κατά την περίοδο που το μοναστήρι ήταν κοινόβιο.

Η επικλινότητα του εδάφους οδήγησε σε κλασικές λύσεις με τριώροφα εξωτερικά και διώροφα εσωτερικά κτίσματα, στα οποία οδηγεί μια μεγάλη κλιμακωτή κατασκευή που καταλήγει στον πυλώνα. Οι κτήτορες φρόντισαν να δημιουργήσουν μια αντάξια της μεγαλοπρέπειας της Μονής πρόσοψη, στηριζόμενοι στις προτάσεις του εμπειρικού αρχιτέκτονα Sebastiano Serlio.

Το καθολικό είναι μεγάλος τρίκογχος ναός με παρεκκλήσια και νάρθηκα. Το κωδωνοστάσιο, που οικοδομήθηκε μόλις στα τέλη του 19^{ου} αιώνα, δεν είναι προσαρμοσμένο πάνω στο κτίριο του ναού, αλλά έξω από αυτό. Το κοιμητηριακό συγκρότημα που σώζεται μα δίνει την αρχική εικόνα του κλειστού μοναστικού βίου, με όλες τις δραστηριότητες συγκεντρωμένες στο μοναστηριακό συγκρότημα και το βίο των μοναχών να ολοκληρώνεται στον ίδιο χώρο, εκεί, δηλαδή, που παρέμειναν και τα οστά τους. Εντυπωσιακή είναι η ευρηματικότητα των κτητόρων να τοποθετήσουν σε καίριες θέσεις τις εγκαταστάσεις επεξεργασίας και αποθήκευσης των αγροτικών προϊόντων, κατά τρόπο που να καθιστούν λειτουργικό το μοναστήρι.



Εικόνα 3.1: Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας

3.3.3 Η ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΗΣ ΜΟΝΗΣ ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΑΣ

Οι εργασίες για την ανέγερση της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας ξεκινούν από τα τελευταία χρόνια του 16^{ου} αιώνα, από τον Ιερομόναχο Ιωακείμ Σοφιανό και δύο τουλάχιστον άλλους ιερωμένους, οι οποίοι έδωσαν και το όνομά τους στη μονή. Η παράδοση που λέει ότι οι Μουρτάροι διέθεσαν τη γη για την οικοδόμηση της μονής δε φαίνεται να επιβεβαιώνεται. Ο Ιωακείμ Σοφιανός άφησε ικανή περιουσία στη Μονή για να διατρέφεται αριθμός μοναχών οι οποίοι θα ζούσαν ενοικιάζοντας τα κτήματα της Μονής. Το 1610, η περιουσία της μονής κόντευε να καταστραφεί λόγω της απληστίας των ενοικιαστών των μοναστηριακών κτημάτων, οι οποίοι προσπαθούσαν να τα εκμεταλλευτούν όσο μπορούσαν περισσότερο. Τότε αναλαμβάνει την ηγουμενία της Αγίας Τριάδας ο Ιερεμίας Τζαγκαρόλος, γόνος μεγάλης αστικής οικογένειας και από τις σημαντικότερες εκκλησιαστικές προσωπικότητες των Χανίων κατά το 17^ο αιώνα. Χρειάστηκε να περάσουν περίπου τρεισήμισι αιώνες για να βρεθεί ένα μικρό δείγμα από την περιουσία του Ιερεμιά Τζαγκαρόλου.

Στη βενετική απογραφή του **1637** φαίνεται ότι πρόκειται για ένα μοναστήρι που βρίσκεται σε περίοδο οργανωτικής συγκρότησης. Σύμφωνα με αυτήν, η Ιερά Μονή της Αγίας Τριάδας στο ακρωτήριο Μελέχα των Χανίων αποτελεί το έτερο μεγάλο μοναστηριακό συγκρότημα μετά το Γδερνέττο. Ο αριθμός των μοναχών δεν ήταν μεγάλος, όπως δεν ήταν και ιδιαίτερα μεγάλη η περιουσία του. Ο νεότερος Κώδικας της Μονής περιγράφει λεπτομερώς τα στάδια της ανέγερσης της Μονής, τα οποία φωτίζονται περισσότερο από τις σωζόμενες επιγραφές, η αρχαιότερη εκ των οποίων φέρει τη χρονολογία 1613. Η σημαντικότερη όμως πηγή για τα χρόνια που μελετάμε είναι η απογραφή του 1637, κατά την οποία η Μονή κατείχε δύο μετόχια, τον Άγιο Ιωάννη τον Ελεήμονα πιθανόν στο Γαλαγκάδο Ακρωτηρίου και τον Άγιο Νικόλαο στο Φουρνόσχιμα, γη προς ενοικίαση και μεγάλη παραγωγή σε κρασί, σιτηρά και λάδι.

Στα 1645 το μοναστήρι της Αγίας Τριάδας των Μουρτάρων ή Τζαγκαρόλων αποτέλεσε καταφύγιο των Βενετών στρατιωτών κατά την προέλαση των οθωμανικών στρατευμάτων στην περιοχή, ωστόσο το γεγονός αυτό δεν έγινε αφορμή για την καταστροφή ή αρπαγή της Μονής από τους Οθωμανούς. Σύμφωνα με τα δεδομένα της απογραφής του **1650**, η μονή είχε δύο μετόχια έξω από τα όριά της προς τιμή του ίδιου Αγίου, του Αγίου Ιωάννη Ελεήμονα στο Γαλαγκάδο Χανίων³⁸ και στο χωριό Καρύδι Αποκορώνου. Ο Άγιος Ιωάννης ο Ελεήμονας στο Γαλαγκάδο αποτελούσε μετόχι της μονής ήδη από το 1637, ενώ ο Άγιος Νικόλαος στο Φουρνόσχιμα Χανίων, μετόχι και αυτός κατά το 1637, πιθανόν να εγκαταλείφθηκε, καθώς δε συναντάται πλέον στην οθωμανική απογραφή.

Κατά την απογραφή του **1670** το μοναστήρι της Αγίας Τριάδας των Μουρτάρων φέρεται να υπαγόταν στα χωριά Ξερολιές³⁹ και Καλόρουμα. Οι Ξερολιές αποτελούσαν έναν μικρό οικισμό πλησίον του μοναστηριού που δε διατηρείται σήμερα, σε αντίθεση με τα Καλόρουμα που βρίσκονται στη δυτική πλευρά του ακρωτηρίου Μελέχα Χανίων. Η λήξη του πολέμου εγκαινίασε μια νέα περίοδο για το μοναστήρι το οποίο αύξησε τις πηγές εσόδων του. Το αναλυτικό κατάστιχο του 1670/71 κάνει λόγο για περιουσία πλησίον της μονής για κατοχή 5 μετοχιών και τη στελέχωση από 18 μοναχούς.

³⁸ Το Γαλαγκάδο αποτελεί μέχρι και σήμερα οικισμό κοντά στο αεροδρόμιο Ακρωτηρίου.

³⁹ Το χωριό Ξερολιές πλησίον της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας των Τζαγκαρόλων ερημώθηκε από τα τέλη του 19^{ου} αιώνα.

Ηγούμενος της Μονής ήταν ο Διονύσιος, κατά κόσμο Δημήτρης Μαγκανάρης του Γεωργίου, ενώ και σ' αυτό το μοναστήρι αρκετοί μοναχοί πρέπει να είχαν σχέσεις συγγένειας μεταξύ τους, καθώς πέντε άτομα έφεραν το επίθετο Γαλαναχάρης, ενώ τα επίθετα Σπαθάρης και Γαλατάς συναντιόνταν σε τέσσερις μοναχούς. Η ύπαρξη συγγενικών προσώπων μέσα στο ίδιο ίδρυμα γίνεται αντιληπτή και στα υπόλοιπα μοναστήρια.

Σε σχέση με τις προγενέστερες απογραφές του 1637 και του 1650, η Μονή βελτίωνε σημαντικά τη θέση της στην κατοχή μεγάλης ακίνητης περιουσίας, τόσο γύρω από την ίδια όσο και στα διάφορα μετόχια. Πλην της Αγίας Μονής και του Προφήτη Ηλία που βρίσκονταν στις Μουρνιές και του Χριστού στα Τσικαλαριά, λίγα χιλιόμετρα έξω από την πόλη των Χανίων, τα υπόλοιπα εξαρτήματα της Αγίας Τριάδας βρίσκονταν στο ακρωτήριο Μελέχα: ο Άγιος Παύλος⁴⁰ στο χωριό Ξερολιές, ο Άγιος Δημήτριος στις Στέρνες και ο Άγιος Ιωάννης ο Ελεήμονας⁴¹ στο Γαλαγκάδο Ακρωτηρίου.

Το 1706, τα περιουσιακά στοιχεία της Αγίας Τριάδας δε θυμίζουν σε τίποτε την περιουσία που είχε κατά τα τέλη του 19^{ου} αιώνα. Η περισσότερη περιουσία της μονής αποκτήθηκε από αφιερώσεις και αγορές κατά το 18^ο και 19^ο αιώνα. Αν και οι επίσημες πληροφορίες για τη μονή είναι πολύ λίγες, γνωρίζουμε ότι ο 18^{ος} αιώνας ήταν η εποχή της μεγάλης ακμής της. Τότε αποκτήθηκαν πολλά από τα περιουσιακά της στοιχεία και πολλά από τα μικρότερα μοναστήρια που είχε ως μετόχια ή εξαρτήματα. Λίγα χρόνια πριν από την επανάσταση του 1821 η Μονή βρισκόταν σε ακμή και ήταν ένα από τα τέσσερα πλουσιότερα μοναστήρια του νησιού. Από την προεπαναστατική περίοδο σώθηκαν στον Κώδικα της Μονής μόνον ελάχιστες εγγραφές αφιερώσεων. Το 1821 οι Τούρκοι κατέκαψαν όλα τα χωριά του Ακρωτηρίου και λεηλάτησαν το πλούσιο μοναστήρι της Αγίας Τριάδας. Η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας άρχισε να επισκευάζεται με γρήγορο ρυθμό και οι μοναχοί που βρίσκονταν στα χωριά τους από την αρχή της επανάστασης, άρχισαν να επιστρέφουν. Η περίοδος ανασυγκρότησης της μονής ήταν δύσκολη. Μετά το 1830, παρατηρήθηκε μία καινούρια περίοδος ανάπτυξης και ακμής του μοναστηριού.

⁴⁰ Σώζεται μέχρι σήμερα ανακαινισμένο κι εξακολουθεί να αποτελεί μετόχι της μονής. Βρίσκεται πλησίον του χωριού Χωραφάκια και φιλοξενεί τις παιδικές κατασκηνώσεις της οικείας μητρόπολης.

⁴¹ Αποτελεί μέχρι σήμερα μετόχι της μονής, δίπλα στο αεροδρόμιο Χανίων.

Κατά την περίοδο 1840-1866 η Μονή κατάφερε να αυξήσει αισθητά την περιουσία της με αγορές και αφιερώσεις. Τα πράγματα άρχισαν να βελτιώνονται μετά την παραχώρηση ορισμένων προνομίων στους υπόδουλους από την Υψηλή Πύλη με το διάταγμα Χάπτι Χουμαγιούν του 1858 και ιδιαίτερα μετά την τριχρόνη Επανάσταση του 1866-69. Τα μοναστήρια άρχισαν να ελέγχουν, χωρίς παρεμβάσεις και παρεμβολές, τα “του οίκου” τους. Γύρω στα 1865, η διάθεση των εισοδημάτων των μοναστηριών, και η δικαιότερη ρύθμιση του φορολογικού συστήματος είναι δύο προβλήματα ακανθώδη που ενδιαφέρουν άμεσα όλους τους Κρήτες και που η μη επίλυσή τους από τις τουρκικές αρχές δημιουργεί ένταση. Οι Κρήτες απαιτούσαν να τεθούν κάτω από τον έλεγχο των δημογερόντων – εκπροσώπων του λαού τα εισοδήματα των μοναστηριών, τα οποία ως τότε ελέγχονταν από τον Τούρκο Βαλή (γενικό διοικητή) και από τους επισκόπους. Αμέσως μετά την επανάσταση του 1866 άρχισε να εφαρμόζεται ένα νέο καθεστώς στα μοναστηριακά κτήματα. Τη διαχείριση τους τελικά, ανέλαβαν οι κατά τόπους Δημογεροντίες. Το 1870, η Δημογεροντία Χανίων ανέλαβε, βάσει του “Διοργανισμού” τη διαχείριση των κτημάτων της Αγίας Τριάδας. Σύμφωνα με το “Διοργανισμό” τα κτήματα των μονών που βρίσκονταν γύρω απ’ αυτές θα παρέμειναν σ’ εκείνες για τις δικές τους ανάγκες. Τα υπόλοιπα θα τα διαχειρίζονταν οι κατά νομούς Δημογεροντίες, οι οποίες θα στήριζαν οικονομικά από τα έσοδα τους τη Δημόσια Εκπαίδευση. Η απόφαση αυτή δημιούργησε δυσφορία και αντιδράσεις στη μοναστική κοινότητα. Τα προβλήματα αυτά συνεχίστηκαν και εντάθηκαν μετά τη συσσώρευση μεγάλου χρέους στη μονή. Με την απελευθέρωση του νησιού όμως το 1898 τα έξοδα λειτουργίας των σχολείων ανέλαβε η Πολιτεία κι έτσι σταμάτησε η διάθεση χρημάτων γι’ αυτά από τη μοναστηριακή περιουσία. Γι’ αυτό και δεν υπήρχε πια λόγος λειτουργίας των Δημογεροντιών. Μετά την ανταλλαγή πληθυσμών το 1924, και το 1952 απαλλοτριώθηκε μεγάλο μέρος της περιουσίας της μονής η οποία και περιήλθε στα λεγόμενα Εφεδρικά Ταμεία (εφεδροταμεία) μετά την ψήφιση του νόμου 3345/1925.

Με τη διάλυση των Εφεδρικών Ταμείων, το Δημόσιο κατέστη από την 1^η Δεκεμβρίου 1957 αυτοδικαίως διάδοχος της περιουσίας όλων των μονών της Κρήτης, αποκτώντας την κυριότητα και νομή της, καθώς και τα απορρέοντα απ’ αυτήν δικαιώματα και υποχρεώσεις. Τα αγροτικά, ειδικότερα, ακίνητα της περιουσίας των διαλυθέντων Ταμείων εισήλθαν στην άμεση διοίκηση και διαχείριση της Εποικιστικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Γεωργίας, η οποία καταργήθηκε πρόσφατα.

Η ακριβής έκταση των κτημάτων της Μονής μας είναι άγνωστη. Κατέχει εκτάσεις με αμπελώνες και ελαιόδεντρα και η Μονή παράγει, εμφιαλώνει και διακινεί στο εμπόριο λάδι και κρασί αρίστης ποιότητας. Τα κτήματα τα οποία ανήκουν στη μονή είναι άγνωστο πώς και πότε αποκτήθηκαν, βέβαιο είναι ότι διάφοροι άρχοντες της περιοχής του Ακρωτηρίου βοήθησαν με δωρεές στην ανέγερση της Μονής. Σύμφωνα με τον Κώδικα της Μονής, η Αγία Τριάδα των Τζαγκαρόλων ιδρύθηκε μεταξύ των ετών 1613-1638 από τους μοναχούς Ιερεμία και Λαυρέντιο που ήταν τέκνα του Ενετού διοικητή Χανίων Τζαγκαρόλα. Διάφοροι άρχοντες της περιοχής Ακρωτηρίου συνέδραμαν τους ανωτέρω μοναχούς στο έργο της ανέγερσης της Ιεράς Μονής. Ένας εκ των δωρητών αρχόντων, ο Γεώργιος Χωραφάς αφιέρωσε στη Μονή εκτός από εκτάσεις γης και τα μισά βουνά που βρίσκονται στη θέση **“Σταυρός”**. Τμήμα της εκτάσεως αυτής αποτελεί και το επίδικο ακίνητο που έχει εμβαδό επτακοσίων περίπου στρεμμάτων και υπάγεται στην κτηματική περιφέρεια της κοινότητας Χωραφάκια Ακρωτηρίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ ΚΡΗΤΗΣ

4.1. Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΤΟΥ 1900 ΚΑΙ Ο ΝΟΜΟΣ 276/1900

Η οργανωμένη λειτουργία των βασικών διοικητικών θεσμών της Εκκλησίας Κρήτης, καθώς και η παρέμβαση του λαϊκού πληρώματος στα εκκλησιαστικά πράγματα, δημιούργησαν το κλίμα εκείνο που, υπό την πίεση της ανάγκης να διευθετηθεί η αυτονομία της Κρήτης στο πλαίσιο του Ανατολικού Ζητήματος, προκάλεσε τη διαμόρφωση του εκκλησιαστικού καθεστώτος, το οποίο διεπόταν από τη Σύμβαση της 14^{ης} Οκτωβρίου του 1900, που υπογράφηκε από το Σύμβουλο της Αυτόνομης Κρητικής Πολιτείας Ελευθέριο Βενιζέλο ως εκπρόσωπό της, και τον Καταστατικό Νόμο 276/1900. Ο ν.276/1900 «Περί Καταστατικού Νόμου της εν Κρήτη Ορθοδόξου Εκκλησίας» αποτέλεσε τον πρώτο Καταστατικό Χάρτη της Κρητικής Πολιτείας. Μέσα από την ανάγνωση της Σύμβασης του 1900 και των δύο Καταστατικών Νόμων της Εκκλησίας της Κρήτης, των ν.276/1900 και ν.4149/1961 κατανοούμε ότι η Εκκλησία Κρήτης αποτέλεσε κατά την περίοδο 1900-1961 μια ουσιαστικά αυτόνομη Εκκλησία, δεδομένου ότι η μοναδική της εξάρτηση από το Πατριαρχείο εντοπιζόταν στην εκλογή από αυτό του Μητροπολίτη της. Από το 1961 και εντεύθεν, η Κρήτη εισέρχεται σε μια περίοδο βαθμιαίας και εντονότερης δικαιοδοσιακής εξάρτησης από το Οικουμενικό Πατριαρχείο, το οποίο πλέον αποκτά μια ευρεία σειρά δικαιοδοσιών προς διευθέτηση των εσωτερικών θεμάτων της τοπικής Εκκλησίας.

4.2. Ο ΙΣΧΥΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟΣ ΝΟΜΟΣ 4149/1961

Το αυτόνομο καθεστώς που απολάμβανε η Εκκλησία Κρήτης τροποποιήθηκε εντυπωσιακά με τη θέσπιση του ν.4149/1961, που είχε ως άμεση συνέπεια τη σημαντικότερη περιστολή της μέχρι τότε "αυτονομίας".

Ο ν.4149/1961 αποτελείται από 137 άρθρα και την «Διάταξη ακροτελεύτιο», τα οποία είναι κατανομημένα σε 18 κεφάλαια. Ο ν.4149/1961 «Περί Καταστατικού Νόμου της εν Κρήτη Ορθόδοξου Εκκλησίας και άλλων τινών διατάξεων» ψηφίστηκε χωρίς συζήτηση από τη Βουλή.

Ο ν.4149/1961 δε μπορεί να αποτελέσει υπόδειγμα νομοθετικής αρτιότητας. Δεν απαιτούνται νομικές γνώσεις για να διαπιστωθούν γενικότητες, ασάφειες, κενά δικαίου, γραμματικά λάθη. Μεγάλο μέρος των κενών είναι εκούσια και για την πλήρωσή τους γίνεται παραπομπή στα ισχύοντα στην Εκκλησία της Ελλάδος. Η κυριότερη παραπομπή είναι αυτή του άρθρου 54, με την οποία εφαρμόζεται στην Εκκλησία Κρήτης ολόκληρο το νομοθετικό σύστημα και που εκάστοτε ισχύει και στην Εκκλησία της Ελλάδος. Σημαντικές ρυθμίσεις του αρχικού νόμου 4149/1961 δεν παρέμειναν αμετάβλητες αλλά αποτέλεσαν αντικείμενο μεταγενέστερων νομοθετικών τροποποιήσεων, δεδομένου ότι ο ίδιος δεν έχει αυξημένη τυπική ισχύ σε σχέση με τους άλλους νόμους. Η καταστατική νομοθεσία της Κρήτης παρακολουθεί στις ρυθμίσεις της αυτήν της Εκκλησίας της Ελλάδος. Το εκκλησιαστικό δικονομικό σύστημα της Κρήτης έχει ευρύτατα κοινά πεδία με την αντίστοιχη δικονομία της Εκκλησίας της Ελλάδος.

Με την εφαρμογή του ν.4149/1961, η Εκκλησία Κρήτης από ουσιαστικά αυτόνομη κατέστη ρητά και ουσιαστικά «ημιαυτόνομη», σύμφωνα με το άρθρο 1 ΚΝ⁴².

4.3. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΙΣ

Η ρύθμιση θεμάτων σχετικών με τη μοναστηριακή περιουσία της Κρήτης αποτέλεσε μια από τις πρώτες νομοθετικές πρωτοβουλίες της αυτόνομης Κρητικής Πολιτείας. Η πρώτη σχετική νομοθετική πράξη υπήρξε το Διάταγμα με αριθμό 183 της 26^{ης} Ιουνίου 1900 «Περί διαχειρίσεως των μοναστηριακών κτημάτων του νομού Ηρακλείου και περί ενοικιάσεως των εν Κρήτη μοναστηριακών κτημάτων», το οποίο υπέγραψε ο Ύπατος Αρμοστής Κρήτης

⁴² Άρθρον 1 ΚΝ: "Η εν Κρήτη Ορθόδοξος Εκκλησία, απαρτιζομένη εκ της Ιεράς Αρχιεπισκοπής και εκ των Ι.Μητροπόλεων Κρήτης, είναι ημιαυτόνομος, έχουσα την κανονικήν εξάρτησιν αυτής εκ του Οικουμενικού Πατριαρχείου." (το άρθρο αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρ.2 παρ.1 του ΑΝ 137/1967)

Πρίγκιπας Γεώργιος και αποτελούταν από 8 άρθρα. Με το Διάταγμα συνιστούνταν για τη διαχείριση ή εκμίσθωση της μοναστηριακής περιουσίας τριμελής «μοναστηριακές επιτροπές», αποτελούμενες από τους οικείους επισκόπους νομάρχες και λαϊκά μέλη. Η ρύθμιση αυτή είχε προσωρινό χαρακτήρα.

Η προσωρινότητα της ανωτέρω ρύθμισης οδήγησε στην πρώτη προσπάθεια απαλλοτρίωσης μοναστηριακής περιουσίας, η οποία υλοποιήθηκε νομοθετικά στις 2 Ιουνίου 1925, με την ψήφιση από την "Δ' εν Αθήναις Συντακτική Συνέλευση" του ν.3345/1925 «Περί Ταμείου Εφέδρων Πολεμιστών Κρήτης». Τα Εφεδρικά Ταμεία διαλύθηκαν αυτοδικαίως την 1^η Σεπτεμβρίου 1957, δυνάμει του άρθρου 7 του ν.3679/1957, ενώ με το άρθρο 1 του από 27/30 Νοεμβρίου 1957 β.δ., το Δημόσιο κατέστη από την 1^η Δεκεμβρίου 1957 διάδοχος της περιουσίας τους. Η εφαρμογή του νόμου είχε ως αποτέλεσμα την απαλλοτρίωση των 3/5 «εξ αδιανεμήτου» των αγροτικών μοναστηριακών κτημάτων της Κρήτης και την άμεση μεταβίβασή τους κατά πλήρη κυριότητα στα Ταμεία Εφέδρων Πολεμιστών, που ιδρύθηκαν σε κάθε νομό της Κρήτης, γνωστότερα ως «Εφεδρικά Ταμεία». Σκοπός των ταμείων αυτών ήταν η οικονομική ενίσχυση των Εφέδρων Πολεμιστών του Α' Παγκοσμίου Πολέμου ή των απορφανισμένων οικογενειών, με την παραχώρηση των απαλλοτριωθέντων μοναστηριακών εκτάσεων σε έφεδρους πολεμιστές, την εκποίηση εκτάσεων και τη χορήγηση μακροπρόθεσμων δανείων από το προϊόν της εκποίησης για γεωργική αποκατάσταση κλπ. Είχε προηγηθεί ομόφωνη απόφαση της Ιεραρχίας της Εκκλησίας Κρήτης, μετά από πρόταση του τότε μητροπολίτη Κρήτης Τιμόθεου και έγκριση του Οικουμενικού Πατριαρχείου, με περιεχόμενο την παραχώρηση του 1/2 της μοναστηριακής περιουσίας σε ανάπηρους πολέμου, ανίκανους για εργασία και εφέδρους πολεμιστές, με την παράλληλη λήψη από την ίδια την Εκκλησία προστατευτικών μέτρων για τα ορφανά του πολέμου. Η πρόταση αυτή, δεν έγινε τελικά δεκτή.

Η δεύτερη προσπάθεια απαλλοτρίωσης της μοναστηριακής περιουσίας έλαβε χώρα το έτος 1952, στο πλαίσιο της ευρύτερης κρατικής πολιτικής να κοινωνικοποιηθεί η μοναστηριακή περιουσία τόσο της Εκκλησίας της Ελλάδος, όσο και της Εκκλησίας της Κρήτης. Το Κράτος, στοχεύοντας στην κτηματική αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών, στράφηκε στην εξαγορά αντί συμβολικού χρηματικού τιμήματος ποσοστού της εναπομείνουσας, μετά την απαλλοτρίωση υπέρ των Εφεδρικών Ταμείων, μοναστηριακής

περιουσίας της Εκκλησίας Κρήτης. Ως αποτέλεσμα, καταρτίσθηκε η από 2 Οκτωβρίου 1952 σύμβαση μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της Εκκλησίας Κρήτης *«Περί εξαγοράς υπό του Δημοσίου κτημάτων της Ορθοδόξου Εκκλησίας Κρήτης προς αποκατάστασιν ακτημόνων καλλιεργητών»*, που κυρώθηκε με το β.δ.4/16.10.1952 *«Περί κυρώσεως της από 2 Οκτωβρίου 1952 Συμβάσεως μεταξύ Δημοσίου και Ορθοδόξου Εκκλησίας της Κρήτης, περί εξαγοράς υπό του Δημοσίου κτημάτων της Ορθοδόξου Εκκλησίας Κρήτης, προς αποκατάστασιν ακτημόνων καλλιεργητών»*. Στο πλαίσιο της Σύμβασης το Δημόσιο θα εξαγόραζε αντί συμβολικού τιμήματος ποσοστό 40% των μοναστηριακών εκτάσεων, που αποτελούνταν από συνεχή και αυτοτελή τεμάχια. Σε κάθε νομό της Κρήτης συστήθηκε μια επιτροπή, αποτελούμενη από τους οικείους Πρόεδρο Πρωτοδικών, Αρχιερέα, και Διευθυντή της Διευθύνσεως Γεωργίας με τους αναπληρωτές τους, με έργο τον καθορισμό της εξαγοραστέας μοναστηριακής περιουσίας μέχρι ποσοστού 40%. Από το ρυθμιστικό πεδίο της Σύμβασης εξαιρέθηκαν οι βοσκότοποι, ενώ ως προς τις μονές που δεν έδωσαν εξουσιοδότηση το ανωτέρω ποσοστό υπέκειτο σε αναγκαστική απαλλοτρίωση με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας.

4.3.1 Νομος 1700/1987

Η τρίτη προσπάθεια απαλλοτρίωσης μεθοδεύτηκε επίσης μέσα στο πλαίσιο ρύθμισης του συνόλου της εκκλησιαστικής περιουσίας της ελληνικής επικράτειας, με το ν.1700/1987 *«Ρύθμιση θεμάτων εκκλησιαστικής περιουσίας»* ΦΕΚ Α'61/6.5.1987 και 1811/1988 *«Κύρωση της Σύμβασης παραχώρησης στο Δημόσιο της δασικής και αγροτολιβαδικής περιουσίας των Ιερών Μονών της Εκκλησίας της Ελλάδος, που συμβάλλονται στη σύμβαση αυτή»* ΦΕΚ Α'231/13.10.1988 που αντικατέστησε τον πρώτο.

Ο ν.1700/1987 αποτελούμενος από 13 συνολικά άρθρα, ψηφίστηκε στις 8 Απριλίου 1987 από τη Βουλή και δημοσιεύτηκε στις 6 Μαΐου.

Τα άρθρα 1-7 και 10 αναφέρονταν στη ρύθμιση θεμάτων της εκκλησιαστικής περιουσίας γενικά και κυρίως της περιουσίας των μονών. Συμφώνα με τη ρύθμιση αυτή, από την έναρξη της ισχύος του νόμου περιερχόταν «αυτοδικαίως» στον Ο.Δ.Ε.Π., όσον αφορά την

Εκκλησία της Ελλάδος, και, στους Ο.Δ.Μ.Π., ως προς την Εκκλησία Κρήτης, η αποκλειστική διοίκηση, διαχείριση και εκπροσώπηση ολόκληρης της («διατηρητέας» ή «διατηρούμενης» και «εκπονητέας» ή «ρευστοποιητέας») ακίνητης περιουσίας των μονών. Με προεδρικά διατάγματα, που θα εκδίδονταν στο εξής, θα καθορίζονταν, κατά τροποποίηση όσων αντίστοιχου περιεχομένου διατάξεων ίσχυαν, όλα τα θέματα διοικήσεως και διαχειρίσεως, και κυρίως οι όροι και η διαδικασία εκποιήσεως, εκμισθώσεως, παραχωρήσεως της χρήσεως και αξιοποιήσεως από τον Ο.Δ.Ε.Π. και τους Ο.Δ.Μ.Π. της μοναστηριακής περιουσίας.

Ο ν.1700/1987 δεν έχει μέχρι σήμερα εφαρμοστεί στην Εκκλησία Κρήτης, ούτε ασφαλώς έχει περιέλθει στους Ο.Δ.Μ.Π. Κρήτης η μοναστηριακή περιουσία, αν και η σχετική διάταξη του ν.1700 που προέβλεπε την περιέλευση αυτή δεν έχει καταργηθεί. Επίσης προκάλεσε κύμα εντονότατων αντιδράσεων και διαμαρτυριών από εκκλησιαστικής πλευράς, από τις οποίες άλλες κινήθηκαν σε επίπεδο ευθείας άρνησης εφαρμογής του ή πιέσεων με πολιτικό κόστος, ενώ οι σοβαρότερες επεδίωξαν τη δικαστική προσβολή του ν.1700, με στόχο την ακύρωσή του. Οι αντιδράσεις αυτές κινήθηκαν προς δύο κατευθύνσεις: αφενός μεν με την κατάθεση στο Συμβούλιο της Επικρατείας αιτήσεως ακυρώσεως, και αφετέρου με την άσκηση προσφυγής στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που εδρεύει στο Στρασβούργο.

Είναι γεγονός ότι, παρά τις όποιες αντιδράσεις, θεωρητικά ο ν.1700 ισχύει και για τις μονές της Εκκλησίας Κρήτης. Πλην όμως, αυτός παραμένει ανενεργός, όχι μόνον διότι δεν εκδόθηκαν μέχρι σήμερα τα προεδρικά διατάγματα που απαιτούνται για την υλοποίηση των ορισμών του, αλλά και διότι ούτε έχει γίνει κάποια ενέργεια για την εφαρμογή του νόμου, με αποτέλεσμα οι ΟΔΜΠ Κρήτης να συνεχίζουν ακώλυτα τη λειτουργία τους, στο πλαίσιο των διατάξεων του ΚΝ, όπως και πριν από τη θέσπιση του ν.1700.

4.4. ΝΟΜΟΣ 1811/1988

Στις 11 Μαΐου 1988 υπογράφηκε η οριστική “Σύμβαση” μεταξύ Εκκλησίας και Ελληνικού Δημοσίου για την παραχώρηση στο Δημόσιο της δασικής και αγροτολιβαδικής περιουσίας

των μονών. Στη σύμβαση αυτή, συμβλήθηκαν τελικά 149 μόνο μονές, όπως προκύπτει από τον προσαρτώμενο στη Σύμβαση πίνακα της αρχιγραμματείας της Ιεράς Συνόδου. Στις 18 Αυγούστου 1988 κατατέθηκε το σχέδιο νόμου για την κύρωση από τη Βουλή της “Σύμβασης παραχώρησης”, που ψηφίστηκε στις 22 Σεπτεμβρίου, υπογράφηκε στις 6 Οκτωβρίου από τον Πρόεδρο της Δημοκρατίας και δημοσιεύτηκε ως νόμος υπ’ αριθμ. 1811 στις 13 Οκτωβρίου 1988 «Κύρωση της Σύμβασης παραχώρηση στο Δημόσιο της δασικής και αγροτολιβαδικής περιουσίας των ιερών μονών της Εκκλησίας της Ελλάδος, που συμβάλλονται στη Σύμβαση αυτή».

Η “Σύμβαση” αυτή όριζε ότι οι μονές θα παραχωρούσαν τη δασική και αγροτολιβαδική περιουσία τους στο Δημόσιο με αντάλλαγμα κάποιες οικονομικές παροχές προς την Εκκλησία καθώς και την παραίτηση του Δημοσίου από κάθε αξίωση στην περιουσία αυτή.

Από την περιουσία που παραχωρήθηκε εξαιρέθηκαν:

- α. Ένα μικρό μέρος της περιουσίας που κράτησαν οι μονές για αυτοκαλλιέργεια ή ιδιόχρηση και
- β. τα ακίνητα για τα οποία οι μονές κατείχαν “τίτλο” ιδιοκτησίας ή αποκτήθηκαν με νόμιμους τίτλους δωρεάς, διαθήκης, κληρονομιάς ή κληροδοσίας.

Στη σύμβαση συμβλήθηκαν 149 μονές ενώ υπήρξαν και 8 μονές οι οποίες όχι μόνο δε συμβλήθηκαν στην παραπάνω Σύμβαση αλλά κατέφυγαν και στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων.

Έτσι, με κριτήριο αν οι μονές είναι συμβεβλημένες ή όχι στην παραπάνω Σύμβαση ο νόμος 1811/1988 διαμορφώθηκε ως εξής:

A. Μονές που συμβλήθηκαν ή προσχώρησαν αργότερα στη Σύμβαση:

- Οι Μονές θα διατηρούσαν τη διαχείριση και διοίκηση της διατηρητέας αστικής περιουσίας τους καθώς και της δασικής περιουσίας που θα απέμενε μετά τις σύμφωνα με τη Σύμβαση παραχωρήσεις.

- Η Εκκλησία της Ελλάδος θα αναλάμβανε τη διαχείριση και διοίκηση της ρευστοποιητέας αστικής και αγροτολιβαδικής - δασικής περιουσίας.

B. Μονές που δε συμβλήθηκαν ούτε προσχώρησαν αργότερα στη Σύμβαση:

- Η Εκκλησία της Ελλάδος θα ήταν υπεύθυνη για τη διαχείριση και διοίκηση της αστικής περιουσίας.
- Το Δημόσιο θα ήταν νόμιμος κάτοχος της αστικής περιουσίας για την οποία οι Μονές δεν κατείχαν νόμιμους τίτλους κυριότητας ή δεν αναγνωρίζονταν από το Δημόσιο η κυριότητα τους, ενώ το Υπουργείο Γεωργίας θα αναλάμβανε τη διαχείριση της.
- Οι Μονές θα διατηρούσαν τη διαχείριση και διοίκηση αγροτολιβαδικής - δασικής περιουσίας εφόσον υπήρχαν νόμιμοι τίτλοι κυριότητας γι' αυτήν.

4.4.1 ΆΡΘΡΟ 55 ΝΟΜΟΥ 2413/1996

Το άρθρ.55 ν.2413/1996 καταργούσε έμμεσα τις διατάξεις των ν.1700/1987 και 1811/1988 που αφορούσαν την περιουσία των Μονών που δεν είχαν συμβληθεί στη "Σύμβαση" ενώ απευθυνόταν στην εκτελεστική και τη δικαστική εξουσία της Ελλάδος. Βάσει του άρθρου 54 της Συνθήκης της Ρώμης υποχρέωση της Ελληνικής Πολιτείας να συμμορφωθεί προς το περιεχόμενό της, εκπληρώθηκε με την ψήφιση του άρθρου 55 του ν.2413/1996. Το εν λόγω άρθρο όρισε ότι: *«Οι Ιερές μονές, που δε συμβλήθηκαν στη Σύμβαση που υπογράφηκε στις 11 Μαΐου 1988 μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της Διαρκούς Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος και κυρώθηκε με το ν.1811/1988 παράγραφος (ΦΕΚ231 Α΄) ούτε προσχώρησαν μεταγενέστερα σε αυτήν, έχουν την ικανότητα να είναι διάδικοι και νομιμοποιούνται ενεργητικά και παθητικά στις δίκες που αφορούν τα δικαιώματα και συμφέροντά τους σχετικά με την περιουσία τους που καταλαμβάνεται από τους νόμους 1700/1987 (ΦΕΚ61 Α΄) και 1811/1988 (ΦΕΚ231 Α΄). Η απόδειξη των εμπραγμάτων δικαιωμάτων και της νομής των Ιερών Μονών στην προαναφερόμενη περιουσία γίνεται με κάθε αποδεικτικό μέσο που προβλέπεται στις οικείες διατάξεις της Πολιτικής Δικονομίας, με την επιφύλαξη των διατάξεων που ίσχυαν πριν από τους νόμους 1700/1987 και*

1811/1988 ως προς την κτήση νομής και εμπραγμάτων δικαιωμάτων έναντι του Ελληνικού Δημοσίου». Γενικά αναγνωρίστηκαν ως νόμιμοι τίτλοι όσοι προέρχονταν από χρησικτησία.

Σύμφωνα με αυτό:

- Οι συγκεκριμένες Μονές έχουν πλέον το δικαίωμα να διεκδικήσουν δικαστικά τις περιουσίες τους που δεσμεύτηκαν με τους ν.1700/1987 και 1811/1988 με κάθε νόμιμο αποδεικτικό στοιχείο και όχι υποχρεωτικά με έγγραφο τίτλο ιδιοκτησίας.
- Ανακαλούνται όσες εγκύκλιοι και διοικητικές πράξεις είχαν εκδοθεί μέχρι τότε και αφορούσαν των περιουσία αυτών των μονών και
- καταργείται κάθε διάταξη που ήταν αντίθετη με τα ανωτέρω.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ – ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

5.1. ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Ο Καταστατικός Νόμος 4149/1961 της Εκκλησίας Κρήτης αφιερώνει μεγάλο αριθμό διατάξεων στη διοίκηση και διαχείριση της μοναστηριακής περιουσίας. Τα ακίνητα κάθε μονής της Κρήτης διαχωρίζονται με πράξη του Ο.Δ.Μ.Π. σε «διατηρητέα» ή «διατηρούμενα» και «εκπονητέα» ή «ρευστοποιητέα»⁴³. Τα «διατηρούμενα» διατηρούνται προς όφελος των μονών, ενώ το κριτήριο καθορισμού τους ως διατηρουμένων υπαγορεύεται από τις ανάγκες των τελευταίων, άρθρ.90 ΚΝ. Η υπόλοιπη ακίνητη περιουσία αποτελεί «την εκπονητέαν περιουσίαν των μονών, η διοικήσεις και διαχειρίσεις της οποίας θέλει ενεργείται υπό των οικείων Οργανισμών», δηλαδή τους Ο.Δ.Μ.Π. Οι διαχειριστικές πράξεις τόσο των μονών όσο και των τοπικών ΟΔΜΠ υπάγονται στην ανώτατη εποπτεία και τον έλεγχο του οικείου νομάρχη, μέσω των οικονομικών εφόρων, άρθρ.98 ΚΝ.

Στη διοίκηση και διαχείριση της μοναστηριακής περιουσίας της Κρήτης είναι αφιερωμένα δύο κεφάλαια του ΚΝ. Το Κεφάλαιο ΙΓ', με τίτλο «Περί διοικήσεως και διαχειρίσεως της εν Κρήτη Μοναστηριακής Περιουσίας», περιλαμβάνει τα άρθρα 78-100 και καθορίζει βασικά το νομικό πλαίσιο αρμοδιοτήτων και λειτουργίας των ΟΔΜΠ, καθώς και τη διοίκηση και διαχείρισή της υπ' αυτούς, δηλαδή της «εκπονητέας» μοναστηριακής περιουσίας. Το Κεφάλαιο ΙΔ' με τίτλο «Περί διοικήσεως ιερών μονών και διαχειρίσεως της περιουσίας αυτών», περιλαμβάνει τις διατάξεις των άρθρων 101-111 που ορίζουν τα αρμόδια μοναστηριακά όργανα και τις διαδικασίες διοικήσεως και διαχειρίσεως εκ μέρους των μονών της «διατηρούμενης» περιουσίας τους.

⁴³ Οι όροι προέρχονται από τις αντίστοιχες διακρίσεις της μοναστηριακής περιουσίας της Εκκλησίας της Ελλάδος και, στη δεύτερη περίπτωση, Εκκλησίας της Κρήτης σύμφωνα με το άρθρο 79 ΚΝ.

Είναι έκδηλη η ανάγκη μιας πιο ολοκληρωμένης δυνατότητας ή υψηλότερου επιπέδου νομοθετική παραγωγή, όπως είναι η έκδοση κανονισμών με εξουσιοδότηση νόμου. Θα υπήρχε η δυνατότητα έκδοσης ιδιαίτερων και προσαρμοσμένων στις ανάγκες της Εκκλησίας Κρήτης κανονισμών, συγκρότησης και λειτουργίας των Ο.Δ.Μ.Π. διοίκησης και διαχείρισης, καθώς και άλλων ζητημάτων. Με την εφαρμογή τους η Εκκλησία Κρήτης δε θα είναι υποχρεωμένη, όπως γίνεται μέχρι σήμερα, να ακολουθεί νομοθετικά την Εκκλησία της Ελλάδος, ενώ θα πλατύνει και θα βαθύνει την οργανωτική της δομή σε ένα πλήθος εσωτερικών της ζητημάτων.

5.1.1 ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ “ΔΙΑΤΗΡΟΥΜΕΝΗΣ” ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 109 ΚΝ «*Η ακίνητος μοναστηριακή περιουσία είναι αναπαλλοτρίωτος*⁴⁴». Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 107 ΚΝ, οι μονές εκμεταλλεύονται τη διατηρούμενη περιουσία τους με αυτοκαλλιέργεια ή εκμίσθωση. Η διοίκηση και διαχείριση της “διατηρούμενης” περιουσίας των μονών ανήκει στα Ηγουμενοσυμβούλιά τους, σύμφωνα με το άρθρο 26 παράγραφος 1 β.δ.245/1962, τα οποία φροντίζουν για την καλλιέργεια και βελτίωση της ακίνητης περιοχής της μονής και της κινητής περιουσίας που βρίσκεται μέσα σε αυτήν. Η εκμίσθωση των μη αυτοκαλλιεργούμενων κτημάτων γίνεται με πλειοδοτική δημοπρασία, η οποία διενεργείται από το Ηγουμενοσυμβούλιο μέσα στο πριν από τη λήξη της προηγούμενης μίσθωσης τρίμηνο ή, αν αυτή έχει λήξει, το συντομότερο δυνατό (άρθρο 27 παρ.2 β.δ.245/1962). Η δημοπρασία είναι «τακτική» ή «πρόχειρος». Οι προϋποθέσεις διενέργειας της τακτικής δημοπρασίας ορίζονται με λεπτομέρεια στο άρθρο 28 β.δ.245/1962 που προβλέπει προηγούμενη έγκριση από τον τοπικό Ο.Δ.Μ.Π. και δημοσίευση της διακήρυξης (άρθρο 29 β.δ.245/1962) δημοπρασίας σε τοπικές εφημερίδες. Επισημαίνεται ότι μόνο σε σχέσεις που προκύπτουν από την αυτοκαλλιέργεια των κτημάτων τους εκπροσωπούνται οι μονές από το Ηγουμενοσυμβούλιο, ενώ σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις η εκπροσώπηση της μονής ανήκει στον αρμόδιο Ο.Δ.Μ.Π. Τέλος, ορίζεται ως υποχρέωση των μονών να τηρούν

⁴⁴ «Κατ’ εξαίρεση επιτρέπεται η απαλλοτρίωσις εκκλησιαστικών κτημάτων δι’ εύλογον αιτίαν, ήτοι δια χρείαν ή προς φιλανθρωπίαν, ή προς ωφέλειαν της εκκλησίας ως και δια χρείαν ή προς ωφέλεια της πολιτείας», ΡΑΛΛΗΣ.

ιδιαίτερο Κτηματολόγιο των ακινήτων τους, παράλληλα με το γενικό κτηματολόγιο όλων των μονών που τηρεί ο τοπικός Ο.Δ.Μ.Π.

5.1.2 ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ “ΕΚΠΟΙΗΤΕΑΣ” ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η διοίκηση και διαχείριση της εκπονητέας μοναστηριακής περιουσίας Κρήτης ανήκει σήμερα, βάσει του άρθρου 78 ΚΝ, στους τοπικούς Ο.Δ.Μ.Π. Οι Ο.Δ.Μ.Π. της Κρήτης διαδέχτηκαν τα τοπικά «Μοναστηριακά Ταμεία» που είχαν ιδρυθεί με το π.δ. της 8/8 Ιουλίου 1930 «Περί διοικήσεως και διαχειρίσεως της εν Κρήτη μοναστηριακής περιουσίας», βάσει του άρθρου 24 του ν.4684/1930 «Περί διοικήσεως και διαχειρίσεως της εκκλησιαστικής περιουσίας και περί συγχωνεύσεως των Ιερών Μονών». Με τη θέσπιση του ν.4149/1961 τα Μοναστηριακά Ταμεία καταργήθηκαν και ολόκληρη η κινητή και ακίνητη περιουσία αυτών, όπως και ορισμένων μονών που διαλύθηκαν, με το άρθρο 89 ΚΝ, περιήλθαν στους Ο.Δ.Μ.Π. Στους τελευταίους επίσης περιήλθαν το αντίτιμο των μέχρι τη δημοσίευση του π.δ. της 8/8 Ιουλίου 1930 απαλλοτριωθέντων ή εκποιηθέντων μοναστηριακών κτημάτων, που δεν είχε καταβληθεί μέχρι τότε στα δικαιούχα μοναστηριακά ταμεία, καθώς και τα μισθώματα από εκμίσθωση μοναστηριακών κτημάτων, που οφείλονται στα Ταμεία. Οι τέσσερις ΟΔΜΠ, ισάριθμοι με τους νομούς της Κρήτης, εδρεύουν στις αντίστοιχες πρωτεύουσες των νομών.

Σκοπός κάθε Ο.Δ.Μ.Π. είναι, σύμφωνα με το άρθρο 79 ΚΝ:

α. *Η ρευστοποίηση της μοναστηριακής περιουσίας.* Οι τοπικοί Ο.Δ.Μ.Π. διαχωρίζουν με πράξεις τους την ακίνητη περιουσία των μονών της περιφέρειάς τους σε «διατηρούμενα» και «εκπονητέα» και ρευστοποιούν τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία της δεύτερης κατηγορίας (άρθρ.83 παρ.1 ΚΝ). Η εκποίηση⁴⁵ (ρευστοποίηση) γίνεται με πλειοδοτική διαδικασία, για τις λεπτομέρειες της οποίας το άρθρ.83 παρ.2 ΚΝ περιέλαβε εξουσιοδοτική

⁴⁵ Άρθρ.84 ΚΝ «Εκ του τιμήματος των εκποιουμένων κτημάτων το 20% τουλάχιστον καταβάλλεται άμα τη υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας, το δε υπόλοιπον δύναται να καταβληθεί εντός 10 ετών το πολύ εις ίσας ετησίως δόσεις επί τόκω 8%. Προς ασφάλειαν εγγράφεται υποθήκη εκ του εκποιουμένου κτήματος υπέρ του πωλητού».

διάταξη για την έκδοση διατάγματος, μετά από γνώμη της Επαρχιακής Συνόδου και πρόταση του Υπουργού Εθνικής Παιδείας και Θρησκευμάτων.

β. *Η διοίκηση και διαχείριση της υπόλοιπης, πλην αυτής που ανήκει στους ναούς, εκκλησιαστικής περιουσίας και*

γ. *Η διάθεση του προϊόντος της ρευστοποίησης, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του ΚΝ.*

5.2. ΟΙ ΜΟΝΕΣ ΚΑΙ ΤΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΤΟΥΣ ΟΡΓΑΝΑ

Η εσωτερική οργάνωση και διοίκηση των μονών της Εκκλησίας Κρήτης ρυθμίζεται από σειρά διατάξεων του Καταστατικού Νόμου. Σε ορισμένες περιπτώσεις εφαρμόζεται ο *«Διοργανισμός της 9.10.1870 των εν Κρήτη Ιερών Μονών Σταυροπηγιακών τε και Ενοριακών επί τη βάσει οδηγιών της του Χριστού Μεγάλης Εκκλησίας»*. Το νομοθέτημα αυτό, παρά την υπεραιωνόβια ηλικία του, δεν έχει συνολικά καταργηθεί και αποτελεί γενικό εσωτερικό κανονισμό οργάνωσης και λειτουργίας όλων των μονών της Εκκλησίας Κρήτης. Ασφαλώς, όσα ζητήματα αποτελούν κοινό αντικείμενο ρύθμισης του Διοργανισμού και του ΚΝ, ακολουθούν τους ορισμούς του δεύτερου νομοθετήματος.

Πλήθος ειδικών νόμων αφορούν την οργάνωση, λειτουργία και αρμοδιότητες των περιφερειακών διοικητικών οργάνων, δηλαδή των μητροπολιτών, των μητροπολιτικών συμβουλίων, των ενοριών και ναών, των μονών και των επιμέρους διοικητικών τους οργάνων. Τα μέλη της Εκκλησίας Κρήτης διακρίνονται σε λαϊκούς κληρικούς, μοναχούς και δεν αποτελούν αντικείμενο ιδιαίτερων διατάξεων του ΚΝ. Θεμελιώδης αρχή του πολιτεύματος της Ορθόδοξης Εκκλησίας είναι η ισοτιμία λαϊκών και κληρικών. Σκοπός του μοναχικού βίου είναι η επίτευξη της ηθικής τελείωσης που επιτυγχάνεται με την εγκατάλειψη των εγκοσμίων και την απάρνηση των υλικών απολαύσεων κάθε μορφής. Η μοναχική ιδιότητα συνεπάγεται για το φορέα της μια ιδιαίτερη κανονική και νομική μεταχείριση, τόσο σε προσωπικό όσο και σε περιουσιακό επίπεδο. Ο μοναχός στερείται της απόλυτης ελευθερίας κινήσεώς του και για οποιοδήποτε αίτημά του απαιτείται άδεια από το Ηγουμενοσυμβούλιο της μονής του και απόφαση του Ο.Δ.Μ.Π. Σε περιπτώσεις

διαγραφής, ο μοναχός, δε γίνεται πάλι δεκτός στην ίδια μονή ενώ η ατομική του περιουσία, που έχει προσφέρει σε αυτήν, καθώς και όση είχε αποκτήσει εργαζόμενος μέχρι την υπαίτια διαγραφή του, παραμένουν προς όφελος της μονής. Οι μοναχοί της Κρήτης έχουν τη δυνατότητα σχηματισμού ατομικής περιουσίας και μετά την κουρά⁴⁶ τους. Τα περιουσιακά αυτά στοιχεία διακρίνονται σε αυτά που αποκτά ο μοναχός από την εργασία του, αγιογραφία, ψαλτική κλπ, και εκείνα που περιέρχονται στην ιδιοκτησία του με οποιοδήποτε άλλο τρόπο, όπως με κληρονομιά ΕφΘεσ 234/1975 που έκρινε ότι ο μοναχός, αν και θεωρείται αποβιώσας, μπορεί να αποδεχτεί κληρονομιά.

Οι μονές της Κρήτης διοικούνται από τα Ηγουμενοσυμβούλια, τα οποία αποτελούνται από τον Ηγούμενο και δύο Συμβούλους (άρθρ.102 ΚΝ). Ο Ηγούμενος διορίζεται από τον οικείο επίσκοπο για μια τετραετία (101 ΚΝ), ενώ οι Σύμβουλοι εκλέγονται από την αδελφότητα της μονής (άρθρ.102 ΚΝ). Το Ηγουμενοσυμβούλιο έχει διοικητικές και διαχειριστικές αρμοδιότητες (άρθρ.105 ΚΝ). Το σημαντικό και υπεύθυνο αξίωμα του Ηγουμένου προϋποθέτει τη συνδρομή στο πρόσωπό του τυπικών και ουσιαστικών προσόντων.

Οι μονές της Κρήτης διακρίνονται σήμερα σε:

- I. Κοινές ή επαρχιακές και πατριαρχικές ή σταυροπηγιακές⁴⁷ (παρ. 1 και 2 άρθρ.89 ΚΝ)
- II. Ανδρικές και γυναικείες (άρθρ.127 ΚΝ)
- III. Κοινόβιες και ιδιόρρυθμες
- IV. Κυρίαρχες και υποτελείς⁴⁸ (εξαρτηματικές)

⁴⁶ Θρησκευτική τελετή κατά την οποία ο δόκιμος αποκτά τη μοναχική ιδιότητα.

⁴⁷ Κατά την περίοδο της τουρκοκρατίας πολλά μοναστήρια, ανακηρύχθηκαν με πατριαρχική πράξη σταυροπηγιακά, προνόμιο που λειτούργησε πολλές φορές προστατευτικά κατά τη διάρκεια των αναταραχών ή επαναστάσεων (Άρθρ.89 ΚΝ 4149/1961). Η προσωινυμία «σταυροπηγιακή» οφείλεται στο γεγονός ότι κατά την ίδρυση της μονής ο επίσκοπος αποστέλλει σταυρό, ο οποίος «εμπήγνυται» στο θεμέλιο της μονής. Ο όρος σταυροπηγιακή μονή ή «σταυροπήγιο» με την αρχική του έννοια σήμαινε την υποταγή της μονής στην κανονική δικαιοδοσία ορισμένου Επισκόπου. Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 89 ΚΝ, οι πατριαρχικές σταυροπηγιακές μονές της Εκκλησίας Κρήτης ανέρχονται σε δώδεκα μεταξύ των οποίων η Αγία Τριάς Τζαγκαρόλων της οποίας η σταυροπηγιακή αξία ανανεώθηκε το 1836 με σιγίλλιο του Γρηγορίου του ΣΤ'.

⁴⁸ Η συνηθέστερη μορφή υποτελούς μονής που απαντά στην Εκκλησία Κρήτης είναι το «μετόχι». Το μετόχι είναι κτίσμα, συνήθως με ναό και μέσα σε αγροτικό ακίνητο της κυρίαρχης μονής, μακριά από την περιοχή της κύριας εγκατάστασης. Οι ελάχιστες αυτές προϋποθέσεις είναι αρκετές για τη συγκρότηση της έννοιας του μετοχίου ως υποτελούς μονής, χωρίς

5.3. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Η κήρυξη της αυτονομίας της Νήσου, έθεσε στο προσκήνιο, μεταξύ των άλλων εκκλησιαστικών ζητημάτων, και το θέμα της διοίκησης και διαχείρισης της μεγάλης μοναστηριακής περιουσίας της. Παρά τις από τουρκικής πλευράς πολλαπλές καταστροφές, δημεύσεις ή και παρά τη βαρύτατη και πολύμορφη φορολόγηση πολλών μονών, οι πολυάριθμες δωρεές των υποδούλων συνέτειναν στη διαμόρφωση μιας μεγάλης μοναστηριακής περιουσίας στην Κρήτη.

Ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα στις σχέσεις Εκκλησίας και Πολιτείας αποτέλεσε και συνεχίζει να αποτελεί το ζήτημα της μοναστηριακής περιουσίας. Η ρύθμιση θεμάτων σχετικών με τη μοναστηριακή περιουσία της Κρήτης αποτέλεσε μια από τις πρώτες νομοθετικές πρωτοβουλίες της Κρητικής Πολιτείας. Η πρώτη σχετική νομοθετική πράξη υπήρξε το Διάταγμα με αριθμό 183 της 26^{ης} Ιουνίου 1900 «Περί διαχειρίσεως των Μοναστηριακών κτημάτων του Νομού Ηρακλείου και περί ενοικιάσεως των εν Κρήτη Μοναστηριακών κτημάτων»⁴⁹. Με το Διάταγμα συνιστώνταν για τη διαχείριση ή εκμίσθωση της μοναστηριακής περιουσίας τριμελής “μοναστηριακές επιτροπές”, αποτελούμενες από τους οικείους επισκόπους, νομάρχες και λαϊκά μέλη. Η ρύθμιση αυτή είχε προσωρινό χαρακτήρα, γι’ αυτό και αργότερα, με πρωτοβουλία του Ελληνικού Κράτους, τρεις φορές επιχειρήθηκε η συνολικότερη ρύθμιση του ζητήματος της -αγροτικής μοναστηριακής περιουσίας της Εκκλησίας Κρήτης, ώστε αυτή να διατεθεί για την εξυπηρέτηση ευρύτερων κοινωνικών αναγκών. Η Ιεραρχία της Εκκλησίας Κρήτης, επιδιώκοντας προφανώς να

να είναι εννοιολογικά απαραίτητη και η οργάνωση μέσα σ’ αυτό συγκροτημένου μοναχικού βίου, δεδομένου ότι εδώ προέχει το στοιχείο της οικονομικής εκμετάλλευσης. Για το σκοπό αυτό συνήθως η κυρίαρχη μονή ορίζει έναν από τους μοναχούς της ως υπεύθυνο (μετοχάριος) για τη διενέργεια της τρέχουσας οικονομικής εκμετάλλευσης του μετοχίου, ενώ η όλη διοίκηση και διαχείριση της περιουσίας του ελέγχονται από την κυρίαρχη μονή.

⁴⁹ «Το ζήτημα της διαχειρίσεως της μοναστηριακής περιουσίας ήταν ανέκαθεν εν τη μεγαλονήσω και αλλαχού λίαν ακανθώδες, προκαλούν εκάστοτε μεγάλας ταραχάς», ΤΖΕΔΑΚΗΣ, Λόγος του Μητροπολίτου Κρήτης Ευμενίου (1898-1920) προς τα μέλη της Ιεράς Επαρχιακής Συνόδου Κρήτης.

προλάβει τις εξελίξεις, αποφάσισε ομόφωνα σε καθεμία από τις τρεις περιπτώσεις και πριν από την οριστική λήψη των κρατικών μέτρων, να διαθέσει τμήματα της αγροτικής μοναστηριακής περιουσίας της, που υπολείπονταν όμως σε έκταση από όση στόχευε η κρατική πολιτική.

Οι προσπάθειες ρύθμισης της μοναστηριακής περιουσίας έγιναν:

1. Με την ψήφιση του ν.3345/1925 «Περί Ταμείου Εφέδρων Πολεμιστών Κρήτης»,
2. Με τη “Σύμβαση” μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της Εκκλησίας Κρήτης το 1952,
3. Με το ν.1700/1987 «*Ρύθμιση θεμάτων εκκλησιαστικής περιουσίας*» και το ν.1811/1988.

Στην εισηγητική έκθεση που συνόδευε το νομοσχέδιο 1700/1987 τονιζόταν το γεγονός της αναλήψεως του συνόλου σχεδόν των λειτουργικών δαπανών της Εκκλησίας από το Κράτος, η μη εκπλήρωση της νομοθετημένης υποχρέωσης της Εκκλησίας για μεταβίβαση της μοναστηριακής περιουσίας στο Δημόσιο ήδη με την προσπάθεια του 1952 και η ανάγκη επεμβάσεως της Πολιτείας στο πλαίσιο του “πατροπαράδοτου” συστήματος της “νόμω κρατούσης Πολιτείας”, με σκοπό να σταματήσει η φθορά της ανεκμετάλλευτης αυτής περιουσίας, η καταπάτηση και το παράνομο εμπόριο Δημόσιας γης και να αποδοθεί η περιουσία αυτή στην Εθνική Οικονομία με την αξιοποίησή της από τον αγροτικό πληθυσμό και ιδιαίτερα τους ακτήμονες.

Στη συνέχεια ρυθμιζόταν η παραχώρηση της χρήσεως της μη αστικής γενικά μοναστηριακής περιουσίας από τον ΟΔΕΠ και τους ΟΔΜΠ για αξιοποίηση και εκμετάλλευση σε αγρότες, συνεταιρισμούς και φορείς του δημόσιου τομέα και η δυνατότητα μεταβιβάσεως της περιουσίας αυτής από τον ΟΔΕΠ και τους ΟΔΜΠ στο Ελληνικό Δημόσιο μέσα σε προθεσμία έξι μηνών από την έναρξη της ισχύος του νόμου, άρθρ.2 παρ.1-2 Ν.1700. Ακολουθούσε ο καθορισμός της τύχης των δικαιωμάτων τρίτων επί των ακινήτων αυτών, όπως και των ανταλλαγμάτων που θα παραχωρούνταν στις μονές και συνίστατο στην παραχώρηση εκτάσεων σε όσες μονές δε διέθεταν επαρκή ακίνητη περιουσία κατά κυριότητα, καθώς και εκτάσεων για περιβαλλοντική προστασία σύμφωνα

με το άρθρο 3 παράγραφος 3 του ν.1700. Στα κρατικά ανταλλάγματα ανήκαν και η εγγραφή κονδυλίου υπέρ των μονών και γενικότερα η ενίσχυση του έργου της Εκκλησίας στον κρατικό προϋπολογισμό, άρθρ.10 ν.1700.

Ο ν.1700/1987 δεν έχει μέχρι σήμερα εφαρμοστεί στην Εκκλησία Κρήτης, ούτε ασφαλώς έχει περιέλθει στους Ο.Δ.Μ.Π. Κρήτης η μοναστηριακή περιουσία, αν και η σχετική διάταξη του ν.1700 που προέβλεπε την περιέλευση αυτή δεν έχει καταργηθεί.

Στις 11 Μαΐου 1988 υπογράφηκε η οριστική σύμβαση για την παραχώρηση στο Δημόσιο της δασικής και αγροτολιβαδικής περιουσίας των μονών. Υπογράφηκε από τον τότε Πρόεδρο της Δημοκρατίας και δημοσιεύτηκε ως νόμος υπ' αριθμ.1811/1988 στις 13 Οκτωβρίου.

Το ζήτημα το οποίο θα μας απασχολήσει αφορά την αμφισβήτηση από την Πολιτεία των τίτλων ιδιοκτησίας των Μονών επί της ακίνητης περιουσίας τους, δηλαδή του δικαιώματός τους κυριότητας επί των εκτάσεων αυτών. Η κτήση της μοναστηριακής περιουσίας στην Εκκλησία Κρήτης, πέραν των τίτλων που είναι πρόσφατοι και μετεγεγραμμένοι στα οικεία υποθηκοφυλακεία, προέρχεται και από άλλες δύο αιτίες οι οποίες προκαλούν αμφισβητήσεις. Η πρώτη οφείλεται στους πρωτότυπους τρόπους κτήσης κυριότητας επί ακινήτων με κατάληψη και χρησικτησία και η δεύτερη σε «τίτλους» που είναι τουρκικά έγγραφα. Είναι γνωστό ότι η μοναστηριακή περιουσία σχηματίστηκε σε μεγάλη έκταση με τους ανωτέρω πρωτότυπους τρόπους κτήσεως κυριότητας. Στο πλαίσιο σχετικής έρευνας στο Υποθηκοφυλακείο Χανίων, διαπιστώθηκε ότι σε πλήθος πωλητήριων συμβολαίων μοναστηριακών εκτάσεων, οι πωλήτριες μονές δε θεμελίωναν το δικαίωμά τους σε μετεγεγραμμένο τίτλο κτήσεως, αλλά επικαλούνταν την κυριότητα που τους προσπόριζε στο ακίνητο το γεγονός ότι το διακατείχαν «από αμνημονεύτων χρόνων», δηλαδή ότι είχαν κυριότητα με έκτακτη χρησικτησία. Με απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου κρίθηκαν, σχετικά με τα δικαιώματα από χρησικτησία που επικαλούνται οι μονές, τα εξής: *«Δεν είναι εφικτό για το Δικαστήριο να αναλάβει να εξακριβώσει το ίδιο ποιες από τις επίδικες εκτάσεις γης μπορούν να θεωρηθούν κατά το Ελληνικό Δίκαιο ότι ανήκουν στην πραγματικότητα στο Δημόσιο. Παρατηρεί ωστόσο ότι οι ιερές μονές που είναι πανάρχαια ιδρυτικά μέρη της Ελληνικής Εκκλησίας και ιδρύθηκαν πολύ πριν δημιουργηθεί το Ελληνικό*

Κράτος, έχουν ανά τους αιώνες συσσωρεύσει σημαντική ακίνητη περιουσία. Χωρίς αμφιβολία, έγγραφοι τίτλοι κυριότητας που αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της Βυζαντινής αυτοκρατορίας και της Οθωμανικής αυτοκρατορίας έχουν χαθεί ή καταστραφεί. Προκειμένου περί αυτών των γαιών, τις οποίες κατείχαν για τόσο μακρό χρονικό διάστημα, έστω και χωρίς νόμιμο τίτλο, η χρονική διάρκεια της κατοχής που απαιτείται ώστε να θεμελιωθεί χρησικτησία τόσο έναντι του Δημοσίου όσο και έναντι τρίτων είχε μετά βεβαιότητας συμπληρωθεί κατά τη στιγμή που ο ν.1700/1987 ετέθη σε ισχύ. Στο σημείο αυτό το Δικαστήριο προσδίδει ιδιαίτερη σημασία στην κτήση κυριότητας δια χρησικτησίας διότι δεν υπάρχει Κτηματολόγιο στην Ελλάδα...»

Η δεύτερη αιτία αμφισβήτησεως συνίσταται στη στήριξη των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων μεγάλου τμήματος επί της ακίνητης περιουσίας των μονών της Κρήτης σε έγγραφα της περιόδου της τουρκοκρατίας. Οι ιστορικά βεβαιωμένοι αυτοί τίτλοι δεν είναι δυνατό να αμφισβητηθούν. Αποτελεί ωστόσο ερώτημα σε κάθε περίπτωση ο βαθμός εγκυρότητάς τους αλλά και η ακριβής έκταση των ορίων των συγκεκριμένων ακινήτων, για τα οποία οι ιστορικοί τίτλοι συνήθως περιέχουν λεπτομερειακές αναφορές. Το πλήθος των δικαστικών αποφάσεων σχετικά με οριακές διαφορές μεταξύ μοναστηριακών ακινήτων και ιδιωτικών αποδεικνύει το μέγεθος του προβλήματος. Τα δικαστήρια της Κρήτης σε κάθε περίπτωση στηρίζονται στα συνήθη αποδεικτικά μέσα, λαμβάνοντας υπόψη και τα τουρκικά έγγραφα. Ωστόσο οι τίτλοι αυτοί δεν παρέχουν πλήρη αποδεικτική ισχύ, αποτελώντας «ένδειξη» ως προς την ύπαρξη και τα όρια της ακίνητης περιουσίας της μονής. Σε κάθε περίπτωση αμφισβήτησεως ανοίγει δικαστική διαφορά, στο πλαίσιο δε της δικονομικής διαδικασίας και με τη χρήση αποδεικτικών μέσων, θα κριθεί η ύπαρξη και η έκταση του δικαιώματος κυριότητας επί ακινήτου με χρησικτησία ή τουρκικό έγγραφο. Στην όλη ένταση της αμφισβήτησης, σε δικαιώματα των μονών Κρήτης επί δασών, συνέτεινε και η υπ' αριθμ.51098/454/22.3.1957 απόφαση του Υπουργού Γεωργίας με την οποία διατάχθηκαν οι δασικές υπηρεσίες να «διαχειρίζονται» τα δάση της Κρήτης ως «διακατεχόμενα». Κατόπιν μάλιστα σχετικού και μεταγενέστερου ερωτήματος του Υπουργού Γεωργίας ως προς την ανωτέρω απόφασή του, η ΟΛΝΣΚ 845/1970 γνωμοδότησε ότι: «*Η διαφορά μεταξύ ιδιωτικού και διακατεχομένου δάσους συνίσταται εις το ότι, το μεν πρώτο ανήκει κατά πλήρες κυριότητος δικαίωμα εις οιοδήποτε φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον ιδιωτικού δικαίου, το δε δεύτερο τελεί απλώς εν τη διανοία κυρίου νομή του επ' αυτού ασκούντος την*

άμεσον φυσικήν εξουσίαν (δια κατόχου), όστις ναι μεν εκδηλεί την βούλησιν να κατέχει και νέμεται ως ίδιον το δάσος, πλην όμως στερείται νομίμου τίτλου, παρέχοντας αυτώ πλήρες ιδιοκτησίας δικαίωμα».

Το ζήτημα της μοναστηριακής περιουσίας και της Εκκλησίας Κρήτης παραμένει σήμερα εκκρεμές και δεν έχει βρει την οριστική του λύση, η οποία όμως, όπως προκύπτει από την πολύκροτη σχετική απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου των Ανθρωπίνων δικαιωμάτων, δε μπορεί παρά να επιτευχθεί με συναινετικό τρόπο. Μέχρι τότε οφείλουμε να δεχτούμε, όπως επιβάλλει και η εντελώς πρόσφατη ρύθμιση του άρθρου 3 παρ.2 του ν.2942/2001 ότι η διοίκηση και διαχείριση της μοναστηριακής περιουσίας Κρήτης συνεχίζεται από τους Ο.Δ.Μ.Π. Κρήτης, στο πλαίσιο των ορισμών του Καταστατικού Νόμου.

5.4. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ

Μια σημαντική παράμετρος των συστημάτων ιδιοκτησιακού καθεστώτος της γης είναι η ιδιοκτησιακές διαφορές, οι οποίες εκφράζονται με τη μορφή διαφορών άσκησης δικαιωμάτων είτε διαφορών ως προς τα όρια και τη θέση των ακινήτων, στα οποία ασκούνται αυτά τα δικαιώματα. Οι ιδιοκτησιακές διαφορές είναι περιορισμένες εκεί όπου έχει παγιωθεί σε σημαντικό βαθμό το ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης αλλά αποτελούν σημαντικό πρόβλημα εκεί όπου δεν έχουν αναπτυχθεί θεσμοί και οργανισμοί καταγραφής του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Επίσης σημαντικά προβλήματα παρουσιάζονται όπου οι υπάρχοντες μηχανισμοί καταγραφής των δικαιωμάτων στη γη είναι αναποτελεσματικοί και ελλιπείς.

Για την επίλυση αυτών των κτηματικών διαφορών κάθε οργανωμένη κοινωνία πρέπει να αναπτύξει τους κατάλληλους θεσμούς και μηχανισμούς (νομοθετικό πλαίσιο, δικαστήρια, συστήματα καταγραφής της γης/κτηματολογικά συστήματα, διοικητικούς μηχανισμούς), να εκπαιδεύσει το κατάλληλο προσωπικό, που θα τις αναλάβει και να φροντίσει για την ενημέρωση των πολιτών.

Η ύπαρξη κτηματικών διαφορών δυσχεραίνει την ανάπτυξη σε κάθε χώρα, καθώς μειώνει την παραγωγικότητα γης και ανθρώπων, καθυστερεί την απονομή δικαιοσύνης και οδηγεί σε μια κοινωνική και πολιτική αστάθεια.

5.5. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Η γη χρησιμοποιείται από τον άνθρωπο ως αγαθό, που μπορεί να αποκτηθεί, πωληθεί, αγοραστεί και κληρονομηθεί (μεταβίβαση της γης) και ακόμη να αποτελέσει τη βάση για τη λήψη κάποιου δανείου (υποθήκη της γης) αποκτώντας έτσι μια κοινωνική και οικονομική λειτουργία (αξία της γης).

Τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα της γης (χρήση, διάρθρωση, αξία, μεταβίβαση και ιδιοκτησιακό καθεστώς) είναι εκείνα που κάνουν τη γη αντικείμενο του Κτηματολογίου. Κτηματολόγιο είναι το σύστημα το οποίο, αποτυπώνει και αποδίδει τη διάρθρωση της γης, καταγράφει το ιδιοκτησιακό καθεστώς της, στηρίζει τις μεταβιβάσεις και περιέχει πληροφορίες για τη χρήση και την αξία της γης.

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης αφορά τα δικαιώματα, τους περιορισμούς και τις ευθύνες, που έχουν οι άνθρωποι σε σχέση με τη γη.

Η έννοια της χρήσης της γης αφορά στη μορφή εκμετάλλευσής της από τον άνθρωπο για την ικανοποίηση των ποικίλων αναγκών του.

Η ανθρώπινη παρέμβαση στη γη διαμορφώνει τη χρήση της και πολλές φορές μεταβάλλει την κάλυψή της. Έτσι πολλές φορές περιοχές, οι οποίες καλύπτονται από δάση μετατρέπονται σε καλλιεργήσιμες εκτάσεις ή δομημένες περιοχές, άγονες εκτάσεις σε περιοχές βιομηχανικών εγκαταστάσεων κ.ο.κ. η συνεχής αυτή επέκταση των ανθρωπίνων δραστηριοτήτων σε βάρος των δραστηριοτήτων της φύσης εντείνεται όσο ο πληθυσμός της γης αυξάνει και όσο η εξέλιξη της τεχνολογίας επιτρέπει και νέες επεμβάσεις σε περιοχές, όπου παλιότερα δεν ήταν αυτές δυνατές.

Πολλές χώρες έχουν αναπτύξει πολιτικές σχεδιασμού του χώρου και ελέγχου των χρήσεων της γης, έτσι ώστε η ικανοποίηση των διαφόρων αναγκών του ανθρώπου να περιορίζεται σε συγκεκριμένες περιοχές και μ' αυτό τον τρόπο να προστατεύονται κάποιες περιοχές κρίσιμες για την ανθρώπινη ύπαρξη, αλλά και να οργανώνεται καλύτερα η ανθρώπινη δραστηριότητα. Με αυτό τον τρόπο υπάρχουν κανονισμοί και νομοθεσίες που καθορίζουν την επιτρεπόμενη χρήση κάθε κομματιού γης, αφού πρώτα έχουν καταγραφεί οι υφιστάμενες χρήσεις και καλύψεις της γης.

Οι μηχανισμοί, οι οποίοι βοηθούν στη λήψη τέτοιων πολιτικών μέτρων και αποφάσεων, είναι τα συστήματα καταγραφής της γης και κυρίως τα κτηματολογικά συστήματα, τα οποία περιέχουν επίσης πληροφορίες για τη θέση και το σχήμα κάθε κομματιού της γης, για το ιδιοκτησιακό του καθεστώς και την αξία του, έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες με τη χρήση καθώς οι αλληλεπιδράσεις μεταξύ τους είναι προφανείς.

5.6. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Οι ιδιοκτησίες στην Κρήτη δεν ήταν καταγεγραμμένες, δεν υπήρχε Κτηματολόγιο. Πολλοί Κρήτες είχαν τίτλους για τις ιδιοκτησίες τους, οι περισσότεροι όμως όχι, καθώς πράξεις για μεταβιβάσεις ιδιοκτησιών δεν συνάπτονταν παρά μόνο μετά το 1880. Οι νόμοι περί συμβολαίων και περί μεταγραφής λειτουργούσαν μόνο από τότε, και μέχρι τότε η αγορά της γινόταν με μια απλή προφορική συμφωνία και με την καταβολή του συμφωνηθέντος τιμήματος. Στην Οθωμανική Αυτοκρατορία εκδίδονταν τίτλοι ιδιοκτησίας σε ποικίλες μορφές μετά το 1840 και μέχρι το 1874. Με δυο κανονισμούς του 1841 και του 1847 παρέχονταν ιδιοκτησιακός τίτλος για τις γαίες που κατείχαν οι ιδιώτες και προβλεπόταν να δίνονται έγγραφοι τίτλοι ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο. Το 1858 εκδόθηκε ένας νέος κανονισμός κτηματογράφησης. Στην αρχή ο κανονισμός εφαρμόστηκε μόνο στα σαντζάκια της Προύσας και των Ιωαννίνων. Σταδιακά επεκτάθηκε και σε άλλες επαρχίες. Επίσης, η ιδέα σύναψης συμβολαίου, που είναι κομβική στην ανάπτυξη της απόλυτης ιδιοκτησίας επεκτάθηκε περαιτέρω το 1868. Το 1874 οι πρακτικές εγγραφής και έκδοσης επεκτάθηκαν και στις ιδιωτικές γαίες και συνεπώς και στα βακούφια.

Η προϊστορία θέσπισης του Εθνικού μας Κτηματολογίου αρχίζει περίπου από την ανεξαρτησία του Ελληνικού Κράτους και η ισόχρονη καθυστέρηση σύνταξής του αποτελεί και αυτή Ελληνική μοναδικότητα. Η σύνταξη του Κτηματολογίου για πρώτη φορά υπήρξε μέλημα της βασιλείας του Όθωνα, με το διάταγμα 70/2.12.1836 «Περί Κτηματολογίου»⁵⁰. Ο Όθωνας, με πρόταση του «Γραμματέως Δικαιοσύνης», θέλοντας να δώσει στους «ιδιοκτήμονες υπηκόους του» μεγαλύτερη ευχέρεια για ενυπόθηκο δανεισμό και να καταστήσει ασφαλέστερη τη διάγνωση της ακίνητης περιουσίας τους, αποφάσισε και διέταξε τη σε δημόσια βιβλία, (Κτηματολόγια), εγγραφή, όλων των ακίνητων κτημάτων *«ιδιωτών, δήμων, φιλανθρωπικών καταστημάτων, εκκλησιών, μοναστηρίων και σωματείων, εξαιρουμένων όλων των εθνικών και αυτών των υπό μίσθωσιν όντων»*. Στην ιστορική του διαδρομή πρωτοπόρος αγωνιστής του Κτηματολογίου, από τα τέλη του προηγούμενου αιώνα και στις αρχές του αιώνα μας, υπήρξε ο μηχανικός Κ.Καρούσος, ο οποίος επί Χαρίλαου Τρικούπη εστάλη στη Βιέννη για να μελετήσει το Κτηματολόγιο.

Το 1895 έγινε μια νέα πρόταση για την εισαγωγή του Κτηματολογίου στη χώρα αλλά λόγω πολιτικών διαφωνιών ο νόμος αυτός δεν έγινε ποτέ δεκτός από την τότε Βουλή. Το 1910 παρουσιάζεται ένας ολοκληρωμένος νόμος για το Κτηματολόγιο, που κι αυτός όμως εξαιτίας του Βαλκανικού Πολέμου δεν προχώρησε. Το 1929 δημιουργήθηκε το Κτηματολόγιο της Ρόδου, Κω και Λέρου. Ακολουθεί το 1932 το λεγόμενο σταφιδικό Κτηματολόγιο χωρίς αποτέλεσμα. Σημαντική ήταν η προσπάθεια το 1970 όμως και αυτή απέτυχε αφού διακόπηκε μετά από 3 χρόνια.

Ακολούθησαν πολλές ανεπιτυχείς προσπάθειες, με διατάξεις σύνταξης Εθνικού Κτηματολογίου, διατάγματα και διορισμούς επιτροπών σύνταξής του, μελέτες, εισηγήσεις, αποφάσεις διοικητικές, εγκύκλιοι και άρθρα, χωρίς όμως αποτέλεσμα. Το 1986 ιδρύθηκε ο Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος ΟΚΧΕ.

Ο θεσμός του Κτηματολογίου αντιμετωπίστηκε ευκαιριακά και αποσπασματικά για λόγους εντυπωσιασμού ή ως θεσμός στήριξης προγραμμάτων εκτάκτων αναγκών. Ποτέ δεν αντιμετωπίστηκε συνολικά. Ποτέ δε σχεδιάστηκε με αρχή και τέλος. Ποτέ δε θωρακίστηκε θεσμικά και οικονομικά. Ποτέ δεν υπήρξε ζωηρή πολιτική βούληση, για τη σύνταξή του

⁵⁰ Πρέπει να σημειωθεί ότι το «Περί Κτηματολογίου» διάταγμα δεν εφαρμόστηκε ποτέ.

στην κατεστημένη οικονομικά και κοινωνικά τάξη, αφού αυτή θα αποκάλυπτε τις μεγάλες καταπατήσεις των Εθνικών Γαιών, των Δημοσίων Κτημάτων.

5.7. ΈΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας. Συνεπώς το Κτηματολόγιο στο μέλλον θα έχει πολλαπλούς στόχους, μεταξύ δε άλλων θα υποβοηθήσει την ασκούμενη χωροταξική, ρυθμιστική, πολεοδομική, γεωργική, περιβαλλοντική, δασική, βιομηχανική και κάθε άλλη αναπτυξιακή κρατική πολιτική.

Η κτηματογραφική αποτύπωση και απογραφή της περιοχής αποτελούν την προπαρασκευαστική διαδικασία της καταγραφής του συγκεκριμένου ακινήτου στο συγκεκριμένο φορέα δικαιώματος. Στη συνολική τους έκταση, οι καταγραφές αυτές αποτελούν το Κτηματολόγιο. Καθοριστικό στοιχείο για την επιτυχία της διαδικασίας σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου είναι η ευρύτατη πληροφόρηση γι' αυτήν και η κοινωνική αποδοχή του στόχου της.

Ο ουσιαστικός έλεγχος νομικός και τεχνικός, της κάθε εγγραφής, αρχικής και μεταγενέστερης, αποτελεί τη βάση της νομικής και τεχνικής αξιοπιστίας του Κτηματολογίου και προσδίδει αναμφιβόλως δημόσιο κύρος, δημόσια πίστη σ' αυτό.

Οι πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία θα εμφανίζουν την πραγματική ιδιοκτησιακή κατάσταση της χώρας, εξασφαλίζοντας την αναγκαία ποιότητα και πιστότητα των καταχωρούμενων πράξεων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, ως προϋπόθεση της ασφάλειας των συναλλαγών.

Σήμερα η διαδικασία της σύνταξης του Κτηματολογίου βρίσκεται σε περίοδο ανάπτυξης, με αισιόδοξη προοπτική.

Με δεδομένο το γεγονός ότι, για λόγους αντικειμενικούς, δεν είναι δυνατόν να συνταχθεί και να λειτουργήσει γεωγραφικός, ενιαίος και ταυτοχρόνως το Εθνικό Κτηματολόγιο σε όλη

την επικράτεια, δημιουργούνται πρόσθετα κυρίως τεχνικά - οργανωτικά - οικονομικά θέματα και όχι νομικά προβλήματα, τα οποία αντιμετωπίζει ο ν.2664/1998 άρθρ.23. Ο χρόνος έναρξης του Κτηματολογίου, κατά το άρθρ.12 του ν.2308/1995, είναι η ημερομηνία ολοκλήρωσης των πρώτων εγγραφών στα κτηματικά βιβλία.

5.8. ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Ο νόμος που πραγματικά ενεργοποίησε τη διαδικασία σύνταξης Ελληνικού Κτηματολογίου, είναι ο 1647/1986 «*Περί Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος*», με τη δημιουργία του ΟΚΧΕ. Ο νόμος αυτός αποτέλεσε ένα πρώτο, θετικό αλλά άτολμο και ανολοκλήρωτο βήμα στην κατεύθυνση θεσμοθέτησης, σύνταξης, τήρησης και ενημέρωσης του Εθνικού Κτηματολογίου, σε μια μορφή η οποία θα μπορούσε “δυνάμει” να στηρίξει και μια αναξιόπιστη πολιτική για τα Δημόσια Κτήματα. Οι εγγενείς αδυναμίες του όμως απέτελεσαν όπως είχε προβλεφθεί έγκαιρα, τροχοπέδη στο πεδίο υλοποίησης των στόχων του.

Οι ν.2308/1995 «*Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις*» και 2664/1998 «*Εθνικό Κτηματολόγιο*» για το μεγάλο αυτό έργο εθνικής αναγκαιότητας, αποτελούν αφετηρία εξόδου από το καθεστώς της ιστορικής καθυστέρησης και αποτελμάτωσης, όσον αφορά το τεράστιας εθνικής σημασίας αυτό έργο και οι περί του αντιθέτου απόψεις και συνήθειες μεψιμοιρίες πρέπει να θεωρούνται αναπόφευκτες και σύμφυτες με τη νεοελληνική νοοτροπία και τα νεοελληνικά πολιτικά ήθη.

Με το ν.2308/1995 θεσμοθετήθηκε η κυρίως κτηματογραφική διαδικασία για τη δημιουργία του τεχνικού Κτηματολογίου των πρώτων εγγραφών, για τη σωστή αποτύπωση, διακεκριμένα, δηλαδή διαιρετά, σε ατομική βάση και ενάριθμα, με κωδικό αριθμό κάθε ακίνητης ιδιοκτησίας, ενώ με το ν.2664/1998 θεσμοθετήθηκε η διαδικασία της δημιουργίας του νομικού Κτηματολογίου.

Το Κτηματολόγιο έχει πλέον ξεπεράσει στη χώρα μας το στάδιο των οραματισμών, που διήρκεσε από το 1836 και για 170 περίπου χρόνια ήδη δε άρχισε να συντάσσεται προγραμματισμένα και με συνεχώς επιταχυνόμενους ρυθμούς.

Οι εργασίες σύνταξης του Κτηματολογίου βρίσκονται σε απογείωση και ο ρυθμός κτηματογραφικής πραγματοποίησής του επιταχύνεται, με τη συγκρότηση και στελέχωση και τη συνεχή πλήρωση των αναγκών της Κτηματολογίου ΑΕ.

Καθοριστικό στοιχείο για την επιτυχία της διαδικασίας σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου είναι η ευρύτατη πληροφόρηση γι' αυτήν και η κοινωνική απόδοση του στόχου της.

Από τη διατύπωση του άρθρ.2 παρ.1 του ν.2308/1995 «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις.» προκύπτει ότι, εγγραπτέο εμπράγματο δικαίωμα μπορεί να είναι και δικαίωμα για το οποίο δεν υπάρχει έγγραφος αποδεικτικός τίτλος, όπως είναι τα δικαιώματα τα οποία αποκτήθηκαν με έκτακτη χρησικτησία (ή άλλο πρωτότυπο τρόπο) κατά τις διατάξεις του προϊσχύσαντος δικαίου.

Ο ν.2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις», μαζί με τον προηγούμενο ν.2308/1995, αποτελούν πλέον τη νομική πραγματικότητα του Κτηματολογίου, με την έννοια ότι έχει θεσπιστεί το βασικό νομικό πλαίσιο για τη σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου.

Η φιλοσοφία και οι αρχές του νόμου του Κτηματολογίου εισάγουν μια νέα αντίληψη στις σχέσεις πολιτών και Πολιτείας, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων στη διαχείριση και αξιοποίηση της γης, με βάση τις ουσιαστικές αξίες του νομικού μας πολιτισμού.

Ο ν.2664/1998 αποτελεί ακρογωνιαίο λίθο για τη βιώσιμη ανάπτυξη, με περιβαλλοντική προστασία των οικοσυστημάτων, αλλά και για την ασφάλεια δικαίου στους τίτλους ιδιοκτησίας, του δημοσίου και των ιδιωτών, με άμεση συνέπεια τον τερματισμό των από του απωτάτου παρελθόντος ερίδων για τα όρια και την ταυτότητα των ιδιοκτησιών. Το Κτηματολόγιο θα αποτελέσει έτσι συγχρόνως και όργανο άσκησης πολιτικής γης.

Ο νόμος του Εθνικού (Ελληνικού) Κτηματολογίου, ως αδιάσπαστο και ολοκληρωμένο σύνολο του κτηματογραφικού χάρτη της χώρας και των κτηματικών βιβλίων, περιλαμβάνει 7 κεφάλαια με 34 άρθρα, με στόχο, κατά την εισηγητική έκθεση, «την απαλλαγή της χώρας μας από τις ατέλειες του υφιστάμενου συστήματος μεταγραφών και υποθηκών, τόσο σε επίπεδο νομικό όσο και σε επίπεδο ορθολογικής οργάνωσης και κοινωνικο-οικονομικού σχεδιασμού».

«Είναι κοινός τόπος, συνεχίζει η εισηγητική έκθεση, ότι το υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών δεν αποτρέπει τον κίνδυνο σύγχυσης ως προς την ταυτότητα των ακινήτων, που αποτελεί πηγή εις βάρος και μακρών δικαστικών διενέξεων, οδηγεί σε καταπατήσεις (σε μεγάλο βαθμό έναντι του Δημοσίου) και συνιστά σοβαρό παράγοντα ανωμαλίας, που επιδρά δυσμενώς και στο σχεδιασμό και στην εφαρμογή της αναπτυξιακής πολιτικής. Επιπλέον, το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών παρέχει τυπική μόνο και όχι ουσιαστική δημοσιότητα, αφού δεν κατοχυρώνει, με ελάχιστες εξαιρέσεις, τον καλόπιστο συναλλασσόμενο, για να αποκτήσει κάποιο δικαίωμα σε ακίνητο στηρίζεται στις εγγραφές οι οποίες έχουν γίνει από τον άμεσο και τους απώτερους δικαιοπάροχούς του, στα τηρούμενα στο οικείο Υποθηκοφυλακείο βιβλία».

Το πρώτο θεσμικό μέτρο, με το οποίο δρομολογήθηκε η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου είναι ο ν.2308/1995 και ο ν.2508/1997 και 2664/1998. Οι ως άνω νόμοι όπως και ο ν.1647/1986, με τον οποίο δημιουργήθηκε ο φορέας για τη σύνταξή του, δηλαδή ο ΟΚΧΕ δεν τροποποίησαν το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων και ως εκ τούτου εξακολουθούν να ισχύουν όλες οι διατάξεις για τον τρόπο απόδειξης της ιδιοκτησίας, για το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του ελληνικού δημοσίου και για την προστασία της Δημόσιας Περιουσίας.

Με το άρθρο 4 του ν.3127/2003 «Τροποποίηση και συμπλήρωση των ν.2308/1995 και 2664/1998 για την κτηματογράφηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις», το οποίο προωθήθηκε από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναγνωρίζεται κυριότητα υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Οι διατάξεις του άρθρου 4 του ν.3127/2003, καταργούν, σιωπηρά, τις σχετικές διατάξεις του ΑΝ 1539/1938 και όσων τον συμπληρώνουν πριν ή μετά το 1938.

Το νέο θεσμικό πλαίσιο του Εθνικού Κτηματολογίου, ο ν.3481/2006 «Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις», με το οποίο τροποποιήθηκε η νομοθεσία για τη σύνταξη και λειτουργία του Κτηματολογίου, θέτει σε νέες βάσεις το έργο του, απλοποιεί και επιταχύνει τις διαδικασίες κτηματογράφησης και εξασφαλίζει τη χρηματοδότησή του.

5.9. ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΈΛΛΕΙΨΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Η ανυπαρξία της πολιτικής γης οδηγεί τις κοινωνικές ομάδες στην άναρχη μεταχείρισή της, είτε για λόγους κερδοσκοπίας είτε για τη λύση άμεσων προβλημάτων ζωής των υποβαθμισμένων κοινωνικών ομάδων (κατατμήσεις, προβλήματα προσφύγων, καταλήψεις, αυθαίρετες κατοικίες, κατασκευές κλπ).

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι θεσμός που δρομολογήθηκε με καθυστέρηση αιώνα.

Συνέπειες της καθυστέρησης είναι γενικά η ανασφάλεια δικαίου στην έγγεια ιδιοκτησία ή ανυπαρξία πολιτικής γης και η λεηλασία των δημοσίων κτημάτων.

Η δυσλειτουργία των Υποθηκοφυλακείων, με τη χνώδη κατάσταση στη δημόσια ιδιοκτησία, έχει επιδεινώσει ιδίως την ασφάλεια δικαίου.

Η δημόσια ιδιοκτησία συνεχίζει να δέχεται τις επιθέσεις των καταπατητών οικοπεδοφάγων (πυρκαγιές, εκχερνώσεις, καταπατήσεις κλπ), αλλά και η δημόσια διοίκηση να καταταλαιπωρεί, κυρίως τον μικροϊδιοκτήτη, αξιώνοντας, για να αποδείξει την ιδιοκτησία του έναντι του Κράτους, να προσκομίζει τίτλους μετεγεγραμμένους πριν από το 1884, ή να αποδείξει χρησικτησία που να συμπληρώθηκε πριν από το 1915 (άρθρ.21 ν.δ.22.4./16.5.1922 «Περί διοικητικής αποβολής από τα κτήματα αεροπορικής αμύνης»), ή ότι το ακίνητο δεν ήταν δάσος πριν από το 1830, δηλαδή πριν από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους.

Όπως φάνηκε από τη μέχρι εδώ ανάλυση, είναι βαρύτερες οι συνέπειες από την έλλειψη Εθνικού Κτηματολογίου.

1. Δεν ξέραμε και δεν ξέρουμε ακόμη την έγγεια περιουσία του Δημοσίου και της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
2. Δεν ξέρουμε την τεράστια έγγεια εκκλησιαστική περιουσία.
3. Δεν ξέρουμε το μέγεθος των καταπατήσεων Δημόσιας γης και γης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.
4. Αποφασίζουμε την εκτέλεση δημόσιων έργων και η δαπάνη τους υπερδιπλασιάζεται από το κόστος των απαλλοτριώσεων.
5. Αγνοώντας την παραδοσιακή παραγωγή μιας περιοχής και τη διάρθρωση της αγροτικής γης χωρίς στοιχεία Κτηματολογίου, εκτιμούμε στη μελέτη ενός έργου μόνο την οικονομική και ποτέ την κοινωνική αξία της γης.
6. Δε μπορέσαμε και δε μπορούμε να χαράξουμε και να ασκήσουμε μία τουλάχιστον συνεπή, Πολιτική Γης, κι έτσι υποθάλπονται εξελίξεις σαν:
 - Τα αυθαίρετα
 - Τον υπέρμετρο κατακερματισμό της αγροτικής και αστικής γης
 - Την αλόγιστη και σκόπιμη διόγκωση των τιμών της γης
 - Την ασυδοσία της κερδοσκοπίας στη γη
 - Την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής της πόλης
 - Την εγκατάλειψη της υπαίθρου
 - Τον αργόσυρτο ρυθμό αναδασμών της γης
 - Την ανεμπόδιση και ανεξέλεγκτη, από οποιαδήποτε υπηρεσία, αγορά ελληνικής γης από ξένους
 - Την αδυναμία προστασίας και διαχείρισης των ακτών, των δρυμών και του φυσικού μας περιβάλλοντος κλπ

Οι καταλήψεις γης, η ανέγερση αυθαίρετων κατοικιών κλπ, είναι αποτέλεσμα της ανυπαρξίας Κράτους, που οδήγησαν ομάδες πληθυσμού με συγκεκριμένες ανάγκες και οξυμένα προβλήματα επιβίωσης (στέγης και τροφής) να προβεί σε λανθασμένες ενέργειες αντιμετώπισης βασικών προβλημάτων.

Σήμερα, περισσότερο από ποτέ, προβάλλει η αναγκαιότητα της θεσμοθέτησης, σύνταξης, τήρησης, ενημέρωσης και αναθεώρησης του Εθνικού Κτηματολογίου, για την αποκάλυψη του μέγιστου και μη γνωστού τμήματος της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας. Έτσι, όχι μόνο

θα ξέρουμε γιατί μιλάμε λέγοντας “Δημόσια Περιουσία” αλλά θα διασφαλίσουμε, θα κατοχυρώσουμε, θα περιφρουρήσουμε από τις καταπατήσεις τον πολυτιμότερο εθνικό μας πόρο: τη Δημόσια γη.

5.10. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Η συνολική αντιμετώπιση της πολιτικής γης σε εθνικό επίπεδο απαιτεί ως χρησιμότερο εργαλείο τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου. Και είναι θέμα για μια σωστή χωροταξική και πολεοδομική πολιτική, αλλά και ιδιοκτησιακή ευταξία, η ύπαρξη του Εθνικού Κτηματολογίου, το οποίο θα παρέχει σαφή την ιδιοκτησιακή εικόνα κατά ακίνητο και θα αποτελεί όργανο άσκησης πολιτικής γης.

Το Κτηματολόγιο στο μέλλον θα έχει πολλούς στόχους, μεταξύ δε άλλων θα υποβοηθήσει την ασκούμενη χωροταξική, ρυθμιστική, πολεοδομική, γεωργική, περιβαλλοντική, δασική, βιομηχανική και κάθε άλλη αναπτυξιακή κρατική πολιτική, συνεπώς οφείλει να έχει και τη φορολογική του διάσταση.

Αποτελεί ντροπή για το νομικό μας πολιτισμό, στην είσοδο του 21^{ου} αιώνα, να υπάρχει η σημερινή ανασφάλεια δικαίου στην έγγεια ιδιοκτησία, ιδιωτική και δημόσια, και να αδυνατεί η Πολιτεία να έχει ένα ασφαλές όργανο άσκησης πολιτικής γης, όπως θα είναι το ανοιχτό Κτηματολόγιο, που θεσπίζεται στο άρθρ.1 παρ.2 του ν.2664/1998.

Το Κτηματολόγιο είναι αποδεικτικό δικαιωμάτων και όχι συστατικό.

Θα ήταν ολέθριο για την αξιοπιστία του Ελληνικού Κτηματολογίου, ώστε και μετά την πάροδο της προθεσμίας του άρθρ.6 παρ.2 του νόμου, δηλαδή του αμάχητου της πρώτης εγγραφής στα κτηματικά βιβλία, να υπάρξει κατ’ εξαίρεση δυνατότητα διεκδίκησης από το Δημόσιο. Υπάρχει υπεραρκετός χρόνος οι υπηρεσίες, παρά την υποβάθμισή τους, να εξασφαλίσουν τα δικαιώματα του Δημοσίου.

Χωρίς καμιά αμφιβολία το Κτηματολόγιο θα κατασφαλίσει τη Δημόσια Περιουσία από τους καταπατητές (εμπρησμοί δασών κλπ). Αυτό όμως δε σημαίνει ότι πρέπει να δημιουργήσει και πλημμυρίδα δικών και αδικαιολόγητο πλουτισμό του Δημοσίου.

Κάποτε θα πρέπει όλη αυτή η περιουσία του Δημοσίου να καταγραφεί, να αποτυπωθεί... Όσο το Κτηματολόγιο καθυστερεί, τόσο οι καταπατήσεις και η αρπαγή της περιουσίας του Δημοσίου προχωράει. Όταν το Κτηματολόγιο ολοκληρωθεί, θα μπει τέλος στις καταπατήσεις. Άρα δεν έχουμε άλλο τρόπο από το να σπεύσουμε να ανακαλέσουμε όλες τις δυνάμεις του Δημοσίου και όλων των συναρμοδίων υπουργείων, προκειμένου να ανταποκριθούν στις απαιτήσεις του Κτηματολογίου. Δε μπορεί όμως να γίνει Κτηματολόγιο χωρίς να κλείσει το ζήτημα της περιουσίας του Δημοσίου. Εκεί που τελειώνει η ιδιοκτησία του Δημοσίου αρχίζει η ιδιοκτησία της τοπικής αυτοδιοίκησης, αρχίζει η ιδιοκτησία του πολίτη. Αν μείνουν ασαφή αυτά τα όρια στην ιδιοκτησία του Δημοσίου, ασαφή παραμένουν και για την τοπική αυτοδιοίκηση και για τον ιδιώτη.

Με το ανοικτό Κτηματολόγιο και τις καταχωριζόμενες πληροφορίες, θα μπορεί να μελετηθούν και να αποτελέσουν αντικείμενο επεξεργασίας τα δεδομένα για τη δημιουργία μηχανισμών πολιτικής αξιοποίησης της γης και προστασίας του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος (απαλλοτριώσεις, μεταφορά συντελεστή δόμησης, σχεδιασμός χρήσεις γης, συντελεστής δόμησης κλπ).

Υποχρέωση όλων μας και περισσότερο των μελετητών είναι να προσεγγίσουμε με ολοκληρωμένο τρόπο τις διαστάσεις του προβλήματος και με τη χάραξη ενιαίας πολιτικής γης και χρήσης, για την αξιοποίηση και σωστή εφαρμογή του Κτηματολογίου και της Πολιτικής Γης και διαχείρισης της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας. Τα κοινωνικά, περιβαλλοντικά, εθνικά, περιφερειακά και σε τοπικό επίπεδο προβλήματα επιβάλλουν τη χάραξη μέτρων σωστής και προγραμματισμένης Πολιτικής Γης, πάνω στην οποία ασκούνται αναπτυξιακές πρωτοβουλίες, θετικά ή αρνητικά, συλλογικά ή ατομικά και να αποτελέσουν το σταθερό θεμέλιο για την κοινωνική και οικονομική ανάπτυξη της ΓΗΣ που δανειζόμαστε από τις επόμενες γενιές και να μπει τέλος, από Πολιτεία και πολίτες, στα λάθη του παρελθόντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

ΕΦΑΡΜΟΓΗ: ΙΕΡΑ ΜΟΝΗ ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΑΣ - “ΣΤΑΥΡΟΣ”

ΧΑΝΙΩΝ

6.1. ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ

Προκειμένου να μελετήσουμε το ιδιοκτησιακό καθεστώς της ακίνητης μοναστηριακής περιουσίας στην Κρήτη, καθώς και τους τρόπους απόκτησης και εκμετάλλευσης της περιουσίας αυτής, διερευνάται το ιδιοκτησιακό καθεστώς της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας των Τζαγκαρόλων. Η Πατριαρχική και Σταυροπηγιακή Μονή της Αγίας Τριάδας των Τζαγκαρόλων είναι ένα από τα πιο σημαντικά μοναστηριακά συγκροτήματα του τέλους της Βενετοκρατίας στην Κρήτη με πλούσια προσφορά στην Ιστορία και την Παιδεία του νησιού. Βρίσκεται στους πρόποδες της οροσειράς του **Σταυρού**, στη θέση "Τζομπόμυλος" του ακρωτηρίου Μελέχα. Στα χρόνια της Τουρκοκρατίας είχε αποκτήσει μεγάλη κτηματική περιουσία και είχε πολλά εξαρτήματα (μετόχια), ακόμη και στη Σμύρνη.

Πληροφορίες για την έγγεια μοναστηριακή περιουσία της Μονής υπάρχουν στον Κώδικα αυτής και η δυνατότητα χρήσης και ανάγνωσής του δεν είναι εύκολη, καθώς αποτελεί αρχείο της Ιεράς Μονής. Στοιχεία για την περιουσία της υπάρχουν στο Υποθηκοφυλακείο και το Κτηματολόγιο, εφόσον έχει ολοκληρωθεί κτηματογράφηση στις εκτάσεις που κατέχει.

Η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας έχει στην κυριότητά της σημαντική έκταση στην περιοχή **Σταυρού**, η οποία αποκτήθηκε με δωρεά ενός άρχοντα της περιοχής των Χωραφακίων Ακρωτηρίου, κατά την ανέγερσή της, με σκοπό να την ενισχύσει. Στη συνέχεια, παρουσιάζεται το ιστορικό της έκτασης, καθώς το ιδιοκτησιακό καθεστώς και οι χρήσεις γης αυτής παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον.

6.2. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΣΤΑΥΡΟΣ ΧΑΝΙΩΝ

Η περιοχή **Σταυρού** είναι ένας από τους τέσσερις μη θεσμοθετημένους οικισμούς του Δήμου Ακρωτηρίου Χανίων, ανήκει στο Δ.Δ.Κουνουπιδιανών, απέχει περίπου 17 χιλιόμετρα από το κέντρο της πόλης των Χανίων και είναι εκτός σχεδίου πόλεως. Οι ιδιαιτερότητες της περιοχής, ο πλούτος και η ποικιλία των πόρων της, το γεγονός ότι είναι παραθαλάσσια και τόπος ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, άσκησαν αναμφισβήτητη έλξη στις ανθρωπογενείς δραστηριότητες.

Με αφορμή την αποκέντρωση, οι παράκτιες και πιο “πλούσιες” περιοχές δέχτηκαν έντονες πιέσεις οικιστικής ανάπτυξης. Η περιοχή **Σταυρού**, λόγω φυσικού πλούτου άρχισε από το 1960 να καταλαμβάνεται και να οικοδομείται, με τη δημιουργία κύριας και παραθεριστικής κατοικίας. Στην περιοχή, ήδη λάμβαναν μέρος και άλλες δραστηριότητες, όπως οι καλλιέργειες και η αλιεία.

Στο παραπάνω πλαίσιο οικιστικής έκρηξης, η μεγάλη μοναστηριακή έκταση άρχισε να καταλαμβάνεται από ιδιώτες. Στο μεταξύ άρχισε μία σειρά από δικαστικές διενέξεις προκειμένου να διαλευκανθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς της έκτασης αυτής. Την έκταση διεκδίκησαν η ενορία των Κουνουπιδιανών και η τότε κοινότητα, όμως με δικαστική απόφαση του Αρείου Πάγου η επίδικη έκταση κατοχυρώθηκε στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας.

Η έλλειψη Εθνικού Κτηματολογίου, κατάλληλων μέτρων Πολιτικής Γης και η ανυπαρξία πολεοδομικών και χωροταξικών μηχανισμών ελέγχου στην ευρύτερη περιοχή όξυνε τα προβλήματα. Σήμερα στην περιοχή **Σταυρού** υπάρχουν πολλά αυθαίρετα κτίσματα που φτάνουν μέχρι τον αιγιαλό, με συνέπεια την αλλοίωση του τοπίου.



Εικόνα 6.1: Η θέση του Σταυρού και της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας Τζαγκαρόλων στο Δήμο Ακρωτηρίου Χανίων

Πηγή: GoogleEarth

6.2.1 ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ – ΔΗΜΟΣ ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ

Ο Δήμος Ακρωτηρίου ανήκει στην ευρύτερη Περιφέρεια Κρήτης και συγκεκριμένα στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Χανίων. Βρίσκεται στη βόρεια πλευρά του νομού και γειτνιάζει με την πόλη των Χανίων και το Δήμο της Σούδας όπου και το λιμάνι. Η γειτνίαση αυτή, το φυσικό περιβάλλον και το κλίμα της περιοχής έχουν σαν αποτέλεσμα την τεράστια οικιστική και οικονομική ανάπτυξη, που χαρακτηρίζει το Δήμο Ακρωτηρίου τα τελευταία χρόνια. Εκτείνεται στην ουσία στη χερσόνησο που βρίσκεται στα βορειοανατολικά της

πόλης των Χανίων και είναι κατεξοχήν παραθαλάσσιος, σχεδόν ολόκληρη η οριογραμμή του βρέχεται από το Κρητικό Πέλαγος.

Η διοικητική διάρθρωση του Δήμου Ακρωτηρίου μετά το σχέδιο Ι. Καποδίστριας έχει ως εξής. Στο νέο δήμο υπάγονται οι παλιές κοινότητες: Αρωνίου, Κουνουπιδιανών, Μουζουρά, Στερνών και Χωρδακίου (οι οποίες καταργούνται ως κοινότητες). (Νόμος 2539/97, ΦΕΚ 244/4-12-97, σελ. 8833).

Ο Δήμος Ακρωτηρίου αποτελείται από 5 Δημοτικά Διαμερίσματα: το Δ.Δ. Αρωνίου, το Δ.Δ. Κουνουπιδιανών, το Δ.Δ. Μουζουρά, το Δ.Δ. Στερνών, το Δ.Δ. Χωρδακίου.

Με το νέο σχέδιο Καλλικράτη, ο Δήμος Ακρωτηρίου καταργείται με σκοπό την ένταξή του στο Δήμο Χανίων μαζί με τους Δήμους Ελ. Βενιζέλου, Θερίσου, Κεραμείων, Σούδας και Χανίων.

Έχει έκταση 11.264,4 εκταρίων και πραγματικό πληθυσμό, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2001 της ΕΣΥΕ, 10.321 κατοίκων.

Στο Δήμο Ακρωτηρίου συνυπάρχουν:

1. Ένα ιδιαίτερο, πολυποίκλο φυσικό περιβάλλον που περιλαμβάνει τον ορεινό όγκο, καλλιεργούμενες εκτάσεις και βοσκότοπους, αμμώδεις, γραφικές παραλίες και λιμανάκια στα βόρεια και δυτικά, πολλά αξιόλογα σπήλαια, μερικά από τα οποία έχουν χαρακτηριστεί τόποι ιστορικοί και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους κάποιες από τις οποίες είναι θεσμοθετημένες ως τέτοιες, όπως η περιοχή του **Σταυρού** και ο κόλπος του Καλαθά.
2. Οριοθετημένοι οικισμοί, στεγαστικοί συνεταιρισμοί αλλά και αυθαίρετες πυκνοδομημένες περιοχές όπως ο **Σταυρός**. Τα τελευταία χρόνια επίσης έχει αυξηθεί ιδιαίτερα η εκτός σχεδίου δόμηση.
3. Πλήθος μοναστηριακών συγκροτημάτων από τα σημαντικότερα που υπάρχουν στο νομό Χανίων, όπως η Μονή της Αγίας Τριάδας των Τζαγκαρόλων, η Μονή Αγίου Ιωάννη Ερημίτη, η Μονή Κορακίων κ.α., μερικά από τα οποία βρίσκονται σε λειτουργία.

4. Κηρυγμένα μνημεία και ιστορικοί τόποι, αλλά και αξιόλογα ιστορικά κτίρια και ιστορικοί πυρήνες οικισμών που δεν έχουν θεσμοθετημένη προστασία.
5. Σημαντικές αναπτυξιακές υποδομές που εξυπηρετούν ολόκληρο το νομό Χανίων, όπως το Πολυτεχνείο Κρήτης, το αεροδρόμιο Ι.Δασκαλογιάννης, και μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις, όπως το κλειστό κολυμβητήριο και το ποδηλατοδρόμιο.
6. Οχλούσες χρήσεις μεγάλης έκτασης, που επίσης εξυπηρετούν αλλά και επηρεάζουν την ευρύτερη περιοχή, όπως το Πεδίο Βολής Κρήτης, 115 Π.Μ., τμήμα του Ναυστάθμου Κρήτης, η Αμερικάνικη Βάση, το Εργοστάσιο Μηχανικής Ανακύκλωσης και Κομποστοποίησης και ΧΥΤΑ, τα λατομεία παραγωγής αδρανών υλικών, εγκαταστάσεις αποθήκευσης και διακίνησης υγρών καυσίμων, μεγάλες μονάδες παραγωγής σκυροδέματος και ασφαλτομίγματος.

Τα κυριότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει σήμερα ο Δήμος και που οφείλονται σε μεγάλο βαθμό στην έλλειψη χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού εντοπίζονται:

- Στην τεράστια οικιστική ανάπτυξη που για την τελευταία δεκαετία μπορεί να χαρακτηριστεί εκρηκτική κι έχει οδηγήσει σε απότομη αύξηση πληθυσμού που δεν είναι ομοιόμορφη σε όλη την έκταση του Δήμου (65,48% μεταξύ 1991 και 2001). Παράλληλα έχει αυξηθεί σε μεγάλο βαθμό η δόμηση σε περιοχές εκτός οικισμών με αποτέλεσμα το Ακρωτήριο να αστικοποιείται άναρχα.
- Στην έλλειψη υποδομών ελεύθερων χώρων, εκπαίδευσης, μετακίνησης κλπ, στους οικισμούς που δέχονται τις μεγαλύτερες οικιστικές πιέσεις.
- Στην ύπαρξη ιδιαίτερα οχλουσών δραστηριοτήτων και στην αδυναμία της Πολιτείας να εμποδίσει την επέκταση και να ελέγξει τη λειτουργία τους.

Όλα τα παραπάνω έχουν οδηγήσει σε διαρκώς αυξανόμενη, άναρχη και ανεξέλεγκτη δόμηση και ανάπτυξη και σε υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Με τη σύνταξη του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου που ακόμη δεν έχει θεσμοθετηθεί, ο Δήμος Ακρωτηρίου στοχεύει στη βιώσιμη ανάπτυξή του, τη βελτίωση του επιπέδου ζωής των κατοίκων, την προστασία και αναβάθμιση του περιβάλλοντος και ιδίως των υποβαθμισμένων περιοχών, την προστασία και ανάδειξη του φυσικού και πολιτιστικού του

πλούτου αλλά και στη χωροθέτηση υποδοχέων, τόσο για τις αυξανόμενες οικιστικές ανάγκες όσο και για τις παραγωγικές, τουριστικές και άλλες δραστηριότητες.

6.2.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Η συνολική εντός σχεδίου έκταση (οριοθετημένοι οικισμοί μέχρι 2000 κάτοικοι και εκτάσεις με εγκεκριμένο πολεοδομικό σχέδιο) στο Δήμο Ακρωτηρίου είναι μόνο 610,51 εκτάρια από το σύνολο των 11.264,4 εκταρίων του Δήμου. Αν η ανάλυση πραγματοποιηθεί στο επίπεδο των δημοτικών διαμερισμάτων, διαπιστώνονται και οι ιδιομορφίες του κάθε διαμερίσματος.

Σύμφωνα με τις διατάξεις για τις “εκτός σχεδίου” περιοχές τα οικόπεδα σε αυτές πρέπει να έχουν έκταση από 750 m² έως 4000 m², για την ανέγερση νόμιμων οικοδομών. Οι περιοχές αυτές στο Δήμο Ακρωτηρίου βρίσκονται γύρω από τα όρια θεσμοθετημένων οικισμών. Όπως είναι φυσικό, παρουσιάζεται μεγαλύτερη ζήτηση για ανοικοδόμηση στις παραθαλάσσιες εκτάσεις, όπως τον **Σταυρό**, τον Καλαθά και το Μαράθι με αποτέλεσμα την ανέγερση αυθαίρετων οικοδομών και την παράνομη εκτός σχεδίου δόμηση.

Πίνακας 6.1: Εκτός σχεδίου δόμηση (εκτάσεις σε Ha)

ΔΗΜΟΣ / Δ.Δ.	Σύνολο Δομημένων Εκτάσεων	Εκτός Σχεδίου Δόμηση	Παράνομη Εκτός Σχεδίου Δόμηση (χιλ. στρέμματα)
ΔΗΜΟΣ ΑΚΡΩΤΗΡΙΟΥ	253	172	81
Δ.Δ. Αρωνίου	30	30	0
Δ.Δ. Κουνουπιδιανών	211	140	71
Δ.Δ. Μουζουρά	8	1	7
Δ.Δ. Στερνών	2	0	2
Δ.Δ. Χωρδακίου	1	1	0
Δ.Δ. Αρωνίου	30	30	0

Πηγή: Ολοκληρωμένο Τοπικό Πρόγραμμα Βιώσιμης Ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda

Από τον πίνακα 6.1 φαίνεται ότι από τα 81 χιλιάδες στρέμματα παράνομης εκτός σχεδίου δόμησης, τα 71 βρίσκονται στο Δ.Δ.Κουνουπιδιανών. Το φαινόμενο αυτό, οφείλεται σε

μεγάλο βαθμό στις αυθαίρετες κατασκευές της περιοχής **Σταυρού**, λόγω του ότι δεν τηρούνται οι διατάξεις των “εκτός σχεδίου” και λόγω καταπάτησης της μεγάλης μοναστηριακής έκτασης.

Παρακάτω, παρουσιάζονται κάποιες από τις διατάξεις των εκτός “σχεδίου πόλεως” που θα έπρεπε να ισχύουν στο μεγαλύτερο μέρος του Δήμου Ακρωτηρίου και στην περιοχή **Σταυρού**, καθώς και γενικότερα στοιχεία για το φαινόμενο των αυθαιρέτων.

ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΔΟΜΗΣΗ

Η εκτός σχεδίου δόμηση έχει ως αντικείμενο τη δόμηση των γηπέδων, αγροτεμαχίων και κληροτεμαχίων, σε αντίθεση με την εντός σχεδίου, που ασχολείται αποκλειστικά με τη δόμηση των οικοπέδων.

Τονίζεται από πολλούς, η λαβυρινθώδης και χαώδης κατάσταση, που επικρατεί στην εκτός σχεδίου δόμηση. Η έλλειψη γενικού χωροταξικού πλαισίου και πολεοδομημένης γης, η πολυνομία και η ασάφεια των νόμων, που εκτρέφουν τη γραφειοκρατία, την ευθυνοφοβία των αρμοδίων οργάνων και δικαιολογούν τις παρεμβάσεις της Πολιτείας, είναι μερικοί από τους λόγους που κρατούν “δέσμια” την εκτός σχεδίου δόμηση.

Γενικοί και ειδικοί όροι δόμησης

Από το έτος 1923 μέχρι το έτος 1985 ίσχυαν, κατ’ αρχήν, οι γενικοί όροι δόμησης (άρθρο 17 του από 17-7/16.8.1923 Νομοθετικού Διατάγματος). Από του έτους 1985 ισχύει και το από 24/31.5.1985 Προεδρικό Διάταγμα, με τις μεταβολές που επέφερε ο ν.3212/2003, όπως εκτίθεται κατωτέρω.

Ειδικοί όροι δόμησης

Πλήθος άλλων διατάξεων, που περιλαμβάνονται σε νόμους, Προεδρικά Διατάγματα, οικοδομικούς κανονισμούς, κατά παρέκκλιση του Γ.Ο.Κ., καθορίζουν διάφορους ειδικούς όρους δόμησης. Οι ειδικοί όροι δόμησης ισχύουν στην περί ης πρόκειται περιοχή, ενώ οι

γενικοί όροι σε όλη την επικράτεια. Θεσμικό πλαίσιο ασαφές, αποσπασματικό, ασυνάρτητο, πολυδαίδαλο, χωρίς κεντρικό προγραμματικό χωροταξικό σχεδιασμό.

Γενικοί όροι δόμησης

Όσον αφορά την οικοδομησιμότητα των εκτός σχεδίου περιοχών ισχύουν οι γενικοί όροι δόμησης που διέπουν τα εκτός σχεδίου πόλεως και προβλέπονται από το άρθρο 17 του Νομοθετικού Διατάγματος του 1923 και το άρθρο 1 του Προεδρικού Διατάγματος της 24/31.5.1985. Σύμφωνα με αυτό:

Κατά κανόνα άρτιο και οικοδομήσιμο είναι ένα γήπεδο το οποίο έχει:

1. Ελάχιστο εμβαδόν 4.000τ.μ. και πρόσωπο σε κοινόχρηστο δρόμο 25μ.
2. Για γήπεδα που έχουν πρόσωπο σε Διεθνείς, Εθνικές Επαρχιακές, Δημοτικές και Κοινοτικές οδούς ως και σε εγκαταλειμμένα τμήματά τους και σε σιδηροδρομικές γραμμές απαιτούνται:
 - Ελάχιστο πρόσωπο 45μ.
 - Ελάχιστο βάθος 50μ.
 - Ελάχιστο εμβαδόν 4.000τ.μ.

Κατά παρέκκλιση από την προηγούμενη παράγραφο θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα τα γήπεδα:

1. Τα κείμενα εντός της ζώνης των πόλεων, κωμών, και οικισμών, τα οποία είχαν κατά την 24.4.1977 ημέρα δημοσίευσης του από 5.4.77 π.δ/τος (ΦΕΚ 133 Δ') ελάχιστο εμβαδόν 2000τ.μ.
2. Τα γήπεδα που την 31.5.1985 είχαν πρόσωπο στις άνω οδούς κι εφόσον έχουν:
 - (a) Τα γήπεδα που υπήρχαν την 12.11.1962
 - Ελάχιστο εμβαδόν 750τ.μ.
 - Ελάχιστο πρόσωπο 10μ.
 - Ελάχιστο βάθος 15μ.
 - (b) Τα γήπεδα που υπήρχαν την 12.9.1964
 - Ελάχιστο εμβαδόν 1200τ.μ.

- Ελάχιστο πρόσωπο 20μ.
 - Ελάχιστο βάθος 35μ.
- (c) Τα γήπεδα που υπήρχαν την 17.10.1978
- Ελάχιστο εμβαδόν 2000τ.μ.
 - Ελάχιστο πρόσωπο 25μ.
 - Ελάχιστο βάθος 40μ.
- (d) Τα γήπεδα που δημιουργήθηκαν από την 17.10.1978 μέχρι 31.5.1985
- Ελάχιστο εμβαδόν 4000τ.μ.

Ο ν.3212/2003 ήταν καθοριστικός σε ό,τι αφορά τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης, καθώς επέφερε αλλαγές στην αρτιότητα και στο επιτρεπτό της δόμησης, στο ύψος των κτισμάτων, στην πιλοτή, στην κλίση και στην επιφάνεια των κτιρίων, για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του αρτίου. Ο νόμος αυτός περιλαμβάνει και άλλες ενδιαφέρουσες διατάξεις.

ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

Η αυθαίρετη δόμηση είναι ένα σύνθετο κοινωνικό φαινόμενο που οφείλεται σε οικονομικές και πολιτικές αιτίες, αλλά και σε έλλειψη σχεδιασμού, όπως στην περίπτωση μας.

«Αυθαίρετη θεωρείται κάθε μη συμβατή και σύννομη κατασκευή που παράγει ή περιγράφει κλειστό χώρο που δημιουργείται από οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο κάθε μορφής ή το Δημόσιο. Σημειώνεται ότι το σύννομο πρέπει να προκύπτει με τις ίδιες διαδικασίες σε κάθε περίπτωση και για τον ιδιωτικό και τον δημόσιο τομέα.»
(Ε.Δημοπούλου, Συμπληρωματικές Σημειώσεις από Παραδόσεις Μαθήματος Κτηματολογίου και Πολιτική Γης)

Αυθαίρετη κατασκευή, σύμφωνα με το άρθρο 381ΚΒΠΝ, είναι εκείνη που εκτελείται:

1. Χωρίς άδεια δόμησης του άρθρου 329 παρ.1 ή
2. Καθ' υπέρβαση της αδειάς, ή

3. Με βάση άδεια που ανακλήθηκε, ή
4. Κατά παράβαση των σχετικών πολεοδομικών διατάξεων.
5. Αυθαίρετη είναι επίσης κάθε αλλαγή χρήσης του κτιρίου ή τμήματός του.

Παρατηρείται ότι ο νόμος αναφέρεται σε δύο κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών:

- A. Σε εκείνες που έχουν ανεγερθεί χωρίς νόμιμη άδεια, καθ' υπέρβαση αυτής ή παρά την ανάκλησή της – τυπική παρανομία
- B. Σε εκείνες που παραβιάζουν εν γένει τις πολεοδομικές διατάξεις – ουσιαστική παρανομία

Συνεπώς για να μη θεωρηθεί μια κατασκευή αυθαίρετη, πρέπει αφενός να έχει νόμιμη και έγκυρη πολεοδομική άδεια -τυπική νομιμότητα-, αφετέρου να μην παραβιάζει τους κανόνες του πολεοδομικού και οικοδομικού δικαίου -ουσιαστική νομιμότητα.

Πού εντοπίζεται κυρίως η αυθαίρετη δόμηση

Το ανοικτό κοινωνικό πρόβλημα της αυθαιρέτης δόμησης, υπάρχει σ' όλη την επικράτεια, εντοπίζεται όμως κυρίως στις εκτός σχεδίου παραλιακές ή παρακείμενες αυτών περιοχές, στις οποίες μεσαία ή λαϊκότερα στρώματα της κοινωνίας συνωστίζονταν για ν' αποκτήσουν εξοχική κατοικία, όταν κατά τη δεκαετία του 1980 ιδίως, ανακάλυπταν τη θάλασσα και το ζωτικό αέρα της υπαίθρου, μακριά από τον αγχώδη ασφυκτικό κλοιό των πόλεων.

Η ιστορία των αυθαιρέτων περνάει από τα εξής στάδια:

- Τεμαχισμός μεγάλων εκτάσεων από ιδιώτες σε μικρά οικόπεδα, χωρίς κανένα σχεδιασμό, με αποτέλεσμα να μην αφήνονται κοινόχρηστοι χώροι, έστω για τις πιο στοιχειώδεις ανάγκες και λειτουργίες του μελλοντικού οικισμού.
- Μεταβίβαση αυτών των οικοπέδων, με ανοχή της Πολιτείας, ως δήθεν αγροτεμάχια.
- Δόμηση χωρίς άδεια, χωρίς κανένα έργο υποδομής ή ανωδομής και βέβαια χωρίς κανένα σχεδιασμό.

- Πίεση των οικιστών να αποκτήσουν τις αναγκαίες παροχές κοινής ωφελείας π.χ. ηλεκτρικό, νερό, αποχετεύσεις κ.λπ.
- Τέλος αφού έχει ολοκληρωθεί η διαμόρφωση το παράνομου οικισμού, πίεση για νομιμοποίηση των αυθαιρέτων και ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης.

Παράλληλα με την αυθαίρετη δόμηση εκτός σχεδίου, υπάρχει και εκείνη εντός σχεδίου, π.χ. υπόγειοι χώροι μετατρέπονται σε διαμερίσματα, πυλωτές κλείνονται και γίνονται καταστήματα ή κατοικίες, κ.λπ.

Περίοδος δεκαετίας 1980, η αυθαίρετη δόμηση γιγαντώνεται

Η αυθαίρετη δόμηση την περίοδο αυτή προσλαμβάνει εκρηκτικές διαστάσεις, βρίσκεται στο αποκορύφωμά της, κτίζονται ολόκληροι οικισμοί σε παραλιακές περιοχές, ακόμα και σε δάση και παντού. Οι μεταβιβάσεις τμημάτων γης έπαψαν με τα προηγούμενα μέτρα εφευρέθηκε όμως η «φάμπρικα» των ποσοστών εξ αδιαιρέτου, που τροφοδοτούσε συνεχώς την αυθαιρεσία. Η γη κατακερματίστηκε και το περιβάλλον υπέστη ανεπανόρθωτες βλάβες.

Ν.1337/1983 «Νόμος Τρίτη»

Ο ν.1337/1983 «Νόμος Τρίτη» θεωρήθηκε ως μεταβατικός “διετούς διάρκειας”, που θέτει το θεμέλιο και προετοιμάζει τις διαδικασίες για ακόμη ριζικότερη αναμόρφωση της πολεοδομικής νομοθεσίας, στο πλαίσιο των μακροχρόνιων στόχων της Κυβέρνησης της Αλλαγής. Δυστυχώς, ακολούθησε πλημμύρα αποσπασματικών τροποποιήσεων και συμπληρώσεών του, που έχει καταστήσει δυσχερή την εφαρμογή του και έχει διαφοροποιήσει τους στόχους του. Χαρακτηρίστηκε “μεταβατικός νόμος”, γιατί δημιουργήθηκε για να καλύψει επείγουσες απαιτήσεις και να ισχύσει για ορισμένη χρονική περίοδο, δηλαδή ως την ψήφιση ενός οριστικού θεσμικού πλαισίου της πολεοδομίας.

Ο θεσμικός οικιστικός ν.1337/1983, ο οποίος προσπάθησε να αντιμετωπίσει συνολικά το πρόβλημα των αυθαιρέτων, χωρίς όμως να παραβλέπει και την κοινωνική διάσταση του προβλήματος. Κατά το νόμο αυτό τα αυθαίρετα διακρίνονται σε «παλαιά», δηλαδή αυτά

που έχουν κατασκευαστεί πριν από την έναρξη της ισχύος του, και στα μεταγενέστερα, «νέα αυθαίρετα».

Με το νόμο αυτό:

- Τα αυθαίρετα θα νομιμοποιηθούν πλήρως όταν ενταχθούν στο σχέδιο πόλεως,
- Τα νέα αυθαίρετα, τα μετά την 31.1.1983 κατεδαφίζονται και
- Εξαιρούνται από την κατεδάφιση τα αυθαίρετα των οποίων ανεστάλη η κατεδάφιση.

Τα πάντα αφέθηκαν σε εκκρεμότητα, υπό την αίρεση της τυχόν νομιμοποίησής τους όταν και όποτε ενταχθούν στο σχέδιο πόλεως. Οι αποφάσεις για την εξαίρεση από την κατεδάφιση εκδίδονται κατά συρροή. Η εξαίρεση όμως δεν αποτελεί και νομιμοποίηση του αυθαιρέτου.

Διαμορφώνεται έτσι νέα αντίληψη εκμετάλλευσης της αυθαίρετης δόμησης για οικονομικούς λόγους, αναπτύσσεται η αθέμιτη συναλλαγή, οι αυθαίρετοι οικιστές οδηγούνται στα Δικαστήρια, γίνονται αντικείμενο οικονομικής εκμετάλλευσης από τους πάντες. Οι περισσότεροι από τους αυθαίρετους οικιστές «με το αζημίωτο» συνδέθηκαν με τα δίκτυα κοινής ωφελείας.

Το Ελληνικό Κράτος ουδέποτε αντιμετώπισε αυτή την κατάσταση με ριζικά νομοθετικά μέτρα, προληπτικά ή κατασταλτικά, και φάνηκε ακόμα πιο ανεκτικό κατά την εφαρμογή της νομοθεσίας.

Το κύμα των αυθαιρέτων μέχρι σήμερα δεν αναχαιτίστηκε.

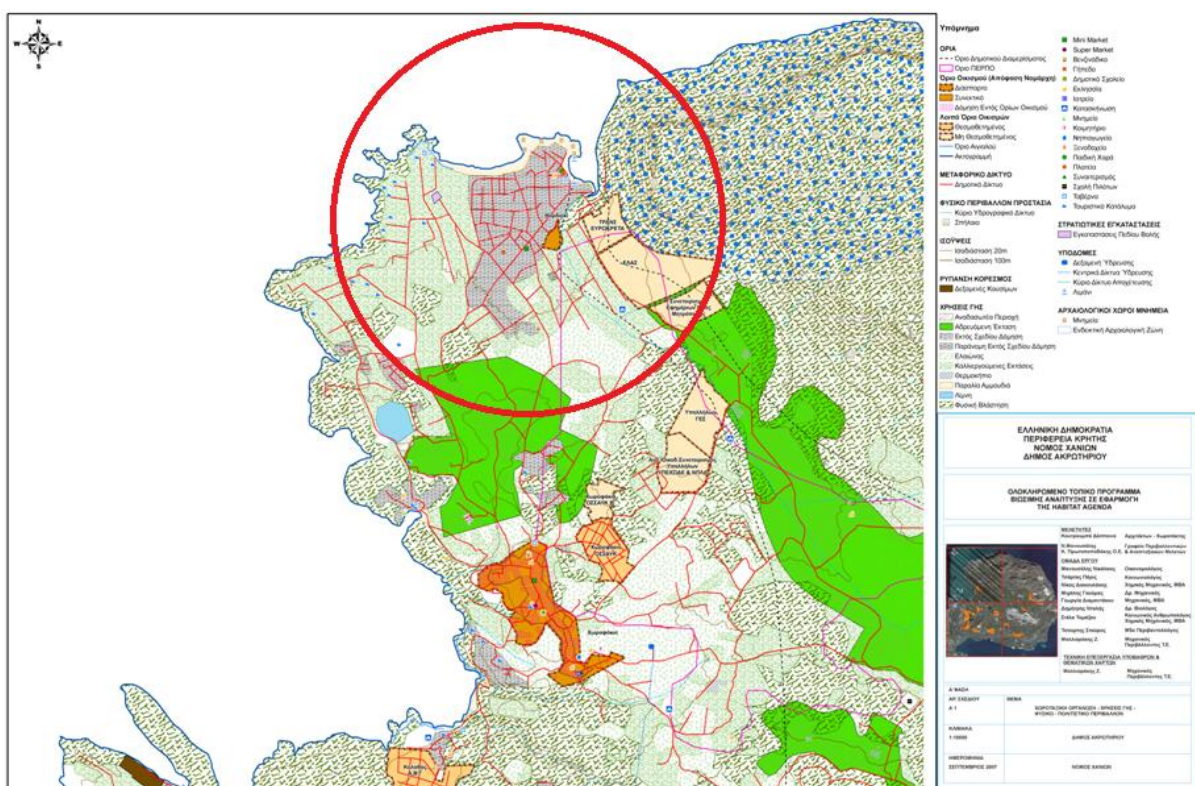
6.2.3 ΠΑΡΟΥΣΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΤΑΥΡΟΥ

Όσον αφορά την περιοχή **Σταυρού** σήμερα, επικρατεί η άναρχη δόμηση, εφόσον δεν έχει ακόμη εγκριθεί σχέδιο πολεοδομικών διατάξεων ώστε να αναμορφωθεί η περιοχή.

Στη μοναστηριακή έκταση που έχει καταπατηθεί, τα παραπήγματα που ανεγέρθηκαν, έχουν αντικατασταθεί στην πλειοψηφία τους, από μόνιμες κατασκευές, ισόγειες, και

διώροφες, με παραθεριστική χρήση και ελάχιστα ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα. Μέχρι σήμερα έχουν ανοικοδομηθεί περίπου 700 αυθαίρετα κτίσματα. Εκτός από τα ξενοδοχεία και τα ενοικιαζόμενα δωμάτια που έχουν δηλωθεί στον ΕΟΤ και είναι νόμιμα υπάρχουν ταβέρνες, χώρος γηπέδου που δεν έχει διαμορφωθεί ακόμη, μίνι μάρκετ και παιδική χαρά.

Στο Χάρτη 6.1, που έγινε στο πλαίσιο Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος Βιώσιμης Ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda για το Δήμο Ακρωτηρίου, απεικονίζονται οι χρήσεις γης ενός τμήματος του Δήμου Ακρωτηρίου, στο οποίο έγκειται η περιοχή μελέτης.



Χάρτης 6.1: Χρήσεις Γης ενός τμήματος του Δήμου Ακρωτηρίου. Στο κυκλικό πλαίσιο βρίσκεται η περιοχή Σταυρού.

Πηγή: Ολοκληρωμένο Τοπικό Πρόγραμμα Βιώσιμης Ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda

Ακόμη, στην ιστοσελίδα της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Χανίων το “ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ της ΝΟΜΑΡΧΙΑΣ ΧΑΝΙΩΝ”, περιλαμβάνει την προμήθεια, εγκατάσταση και δοκιμαστική λειτουργία εξοπλισμού του Γεωγραφικού Πληροφοριακού

Συστήματος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Χανίων και λογισμικού GIS με τη δυνατότητα διαχείρισης και προβολής της πληροφορίας μέσω διαδικτύου. Η λειτουργικότητά του είχε ως αποτέλεσμα την απεικόνιση των χρήσεων γης με βάση το πρόγραμμα CORINE Landcover. Το αποτέλεσμα για την περιοχή μελέτης που προκύπτει από αυτό φαίνεται στο Χάρτη 6.2.



Χάρτης 6.2: Χρήσεις Γης βάσει του προγράμματος CORINE Landcover.

Πηγή: <http://www.chania.eu/>

Με βάση τους παραπάνω χάρτες και επειδή δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, ούτε έχουν εφαρμοστεί μέτρα καθορισμού χρήσεων γης, παρατίθενται οι χρήσεις γης που επικρατούν σήμερα στην περιοχή.

ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Η εδαφική περιφέρεια της περιοχής **Σταυρού** καλύπτεται κυρίως από οικιστικές εκτάσεις παράνομης εκτός σχεδίου δόμησης, οικισμούς, οδικά δίκτυα, αλλά και από εκτάσεις

φυσικής βλάστησης που χρησιμεύουν ενίοτε ως βοσκότοποι, καλλιεργούμενες εκτάσεις, ελαιώνες, στρατιωτικές εγκαταστάσεις και παραθαλάσσιες υγρές ζώνες. Στην τελευταία κατηγορία ανήκουν περιοχές που είναι είτε προσωρινώς είτε μονίμως, με υφάλμυρο ή αλμυρό νερό και περιλαμβάνει τους παραθαλάσσιους βάλτους, τις αλυκές και την περιοχή που εκβάλλει το ρέμα που ξεκινά από το Μουζουρά και καταλήγει στο Σταυρό. Στην περιοχή υπάρχουν και άλλες σημειακές χρήσεις, όπως τουριστικά καταλύματα, ενοικιαζόμενα δωμάτια, παιδική χαρά και ταβέρνες. Αξίζει εδώ να αναφερθεί ότι δύο σπήλαια στην περιοχή **Σταυρού** έχουν χαρακτηριστεί ως τόποι ιστορικού και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, με ζώνη προστασίας 500μ. γύρω από αυτά. Τα σπήλαια είναι:

1. Το σπήλαιο “Νεραιδόσπηλιος” κοντά στον οικισμό **Σταυρού** Ακρωτηρίου, που έχει κηρυχθεί αρχαιολογικός χώρος και ιστορικό διατηρητέο μνημείο με την Υ.Α. 21220/10-8-1967 (ΦΕΚ 527/Β/24-8-1967).
2. Το σπήλαιο “Λερά” στην ίδια περιοχή, που έχει κηρυχθεί αρχαιολογικός χώρος με την Υ.Α. 2258/4-2-1966 (ΦΕΚ 175/Β/26-3-1966) και την Υ.Α. 3888/21-2-1967 (ΦΕΚ 168/Β/9-3-1967).

Μάλιστα, η ΚΕ΄ Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων προστατεύει με κηρύξεις στο Δήμο Ακρωτηρίου την περιοχή **Σταυρού** που έχει χαρακτηριστεί “*αρχαιολογικός χώρος, τόπος ιστορικός και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους*” με την Υ.Α. Α/Φ31/36852/2942/12-10-1973 (ΦΕΚ 1242/Β/16-10-1973) και χρειάζεται ειδική κρατική προστασία.

ΑΣΥΜΒΑΤΟΤΗΤΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Οι επικρατούσες χρήσεις γης έρχονται σε αντίθεση μεταξύ τους, ιδιαίτερα αν αναλογιστούμε ότι η περιοχή έχει χαρακτηριστεί ως τόπος ιστορικής σημασίας και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους. Ο **Σταυρός** απειλείται από την ανεξέλεγκτη ανοικοδόμηση.

Επειδή ο μη θεσμοθετημένος οικισμός **Σταυρού** είναι παραλιακός, συγκεντρώνει σημαντικό πλήθος παραθεριστών τους καλοκαιρινούς μήνες. Το έντονο φαινόμενο του παραθερισμού έχει επιφέρει αλλαγή στη χρήση γης από γη φυσικής βλάστησης σε γη

οικιστικής ανάπτυξης, κυρίως αυθαίρετης, χωρίς σημαντικούς περιορισμούς της τάσης αυτής.

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι δεν υπάρχουν κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι, καθώς υπάρχει χώρος γηπέδου που χρειάζεται διαμόρφωση και δεν έχει παραχωρηθεί στο Δήμο ακόμα. Η συνεχιζόμενη χωρίς σχέδιο οικοδόμηση της περιοχής, η εξάπλωση της αυθαίρετης οικιστικής ανάπτυξης, οι ιδιαίτερα έντονες ανθρώπινες δραστηριότητες και η ανυπαρξία πολεοδομικών μηχανισμών ελέγχου και καθορισμού χρήσεων γης προκαλούν αισθητική υποβάθμιση, επιβαρύνουν το περιβάλλον, οδηγούν σε μείωση της βλάστησης, αλλά και της ποικιλότητας της χλωρίδας καθώς και στην απομάκρυνση των ειδών πανίδας που δεν μπορούν να προσαρμοστούν στις νέες συνθήκες, στις περιοχές με ομαλό ανάγλυφο.

Στην βόρεια λοφώδη περιοχή αλλά και στους πεδινούς βοσκότοπους η φυσική βλάστηση υποβαθμίζεται κύρια εξαιτίας της υπερβόσκησης, η συνεχής βόσκηση από σημαντικό αριθμό ζώων δεν επιτρέπει στην φυσική βλάστηση να ανακάμψει, κι έτσι απειλούνται τα σπάνια φυτά. Το οικοσύστημα στην περιοχή του **Σταυρού** είναι υπό διαρκή πίεση εξαιτίας της χωρίς σχεδιασμό τουριστικής ανάπτυξης.

Οι αρνητικές επιπτώσεις που είχε στην περιοχή η κατάληψη της μοναστηριακής έκτασης είναι αισθητή μέχρι σήμερα και συντελεί ως ένα βαθμό στη σύγκρουση των χρήσεων γης.

6.2.4 ΜΟΝΑΣΤΗΡΙΑΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ – ΙΕΡΑ ΜΟΝΗ ΑΓΙΑΣ ΤΡΙΑΔΑΣ: ΣΤΑΥΡΟΣ

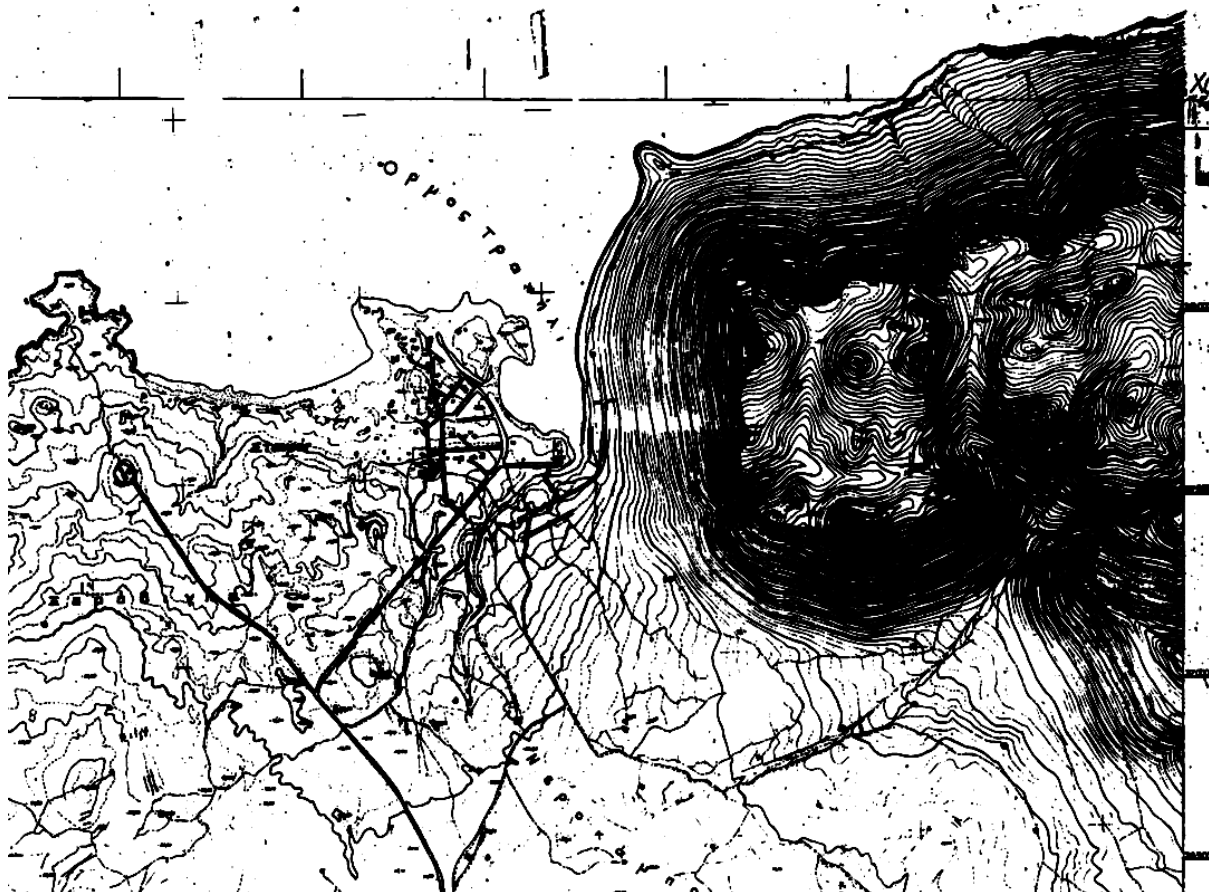
Η κατάληψη της μοναστηριακής έκτασης στο **Σταυρό** είναι ένα αρνητικό στοιχείο που χαρακτηρίζει την περιοχή. Παρουσιάζεται ο τρόπος απόκτησης της περιουσίας και το ιστορικό των διενέξεων για τη διεκδίκηση της έκτασης.

ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΈΚΤΑΣΗΣ

Σύμφωνα με τον Κατάλογο των Κτημάτων της Ιεράς και Σταυροπηγιακής Μονής της Αγίας Τριάδας των Τζαγκαρόλων, που περιέχεται στον Κώδικα αυτής, η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας

απέκτησε την έκταση στην περιοχή **Σταυρού** κατά την ανέγερσή της, δηλαδή το διάστημα των 1613-1638 από τους μοναχούς Ιερεμία και Λαυρέντιο Τζαγκαρόλα. Διάφοροι άρχοντες της περιοχής Ακρωτηρίου συνέδραμαν τους μοναχούς και η συνδρομή τους αυτή συντελέσθηκε με τη δωρεά προς τη Μονή εδαφικών εκτάσεων, που ήταν αναγκαίες για τη ζωή των μοναχών. Ένας εκ των δωρητών αρχόντων, που ονομαζόταν Γεώργιος Χωραφάς και κατοικούσε στο χωριό Χωραφάκια, αφιέρωσε στη Μονή, εκτός από άλλες εκτάσεις που βρίσκονται εκτός της περιοχής μελέτης, και τα μισά βουνά στη θέση "**Σταυρός**". Οι κτήτορες της Μονής αγόρασαν από κάποιο συγγενή του τα υπόλοιπα μισά βουνά και ολόκληρη την παραθαλάσσια έκταση, στην οποία γινόταν και το αλάτι. Στον Κώδικα της Ιεράς Μονής χαρακτηριστικά αναφέρεται: *«...Γεώργιος καλούμενος, και επονομαζόμενος Χωραφάς, κάτοικος εν τω χωρίω Χωραφάκια καλουμένω, αφιέρωσεν εις την μονήν ημών ... και τα ημίσεια βουνά του Σταυρού, τα δε λοιπά ημίσεια, ηγόρασαν οι κτίτορες παράτινος συγγενούς του, με διακόσια μίστατα λάδι, συνυπακουομένου και όλου του παραθαλασσίου τόπου όπου γίνεται το άλας, έως του τόπου, όπου είναι μια στρόγγυλη μεγάλη πέτρα, εις το μέρος το ονομαζόμενον πεζούλους.»*

Τμήμα της προπεριγραφείσας έκτασης αποτελεί και η περιοχή που καταπατήθηκε.



Χάρτης 6.3: Τοπογραφικό διάγραμμα ιδιοκτησίας Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας.

Πηγή: ΓΥΣ

Όπως φαίνεται στο Χάρτη 6.3 στα ανατολικά βρίσκονται οι βουνώδεις εκτάσεις ενώ οι αλυκές βρίσκονται στον όρμο Τραχήλι και συμπεριλαμβάνονται στην παραπάνω δωρεά. Η βουνώδης έκταση βρίσκεται στην αρχαιολογική ζώνη λόγω των σπηλαίων και ανήκει ακόμη στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας.

Αν και τηρούταν κατάλογος κτημάτων, η καταγραφή των δικαιωμάτων στη γη είναι αναποτελεσματική και ελλιπής. Οι εκτάσεις ήταν τελείως περιγραφικές και δε συνοδεύονταν από κάποιο σκαρίφημα. Από τα χρόνια της δωρεάς, η περιοχή σίγουρα έχει υποστεί αλλαγές. Ο Κώδικας της Μονής αναφέρει όριο «... έως του τόπου, όπου είναι μια στρόγγυλη μεγάλη πέτρα, εις το μέρος το ονομαζόμενον πεζούλους...»

Πού είναι σήμερα αυτή η πέτρα?

Στην Εικόνα 6.2 φαίνεται πώς έχει διαμορφωθεί μέχρι σήμερα η περιοχή. Στην περιοχή αυτή επικεντρώθηκε η μελέτη ιδιοκτησιακού καθεστώτος και χρήσεων γης.



Εικόνα 6.2: Περιοχή Μελέτης - Ψηφιακή Ορθοφωτογραφία

ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΔΙΕΝΕΞΕΩΝ - ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

Η κυριότητα της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας επί του ακινήτου που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια της κοινότητας Κουνουπιδιανών Ακρωτηρίου και στη θέση **“Σταυρός”** της πρώην κοινότητας Χωραφακίων, κατά καιρούς αμφισβητήθηκε από ιδιώτες αλλά και από το Ελληνικό Δημόσιο.

Ειδικότερα, το έτος 1964 η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας άσκησε κατά του Γεωργίου Γιαννακάκη, κατοίκου Μουζουρά Ακρωτηρίου την από 23-3-1964 αγωγή, ενώπιον του Πρωτοδικείου Χανίων, με την οποία ζητούσε να αναγνωριστεί ότι είναι κυρία ενός ακινήτου εκτάσεως 500 στρεμμάτων που βρίσκεται στην κτηματική περιφέρεια της πρώην κοινότητας Χωραφακίων Ακρωτηρίου και στη θέση **“Σταυρός”** και συνόρευε βόρεια με θάλασσα, ανατολικά με βουνό δι’ έκτασης δικής της ιδιοκτησίας, δυτικά με ιδιοκτησία του ναού Χωραφακίων και νότια με ρύακα και δική της ιδιοκτησία. Με την υπ’ αριθμόν 153/1965 απόφαση του πρωτοδικείου Χανίων διατάχθηκε η απόδοση μιας επιδίκου εκτάσεως 2025 τετραγωνικών μέτρων, η οποία αποτελούσε τμήμα του ως άνω μείζονος ακινήτου από τον εναγόμενο στην ενάγουσα Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας.

Επί της ως άνω οριστικής απόφασης ασκήθηκε έφεση από τον εκκαλόντα Γεώργιο Γιαννακάκη κατά της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας. Στη συζήτηση της ως άνω έφεσης προσεπικλήθηκε και ο Ιερός Ναός Χωραφακίων “Κοίμησης της Θεοτόκου”. Ο εκκαλών Γεώργιος Γιαννακάκης ισχυρίστηκε κατά τη συζήτηση των ως άνω δικών ότι αντλεί τα δικαιώματά του επί του προαναφερόμενου επιδίκου τμήματος από τον Ιερό Ναό Χωραφακίων από τον οποίο είχε πάρει άδεια εγκαταστάσεως. Μετά τις αποδείξεις που διατάχθηκαν δικαιώθηκε και πάλι η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας, δηλαδή απορρίφθηκε κατ’ ουσίαν η έφεση του Γεωργίου Γιαννακάκη.

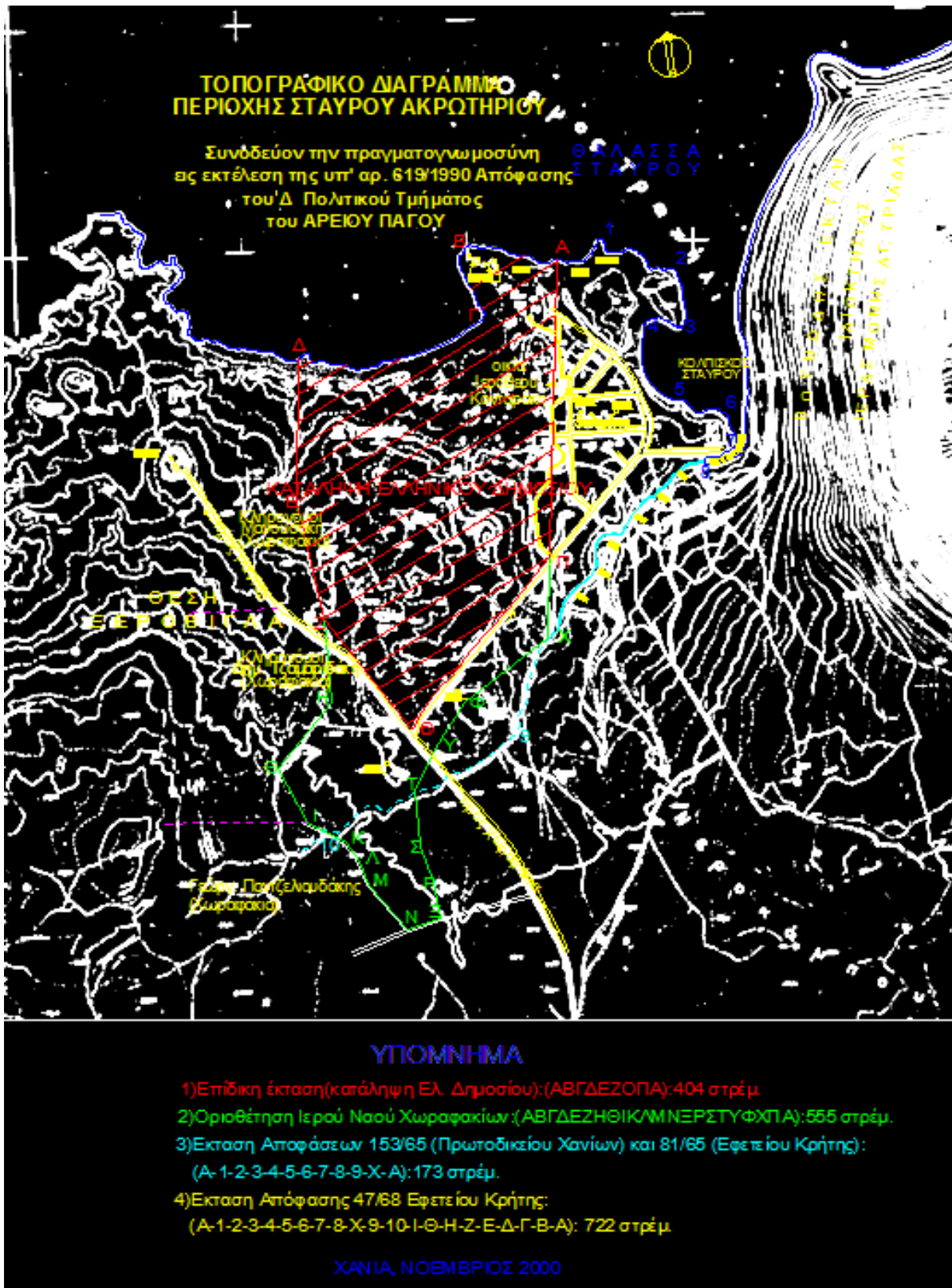
Ο Ιερός Ναός Χωραφακίων άσκησε τριτανακοπή ενώπιον του Εφετείου Κρήτης και ζήτησε να γίνει δεκτή η τριτανακοπή του και να ακυρωθούν οι υπ’ αριθμού 153/1965 του Πρωτοδικείου Χανίων και 81/1965 του Εφετείου Κρήτης και να αναγνωριστεί με την τριτανακοπή κύριος του επίδικου ακινήτου. Με την υπ’ αριθμό 47/1968 απόφαση του Εφετείου Κρήτης απορρίφθηκε και αυτή η τριτανακοπή του Ιερού Ναού Χωραφακίων και αναγνωρίστηκε η κυριότητα της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας επί του επιδίκου ακινήτου των 500 στρεμμάτων.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στις δικαστικές διενέξεις αναμίχθηκε το Ελληνικό Δημόσιο με το υπ’ αριθμ. 14-3-74 πρωτόκολλο κατάληψης Δημοσίου. Ωστόσο, η δικαστική διένεξη μεταξύ του Ιερού Ναού Χωραφακίων και της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας συνεχίστηκε και το έτος 1979, όταν ο Ιερός Ναός Χωραφακίων κατέθεσε την από 1-9-1979 αγωγή του, κατά του

Ελληνικού Δημοσίου ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Χανίων με την οποία ζητούσε να αναγνωριστεί η κυριότητά του σε ακίνητο εκτάσεως 700 στρεμμάτων περίπου, κείμενο στην κτηματική περιφέρεια της πρώην κοινότητας Χωραφακίων Ακρωτηρίου και στη θέση **Σταυρός**. Κατά της εν λόγω αγωγής άσκησε κύρια παρέμβαση η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας κατά του ενάγοντος Ιερού Ναού Χωραφακίων και του εναγομένου Ελληνικού Δημοσίου, με το οποίο ζητούσε να απορριφθεί η αγωγή του Ιερού Ναού Χωραφακίων, να αναγνωριστεί η κυριότητα της μονής στο επίδικο ακίνητο, να ακυρωθεί το υπ' αριθμ. 14-3-1974 πρωτόκολλο κατάληψης Δημόσιας Εκτάσεως, να διαταχθεί η αποβολή του Ελληνικού Δημοσίου και να εγκατασταθεί στο επίδικο ακίνητο η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας.

Μετά από πληθώρα προδικαστικών αποφάσεων με τις οποίες διατάχθηκαν μαρτυρικές αποδείξεις και Πραγματογνωμοσύνη και την άσκηση εφέσεων από τον Ιερό Ναό Χωραφακίων και το Ελληνικό Δημόσιο, η υπόθεση επανήλθε προς συζήτηση ενώπιον του Δ' Πολιτικού Τμήματος του Αρείου Πάγου και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 778/2002 απόφαση του Αρείου Πάγου.

Με την ως άνω τελεσίδικη απόφαση του δικαστηρίου του Αρείου Πάγου απορρίφθηκαν οι εφέσεις του Ιερού Ναού Χωραφακίων και του Ελληνικού Δημοσίου και αναγνωρίστηκε για μια ακόμη φορά η κυριότητα της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας σε έκταση 722 στρεμμάτων στη θέση **Σταυρός** της πρώην κοινότητας Χωραφακίων του Δήμου Ακρωτηρίου. Το αποτέλεσμα φαίνεται στο Χάρτη 6.4.



Χάρτης 6.4: Αποτέλεσμα Πραγματογνωμοσύνης.

Κατά την εκδίκαση των ως άνω υποθέσεων μερικά από τα σχετικά έγγραφα που προσκομίστηκαν από τα διάδικα μέρη είναι τα παρακάτω:

Από την Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας:

- I. Απόσπασμα του Κώδικα της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας.
- II. Το από 17 Αυγούστου 1963 αντίγραφο από το κτηματολόγιο της Ιεράς Μητροπόλεως Κυδωνίας και Αποκορώνου
- III. Το από 20 Ιανουαρίου 1968 πιστοποιητικό της γενικής διεύθυνσης αρχαιοτήτων και αναστηλώσεων των βυζαντινών αρχαιοτήτων δυτικής Κρήτης
- IV. Το από 28 Σεπτεμβρίου 1974 έγγραφο του ηγουμενοσυμβουλίου Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας προς την οικονομική εφορεία Χανίων
- V. Συμβόλαια γειτονικών ακινήτων

Από τους ιδιοκτήτες οικιών της περιοχής "Σταυρού":

- I. Την από 28 Φεβρουαρίου 1965 επιστολή διαφόρων ιδιοκτητών οικιών της επίδικης έκτασης προς το νομάρχη Χανίων
- II. Την αίτηση Καταλήψεως Δημόσιας Εκτάσεως Σταυρού Ακρωτηρίου – 14 Μαρτίου 1974
- III. Το έγγραφο προς την Οικονομική Εφορεία Χανίων – 22 Μαρτίου 1974

6.3. ΔΕΔΟΜΕΝΑ – ΥΛΙΚΟ ΠΟΥ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΗΚΕ

Προκειμένου να γίνει εκτενέστερη η μελέτη της συγκεκριμένης έκτασης ήταν απαραίτητη η συλλογή δεδομένων και στοιχείων.

6.3.1 ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

Σε γενικές γραμμές οι πηγές στοιχείων και πληροφόρησης που αξιοποιήθηκαν για την τεκμηρίωση είναι οι εξής:

1. Η Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Ακρωτηρίου
2. Η πρόσφατη μελέτη για το Δήμο Ακρωτηρίου που υλοποιήθηκε στο πλαίσιο Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος Βιώσιμης Ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda
3. Δικηγορικά γραφεία
4. Διάφορα Τεχνικά γραφεία και Μηχανικοί
5. Η πραγματογνωμοσύνη εις εκτέλεση του 619/90 απόφασης του Αρείου Πάγου
6. Έγγραφα, συμβόλαια, αποσπάσματα και διατάξεις που αφορούν την περιοχή
7. Το Κτηματολογικό Γραφείο Ελευθερίου Βενιζέλου
8. Το Υποθηκοφυλακείο Χανίων
9. Ο Οργανισμός Κτηματογραφήσεων και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος (ΟΚΧΕ)
10. Η Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού (ΓΥΣ)
11. Η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας
12. Επιτόπια Έρευνα

Για τα σημεία της ανάλυσης που δεν ήταν εφικτό να δοθεί πλήρης τεκμηρίωση, η διερεύνηση βασίσθηκε στις πληροφορίες, τα στοιχεία και τη γνώση μηχανικών και δικηγόρων, παλαιότερων υπεύθυνων του ΟΤΑ, κατοίκων της περιοχής και του πατέρα Αμφιλόχιου, ηγούμενου της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας για την περιγραφή του ιστορικού της περιοχής μελέτης, των προβλημάτων και των τάσεων μελλοντικής εξέλιξης.

6.3.2 ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ

Στα πλαίσια της ανάλυσης ήταν αναγκαία η δημιουργία του κατάλληλου χαρτογραφικού υποβάθρου για την απεικόνιση βασικών στοιχείων της περιοχής. Το χαρτογραφικό υπόβαθρο που χρησιμοποιήθηκε είναι:

- 1 Ασπρόμαυρη αναλογική αεροφωτογραφία χρονολογίας 1945, κλίμακας 1:49000
- 1 Ασπρόμαυρη αναλογική αεροφωτογραφία χρονολογίας 1960, κλίμακας 1:30000
- 1 Ασπρόμαυρη αναλογική αεροφωτογραφία χρονολογίας 1969, κλίμακας 1:15000
- 2 Ασπρόμαυρες αναλογικές αεροφωτογραφίες χρονολογίας 1979, κλίμακας 1:8000

- 1 Ασπρόμαυρη αναλογική αεροφωτογραφία χρονολογίας 1989, κλίμακας 1:30000
- 1 Ασπρόμαυρη αναλογική αεροφωτογραφία χρονολογίας 1998, κλίμακας 1:15000

Οι παραπάνω αεροφωτογραφίες χρησιμοποιήθηκαν ως υπόβαθρα για την υλοποίηση χαρτών χρήσεων γης με ψηφιοποίηση. Ωστόσο, τα αποτελέσματα για τα εμβαδά των εκτάσεων και τα ποσοστά τους θα έχουν μία μικρή απόκλιση από τα πραγματικά καθώς οι αεροφωτογραφίες δεν έχουν διορθωθεί από γωνιακές αποκλίσεις, λόγω έλλειψης κατάλληλου λογισμικού.

- 1 αναλογικό φύλλο χάρτου κλίμακας 1:5000 από τη ΓΥΣ
- 2 ασπρόμαυρες ψηφιακές ορθοφωτογραφίες χρονολογίας 1998
- Ψηφιακός κτηματολογικός Χάρτης της περιοχής μελέτης σε AutoCAD
- Εικόνες του GoogleEarth
- Χάρτης χρήσεων γης από τη μελέτη που έγινε στο πλαίσιο βιώσιμης ανάπτυξης της Habitat Agenda
- Χάρτης χρήσεων γης με βάση το πρόγραμμα CORINE της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης Χανίων
- Ψηφιακός Χάρτης με τα αποτελέσματα της Πραγματογνωμοσύνης σε AutoCAD

Με τη χρήση αυτών των στοιχείων, για την παραγωγή χαρτών, τα μήκη και τα εμβαδά που μετρώνται σε αυτούς είναι ακριβή και ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα.

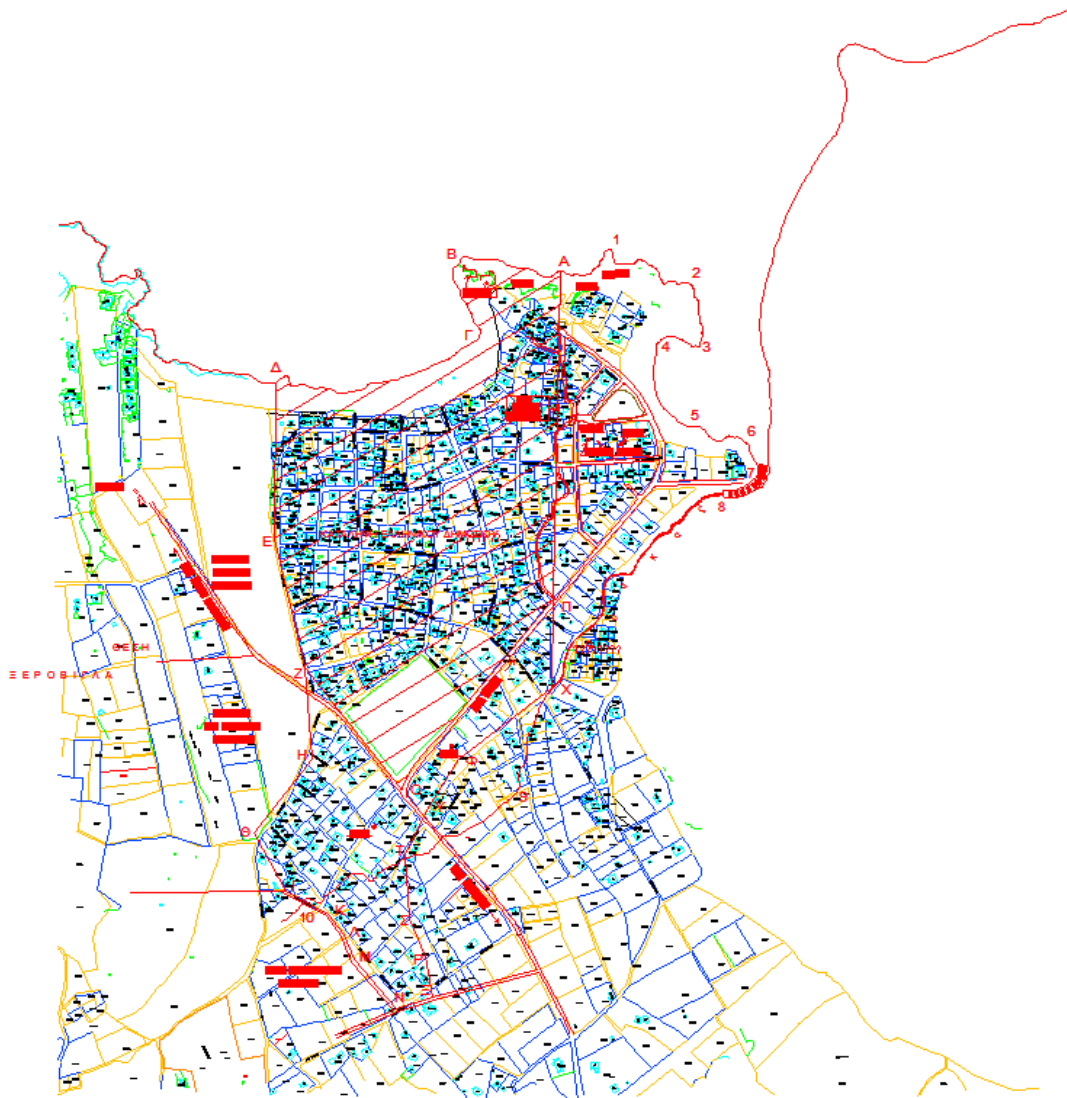
6.3.3 ΧΡΗΣΗ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΥ ΛΟΓΙΣΜΙΚΟΥ

Προκειμένου να ολοκληρωθεί η διερεύνηση και να απεικονιστούν τα αποτελέσματα σε χάρτες, έγινε επεξεργασία των παραπάνω δεδομένων και χρήση λογισμικού. Το λογισμικό που χρησιμοποιήθηκε ήταν κυρίως το πρόγραμμα ArcGIS και λιγότερο το AutoCAD.

ΧΡΗΣΗ AUTOCAD

Το πρόγραμμα AutoCAD χρησιμοποιήθηκε καθώς ο ψηφιακός χάρτης Κτηματολογίου και ο χάρτης που συνόδευε την Πραγματογνωμοσύνη ήταν υλοποιημένοι σε αυτό. Με σκοπό να

εξεταστεί ποια γεωτεμάχια βρίσκονται στην επίδικη έκταση, έγινε ταύτιση των επιπέδων των δύο χαρτών. Το αποτέλεσμα φαίνεται στο Χάρτη 6.5.



Χάρτης 6.5: Περιοχή Μελέτης χωρισμένη σε Γεωτεμάχια όπως καταγράφηκαν στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

Πηγή: Ψηφιακός χάρτης Κτηματολογίου – Αποτελέσματα Πραγματογνωμοσύνης.

Οι χάρτες ήταν υλοποιημένοι σε σύστημα αναφοράς ΕΓΣΑ'87, το ίδιο και ο χάρτης που προέκυψε.

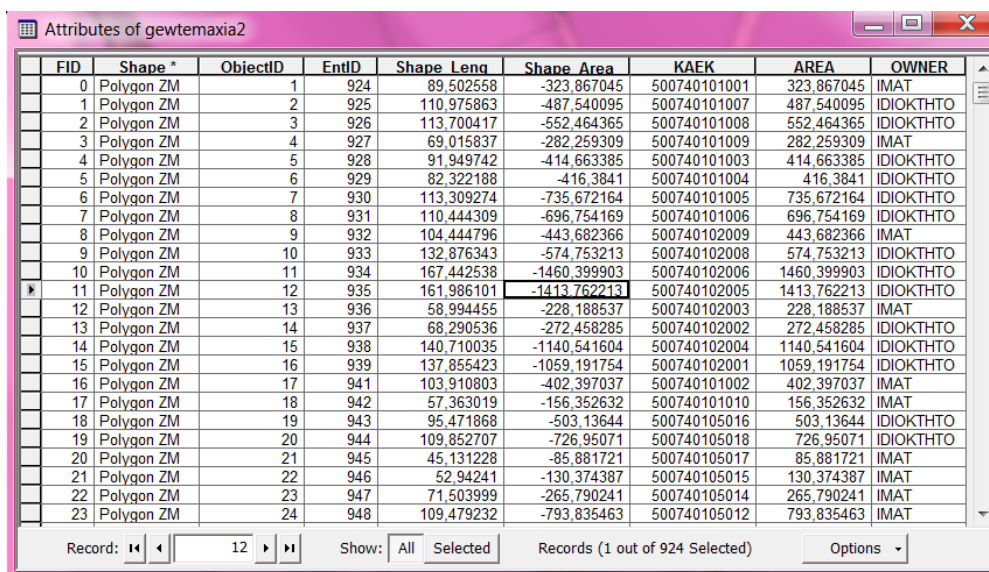
Για να αναγνωρισθεί κάθε γεωτεμάχιο στο ArcGIS ως πολύγωνο (polygon), όλα τα γεωτεμάχια και τα κτίρια μετατράπηκαν σε polyline. Αυτή η διαδικασία έγινε στο AutoCAD.

ΧΡΗΣΗ ARCGIS

Η χρήση του ArcGIS ήταν ιδιαίτερα καθοριστική για την υλοποίηση χαρτών εφόσον χρησιμοποιήθηκαν πολλές από τις δυνατότητες που προσφέρει. Παρατίθενται οι σημαντικότερες.

Εισαγωγή Στοιχείων από το AutoCAD (Import from CAD)

Στο ArcGIS έγινε εισαγωγή του Κτηματολογικού χάρτη από το AutoCAD, οπότε δημιουργήθηκαν δύο επίπεδα πολυγωνικών χωρικών δεδομένων, ένα για τα γεωτεμάχια (gewtemaxia2) κι ένα για τα κτίσματα (ktismata2), όπου κάθε γεωτεμάχιο και κάθε κτίσμα αναγνωρίστηκαν ως πολύγωνα. Στον πίνακα ιδιοτήτων (Attribute Table) του επιπέδου γεωτεμαχίων, πραγματοποιήθηκε η εισαγωγή πεδίων/στηλών (Add field) με όνομα ΚΑΕΚ (Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου), OWNER (ιδιοκτήτης) και AREA (εμβαδόν). Για κάθε γεωτεμάχιο έχουμε την αντίστοιχη πληροφορία. Αξίζει να σημειωθεί ότι στο πεδίο OWNER (ιδιοκτήτης) όταν ο ιδιοκτήτης είναι ιδιώτης δεν αναφέρονται τα στοιχεία του. Επίσης, τα στοιχεία του ψηφιακού χάρτη της Πραγματογνωμοσύνης εισήχθησαν στο ArcGIS και ψηφιοποιήθηκαν οι απεικονιζόμενες εκτάσεις.



FID	Shape *	ObjectID	EntID	Shape Length	Shape Area	ΚΑΕΚ	AREA	OWNER
0	Polygon ZM	1	924	89,502558	-323,867045	500740101001	323,867045	IMAT
1	Polygon ZM	2	925	110,975863	-487,540095	500740101007	487,540095	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
2	Polygon ZM	3	926	113,700417	-552,464365	500740101008	552,464365	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
3	Polygon ZM	4	927	69,015837	-282,259309	500740101009	282,259309	IMAT
4	Polygon ZM	5	928	91,949742	-414,663385	500740101003	414,663385	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
5	Polygon ZM	6	929	82,322188	-416,3841	500740101004	416,3841	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
6	Polygon ZM	7	930	113,309274	-735,672164	500740101005	735,672164	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
7	Polygon ZM	8	931	110,444309	-696,754169	500740101006	696,754169	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
8	Polygon ZM	9	932	104,444796	-443,682366	500740102009	443,682366	IMAT
9	Polygon ZM	10	933	132,876343	-574,753213	500740102008	574,753213	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
10	Polygon ZM	11	934	167,442538	-1460,399903	500740102006	1460,399903	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
11	Polygon ZM	12	935	161,986101	-1413,762213	500740102005	1413,762213	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
12	Polygon ZM	13	936	58,994455	-228,188537	500740102003	228,188537	IMAT
13	Polygon ZM	14	937	68,290536	-272,458285	500740102002	272,458285	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
14	Polygon ZM	15	938	140,710035	-1140,541604	500740102004	1140,541604	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
15	Polygon ZM	16	939	137,855423	-1059,191754	500740102001	1059,191754	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
16	Polygon ZM	17	941	103,910803	-402,397037	500740101002	402,397037	IMAT
17	Polygon ZM	18	942	57,363019	-156,352632	500740101010	156,352632	IMAT
18	Polygon ZM	19	943	95,471868	-503,13644	500740105016	503,13644	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
19	Polygon ZM	20	944	109,852707	-726,95071	500740105018	726,95071	ΙΔΙΟΚΤΗΤΟ
20	Polygon ZM	21	945	45,131228	-85,881721	500740105017	85,881721	IMAT
21	Polygon ZM	22	946	52,94241	-130,374387	500740105015	130,374387	IMAT
22	Polygon ZM	23	947	71,503999	-265,790241	500740105014	265,790241	IMAT
23	Polygon ZM	24	948	109,479232	-793,835463	500740105012	793,835463	IMAT

Εικόνα 6.3: Πίνακας Ιδιοτήτων του επιπέδου γεωτεμαχίων

Πηγή: Shapefile gewtemaxia2

Γεωαναφορά Εικόνων (Georeferencing)

Με σκοπό να μελετηθούν οι διαφορές ανά χρονολογία στην περιοχή, έπρεπε να γίνει γεωαναφορά των εικόνων στο ΕΓΣΑ'87. Πρέπει να τονιστεί το γεγονός ότι δεν είχαμε το κατάλληλο λογισμικό, ώστε να μετατρέψουμε τις αναλογικές αεροφωτογραφίες σε ορθή προβολή. Συνεπώς, όπου έχουν χρησιμοποιηθεί αναλογικές αεροφωτογραφίες, τα αποτελέσματα για τα εμβαδά θα έχουν αποκλίσεις από τα κανονικά.

Δημιουργία Επιπέδων – Φωτοερμηνεία – Ψηφιοποίηση

Μετά τη φωτοερμηνεία των εικόνων πραγματοποιήθηκε η ψηφιοποίηση, ώστε να φανούν οι διαφορετικές χρήσεις γης σε όλες τις αεροφωτογραφίες ή εικόνες που θα χρησιμοποιηθούν ως υπόβαθρα.

Για τη μελέτη της οικιστικής ανάπτυξης στην περιοχή έπρεπε να δημιουργηθούν επίπεδα κτιρίων που απεικονίζουν όσα κτίρια υπάρχουν σε κάθε αεροφωτογραφία. Για το σκοπό αυτό, χρησιμοποιήθηκε το επίπεδο κτισμάτων (ktismata2) και οι γεωαναφερμένες αεροφωτογραφίες. Πραγματοποιήθηκε φωτοερμηνεία, ξεκινώντας από την πιο πρόσφατη αεροφωτογραφία και συνεχίζοντας στην αμέσως προηγούμενη, διαγράφοντας κάθε φορά τα κτίσματα που δε φαίνονταν. Αποτέλεσμα ήταν η δημιουργία επιπέδων ktismata_60, ktismata_69, ktismata_79, ktismata_89, ktismata_98, καθένα από τα οποία απεικονίζει τα κτίσματα που υπήρχαν την αντίστοιχη χρονολογία.

Για τη μελέτη των χρήσεων γης ανά χρονολογία, δημιουργήθηκαν τα πολυγωνικά επίπεδα πληροφοριών xrhseis_ghs_1945, xrhseis_ghs_1960, xrhseis_ghs_1969, xrhseis_ghs_1979, xrhseis_ghs_1989, xrhseis_ghs_1998, xrhseis_ghs_2010, για τις αντίστοιχες χρονολογίες με τη διαδικασία της ψηφιοποίησης. Η ίδια διαδικασία έγινε για τις γραμμικές κατηγορίες των χρήσεων γης, δημιουργώντας γραμμικά επίπεδα πληροφοριών.

Ομαδοποίηση (Dissolve)

Πραγματοποιήθηκε με σκοπό να ομαδοποιηθούν οι εκτάσεις όμοιων χρήσεων γης με βάση το είδος τους.

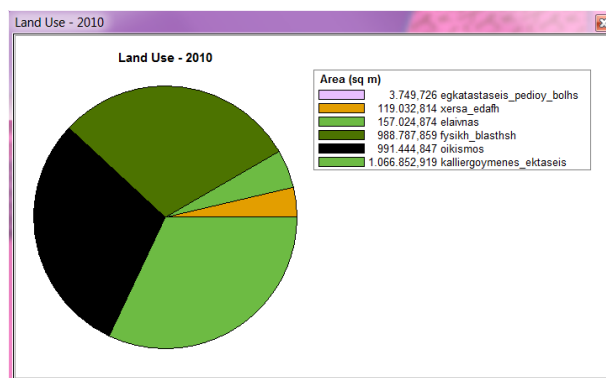
FID	Shape	ειδος	AREA
0	Polygon	θαλασσα	1283407,25501
1	Polygon	εγκτατασεις_pediay_bolhs	3749,726182
2	Polygon	elaivnas	157024,873679
3	Polygon	fysikh_blasthsh	988787,858795
4	Polygon	kalliergoymenes_ektaseis	1066852,91919
5	Polygon	xersa_edafh	119032,814225
6	Polygon	oikismos	991444,846996

Εικόνα 6.4: Πίνακας Ιδιοτήτων του επιπέδου χρήσεων γης για το έτος 2010

Πηγή: Shapefile xrhseis_ghs_2010

Γραφήματα (Graphs)

Δημιουργήθηκαν τα αντίστοιχα γραφήματα με τα ποσοστά των κατηγοριών χρήσεων γης κάθε χρονολογίας.



Εικόνα 6.5: Γράφημα του επιπέδου χρήσεων γης για το έτος 2010

Πηγή: Shapefile xrhseis_ghs_2010

Δημιουργία σχέσεων μεταξύ πινάκων (Join)

Για τη σύνοψη των δεδομένων των πινάκων και των εκτάσεων κάθε κατηγορίας σε όλες τις χρονολογίες, δημιουργήθηκαν σχέσεις μεταξύ των πινάκων χρήσεων γης όλων των χρονολογιών με βάση το πεδίο του είδους.

Αρχή της Επικάλυψης (Overlay)

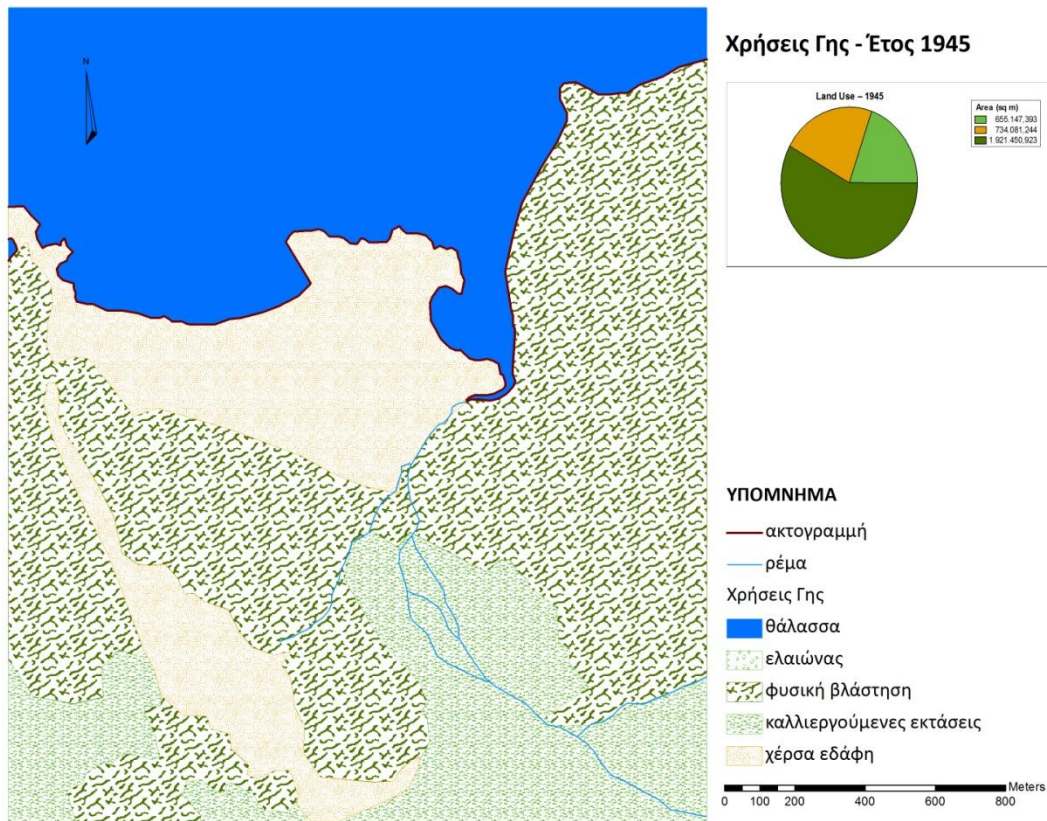
Η αρχή της επικάλυψης είναι ένας τρόπος απεικόνισης πολλών επιπέδων πληροφορίας, με την προϋπόθεση να έχουν ίδια γεωαναφορά. Με αυτή τη διαδικασία έγινε η υλοποίηση και η επεξεργασία των τελικών χαρτών. Με τις επικαλύψεις των διάφορων επιπέδων που δημιουργήθηκαν εξάχθηκαν αποτελέσματα, συμπεράσματα και φάνηκε η εικόνα της περιοχής και η διαμόρφωσή της με το πέρασμα των χρόνων.

Οι υλοποιημένοι χάρτες φαίνονται στα κεφάλαια που ακολουθούν.

6.4. ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

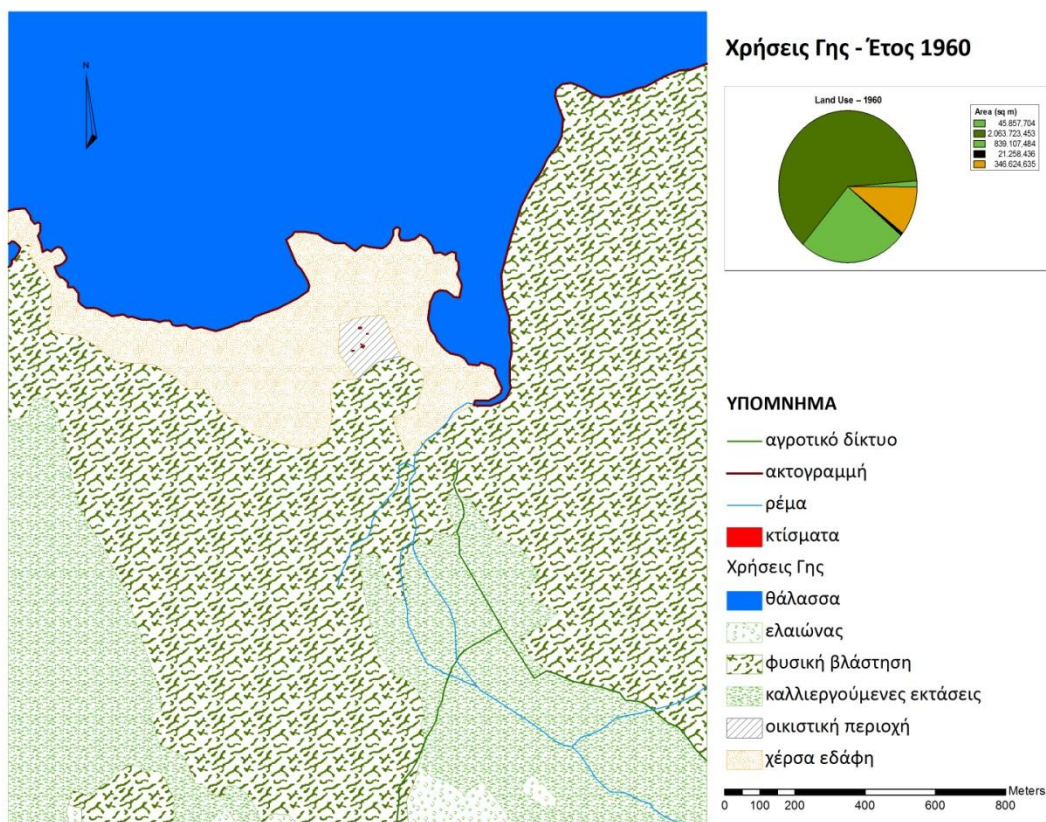
6.4.1 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ – ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Ξεκινώντας από το παλιότερο χρονολογικά στοιχείο, την αεροφωτογραφία του 1945, όσον αφορά τις χρήσεις γης, φαίνεται ότι η περιοχή ήταν άγονη, καθώς υπήρχαν πολλά χέρσα εδάφη (Χάρτης 6.6). Η φυσική βλάστηση στην περιοχή είναι θάμνοι κυρίως και πουρνάρια.



Χάρτης 6.6: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1945. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο αεροφωτογραφία του 1945.

Ανθρώπινη δραστηριότητα φαίνεται μόνο από τις καλλιέργειες. Το οδικό δίκτυο είναι ανύπαρκτο μέχρι το έτος 1960, όπου αναπτύσσεται ένα υποτυπώδες αγροτικό δίκτυο προς εξυπηρέτηση των καλλιεργητών (Χάρτης 6.7).



Χάρτης 6.7: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1960. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο αεροφωτογραφία του 1960.

Σύμφωνα με τα λεγόμενα των οικιστών Σταυρού, η ανοικοδόμηση στην περιοχή, πρέπει να άρχισε κατά το έτος 1950. Πράγματι, το 1960 διακρίνονται ορισμένα κτίσματα. Μάλιστα, σε επιστολή τους προς το Νομάρχη Χανίων στις 28 Φεβρουαρίου 1965, οι οικιστές αναφέρουν ότι ανήγειραν τις οικίες στην επίδικη έκταση της περιοχής **“Σταυρός”** χωρίς τίτλους κυριότητας⁵¹ και υποστηρίζουν ότι η έκταση ανήκει στα Ανταλλάξιμα Κτήματα.

⁵¹ Ως νόμιμος τίτλος κυριότητας θεωρείται από το νόμο το σύνολο των όρων που απαιτούνται για την κτήση της κυριότητας και περιλαμβάνει εκτός από τους έγγραφους τίτλους και αυτούς που δεν αποδεικνύονται με έγγραφα ή δεν αναγνωρίζονται από δικαστική απόφαση.

Επιστολή προς το νομάρχη Χανίων - 28 Φεβρουαρίου 1965

“...Περί της ανυπαρξίας τίτλων κυριότητας υπό των ως άνω ομιλούν τα πρακτικά της δίκης του Δεκεμβρίου 1962 καθ ην οι κατηγορηθέντες υπό της Μονής Αγίας Τριάδας επί σφετερισμώ της Μοναστικής Γης, ηθωώθησαν υπό του Δικαστηρίου...”

“...διότι ετύγχανε απροσπέλαστος δια παν τροχοφόρον μεταφορικών μέσον, τελείως άγονος, ως πλήρως αμμώδης και βραχώδης και ως απέχουσα εκ του πλησιέστερον αυτή κατοικημένου τόπου μίαν ώρα...”

“...Εκ των ανωτέρω συνάγεται ότι τελευταίος κύριος της περιοχής ήτο εις εκ των δύο ως άνω Τούρκων και κατά φυσικήν συνέπειαν η περιοχή δέον σήμερον να παρακολουθήτε υπό την αρμόδιαν Υπηρεσίαν Ανταλλαξίμων Μουσουλμανικών Κτημάτων. Δεν παραλείπομεν δε να εκφράσωμεν την απορία μας δια ποιον λόγον η ανωτέρω Υπηρεσία δεν προέβη μέχρι σήμερον εις την κατάληψιν της περιοχής, αλλ’ αφήνει τους ανωτέρω να προβαίνουν εις διώξεις εκείνων οίτινες αξιοποίησαν την περιοχήν δια του μόχθου των και σοβαρών δαπανών...”

Οι δικαστικές διενέξεις για τη διεκδίκηση των εκτάσεων έχουν ήδη αρχίσει από το 1964, με αφορμή την αγωγή κατά του ιδιώτη Γεωργίου Γιαννακάκη, ο οποίος επιζητούσε να του αποδοθεί έκταση 2025τ.μ. από την Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας με αίτηση που υπέβαλλε το 1957.

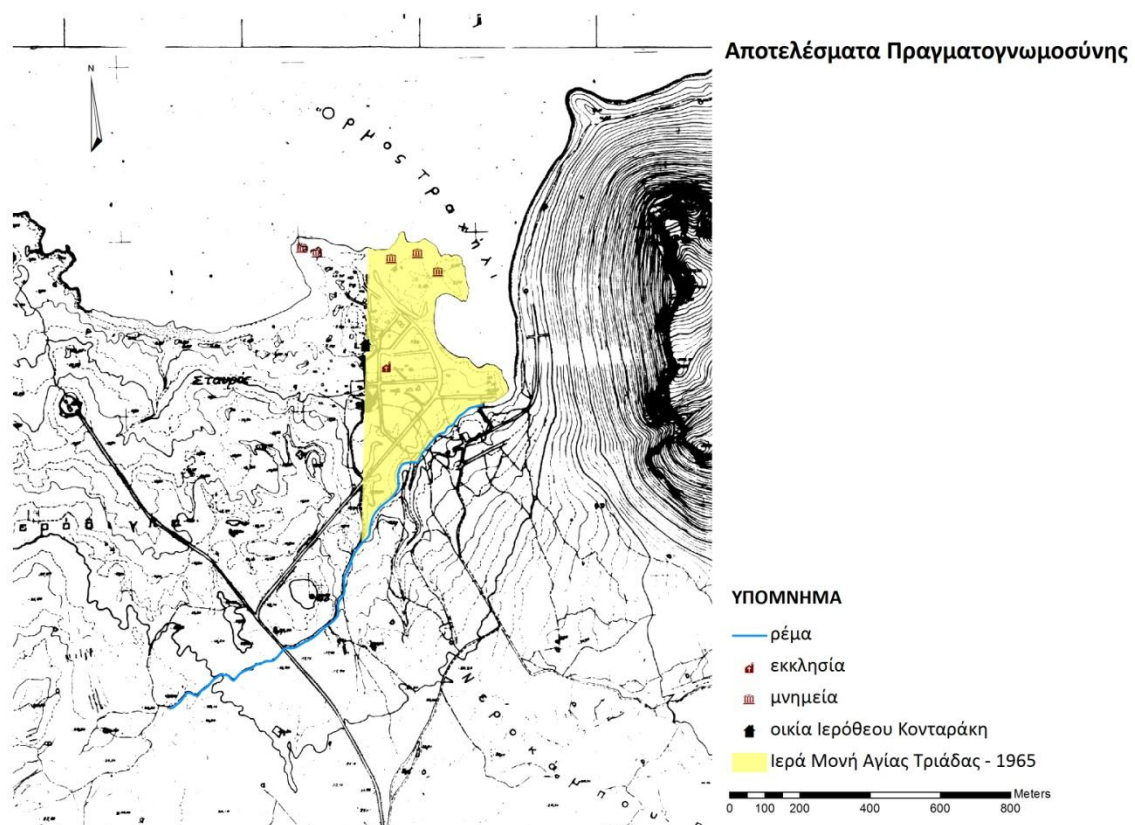
Σύμφωνα με τη δικαστική απόφαση 153/65 Πρωτοδικείου Χανίων αναγνωρίζεται η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας ως κύρια, στην κτηματική περιφέρεια του Ακρωτηρίου και στη θέση Σταυρός Ακρωτηρίου, εκτάσεως 500 περίπου στρεμμάτων, που συνορεύει βόρεια με θάλασσα, ανατολικά με βουνώδη έκταση που της ανήκει, δυτικά με σύνορο την ιδιοκτησία της οικίας του Ιερόθεου Κονταράκη και νότια με ρύακα.

Μετά από έφεση του Γεωργίου Γιαννακάκη προς την Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας παρενέβη και ο Ιερός Ναός Χωραφακίων θέλοντας να διεκδικήσει την επίδικη έκταση. Το μόνο αποδεικτικό στοιχείο που προβάλλει είναι το “Αντίγραφο εκ του Κτηματολογίου της Ιεράς Μητροπόλεως Κυδωνίας και Αποκορώνου” στο οποίο αναφέρεται ότι ο Ιερός Ναός κατέχει

στη Θέση Σταυρού βοσκότοπο 80 στρεμμάτων και αγρό καλλιεργήσιμο 2 στρεμμάτων. Ισχυρίζεται ότι εκμίσθωνε την επίδικη έκταση στον ποιμένα Γ.Παντζελιουδάκη, όμως αυτό το στοιχείο είναι ανακριβές. Ακόμη και το Ηγουμενοσυμβούλιο ισχυρίζεται ότι η επίδικη έκταση είναι της Ιεράς Μονής και ότι η έκταση 82 στρεμμάτων του Ιερού Ναού είναι πιο δυτικά. Με την απόφαση 81/1965 δικαιώνεται και πάλι η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας και αναγνωρίζεται κύρια εκτάσεως 500 στρεμμάτων περίπου με όρια: ανατολικά με βουνό που ανήκει στη Μονή, βόρεια με θάλασσα, δυτικά με ιδιοκτησία του Ιερού Ναού Χωραφακίων και νότια με αύλακα, η οποία κατέχει και νέμεται το ακίνητο δια χρησικτησίας πάνω από 100 έτη από την ισχύ του Κρητικού Αστικού Κώδικα και ιδίως από το 1903.

Κατά τις αποφάσεις 153/65 και 81/65 δεν υπήρχε κάποιο τοπογραφικό διάγραμμα.

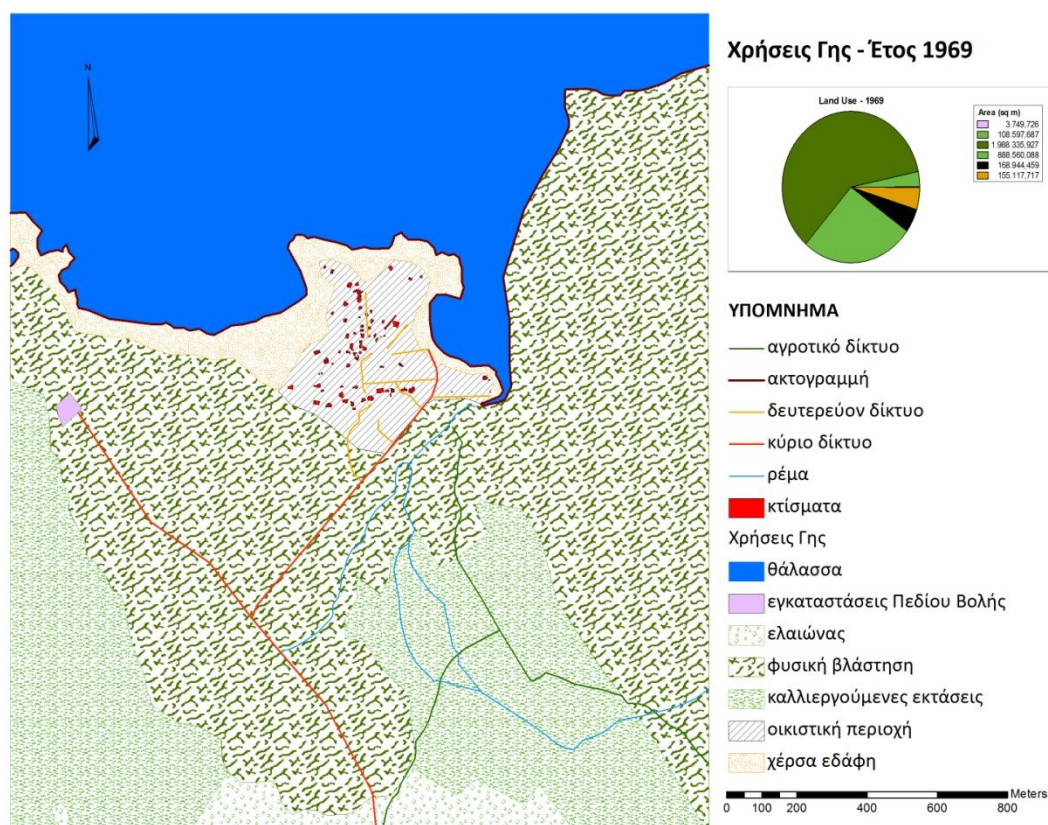
Το ακίνητο των αποφάσεων 153/65 και 81/65 προσδιορίστηκε κατά την εκτέλεση της Πραγματογνωμοσύνης τη δεκαετία του '90 και φαίνεται στο Χάρτη 6.8.



Χάρτης 6.8: Έκταση Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας σύμφωνα με τις αποφάσεις 153/1965 και 81/1965. Η έκταση προσδιορίστηκε κατά την εκτέλεση της Πραγματογνωμοσύνης τη δεκαετία '90.

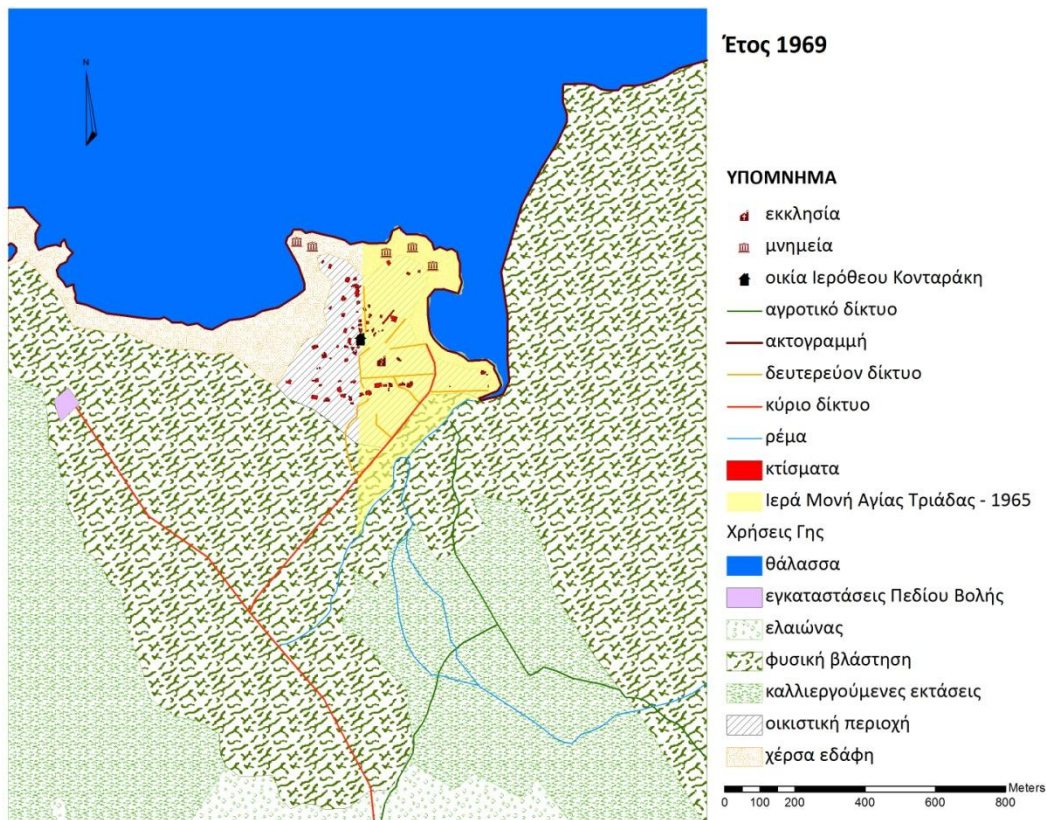
Με την απόφαση 47/1968, απορρίπτεται η τριτανακοπή του Ιερού Ναού που ζητά να ακυρωθούν οι προηγούμενες αποφάσεις και αναγνωρίζεται και πάλι κύρια η Ιερά Μονή εκτάσεως 500 στρεμμάτων περίπου με όρια: ανατολικά με βουνό που ανήκει στη Μονή, βόρεια με θάλασσα, δυτικά με Κοινότητα Χωραφακίων και νότια με αύλακα. Σε αυτή την απόφαση αναγνωρίζονται τα όρια της ιδιοκτησίας μέσα από την περιγραφή του Κώδικα αυτής. Ακόμη, σύμφωνα με έγγραφο του Εφόρου Αρχαιοτήτων Δυτικής Κρήτης, η περιοχή ανήκει στην Ιερά Μονή, ενώ παλιότερα υπαγόταν στην ιδιοκτησία του Ιερού Ναού.

Μέχρι και το έτος 1969, οι αλλαγές στις χρήσεις γης είναι στάσιμες. Η οικιστική περιοχή δεν έχει εξαπλωθεί σε μεγάλο βαθμό, όμως τα κτίσματα έχουν πληθύνει. Οι κύριοι άξονες του οδικού δικτύου έχουν διαμορφωθεί. Σε αυτό συντελούν προφανώς και οι εγκαταστάσεις Ραντάρ του Πεδίου Βολής (Χάρτης 6.9). Η εμφάνιση οδικού δικτύου δείχνει ότι η περιοχή αρχίζει και γίνεται προσβάσιμη.



Χάρτης 6.9: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1969. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο αεροφωτογραφία του 1969.

Συσχετίζοντας τις χρήσεις γης και την έκταση που ανήκε στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας από το 1965 με τις προηγούμενες αποφάσεις, το αποτέλεσμα φαίνεται στο Χάρτη 6.10.



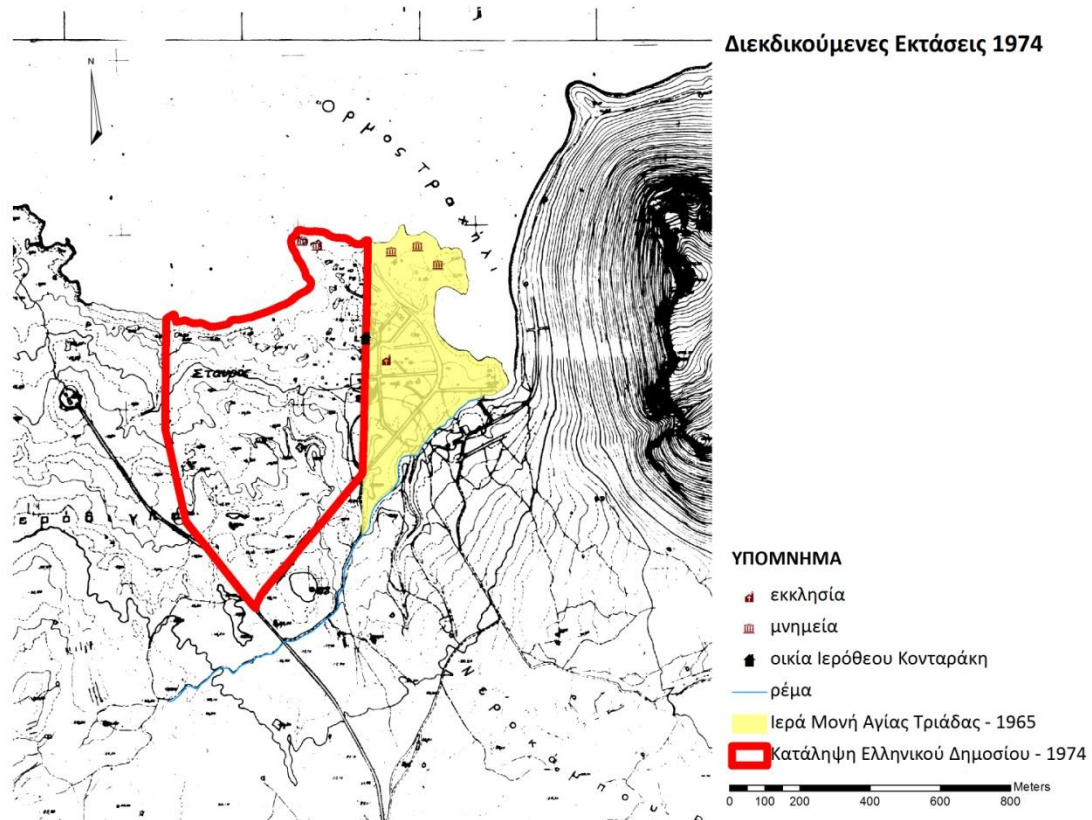
Χάρτης 6.10: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1969 και ιδιοκτησία της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας από το έτος 1965.

Η ύπαρξη κτισμάτων στη μέχρι τότε ιδιοκτησία της Ιεράς Μονής δικαιολογείται από το γεγονός ότι κατά τη δεκαετία του '60, είχε ήδη αρχίσει να πλειοδοτεί ορισμένες εκτάσεις στη μέχρι τότε ιδιοκτησία της. Αυτός ήταν και ο λόγος που η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας ήθελε να κατοχυρώσει τα δικαιώματά της στην περιοχή.

Από το 1973, έχουμε τη χάραξη αιγιαλού και παραλίας με την Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 254/28-9-73), ενώ με την Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ 1542/12-10-73), η περιοχή χαρακτηρίζεται ως τόπος ιστορικής σημασίας και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Ωστόσο, σύμφωνα με την υπ' αριθμ.114179/3869/13-7-71 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών αναγνωρίζεται ότι η καταληφθείσα έκταση δεν είναι Ανταλλάξιμος.

Με την αίτηση καταλήψεως Δημόσιας εκτάσεως Σταυρού Ακρωτηρίου στις 14 Μαρτίου 1974, το Δημόσιο επιχειρεί την κατάληψη ακινήτου, προσκομίζοντας τοπογραφικό διάγραμμα με το οποίο καταλαμβάνει την έκταση που φαίνεται στο Χάρτη 6.11. Η έκταση που καταλαμβάνει το Ελληνικό Δημόσιο εκτείνεται μέχρι τις κύριες οδούς.



Χάρτης 6.11: Ιδιοκτησία της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας από το έτος 1965 και έκταση κατάληψης του Ελληνικού Δημοσίου το 1974. Οι εκτάσεις προσδιορίστηκαν κατά την εκτέλεση της Πραγματογνωμοσύνης τη δεκαετία '90.

Αίτηση Καταλήψεως Δημόσιας Εκτάσεως Σταυρού Ακρωτηρίου – 14 Μαρτίου 1974

“...από του έτους 1947 ήρχισεν καταπάτησις της εκτάσεως εις τμήματα αυτής δι’ ανεγέρσεως οικίσκων, αυθαιρέτως...

...άνευ τίτλων αυθαίρετοι κάτοχοι περί τις 60 τον αριθμόν, οίτινες συνέστησαν συνεταιρισμών προς εξωραϊσμόν της περιοχής και προάσπισιν των συμφερόντων των...

...Έχοντες την πεποίθησιν ότι η έκτασις ανήκεν εις το Δημόσιον παρ' ουδενός οχληθέντες ποτέ εις την νομήν παρά της αστυνομικής αρχής κατά καιρούς έλαβεν χώραν καταμήνυση δια την αυθαίρετην κατασκευή των κτισμάτων...

...Εις την κατάληψιν της ως άνω εκτάσεως παραλαμβάνονται και τα πάσης φύσεως κτίσματα ταύτα ευρίσκονται σήμερον και πάσης φύσεως εμφυτεύσεις. Γίνεται μνεία ότι εκ του εσωτερικού της εκτάσεως έλαβον χώραν αμμοληψία εις μεγάλας ποσότητας μέχρι το 1973."

Το Δημόσιο έχει καταλάβει όλη την άγωνα έκταση, με ανατολικό όριο τη μέχρι τότε ιδιοκτησία της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας. Αυτό το τμήμα, αργότερα η Ιερά Μονή θα το διεκδικήσει υποστηρίζοντας ότι η κυριότητά της επί αυτής της έκτασης διαφάνηκε από τους δικαστικούς αγώνες.

Ωστόσο, οι οικιστές Σταυρού με το έγγραφο προς την Οικονομική Εφορεία Χανίων στις 22 Μαρτίου 1974, αναφέρουν ότι κατοίκησαν πριν 25 χρόνια στο Σταυρό Ακρωτηρίου αναγνωρίζοντας ότι η έκταση δεν τους ανήκει.

Έγγραφο προς την Οικονομική Εφορεία Χανίων – 22 Μαρτίου 1974

"...Δια προσωπικής μας επιτόνου εργασίας αξιοποιήσαμεν την περιοχήν ανοίγοντες φρέατα, κατασκευάζοντες δρόμους και δημιουργώντας πράσινον, κατόπιν δε διετούς προσπαθείας μας, κατορθώθη να εξηλεκτρισθή και η περιοχή το 1973.

Ουδείς μας ώχλησε διεκδικών δικαιώματα ιδιοκτησίας, της περιοχής ανήκουσης εις το Δημόσιον ως αδεσπότη.

Τούτο εγνωρίσαμεν και δι' εγγράφου καταγγελίας μας δια του κ.Κωνστ/νου Πόρταλη όστις τυγχάνει εκ των παλαιότερων οικιστών, καθ' όν χρόνον το συμβούλιον της Εκκλησίας των Χωραφακίων τη υψηλή προστασία της Μητροπόλεως παρενέβη προς οικειοποίησιν της περιοχής, στερούμενου παντελώς τίτλων κυριότητος...

Κατόπιν των ανωτέρω, αιτούμεθα όπως ευαρεστούμενοι προβήτε εις την συντομωτέραν προς ημάς εκποίηση των παρ' ημίν κατεχομένων εκ της συνολικής εκτάσεως

αντιπροσωπευούσης μικρόν μόνον τμήμα της όλης περιοχής. Ευελπιστούντες ότι θα τύχωμεν οπωσδήποτε της προστασίας σχετικών ευεργετημάτων του νόμου, πολύ περισσότερον διότι διεφυλλάξαμεν την κυριότητα του Δημοσίου εν τη περιοχή.”

Στις 9-10-74, η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας με έγγραφο προς την οικονομική εφορεία, παραθέτει ορισμένα αποδεικτικά στοιχεία για την κατοχύρωση της έκτασης. Σε αυτό το έγγραφο αναφέρεται χαρακτηριστικά ότι όλη η άγωνα, αμμώδης έκταση της ανήκει.

Έγγραφο προς την Οικονομική Εφορεία Χανίων – 7-10-1974

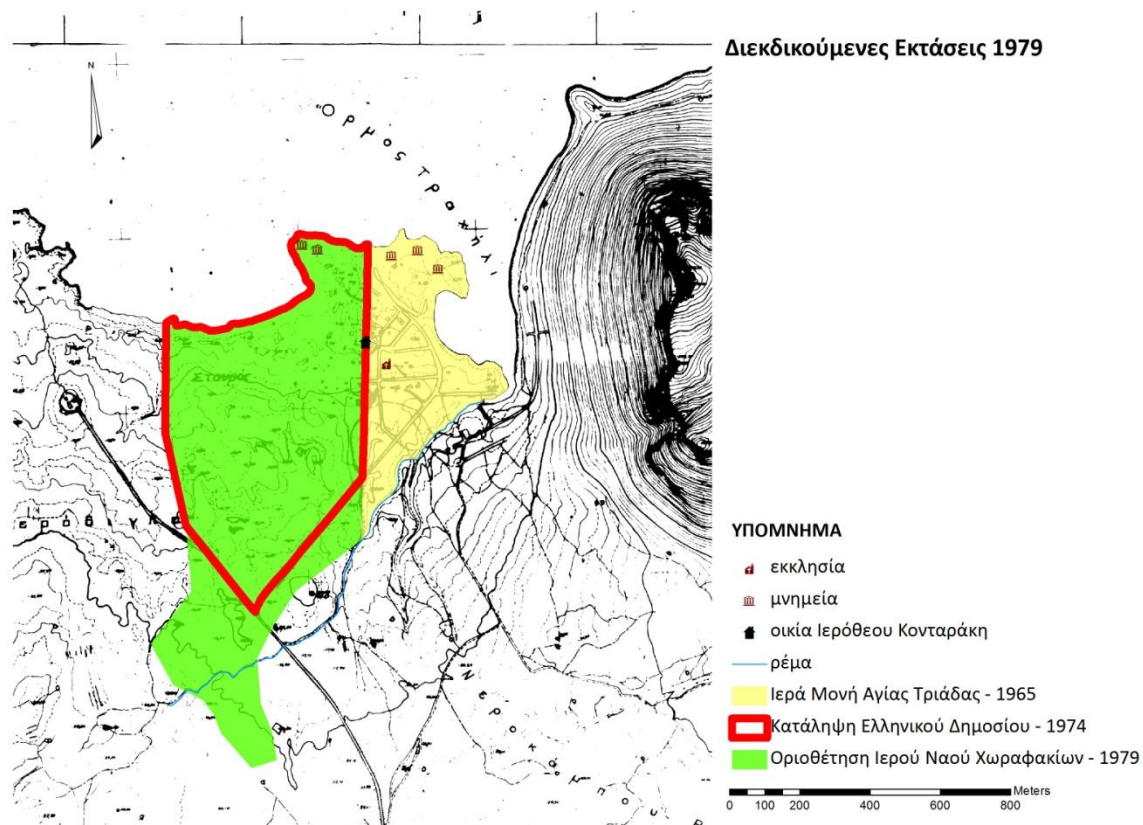
“...Το αμμώδες τμήμα ως άγονον δεν κατείχεν η Μονή είτε διότι ήτο άγονον και άχρηστον δια καλλιέργειαν, είτε διότι δεν αγνώριζεν τας λεπτομερείας της κυριότητάς της, αίτινες με την έναρξη των δικαστικών αγώνων ήρθαν εις φως. Ή ήτο τέως αιγιαλίτης...”

Το Γνωμοδοτικό Συμβούλιο του 1978, ενώ αναφέρει ότι η έκταση των 500 στρεμμάτων φαίνεται από παλιά ως ιδιοκτησία της Μονής, αναγνώριζε την έκταση ως Δημόσιο Κτήμα:

“...Το γεγονός ότι υπήρξε αντιδικία μεταξύ της Μονής Αγίας Τριάδας και του Ιερού Ναού Κοίμησις της Θεοτόκου, δια το υπό κρίσιν ακίνητο δημιουργεί ευλόγως την πεποίθησιν ότι πρόκειται περί αδεσπότη, το οποίον ανήκε εις το Δημόσιον, και καλώς κατεγράφει τούτο ως Δημόσιο Κτήμα.”

Με αφορμή αυτό το γεγονός, ο Ιερός Ναός Χωραφακίων με αγωγή του, κατά του Ελληνικού Δημοσίου το έτος 1979, στο οποίο αναφέρει χαρακτηριστικά: *“...το Δημόσιον παρασυρθέν εις τοιαύτην κατάληψιν εκ της από 28-2-1965 κακοβούλου δολίας και ιδιοτελούς καταγγελίας ωρισμένων καταπατητών, οίτινες επεχείρησαν παράνομον κατάληψιν τμημάτων του κτήματος και απέβησαν εις σφετερισμόν τούτων...”*

Κατά την αγωγή προσκόμισε τοπογραφικό διάγραμμα, αναφέροντας ότι του ανήκει έκταση 700 περίπου στρεμμάτων και συνορεύει: ανατολικά με κτήματα της Ιεράς Μονής, δυτικά με κτήματα Ανδρεαδάκη, Τζαμαριδάκη και Παντζελιουδάκη, βόρεια με θάλασσα και νότια με όριο την οδό που οδηγεί στο Ραντάρ. Η έκταση αυτή φαίνεται στο Χάρτη 6.12.



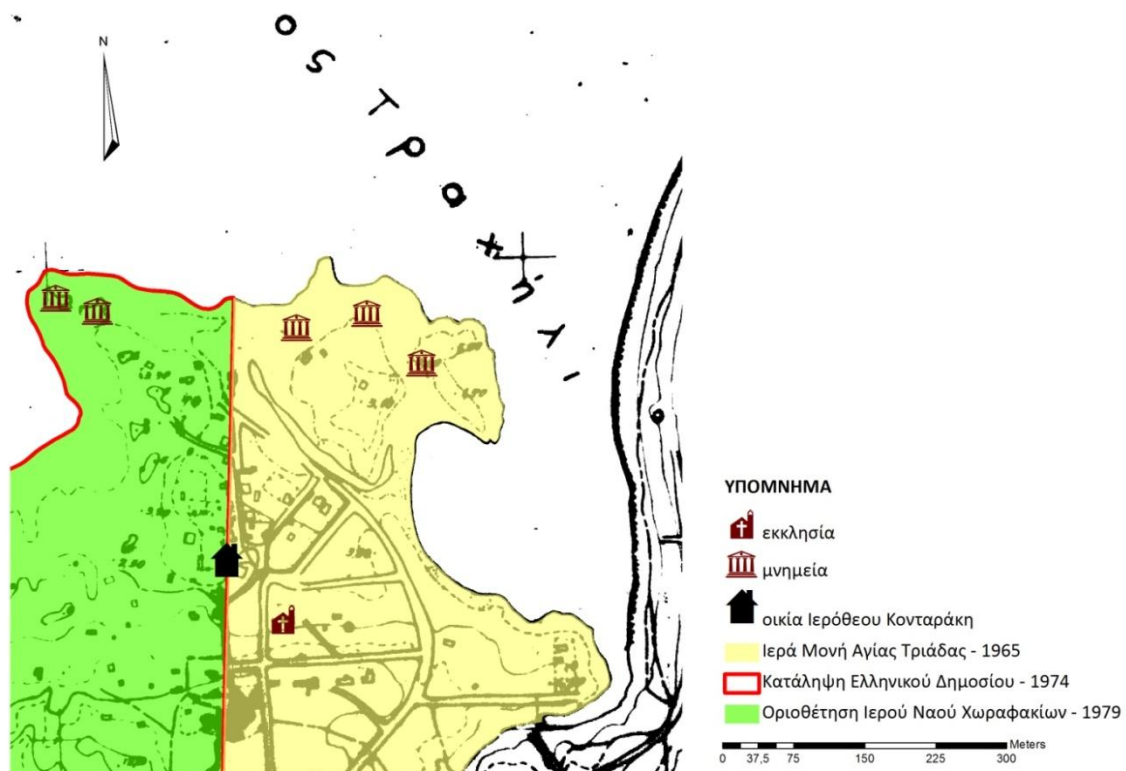
Χάρτης 6.12: Ιδιοκτησία της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας από το έτος 1965, έκταση κατάληψης του Ελληνικού Δημοσίου το 1974 και οριοθέτηση Ιερού Ναού Χωραφακίων το 1979. Οι εκτάσεις προσδιορίστηκαν κατά την εκτέλεση της Πραγματογνωμοσύνης τη δεκαετία '90.

Για πρώτη φορά, ο Ιερός Ναός Χωραφακίων αναφέρει ότι η συγκεκριμένη έκταση του αποδόθηκε με δωρεά του ονομαζόμενου Παπαδάκη το έτος 1880. Αναφέρει ακόμη, ότι εκμίσθωνε ένα μέρος του κτήματος για βοσκή, ένα άλλο μέρος το καλλιεργούσε και όλο το υπόλοιπο ήταν άγονο. Σύμφωνα με τον Ιερό Ναό, ο Παπαδάκης είχε αποκτήσει την έκταση αυτή με κληρονομιά από τον πατέρα του και έκτοτε τη νεμόταν με χρησικτησία για 50 έτη. Με τον Οθωμανικό Αστικό Κώδικα και στη συνέχεια με τις διατάξεις του Κρητικού Αστικού Κώδικα ήταν δυνατό να αποδοθεί στην κυριότητα του Ιερού Ναού. Όμως, αποδεικτικό στοιχείο για το επιχείρημα της δωρεάς αυτής δεν υπάρχει, ούτε κατάλογος κτημάτων όπως της Ιεράς Μονής.

Η Ιερά Μονή στην κύρια παρέμβαση που ασκεί το 1979 επί της αγωγής του Ιερού Ναού Χωραφακίων κατά του Δημοσίου, προβάλλει αρκετά αποδεικτικά στοιχεία για την

κυριότητα της έκτασης έναντι του Ιερού Ναού και του Ελληνικού Δημοσίου. Αναφέρει ότι ο Ιερός Ναός ανήκει στην κυριότητα της Μονής, μέχρι το έτος 1949. Σύμφωνα με τον Κώδικα: "...Έτερον μετόχιον "Άγιος Παύλος και η "Κοίμησις της Θεοτόκου" ανήκουν εις την κυριότητα της Μονής." Ακόμη, αναφέρεται ότι ο Ιερός Ναός ιδρύθηκε ως Νομικό πρόσωπο μόλις το 1949, ενώ σαν Εκκλησία λειτουργούσε από μοναχούς της Μονής.

Υπάρχουν στοιχεία που υποδηλώνουν τη χρήση της περιοχής από την Ιερά Μονή. Οι αλυκές και οι πωρόλιθοι (Χάρτης 6.13) από τους οποίους έχει ανοικοδομηθεί η Μονή αποτελούν χαρακτηριστικό στοιχείο αλλά και το γεγονός ότι το Εκκλησάκι της περιοχής λειτουργούσε από μοναχούς της Ιεράς Μονής.



Χάρτης 6.13: Τα λατομεία εξόρυξης πωρολίθου και οι αλυκές θεωρούνται σήμερα ιστορικά στοιχεία και προστατεύονται.

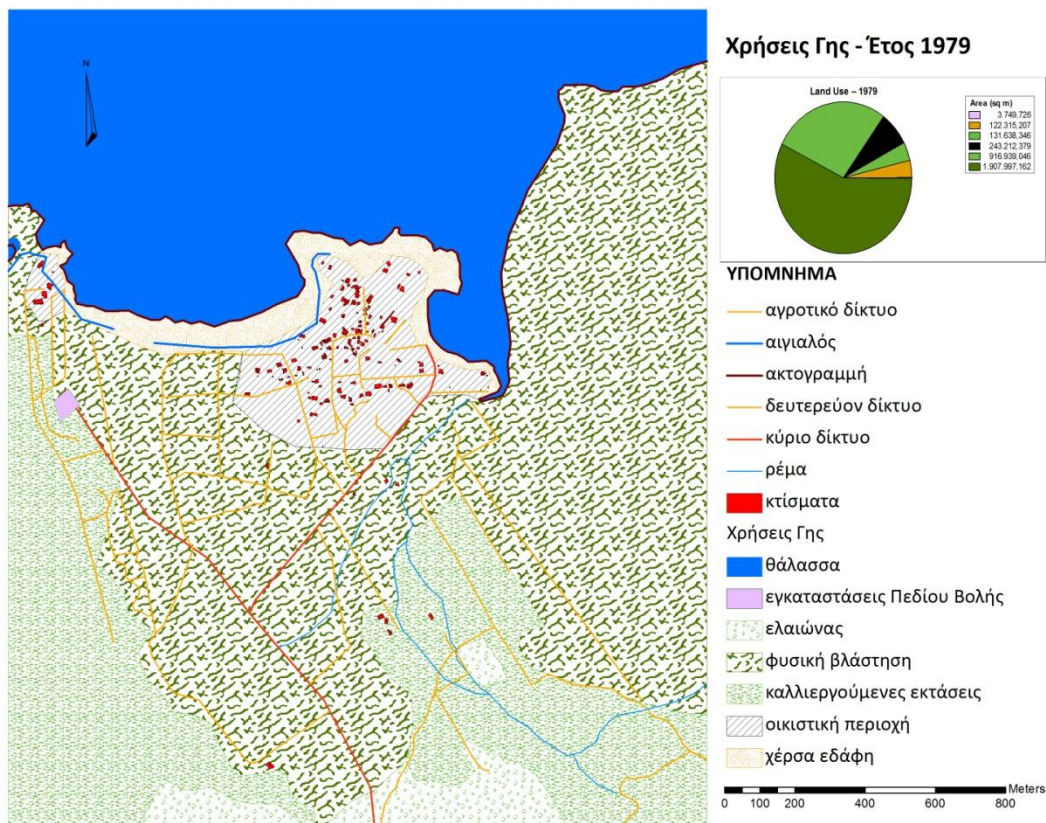


Εικόνα 6.6: Οι αλυκές σήμερα.

Παρόλο που οι διενέξεις έχουν ενταθεί και το θέμα των διακατεχόμενων εκτάσεων δεν έχει επιλυθεί, η αυθαίρετη ανοικοδόμηση στην περιοχή από ιδιώτες συνεχίζεται. Μέχρι το 1979, τα κτίσματα έχουν πολλαπλασιαστεί (Χάρτης 6.14).



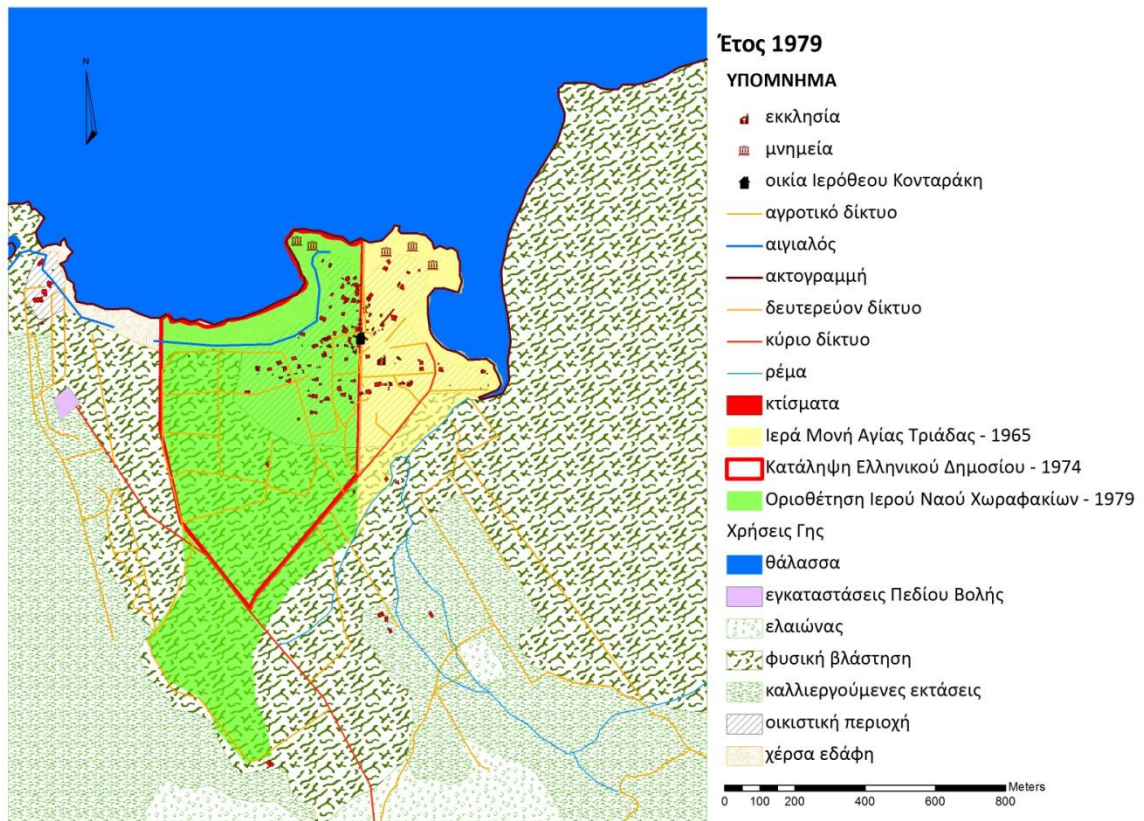
Εικόνα 6.7: Τα λατομεία εξόρυξης πωρολίθου σήμερα.



Χάρτης 6.14: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1979. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο αεροφωτογραφία του 1979.

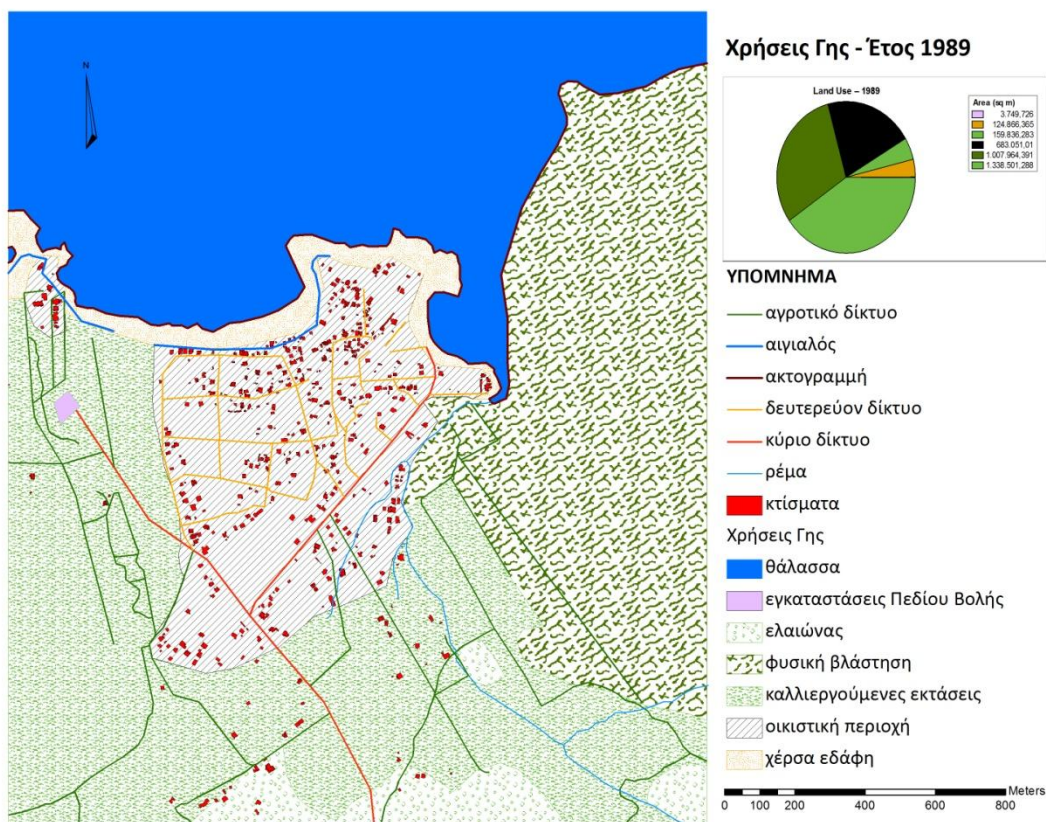
Μεγάλη διαφορά παρουσιάζει το οδικό δίκτυο, το οποίο έχει ήδη αναπτυχθεί και έχει αρχίσει να διαμορφώνεται όπως το σημερινό. Η πρόσβαση στην περιοχή είναι πλέον εύκολη, πράγμα που συνεπάγεται ότι οι επεμβάσεις των κατοίκων μπορούν να γίνουν ανεξέλεγκτες.

Η έκταση που διεκδικεί ο Ιερός Ναός και το Ελληνικό Δημόσιο είναι κατά το πλείστον άγονη, με πουρνάρια και θάμνους (Χάρτης 6.15).



Χάρτης 6.15: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1979 και διεκδικούμενες εκτάσεις.

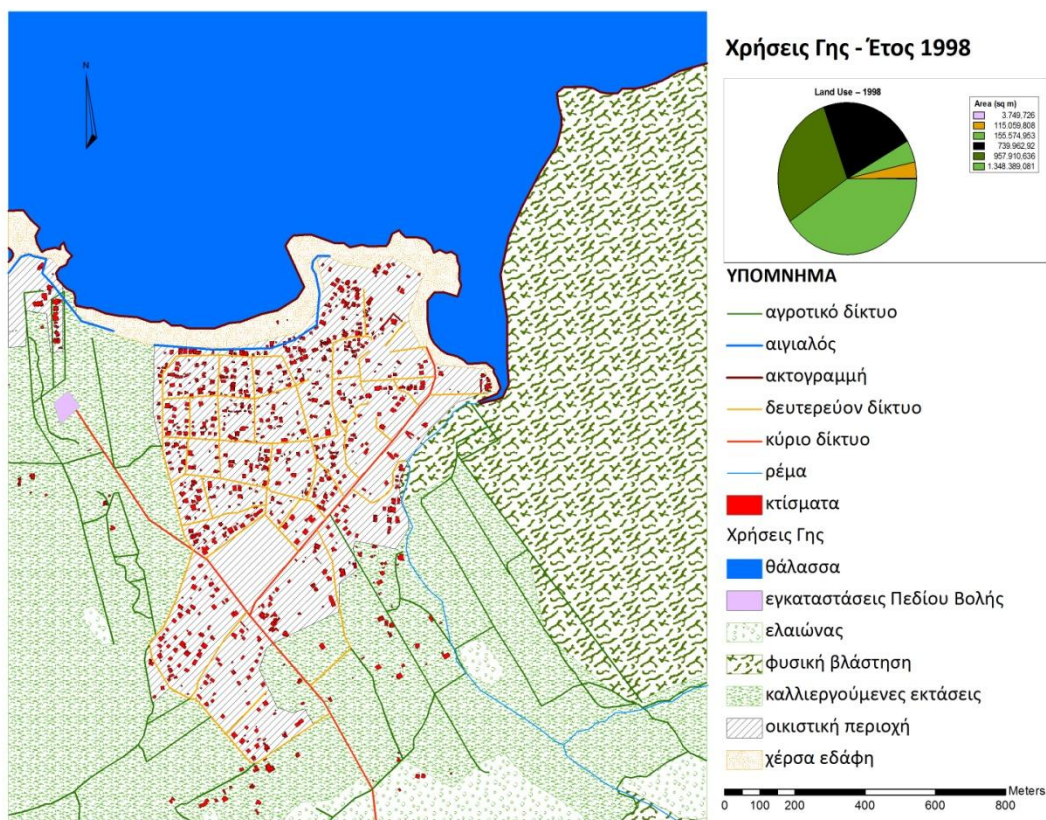
Μέχρι και το έτος 1989, οι χρήσεις γης έχουν αλλάξει θεαματικά! Είναι πασιφανές ότι κατά το διάστημα 1979-1989 παρατηρούνται οι πιο καθοριστικές αλλαγές στην περιοχή λόγω της ανθρώπινης δραστηριότητας στην περιοχή. Η φυσική βλάστηση έχει μετατραπεί σε οικιστική περιοχή και καλλιεργούμενες εκτάσεις. Το οδικό δίκτυο δεν παρουσιάζει δραματικές αλλαγές μέχρι το 1989 (Χάρτης 6.16).



Χάρτης 6.16: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1989. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο αεροφωτογραφία του 1989.

Μετά από δικαστικές διαμάχες μεταξύ Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας, Ιερού Ναού Κοιμήσεως της Θεοτόκου και Ελληνικού Δημοσίου η υπόθεση έφτασε στον Άρειο Πάγο. Με την απόφαση 619/1990 αποφασίζεται η διεξαγωγή Πραγματογνωμοσύνης κατά την οποία θα καθορίζονταν τα όρια της απόφασης 47/1968 καθώς και αν η έκταση την οποία έχει καταλάβει το Ελληνικό Δημόσιο ανήκει στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας.

Μέχρι το 1998, οι αλλαγές στις χρήσεις γης δεν είναι μεγάλες. Στο Χάρτη 6.17, είναι εμφανές ότι ο αριθμός των κτισμάτων έχει αυξηθεί σημαντικά, χωρίς ακόμη να έχει διαλευκανθεί το πρόβλημα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.



Χάρτης 6.17: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 1998. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο αεροφωτογραφία του 1998.

6.4.2 ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΣΥΝΗ

Κατά την πραγματογνωμοσύνη, οριοθετήθηκαν οι εκτάσεις που διεκδικούσαν τα αντίδικα μέρη. Δηλαδή: η έκταση που είχε καταλάβει το Ελληνικό Δημόσιο με τοπογραφικό διάγραμμα από το 1974, η έκταση που είχε καταλάβει ο Ιερός Ναός Χωραφακίων κατά την αγωγή του το 1979 και οι εκτάσεις των αποφάσεων 153/1965, 81/1965 και 47/1968.

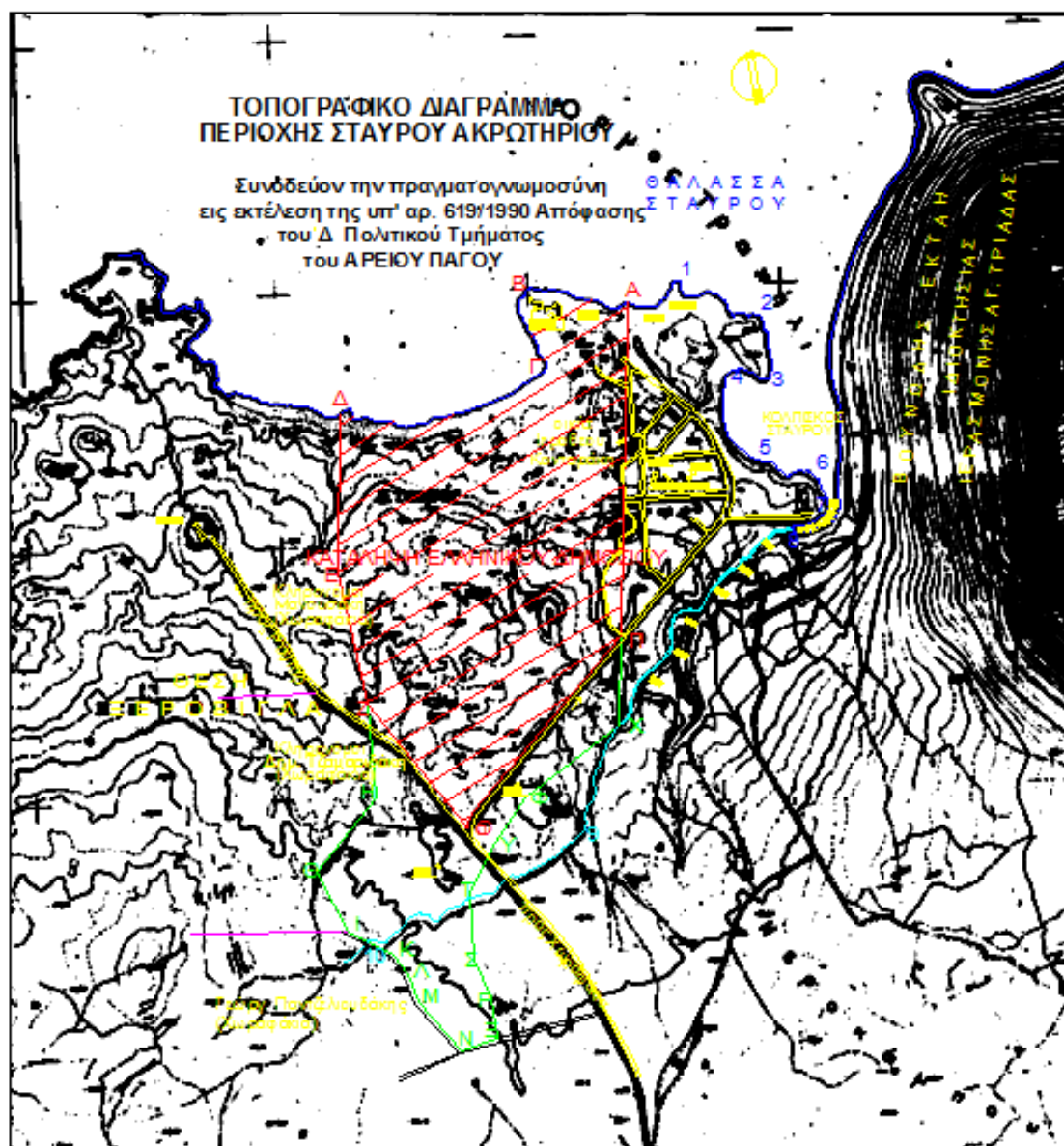
Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι κάθε φορά αναγνωρίζεται ως κύρια η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας έκτασης 500 στρεμμάτων, όμως σε κάθε δικαστική απόφαση το δυτικό όριο είναι αυθαίρετα ορισμένο και διαφορετικό! Αυτό το γεγονός περιπλέκει την υπόθεση για τον προσδιορισμό εκτάσεων.

Κατά την εκτέλεση της Πραγματογνωμοσύνης, η συγκεκριμένη έκταση που ορίζουν οι αποφάσεις 153/1965 και 81/1965 (Χάρτης 6.8) αναφέρεται ότι καταλαμβάνει 500 στρέμματα, όμως με την εκτέλεση της Πραγματογνωμοσύνης κατά τη δεκαετία του '90, υπολογίστηκε μόλις 173! Το ίδιο συμβαίνει και με την έκταση που διεκδικεί ο Ιερός Ναός Χωραφακίων. Από 700 στρέμματα η έκταση τελικά καταλαμβάνει 555 στρέμματα!

Όσον αφορά την έκταση που ανήκει στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας, αυτή θα καθοριζόταν από τα όρια που αναφέρονταν στην απόφαση 47/1968.

Όμως, ορισμένα συμβόλαια διανομής γεωτεμαχίων που βρίσκονταν δυτικά της επίδικης έκτασης, διαδραμάτισαν σημαντικό ρόλο στην οριοθέτηση της ιδιοκτησίας της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας καθώς σε αυτά αναφερόταν ότι συνόρευαν με έκταση της Ιεράς Μονής. Τα γεωτεμάχια αυτών των συμβολαίων είχαν ανατολικά όρια την επίδικη έκταση, συνεπώς αναφέρονταν σε αυτήν.

Τα αποτελέσματα της Πραγματογνωμοσύνης φαίνονται στο τοπογραφικό Διάγραμμα με το οποίο συνοδευόταν (Χάρτης 6.18).



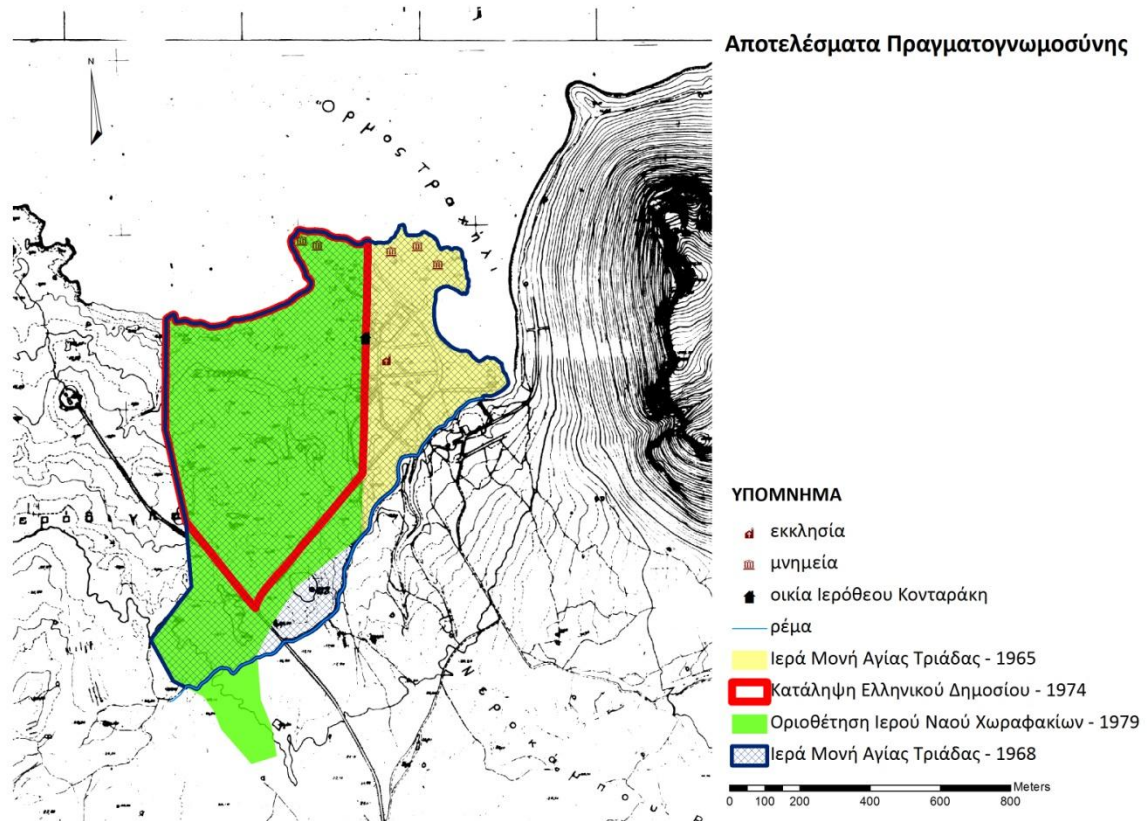
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- 1) Επίδικη έκταση (κατάληψη ΕΛ. Δημοσίου): (ΑΒΓΔΕΖΟΠΑ): 404 στρέμ.
- 2) Οριοθέτηση Ιερού Ναού Χωραφακίων: (ΑΒΓΔΕΖΗΘΙΚΛΜΝΞΡΣΤΥΦΧΠΛΑ): 555 στρέμ.
- 3) Έκταση Απόφασης 153/65 (Πρωτοδικείου Χανίων) και 81/65 (Εφετείου Κρήτης):
(Α-1-2-3-4-5-6-7-8-9-Χ-Α): 173 στρέμ.
- 4) Έκταση Απόφασης 47/68 Εφετείου Κρήτης
(Α-1-2-3-4-5-6-7-8-Χ-9-10-Ι-Θ-Η-Ζ-Ε-Δ-Γ-Β-Α): 722 στρέμ.

ΧΑΝΙΑ, ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2000
ΟΙ ΠΡΑΓΜΑΤΟΓΝΩΜΟΝΕΣ
ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΣΗΜΑΝΤΗΡΑΚΗΣ
ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΧΑΤΖΗΠΑΝΝΗΣ

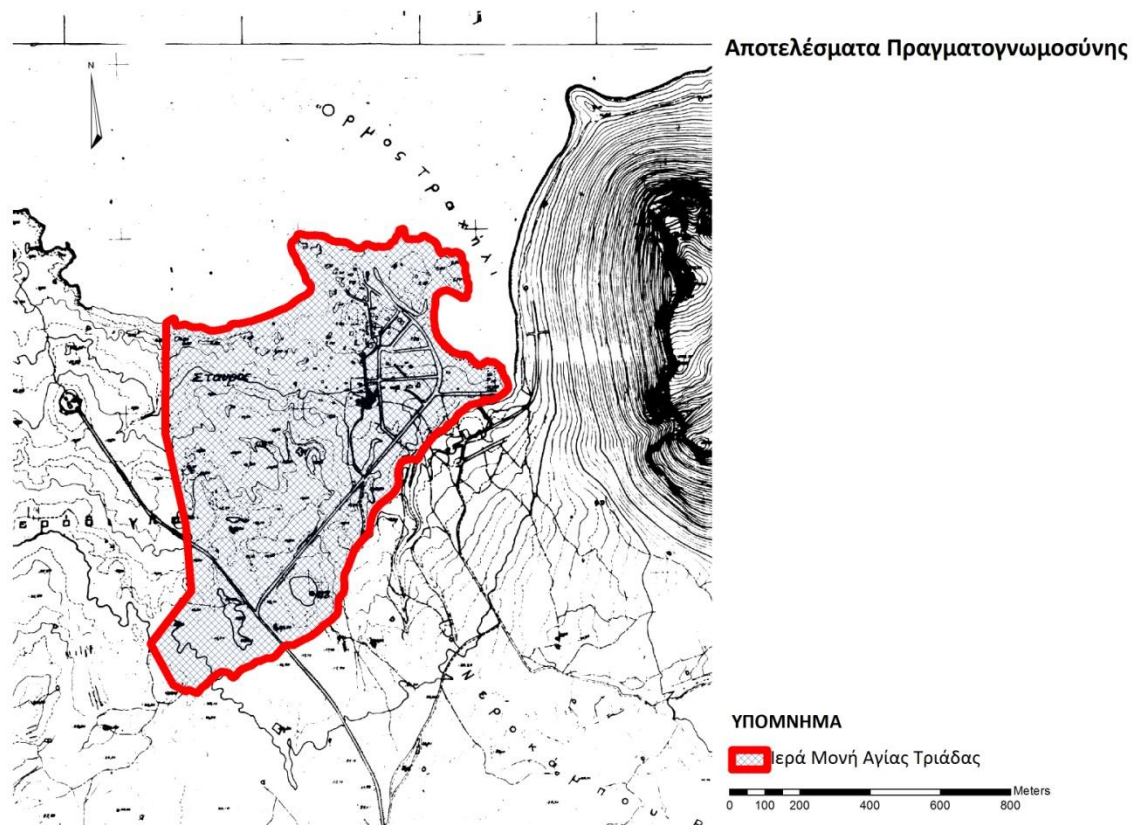
Χάρτης 6.18: Αποτέλεσμα Πραγματογνωμοσύνης.

Μετά την επεξεργασία στο ArcGIS προέκυψε ο Χάρτης 6.19.



Χάρτης 6.19: Αποτελέσματα Πραγματογνωμοσύνης.

Στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας κατοχυρώθηκε η έκταση που φαίνεται στο Χάρτη 6.20 με Απόφαση του Αρείου Πάγου το 2002.

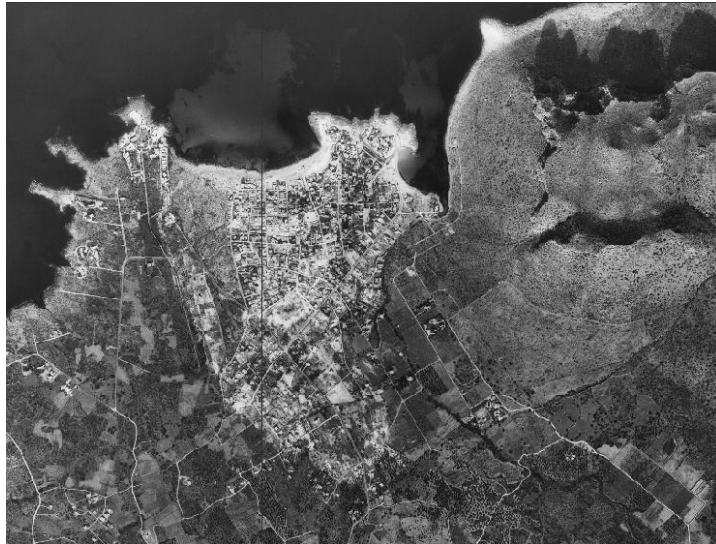


Χάρτης 6.20: Έκταση που κατοχυρώθηκε στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας.

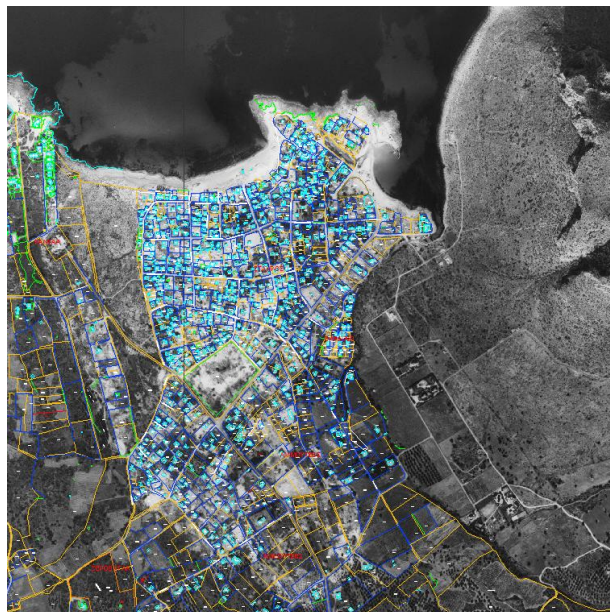
Στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας κατοχυρώθηκε η έκταση που φαίνεται στο Χάρτη 6.20 με Απόφαση του Αρείου Πάγου το 2002.

6.4.3 ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ – ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ 778/2002

Στις 5 Απριλίου του 1999, αρχίζει η κτηματογράφηση στην περιοχή. Η έκταση καταγράφηκε όπως ήταν τεμαχισμένη (Εικόνα 6.7.).



Εικόνα 6.8: Ορθοφωτογραφία της περιοχής Σταυρού. Έτος 1998.



Χάρτης 6.21: Ψηφιακός χάρτης Κτηματολογίου της περιοχής μελέτης. Η κτηματογράφηση στο Δήμο Ακρωτηρίου έγινε σε ορισμένα σημεία. Στην περιοχή μελέτης, κτηματογραφήθηκαν μόνο όσα γεωτεμάχια φαίνονται.

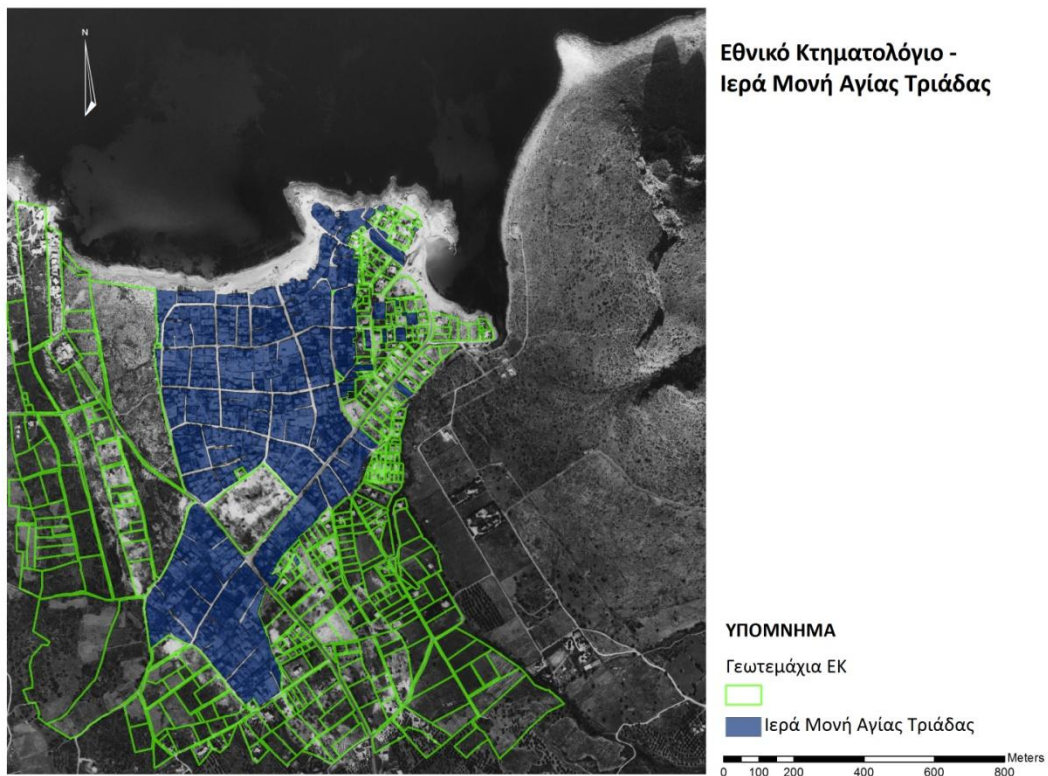
Ως ιδιοκτήτες γεωτεμαχίων δήλωσαν στην αρχή η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας και ιδιώτες. Στην α' ανάρτηση, το Δεκέμβριο του 2000, ως ιδιοκτήτες φαινόταν οι ιδιώτες. Όταν τα στοιχεία κοινοποιήθηκαν, η Ιερά Μονή υπέβαλλε ενστάσεις, ενώ οι δικαστικές διενέξεις για

τη διεκδίκηση των εκτάσεων συνεχίστηκαν μέχρι και το 2002. Με επίκληση στη χρησικτησία επιχείρησε να κατοχυρώσει τα δικαιώματα της και το κατάφερε. Στη β' ανάρτηση, τον Ιανουάριο του 2003, φαινόταν ως κύρια η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας, με αιτία κτήσης τη χρησικτησία. Αυτό φαίνεται στις αρχικές εγγραφές κάθε γεωτεμαχίου που κατείχε η Ιερά Μονή.

Ωστόσο, με την τελεσίδικη απόφαση 778/2002 από το ανώτατο ακυρωτικό δικαστήριο της πολιτικής και ποινικής δικαιοσύνης της Ελλάδας, ο Άρειος Πάγος, κατοχυρώθηκε έκταση 722 στρεμμάτων ως ιδιοκτησία της Ιεράς Μονής και σύμφωνα με την Πραγματογνωμοσύνη (Χάρτες 6.18 και 6.19).

Στις μεταγενέστερες εγγραφές των γεωτεμαχίων που βρίσκονται στην επίδικη έκταση φαίνεται με οριστική καταχώριση, ότι την πλήρη κυριότητα των συγκεκριμένων έχει η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας με την απόφαση του Αρείου Πάγου. Αυτό έγινε μετά το 2006, καθώς η Απόφαση προσκομίστηκε στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο. Σε ορισμένα κτηματολογικά φύλλα των γεωτεμαχίων της επίδικης έκτασης αναγράφονται ενστάσεις από τους καταπατητές αυτών, προς την Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας με σκοπό να διεκδικήσουν την έκταση που βρίσκεται η ιδιοκτησία τους. Όπως είναι αναμενόμενο, δεν είχαν αποτέλεσμα.

Έτσι, τα γεωτεμάχια που ανήκουν στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας φαίνονται στο Χάρτη 6.22.



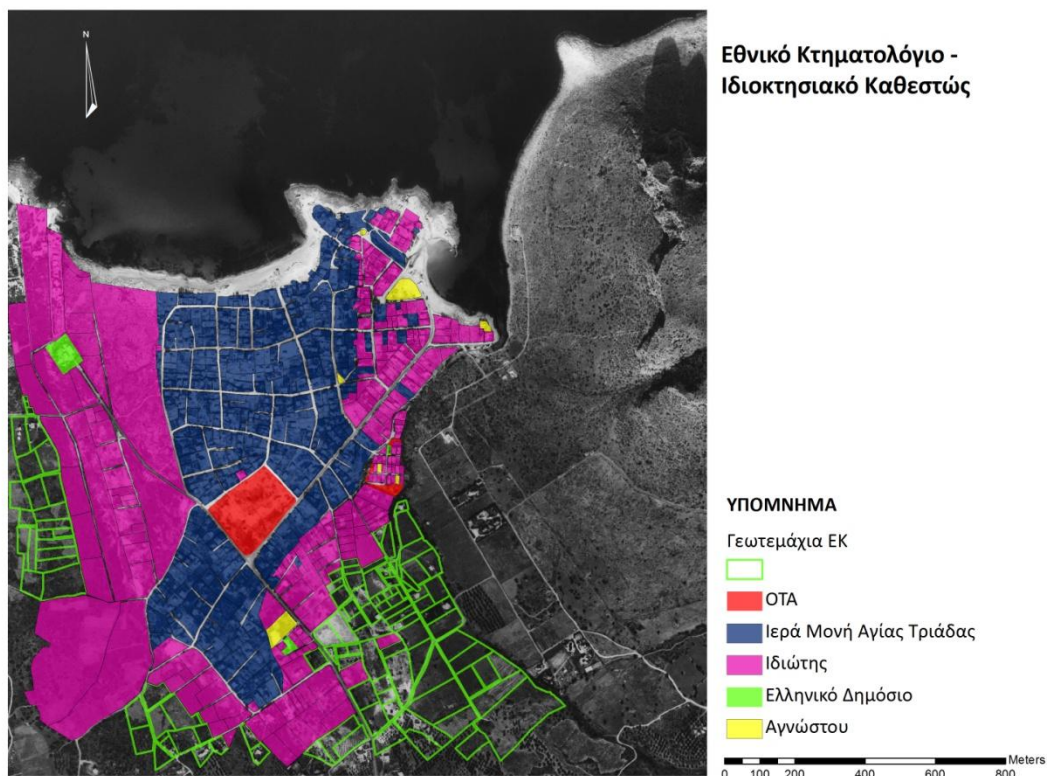
Χάρτης 6.22: Γεωτεμάχια Κτηματολογίου με ιδιοκτήτη την Ιερά Μονή.

6.4.4 ΕΙΚΟΝΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΣΤΑΥΡΟΥ ΤΟ ΕΤΟΣ 2010 - ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Με την κτηματογράφηση οι ιδιοκτησίες έχουν πλέον καθοριστεί.

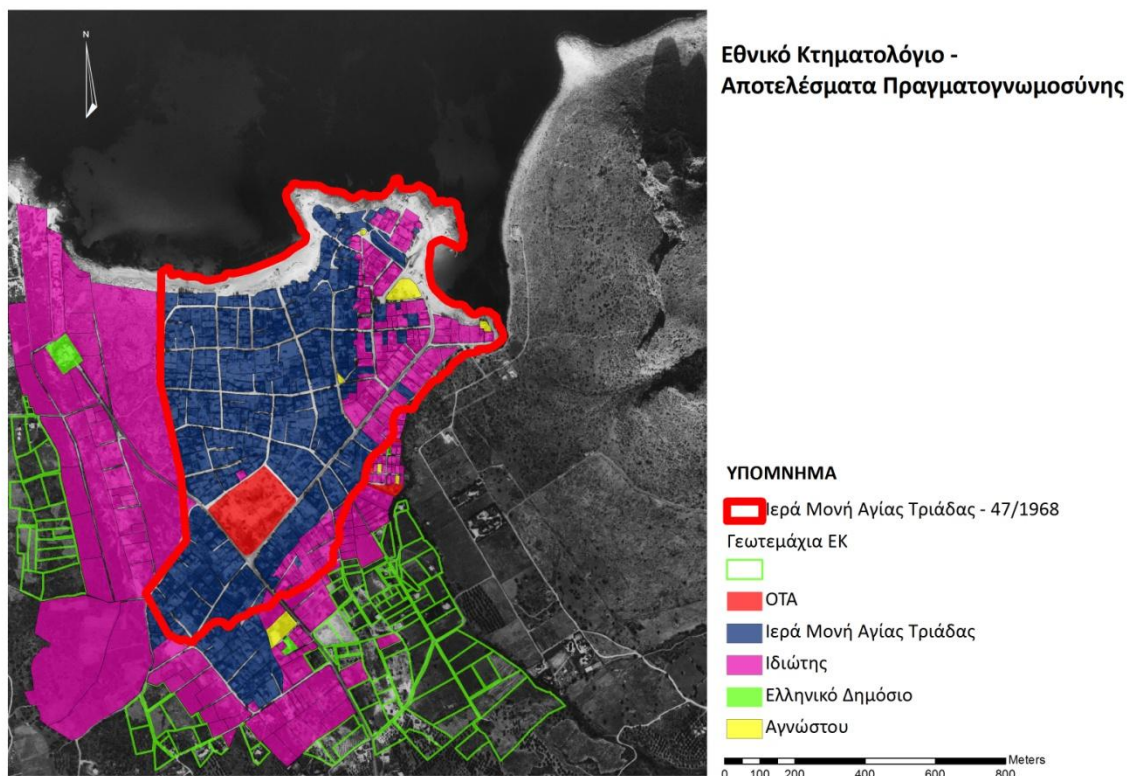
Πληροφορίες για το ιδιοκτησιακό καθεστώς της ευρύτερης περιοχής φαίνονται στο Χάρτη 6.23.



Χάρτης 6.23: Ιδιοκτησιακό καθεστώς στην περιοχή μελέτης. Τα στοιχεία συλλέχθηκαν από προσωπική έρευνα στο αρμόδιο Κτηματολογικό γραφείο.

Σήμερα, από όλη την επίδικη έκταση των 700 περίπου στρεμμάτων μόνο ένα γεωτεμάχιο ανήκει στο Δήμο Ακρωτηρίου, έκτασης 30 περίπου στρεμμάτων από τα 500 που διεκδικούσε, χωρίς να έχει ακόμη αξιοποιηθεί.

Στο Χάρτη 6.24 φαίνεται η έκταση που κατοχυρώθηκε στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας σε σχέση με το Χάρτη που προέκυψε από τα αποτελέσματα του Εθνικού Κτηματολογίου.



Χάρτης 6.24: Ιδιοκτησία Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας με την απόφαση Αρείου Πάγου 778-2002 και γεωτεμάχια Κτηματολογίου.

Απ’ ότι φαίνεται, η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας καταλαμβάνει γεωτεμάχια νοτιότερα σε σχέση με την απόφαση του Αρείου Πάγου. Αυτά, της ανήκαν εκ χρησικτησίας, όπως και τα ανατολικά γεωτεμάχια έως τα βουνά που είχε αποκτήσει με τη δωρεά. Βέβαια, πολλά γεωτεμάχια στα ανατολικά ανήκουν σε ιδιώτες, καθώς η Ιερά Μονή τα δημοπράτησε κατά τις δεκαετίες ’60, ’70 ή απαλλοτριώθηκαν όπως αναφέρεται στο έγγραφο της κύριας παρέμβασης της Ιεράς Μονής.

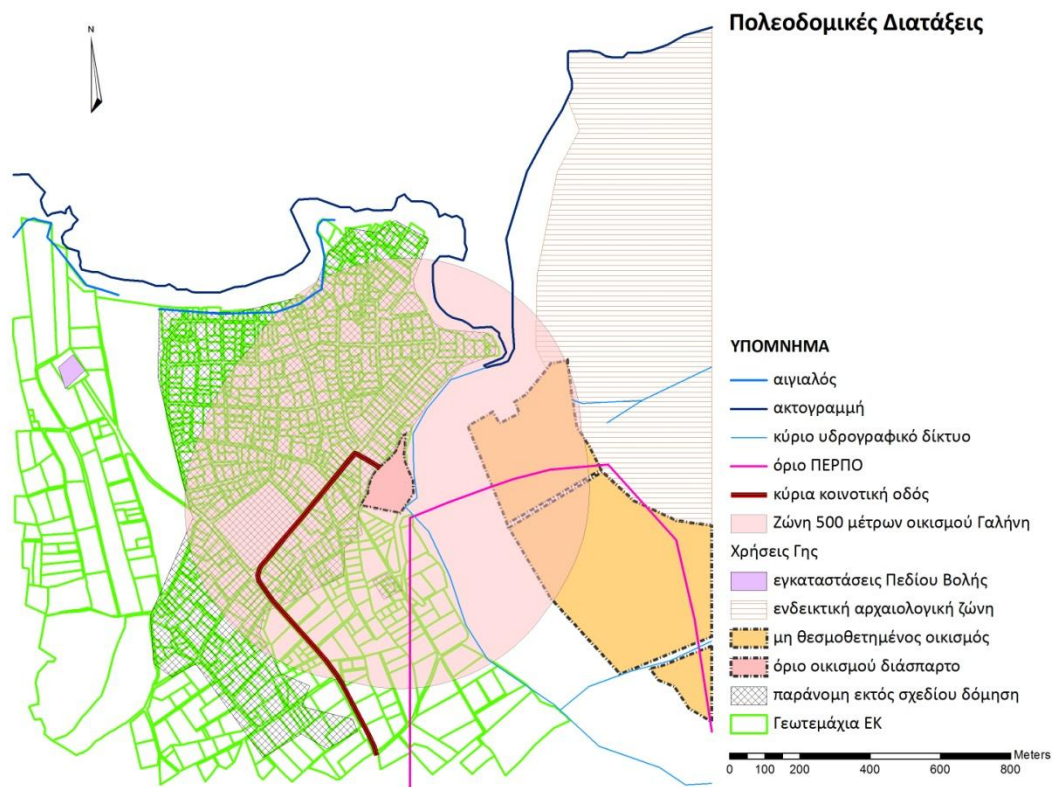
“...Επειδή νοτίως του επιδίκου έκτασις 400 και πλέον στρεμμάτων δηλαδή το εσωτερικόν του επίδικου ηγοράσθησαν από το Δημόσιο δυνάμει της υπ’ αριθμ. 2/1952 αποφάσεως της Επιτροπής του άρθρου 3 του από 4/10.1952 Δ/τος «Περί Κυρώσεως της από 2/10/1952 Συμβάσεως μεταξύ Δημοσίου και της Ορθοδόξου Εκκλησίας της Κρήτης “Περί εξαγοράς υπό του Δημοσίου κτημάτων της εν Κρήτη Εκκλησίας κ.λ.π.”» και διενεμήθει εις τους ακτήμονας

Χωραφακίων, απέμεινε δε το αμμώδες και άγονο (επίδικο) συνεχόμενο προς βορράν, συνεπώς και εκ του λόγου αυτού πιστούται η κυριότης της Μονής...”

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

Η περιοχή είναι “εκτός σχεδίου”, συνεπώς θα έπρεπε να τηρούνται οι αντίστοιχες Πολεοδομικές Διατάξεις για τις περιοχές “εκτός σχεδίου πόλεως”.

Ειδικές πολεοδομικές διατάξεις για την περιοχή δεν υπήρξαν ποτέ. Ωστόσο, υπάρχουν στοιχεία που διαφοροποιούν τις καθορισμένες διατάξεις.



Χάρτης 6.25: Στοιχεία που καθορίζουν Πολεοδομικές διατάξεις στην περιοχή και γεωτεμάχια Κτηματολογίου.

Λόγω της ύπαρξης Επαρχιακής Οδού (απόφαση 15602/17-12-07) και του θεσμοθετημένου οικισμού Γαλήνη (τα οικόπεδα του οποίου παραχωρήθηκαν από το Ελληνικό Δημόσιο με

παραχωρητήρια της Δ/σης Εποικισμού του Υπουργείου Γεωργίας – περίπου το 1961), οι διατάξεις τροποποιούνται για τα γεωτεμάχια εντός της ζώνης 500μ. του οικισμού και για τα γεωτεμάχια που έχουν πρόσωπο στη συγκεκριμένη Επαρχιακή Οδό.

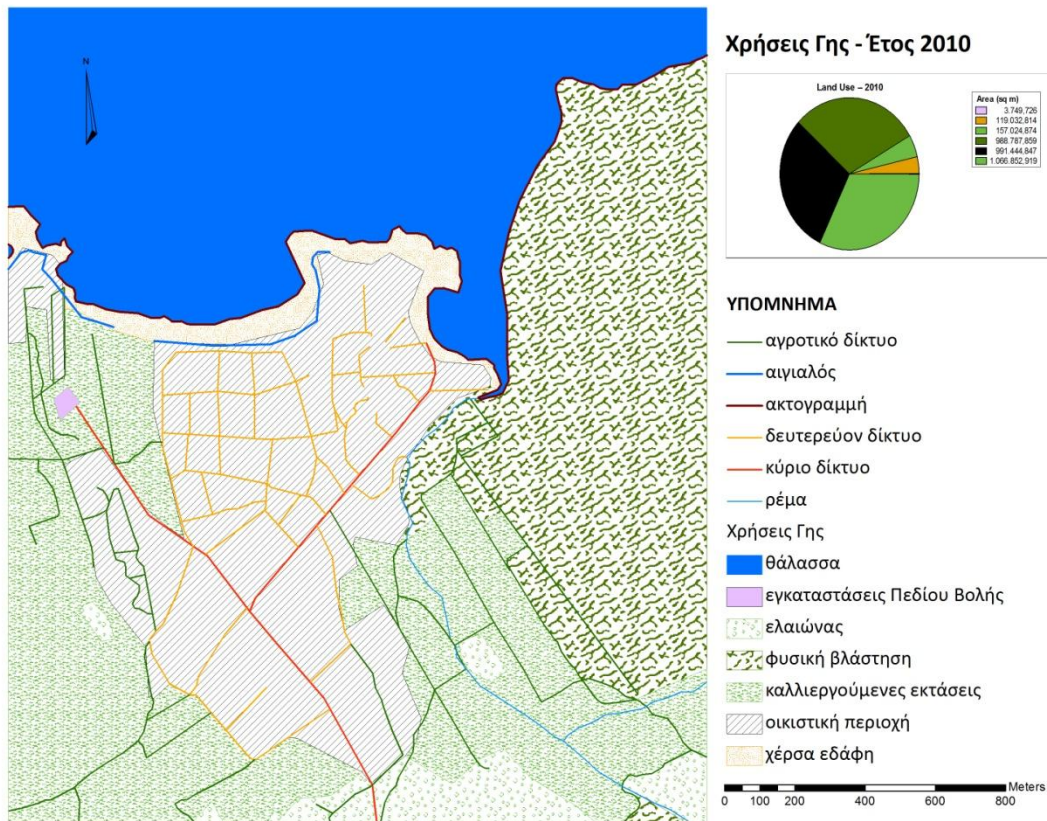
Ακόμη, η γραμμή αιγιαλού έχει ήδη οριοθετηθεί και δεν επιτρέπεται η ανοικοδόμηση πέρα από αυτόν, ενώ τα σπήλαια δημιουργούν μία αρχαιολογική ζώνη 500 μέτρων, εντός της οποίας δεν επιτρέπεται η ανοικοδόμηση.

Όσον αφορά την περιοχή που έχει καθοριστεί ως ΠΕΡΠΟ νότια της περιοχής μελέτης, αυτή έχει ειδικές πολεοδομικές διατάξεις σύμφωνα με το άρθρ.24 του ν.2508/1997 για τις περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Καθορισμένες, θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην περιοχή δεν υπάρχουν, εφόσον δεν υπήρξαν ποτέ πολεοδομικοί και χωροταξικοί μηχανισμοί.

Με φωτοερμηνεία από εικόνα του GoogleEarth ουσιαστικά φαίνονται οι υλοποιημένες χρήσεις γης. Οι χρήσεις γης όπως είναι διαμορφωμένες φαίνονται στο Χάρτη 6.26.

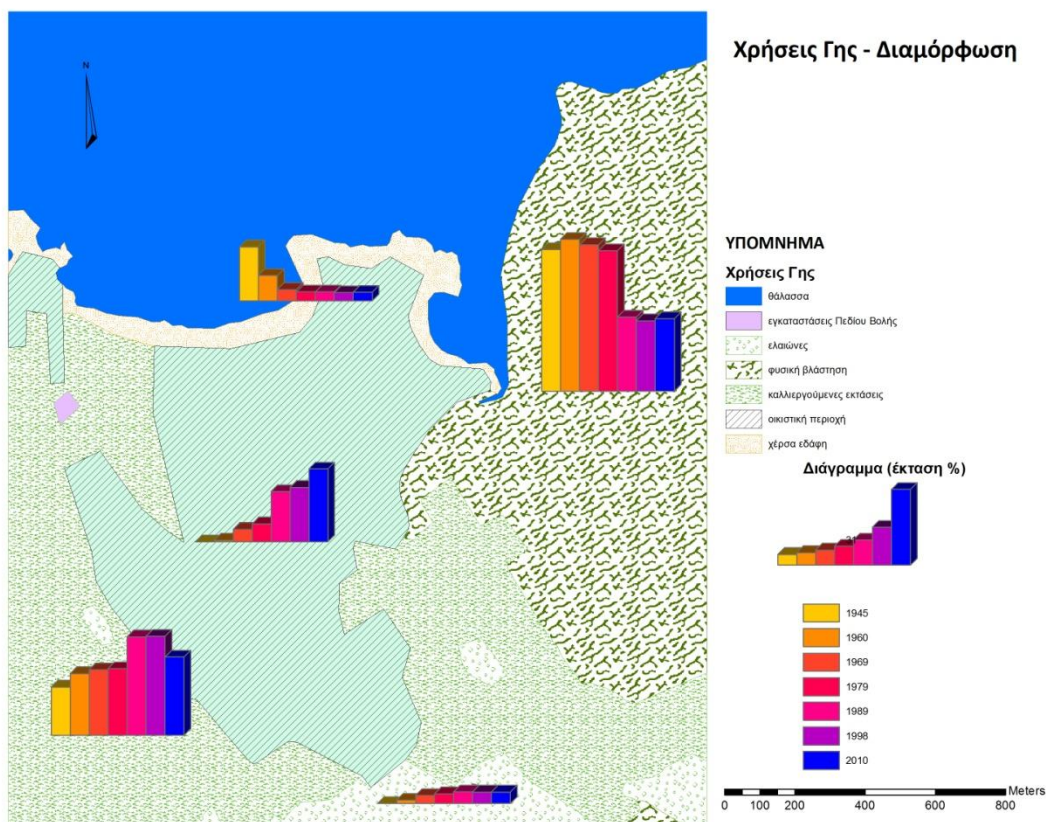


Χάρτης 6.26: Χρήσεις Γης στην περιοχή μελέτης για το έτος 2010. Χρησιμοποιήθηκε ως υπόβαθρο εικόνα του GoogleEarth.

Από το 1998 μέχρι σήμερα, σημαντικές αλλαγές στις χρήσεις γης δεν υπάρχουν. Η οικιστική περιοχή έχει εξαπλωθεί καθώς η περιοχή προσφέρεται για παραθερισμό.

Οι χρήσεις γης άλλαξαν πολύ από το 1945 μέχρι σήμερα. Η οικιστική ανάπτυξη επέφερε μεγάλες αλλαγές.

Στο χάρτη 6.27 φαίνονται οι σημερινές χρήσεις γης στην περιοχή μελέτης. Το διάγραμμα που αντιστοιχεί σε κάθε κατηγορία απεικονίζει πώς διαμορφώθηκαν τα ποσοστά της έκτασης αυτής ανά χρονολογία.



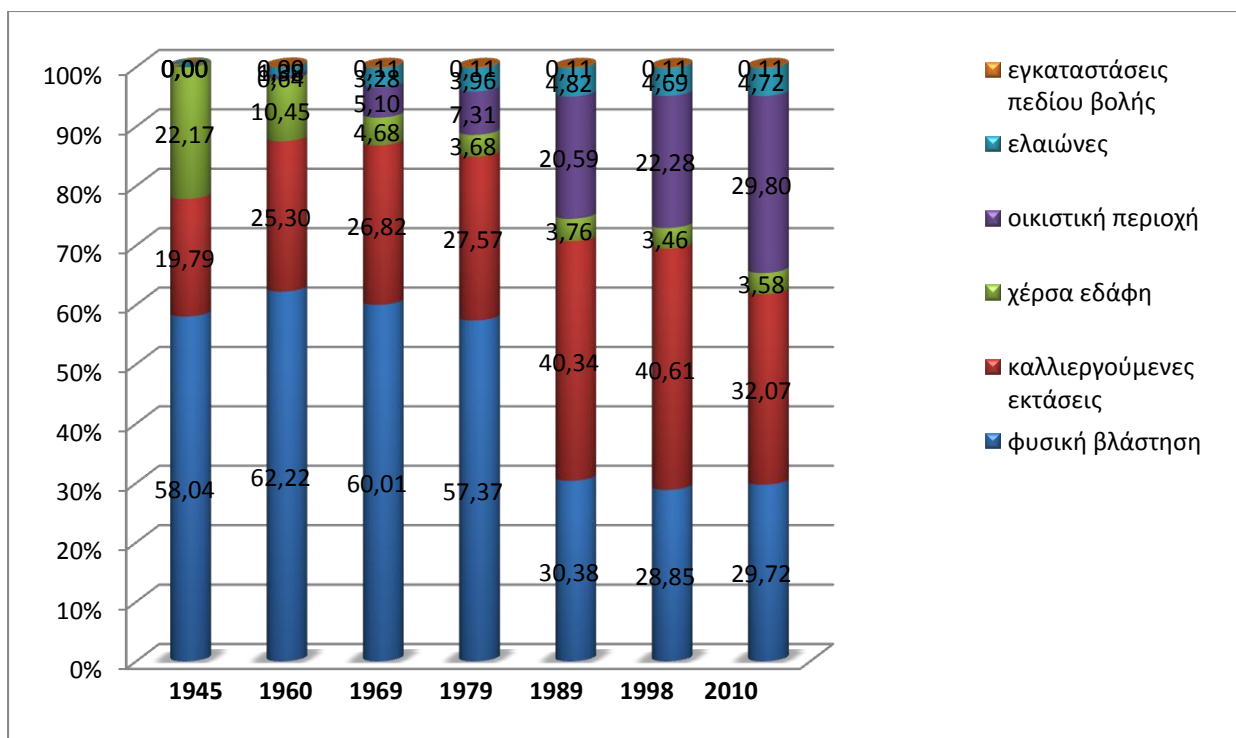
Χάρτης 6.27: Διαμόρφωση των εκτάσεων σε ποσοστά ανά χρονολογία.

Σε γενικές γραμμές φαίνεται ότι οι περισσότερες αλλαγές στα ποσοστά χρήσεων γης πραγματοποιήθηκαν κατά την περίοδο 1979-1989.

Στον πίνακα 6.2 φαίνεται το ποσοστό έκτασης που καταλαμβάνει στην περιοχή μελέτης κάθε χρήση γης ανά χρονολογία. Τα αποτελέσματα προέκυψαν έπειτα από επεξεργασία των πινάκων ιδιοτήτων του ArcGIS.

Πίνακας 6.2: Χρήσεις γης στην περιοχή μελέτης (ποσοστά ανά χρονολογία)

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	1945	1960	1969	1979	1989	1998	2010
Φυσική βλάστηση	58,04	62,22	60,01	57,37	30,38	28,85	29,72
Καλλιεργούμενες εκτάσεις	19,79	25,30	26,82	27,57	40,34	40,61	32,07
Χέρσα εδάφη	22,17	10,45	4,68	3,68	3,76	3,46	3,58
Οικιστικές περιοχές	0,00	0,64	5,10	7,31	20,59	22,28	29,80
Ελαιώνες	0,00	1,38	3,28	3,96	4,82	4,69	4,72
Εγκαταστάσεις Πεδίου Βολής	0,00	0,00	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11



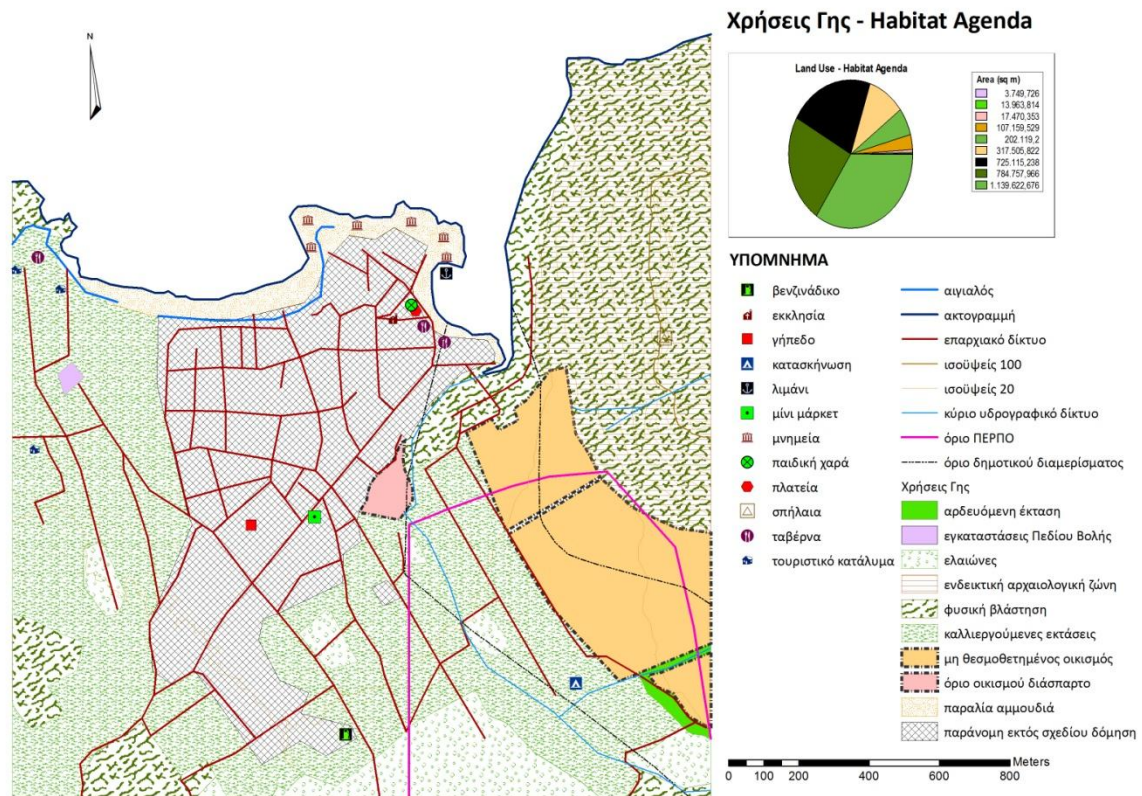
Διάγραμμα 6.1.: Χρήσεις γης στην περιοχή μελέτης (ποσοστά ανά χρονολογία)

Τα ποσοστά των χέρσων εδαφών και των ελαιώνων παρέμειναν σταθερά με την πάροδο των χρόνων. Αντίθετα, η φυσική βλάστηση, μειώθηκε αισθητά τη δεκαετία 1979-1989, όταν αυξήθηκε η οικιστική περιοχή και οι καλλιεργούμενες εκτάσεις.

ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟ ΤΟΠΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΕ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ HABITAT AGENDA

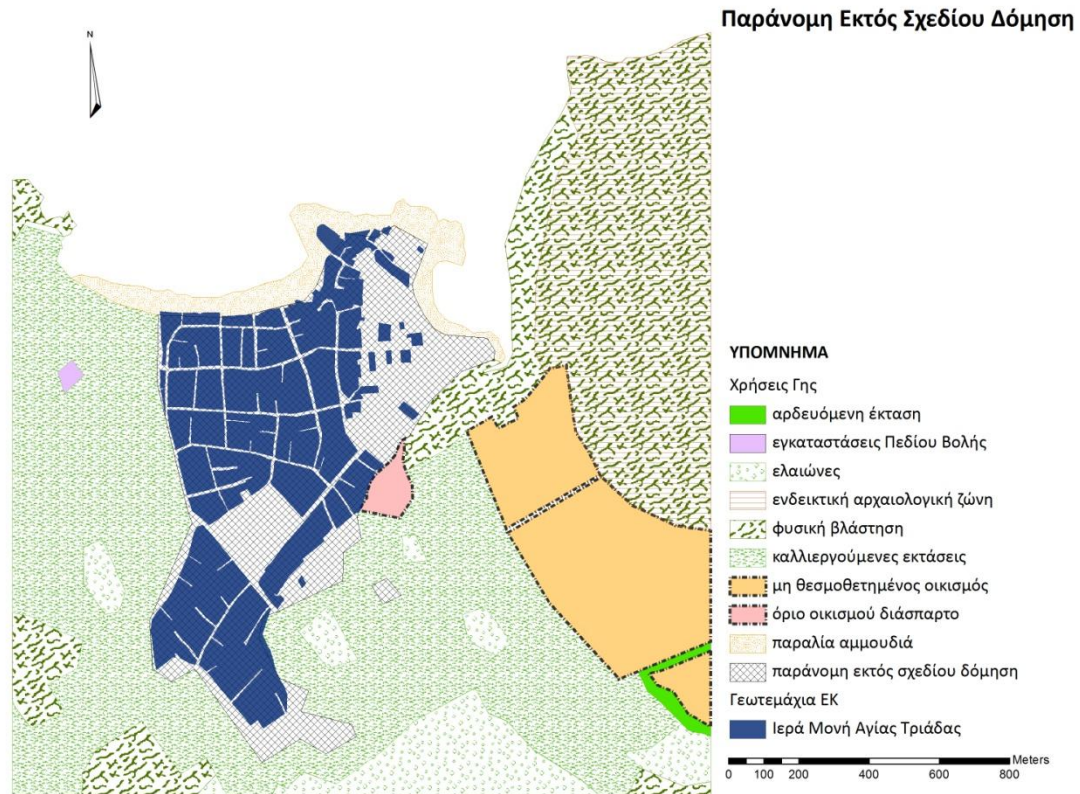
Το Ολοκληρωμένο Τοπικό Πρόγραμμα Βιώσιμης Ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda που έγινε για το Δήμο Ακρωτηρίου, παραθέτει στοιχεία για την υπάρχουσα κατάσταση, την Πολεοδομική και Χωροταξική οργάνωσή του, τα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο Δήμος και τέλος, προτάσεις για όλο το Δήμο.

Σύμφωνα με το χάρτη χρήσεων γης που υλοποιήθηκε στα πλαίσια της μελέτης, μεγάλο μέρος της οικιστικής περιοχής φαίνεται ως “παράνομη εκτός σχεδίου δόμηση”. Μετά την ψηφιοποίηση στο ArcGIS τα αποτελέσματα φαίνονται στο Χάρτη 6.28.



Χάρτης 6.28: Χρήσεις Γης στην περιοχή Σταυρού σύμφωνα με μελέτη που υλοποιήθηκε στο πλαίσιο Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος Βιώσιμης Ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda.

Συσχετίζοντας τον Χάρτη της Habitat Agenda με το Χάρτη που προέκυψε από τα αποτελέσματα του Εθνικού Κτηματολογίου φαίνεται ότι η παράνομη εκτός σχεδίου δόμηση, περιλαμβάνει ακριβώς τα γεωτεμάχια που ανήκουν στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας (Χάρτης 6.29).



Χάρτης 6.29: Χρήσεις Γης στην περιοχή Σταυρού σύμφωνα με μελέτη που υλοποιήθηκε στο πλαίσιο Ολοκληρωμένου Τοπικού Προγράμματος Βιώσιμης Ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda και γεωτεμάχια Κτηματολογίου με ιδιοκτήτη την Ιερά Μονή.

Το θέμα της αυθαίρετης δόμησης στην περιοχή, δεν προέρχεται μόνο από τις ιδιοκτησιακές διαφορές, αλλά και λόγω της μη τήρησης των πολεοδομικών διατάξεων της εκτός σχεδίου δόμησης στην ευρύτερη περιοχή.

Το πρόβλημα των αυθαιρέτων στην περιοχή δεν έχει επιλυθεί.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς, οι χρήσεις γης, οι δικαστικές αποφάσεις και διάφορα έγγραφα που εκδόθηκαν κατά τη διάρκεια δικαστικών διενέξεων για την επίδικη έκταση αποτέλεσαν στοιχεία των οποίων η συγκέντρωση, επεξεργασία και μελέτη οδήγησαν στη σύνθεση της πλήρους εικόνας της περιοχής.

Ξεδιπλώνοντας το ιστορικό της διεκδικούμενης περιοχής, διαφαίνεται η διαφορά των μέσων καταγραφής της γης από τον Κώδικα της Μονής στο Κτηματολόγιο και εξάγονται ορισμένα συμπεράσματα από τις δικαστικές διενέξεις και τα σχετικά έγγραφα που προσκομίστηκαν από την Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας, από τον Ιερό Ναό Χωραφακίων, από το Ελληνικό Δημόσιο και από τους ιδιώτες που κατέλαβαν την επίδικη έκταση.

Ωστόσο, τα συμπεράσματα που απορρέουν από τη συγκεκριμένη εργασία μπορούν να αναχθούν σε γενικότερο επίπεδο.

ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ

Ο Κώδικας της Μονής αποτέλεσε σημαντικό στοιχείο. Αν και ήταν παλιό μέσο καταγραφής της γης και δε συνοδευόταν από κάποιο σκαρίφημα, αποσαφήνισε ως ένα βαθμό την κατάσταση. Σύμφωνα με ιστορικά στοιχεία όμως, ο Κώδικας είχε καταστραφεί πολλές φορές πιο πριν και είχε ανασυνταχθεί -ο συγκεκριμένος μάλιστα είναι του 1821- συνεπώς δε μπορούμε να γνωρίζουμε πόσο αξιόπιστα είναι τα στοιχεία που αναφέρονται σε αυτόν. Εξάλλου, η οριοθέτηση των εκτάσεων που αναφέρονται ότι ανήκουν στη Μονή είναι περιγραφική, οπότε τα όρια των κτημάτων είναι ασαφή.

Το φαινόμενο αυτό παρατηρείται και σε πιο πρόσφατα έγγραφα του Υποθηκοφυλακείου. Ειδικά όταν δε συνοδεύονται από τοπογραφικό διάγραμμα, ο εντοπισμός του ακινήτου

καθίσταται δύσκολος. Στην περίπτωση της περιοχής Σταυρού, συμβόλαια γειτονικών γεωτεμαχίων συνέβαλλαν στη διαλεύκανση του θέματος των διακατεχόμενων εκτάσεων.

Είναι γεγονός ότι ένα ερώτημα που δε μπορεί να απαντηθεί με σαφήνεια είναι πόθεν αποδεικνύεται ότι μεγάλες εκτάσεις ανήκουν πράγματι στην Εκκλησία, όταν οι ημερομηνίες κτήσης τους προηγούνται της ιδρύσεως του σύγχρονου Ελληνικού Κράτους. Η Εκκλησία υπήρχε όταν το Κράτος δεν υπήρχε ακόμη.

Η αξία της περιουσίας της Εκκλησίας είναι ανεκτίμητη. Πολύ πρόχειροι υπολογισμοί, φέρουν την περιουσία του ΝΠΔΔ της Εκκλησίας της Ελλάδος να ανέρχεται σε τουλάχιστον 15.000.000.000 ευρώ. Σύμφωνα με εκτιμήσεις αλλά και στοιχεία του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης, η συνολική έκταση της εκκλησιαστικής περιουσίας φτάνει τα 1.300.000 στρέμματα. Απ' αυτά 732.000 είναι βοσκότοποι, 367.000 δασικές εκτάσεις και 189.000 γεωργικές.

Η Εκκλησία άρχισε να κτίζει την τεράστια περιουσία της από την γέννηση του Βυζαντίου, κυρίως χάρις στην αριστοκρατική τάξη, που της δώριζε εκτάσεις. Αρχαιότερες ή νεότερες μονές γνώρισαν την απλόχερη γαλαντομία των βυζαντινών αυτοκρατόρων, ενώ άλλες πέτυχαν την έκδοση πατριαρχικών σιγιλίων και σουλτανικών φερμανίων, επί των Οθωμανών, που τους παραχωρούσαν γη και ύδωρ. Η εκκλησιαστική περιουσία αυξήθηκε πολύ κατά τα χρόνια του Θεοδοσίου. Ένας άλλος παράγοντας που διογκώνει τη μοναστηριακή περιουσία είναι ο κανόνας που θέλει τους μοναχούς να είναι ακτήμονες, κάτι που σημαίνει ότι χαρίζουν την περιουσία τους στη μονή όπου ζουν, ενώ δεν πρέπει να λησμονούμε τις εκατοντάδες δωρεές ανά την επικράτεια.

Ένα σκοτεινό σημείο παραμένει η αξιοπιστία των χρυσόβουλων που επικαλούνται πολλές μονές στα δικαστήρια. Αυτό που πολλοί ιστορικοί και αρχειονόμοι αναφέρουν είναι ότι, λόγω της τακτικότητας ενασχόλησης των καλογέρων με την αντιγραφή βιβλίων, πολλοί φρόντισαν να παραχαράξουν αντίγραφα αυτοκρατορικών αποφάσεων.

Σήμερα ορισμένες Μονές επαναφέρουν από το χρονοντούλαπο της ιστορίας ξεχασμένα βεράτια ή διατάγματα και διεκδικούν κολοσσιαίες εκτάσεις.

Γενικότερα, υπάρχει καχυποψία και αμφισβήτηση περί των τίτλων που προβάλλει η Εκκλησία για την κατοχύρωση ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.

Στην περίπτωση που μελετήθηκε, η απόκτηση της έκτασης δεν προήλθε από τέτοιου είδους έγγραφα. Το μόνο στοιχείο που υπάρχει για την απόκτησή της είναι ο Κώδικας της Μονής, στον οποίο περιέχεται Κατάλογος των Κτημάτων της. Βέβαια, ακόμη και σήμερα υπάρχουν αμφιβολίες, καθώς δεν είναι λίγοι αυτοί που υποστηρίζουν ότι η έκταση ανήκε στον Ιερό Ναό Χωραφακίων με δωρεά του Παπαδάκη το έτος 1880.

ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΑ ΚΡΗΤΗΣ

Η απόκτηση της έκτασης, είτε από την Ιερά Μονή το έτος 1651 είτε από τον Ιερό Ναό το 1880, λόγω του ότι έγινε πολύ παλιά δημιουργεί σύγχυση, καθώς το θεσμικό πλαίσιο έχει αλλάξει. Και οι δύο πλευρές υποστήριξαν ότι σύμφωνα με αυτές τις διατάξεις η έκταση είναι στη δικαιοδοσία τους, όμως η Ιερά Μονή πρόβαλε περισσότερα αποδεικτικά στοιχεία.

Η Ένωση της Κρήτης με την Ελλάδα έγινε μόλις την 1η Δεκεμβρίου του 1913, ενώ το Ελληνικό Κράτος υπήρχε ήδη από το 1830. Αυτό σημαίνει ότι οι διατάξεις και η νομοθεσία που ίσχυαν στην Κρήτη ήταν διαφορετική σε σχέση με της υπόλοιπης Ελλάδας μέχρι την ένωση (Οθωμανικός Αστικός Κώδικας κατά την περίοδο Τουρκοκρατίας, διατάξεις Κρητικού Αστικού Κώδικα αργότερα και Αστικός Κώδικας σήμερα).

Στην Κρήτη, ένα μεγάλο μέρος αυτής της περιουσίας, ίσως το μέγιστο, προέρχεται από δωρεές που έγιναν προς την Εκκλησία κατά την Τουρκοκρατία, για να μην πάρουν τα κτήματα οι κατακτητές. Οι Τούρκοι δε σέβονταν την περιουσία των Ελλήνων αλλά σέβονταν την περιουσία της Εκκλησίας. Οι πιστοί αφιέρωναν τα περιουσιακά τους στοιχεία στην Εκκλησία, όχι μόνο από ευλάβεια, αλλά και για εξασφάλισή τους, με το χαρακτηρισμό τους ως βακουφίων.

Η Εκκλησία εμφανίζεται ως θεματοφύλακας περιουσιών που της δόθηκαν από κατατρεγμένους Έλληνες για να τις φυλάξει και να τις διασώσει. Έτσι πολλοί κατάφεραν να

προστατέψουν τις περιουσίες τους, αν και αιώνες αργότερα εκ των πραγμάτων οι μονές τις καρπώθηκαν.

ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΈΚΤΑΣΗΣ

Οι δικαστικές διαμάχες για την απόκτηση της περιοχής είχαν αρχίσει από το 1964 με την άσκηση αγωγής. Στις περισσότερες περιπτώσεις, η αναγνώριση των δικαιωμάτων χρησικτησίας καθιερώνεται μέσω της άσκησης αγωγής κατά άλλου προσώπου που διεκδικεί τα δικαιώματα κυριότητάς του ενώπιον του αρμοδίου Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του ακινήτου. Το Δικαστήριο μετά την εξέταση των σχετικών αποδείξεων και μαρτύρων, εκδίδει την απόφασή του, αναγνωρίζοντας ή όχι τα δικαιώματα χρησικτησίας που ο ενάγων αξιώνει. Η σχετική απόφαση εγγράφεται μετά στα αρχεία του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου της τοποθεσίας του ακινήτου. Αυτό συνέβη και στην περιοχή που μελετήθηκε. Η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας ήθελε να κατοχυρώσει τα δικαιώματά της με σκοπό την εκποίηση ορισμένων εκτάσεων.

Στις διενέξεις, αρχικά έλαβαν μέρος η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας και ο Ιερός Ναός Χωραφακίων, ενώ αργότερα αναμίχθηκε και το Ελληνικό Δημόσιο. Σε όλες τις δικαστικές αποφάσεις, μεγάλη βάση δόθηκε στον Κώδικα της Ιεράς Μονής, καθώς και σε συμβόλαια γεωτεμαχίων της περιοχής που συνόρευαν με το επίδικο ακίνητο. Σε αυτά αναφερόταν ότι είχαν ως σύνορο την ιδιοκτησία της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας. Ο Ιερός Ναός Χωραφακίων δεν είχε κάποιο αποδεικτικό στοιχείο για να διεκδικήσει την έκταση γι' αυτό και δεν αναγνωρίστηκε ποτέ ως κύριος. Εν αντιθέσει, η έκταση το 1978 αναγνωρίστηκε ως Δημόσιο Κτήμα σύμφωνα με το Γνωμοδοτικό Συμβούλιο Δημοσίων Κτημάτων. Σύμφωνα όμως με τελική απόφαση του Αρείου Πάγου, η επίδικη έκταση κατοχυρώθηκε στην Ιερά Μονή.

Το γεγονός διεκδίκησης της έκτασης εκ μέρους ενός Ναού και μίας Μονής είναι άξιο απορίας. Αυτό εξηγείται με το γεγονός ότι κάθε μητρόπολη, μονή και ναός έχει τη δική του οικονομική διαχείριση. Η εκκλησιαστική περιουσία καλύπτεται από ένα αδιαφανές πλέγμα που «υφαίνουν» περισσότερα από 10.000 Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου (μητροπόλεις, ναοί, μονές, προσκυνήματα, ιδρύματα, κληροδοτήματα και άλλα). Μάλιστα,

ούτε η κεντρική διοίκηση της Εκκλησίας της Ελλάδος μπορεί να έχει εικόνα για την παρουσία των μονών και των μητροπόλεων.

Ωστόσο, είναι πολύ συχνές οι διενέξεις μεταξύ Εκκλησίας και Ελληνικού Δημοσίου στον ελλαδικό χώρο. Σήμερα, περίπου 400.000 στρέμματα χαρακτηρίζονται ως «διακατεχόμενα» αφού γι' αυτές τις εκτάσεις δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας. Η αμφισβήτηση των τίτλων της Εκκλησίας και το γεγονός ότι το Κράτος έχει επιχειρήσει πολλές φορές στο παρελθόν την αναδιανομή και εκποίηση των εκκλησιαστικών εκτάσεων αποτελούν τους σημαντικότερους λόγους διενέξεων μεταξύ τους.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχει και η πλευρά των καταπατητών που δεν εκπροσωπούνται από κανένα και δε φαίνονται σε καμία απόφαση.

Σε αυτό το σημείο, αξίζει να αναφερθεί ότι η απουσία σύνταξης επισήμων τίτλων στο παρελθόν και το γεγονός ότι η μεταβίβαση των δικαιωμάτων κυριότητας πραγματοποιούνταν μέσω προφορικών συμφωνιών και μέσω προφορικής διανομής των κληρονομούμενων ιδιοκτησιών, οδήγησε στην ύπαρξη πολλών ιδιοκτητών ακινήτων, που δεν είχαν καταγεγραμμένα Συμβόλαια που να αποδεικνύουν τα εμπράγματα δικαιώματά τους, αλλά τα διεκδικούσαν με επίκληση στη χρησικτησία. Το φαινόμενο αυτό ήταν πολύ συχνό στην περιοχή. Βέβαια, για την κυριότητα της επίδικης έκτασης, οι οικιστές δε θα μπορούσαν να επικαλεστούν το θεσμό της χρησικτησίας, καθώς τη διεκδικούσε η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας και ο Ιερός Ναός Χωραφακίων και ως γνωστόν τα κτήματα που ανήκουν στην Εκκλησία δεν είναι επιδεικτικά χρησικτησίας. Συνεπώς, η καλύτερη λύση, ήταν να αφυπνίσουν το Ελληνικό Δημόσιο για την κατάληψη της περιοχής.

Με διάφορα έγγραφα, που προσκόμισαν κατά καιρούς στην Οικονομική Εφορεία Χανίων και στο Νομόρχη Χανίων, υποστηρίζουν ότι η έκταση υπάγεται στα Ανταλλάξιμα Ακίνητα ή στα Δημόσια Κτήματα. Σαν αποτέλεσμα, το Ελληνικό Δημόσιο αφυπνίστηκε και έλαβε ενεργό ρόλο κατά τη διάρκεια δικαστικών αποφάσεων.

Βέβαια, οι οικιστές υποστηρίζουν το γεγονός ότι η έκταση ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο λέγοντας ότι κανείς δεν τους ενόχλησε, παρά μόνο οι αστυνομικές αρχές, και μάλιστα όχι για την κυριότητα, αλλά για την αυθαιρεσία των κτισμάτων. Λόγω του ότι οι κάτοικοι δεν

είχαν ενοχληθεί από κανένα και ενώ ήξεραν ότι καταλαμβάνουν τα κτήματα χωρίς τίτλους κυριότητας, υπέθεσαν ότι η έκταση είναι του Δημοσίου, καθώς ήταν άγωνα και έρημη, χωρίς κανένα ενδιαφέρον. Το γεγονός μάλιστα, ότι την περιοχή διεκδικούσαν ο Ιερός Ναός και η Ιερά Μονή αποτέλεσε δείγμα του ότι κανείς δεν έχει την κυριότητα της περιοχής και συνεπώς η έκταση ήταν αδέσποτη.

Το φαινόμενο καταπάτησης Δημόσιας Περιουσίας είναι αρκετά συχνό. Σύμφωνα με τον Α.Αρβανίτη (2000), η καταπάτηση έχει ως αντικείμενο κυρίως τη Δημόσια γη και οφείλεται στην πραγματική ανάγκη αστέγων ή ακτημόνων για την κάλυψη των αναγκών τους είτε σε αυθαίρετες ενέργειες, που δεν προέρχονται από τέτοια πραγματική ανάγκη.

Σύμφωνα με τον Π.Ζεντέλη (2005):

Το βασικότερο πρόβλημα της Ακίνητης Περιουσίας του Δημοσίου (ΑΠΔ) είναι η αυθαίρετη καταπάτησή της. Προς επίλυση του προβλήματος αυτού ίσχυσε διαχρονικά ένα εξελισσόμενο νομοθετικό πλαίσιο, το οποίο σκοπούσε, με παρόμοιες προϋποθέσεις στην εκποίηση της κατεχόμενης ΑΠΔ στους αυθαίρετους καταπατητές. Παρ' όλα αυτά μέχρι σήμερα το πρόβλημα αυτό δεν έχει επιλυθεί παρά τις πολλές και επαναλαμβανόμενες προσπάθειες.

Για την προστασία της γνωστής και της δυναμικά αυξανόμενης Δημόσιας Περιουσίας και την εκποίηση της κατεχόμενης, είναι άμεσα απαραίτητη η σύνταξη ενός αξιόπιστου Κτηματολογίου για τα ΔΚ και ΑΚ, ώστε να υπάρξει ταυτότητα της πραγματικής ή επιθυμητής κατάστασης με τα καταγεγραμμένα ΔΚ και ΑΚ.

Από τη σύσταση του Ελληνικού Κράτους η Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου (ΑΠΔ) αποτέλεσε αντικείμενο αυθαίρετων καταπατήσεων, με αποτέλεσμα το Δημόσιο να εμπλέκεται σε ατέρμονες δικαστικούς αγώνες με συνέπεια:

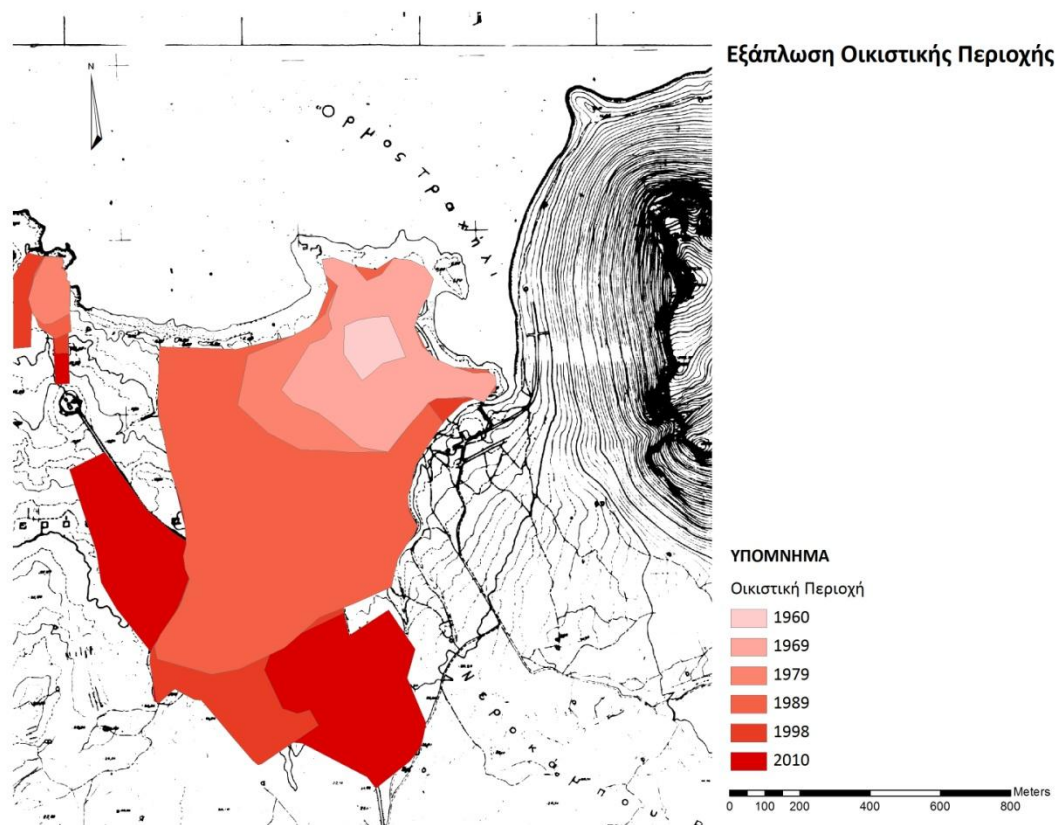
- να χάνονται σημαντικά Ακίνητα

- σε περίπτωση δικαίωσης, λόγω της παγιωθείσης πραγματικής κατάστασης και του κοινωνικού κόστους, να μην είναι εφικτή η αποβολή των καταπατητών.

Δεδομένου αυτού προωθούνται κατά καιρούς παρόμοιες μεταξύ τους νομοθετικές ρυθμίσεις για την εκποίηση των κατεχομένων κτημάτων του Δημοσίου.

Γνωρίζοντας τα παραπάνω διαφαίνονται οι βλέψεις των οικιστών της περιοχής, προς εκποίηση της έκτασης.

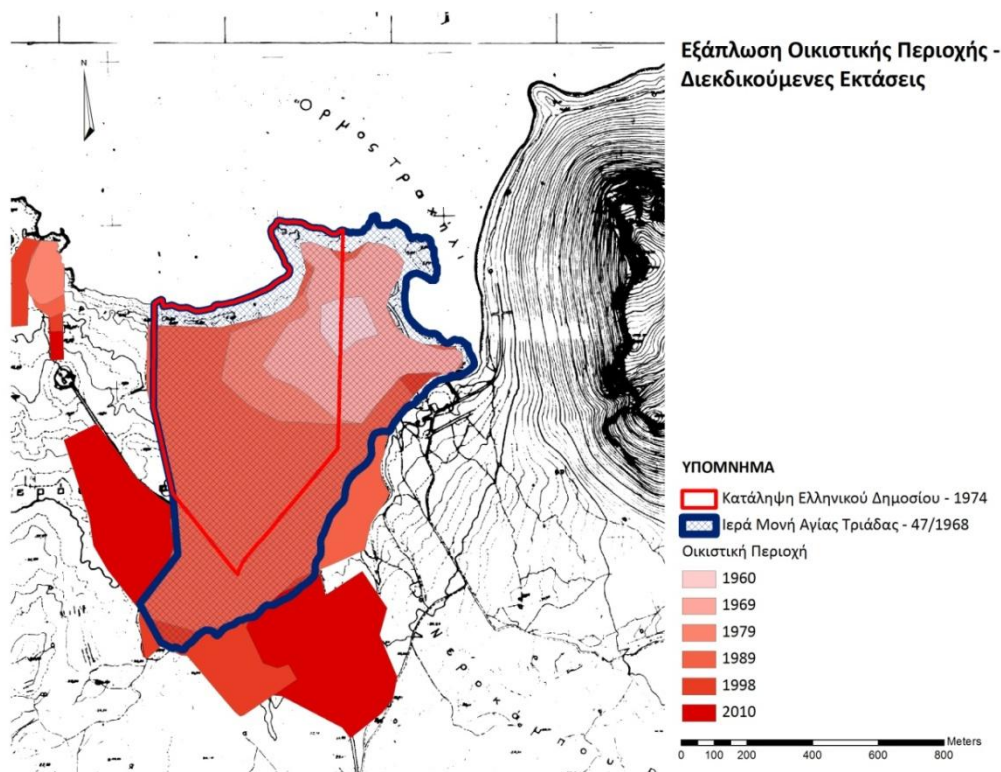
Στο Χάρτη 7.1 φαίνεται η διαχρονική εξέλιξη της οικιστικής εξάπλωσης για την περίοδο 1960-2010.



Χάρτης 7.1: Εξάπλωση οικιστικής περιοχής.

Το πρόβλημα των αυθαιρέτων στην περιοχή εντάθηκε κατά τη δεκαετία 1979-1989. Σύμφωνα με τον πίνακα 6.2, το ποσοστό οικιστικής περιοχής, αυξήθηκε από 7,31% σε 20,59%! Δεν είναι τυχαίο το γεγονός ότι τα αυθαίρετα πολλαπλασιάστηκαν αμέσως μετά την αναγνώριση του επιδίκου ως Δημόσιο Κτήμα από το Γνωμοδοτικό Συμβούλιο Δημοσίων Κτημάτων το 1978.

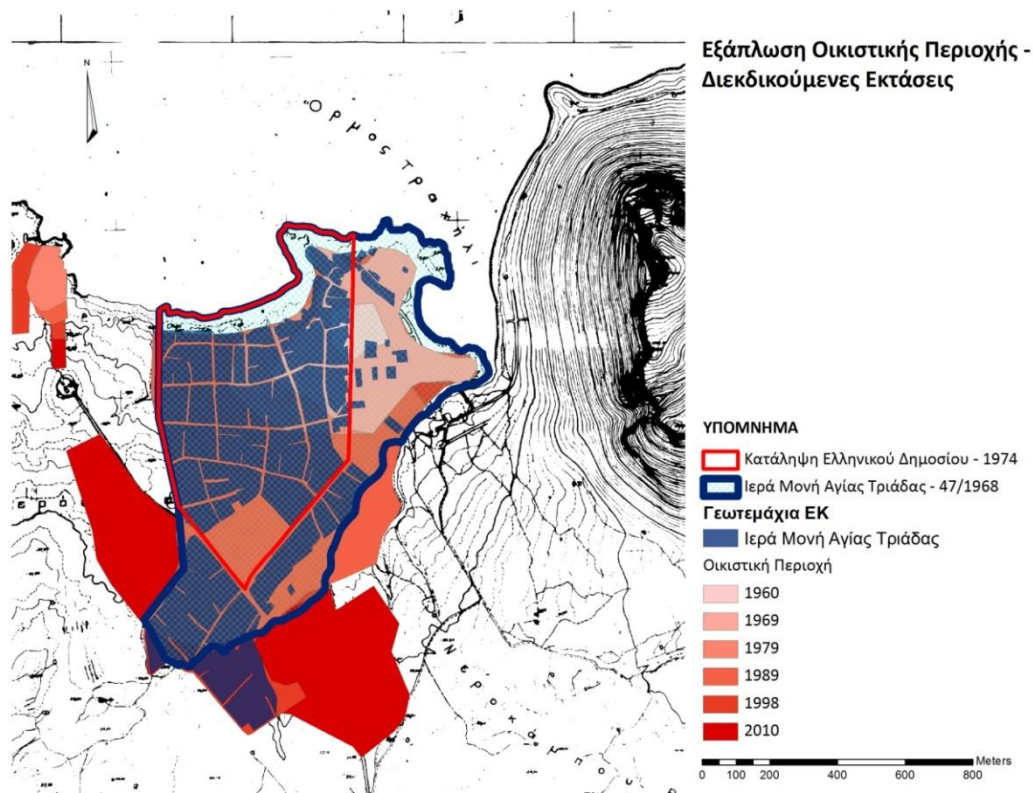
Είναι φανερό ότι η οικιστική εξάπλωση καταλαμβάνει το τμήμα της επίδικης περιοχής (Χάρτης 7.2).



Χάρτης 7.2: Εξάπλωση οικιστικής περιοχής σε σχέση με την έκταση Κατάληψης του Δημοσίου και της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδας.

Πάντως, είναι γεγονός ότι κατά τη δεκαετία 1980 παρουσιάστηκε έξαρση των αυθαιρέτων σε όλη την Ελλάδα.

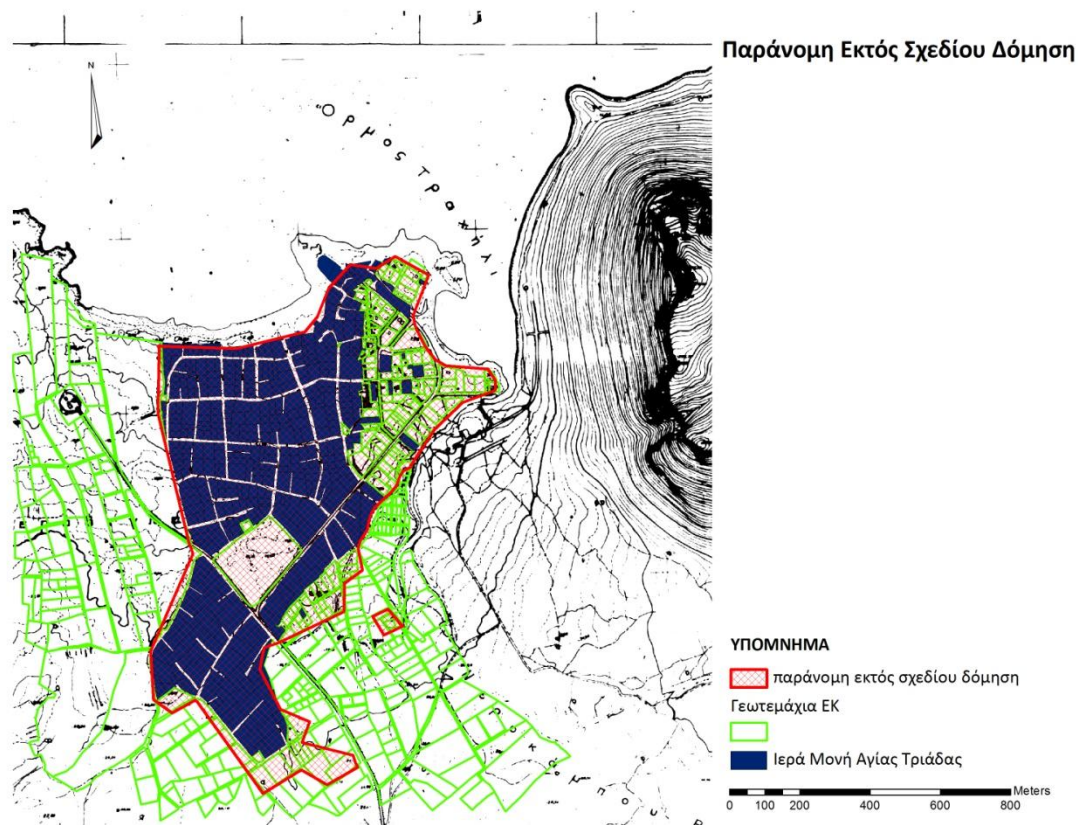
Στο Χάρτη 7.3 φαίνεται ότι ήδη από το έτος 1998, η οικιστική περιοχή καταλαμβάνει ακριβώς τα γεωτεμάχια που ανήκουν σήμερα στην Ιερά Μονή!



Χάρτης 7.3: Εξάπλωση οικιστικής περιοχής και γεωτεμάχια Κτηματολογίου με ιδιοκτήτη την Ιερά Μονή.

ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Το γεγονός ότι μία περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως χαρακτηρίστηκε φυσικού κάλλους δεν κινητοποίησε την τότε κοινότητα ώστε να λάβει δραστικά μέτρα για την προστασία της. Παρόλο που οι δικαστικές διενέξεις για τη διεκδίκηση των εκτάσεων δεν είχαν σταματήσει, η αυθαίρετη ανοικοδόμηση στην περιοχή χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας και άδειες ανοικοδόμησης συνεχίστηκε. Ακόμη και σε ιδιοκτησίες που δεν υπήρχε πρόβλημα ιδιοκτησιακών διαφορών οι διατάξεις για την εκτός σχεδίου δόμηση δεν τηρήθηκαν. Το γεγονός αυτό φαίνεται στο Χάρτη 7.4.



Χάρτης 7.4: Παράνομη εκτός σχεδίου δόμηση (από τη μελέτη Δήμου Ακρωτηρίου) και γεωτεμάχια Κτηματολογίου με ιδιοκτήτη την Ιερά Μονή.

Η αδυναμία εφαρμογής κατάλληλου θεσμικού πλαισίου και η έλλειψη πολεοδομικών μηχανισμών και Κτηματολογίου λειτούργησαν αρνητικά στην περιοχή. Ο φυσικός πλούτος της συνέχισε να έλκει πληθυσμό και το γεγονός ότι δεν υπήρχαν συγκεκριμένοι κανόνες από την Πολιτεία λειτούργησε εφησυχαστικά για τους κατοίκους.

Ωστόσο, το πρόβλημα διεκδικήσεων είναι ιδιαίτερα έντονο όταν πρόκειται για δασικές εκτάσεις.

Σύμφωνα με την Γεωργιοπούλου Τ. (2003):

Τα δάση και τις δασικές εκτάσεις της Ελλάδας πολλοί εποφθαλμιούν. Πολλοί θέλουν ένα κομματάκι δάσους «δικό τους». Είτε γιατί τα δάση ως περιουσία του Δημοσίου και άρα του «κανένα» είναι εύκολο να καταπατηθούν, είτε γιατί

παλαιότερα ομάδες ανθρώπων ζούσαν από τα δάση και κατά κάποιο τρόπο θεωρούν ότι τους ανήκουν. Μια πυρκαγιά αρκεί για να μετατρέψει ένα δάσος σε αναδασωτέα έκταση, δηλαδή πρακτικά σε γυμνή επιφάνεια γης που θα αποκτήσει ξανά πυκνή και ψηλή βλάστηση ύστερα από πολλά χρόνια. Αυτό επιτυγχάνεται σχετικά εύκολα. Το πιο δύσκολο είναι να αποκτηθούν τίτλοι ιδιοκτησίας.

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ ΤΗΣ ΕΚΚΛΗΣΙΑΣ

Η Κτηματογράφηση στην περιοχή άρχισε τον Απρίλιο του 1999 και κατέγραψε το επίδικο ακίνητο, όπως ήταν τεμαχισμένο από τους οικιστές-καταπατητές Σταυρού.

Όπως αναφέρθηκε, ως ιδιοκτήτες των τεμαχισμένων ακινήτων δήλωσαν οι οικιστές και η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας. Μετά την επεξεργασία των στοιχείων, στην α' ανάρτηση ως ιδιοκτήτες γεωτεμαχίων φαίνονταν οι οικιστές. Όμως στη β' ανάρτηση, το 2003, η Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας με ενστάσεις κατάφερε να αποκτήσει την κυριότητα σε αυτά με αιτία κτήσης τη χρησιμότητα.

Ωστόσο, το Ανώτατο Δικαστήριο του Αρείου Πάγου, με την απόφαση 778/2002 είχε διαλευκάνει το θέμα των διακατεχόμενων εκτάσεων κατοχυρώνοντας το επίδικο ακίνητο στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας.

Το Κτηματολόγιο αρχικά κατέγραψε την πραγματική εικόνα της περιοχής, όπως ήταν τεμαχισμένη. Όμως το γεγονός των διεκδικήσεων δυσχέρανε τη σωστή επεξεργασία και καταγραφή των στοιχείων, συνεπώς τα αποτελέσματα α' και β' ανάρτησης ήταν διαφορετικά! Το γεγονός αυτό προβάλλει την ακαταστασία των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων της περιοχής και στη συγκεκριμένη περίπτωση, το Κτηματολόγιο άρχισε την καταγραφή την πιο κρίσιμη περίοδο!

Για να μην υπάρξει πρόβλημα διεκδικήσεων μετέπειτα, η δικαστική απόφαση προσκομίστηκε στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και οι ενστάσεις των οικιστών δεν έχουν πλέον αντίκτυπο.

Ακόμη και σήμερα, στο Κτηματολόγιο φαίνεται η ιδιοκτησία της Ιεράς Μονής τεμαχισμένη. Η **εικόνα** που δείχνει το Κτηματολόγιο είναι η πραγματική. Τα **στοιχεία** όμως; Όντως, τα γεωτεμάχια ανήκουν στην Ιερά Μονή Αγίας Τριάδας, αλλά τα οικοδομήματα που ευρίσκονται σε αυτά, δεν της ανήκουν.

Γενικότερα, το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σ' αυτά, με την ευθύνη και την εγγύηση του Δημοσίου.

Συνεπώς, με την κτηματογράφηση οποιασδήποτε περιοχής αποσαφηνίζονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα. Εδώ, το Κτηματολόγιο επενέβη με μεγάλη καθυστέρηση. Είναι φανερό ότι εάν είχε προηγηθεί των δικαστικών διενέξεων στην περιοχή και η καταγραφή της γης είχε γίνει έγκαιρα, δε θα υπήρχε το πρόβλημα διεκδίκησης των εκτάσεων.

Οι δικαστικές διενέξεις διήρκησαν σχεδόν 40 χρόνια ώσπου να δοθεί τελική λύση, ενώ το Κτηματολόγιο θα είχε καταγράψει την ιδιοκτησία στον αρχικό ιδιοκτήτη.

Οι νομικές αντιδικίες διαρκούν χρόνια και δεν προβλέπεται άμεση λύση. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί ο καταλυτικός ρόλος του Κτηματολογίου, το οποίο θα δώσει οριστικό τέλος στο θέμα των διεκδικούμενων εκτάσεων.

ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΝΟΡΚΩΝ ΣΕ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ

ΤΟ ΕΤΟΣ 1968 ΑΝΑΦΕΡΟΝΤΑΙ ΤΑ ΕΞΗΣ:

1. "...η έκτασις αυτή ανήκει στον Ιερό Ναό από δωρεά άτυπου του Γεωργίου Παπαδάκη το 1883...μόνο ένα τμήμα μικρής έκτασης στην αρχή και στην άκρη νοτιοανατολικά ήτο επιδεικτικό καλλιεργείας... Η Εκκλησία εκτός από την αμμώδη περιοχή Σταυρού έχει και έκτασιν γύρω από την Εκκλησίαν συνέχεια αυτής ήτο ανοιχτό χωράφι και αγριάδα με λίγες χαρουπιές σήμερον έχει φυτευθεί με ελαιόδεντρα. Και αντ' αυτό εισέπραττε η Εκκλησία έσοδα. Την έκτασιν του Σταυρού δεν τη διεκδίκησε ποτέ κανείς ιδιώτης και ήτο μηδαμινώς αξίας ως άγονες και λόγω του ότι δεν υπήρχε ο δρόμος..."

2. "...Είμαι ο πρώτος οικιστής της περιοχής Σταυρού... Όταν πήγαμε και κατοικήσαμε στην περιοχή, αυτή ήτο άδενδρος και όλο άμμος. Ουδεμία καλλιέργεια είχε γίνει ποτέ παρ' ουδενός. Όλοι πιστεύαμε ότι αυτή ήτο του Δημοσίου. Ουδείς μας ενόχλησε ή μας παραμπόδιζε όταν κτίζαμε. Μέχρι την περίοδο που ήτο ανευ δρόμου η περιοχή το ενδιαφέρον ήτο περιορισμένο και μόνο όσοι είχαν μανία του φαρέματος και ανάγκη από μπάνια κατέλαβον εκτάσεις, όπου ο καθένας του άρεσε και όση ήθελε περιέφρασεν. Άμα ανοίχθηκε ο δρόμος το ενδιαφέρον αυξήθει διότι η περιοχή ήτο ωραία και μετά το 1964 ήλθαν και άλλο και κατασκεύασαν σπίτια οι οποίοι ουδόλως

εμποδίσθησαν. Μόνο μετά τη δίκη εκκλησίας και μοναστηριού μάθαμε ότι η έκταση είναι διεκδικούμενη. Στην περιοχή υπάρχουν και τα λατομεία απ' όπου οι Βενετοί και οι Τούρκοι έβγαζαν τις πέτρες που έκτισαν φρούρια στα Χανιά. Μετά τον δικαστικόν αγώνα ακούσαμε ότι η εκκλησία ισχυρίζεται ότι της ανήκει η έκταση από δωρεά ενός Παπαδάκη. Πριν ουδέποτε είχε ηκουσθεί αυτό το πράγμα... Βέβαια ζώα μπαίνανε μέσα στην περιοχή για βοσκή και του Μοναστηριού τα πρόβατα... Επαναλαμβάνω και πάλι ότι όλοι πήγαμε και χτίσαμε στην περιοχή και μεταγενέστερα πιστεύαμε ότι ήτο έρημη και αδέσποτος... Έχω ακούσει ότι αυτή η έκταση προέρχεται από έναν Τούρκο Χότζα και ότι υπάρχει συμβόλαιο αγοράς της από τα ανταλλάξιμα. Πότε ηγοράσθη δεν γνωρίζω. Η έκταση αυτή ήτο πρότερον αγριάδα και χωράφι..."

3. "Από του έτους 1946 επισκέπτομαι την περιοχή Σταυρού... Η εν λόγω περιοχή πλουσία μου εκίνησε το ενδιαφέρον... με παρεκίνησε να κατασκευάσω το 1956 μικρόν δωμάτιον δια τη διαμονή μου... Τούτο έπραξον και έτερος... άπαντες οι ανωτέρω εγκατασταθήμεν κατά το δοκούν έκαστος και όχι βάσει σχεδίου. Τονίζω αντεύθα ότι ουδείς εξ ημών ουδέποτε παρ' ουδενός ιδιώτου ή αρχής και παντός τρίτου ηνωχλήθει ή παρημποδίσθει κατά τας εργασίας δια την δημιουργίαν των εγκαταστάσεών μας και επικαλούμενος ιδιοκτησίαν ή οιονδήποτε παρεμφερές δικαίωμα. Η περιοχή ετύχησε τελείως

άχρονος και βραχύδης... Προέβημεν εις την εμφύτευση δέντρων προς δημιουργία πρασίνου μεταφέροντες χώμα εξ άλλης περιοχής. Πανθομολογούμενον ήτο ότι η έκτασις ανήκει στο Δημόσιο αι δε εργασίες μας δεν υπέπεσαν εις την αντίληψην ουδενός κρατικού οργάνου λόγω ανυπαρξίας οδού προσπελάσεως... Η προβάλλουσα σήμερα διακιώματα Εκκλησία Χωραφακίων ουδέποτε ενδιεφέρθει... Ισχυριζόμενη ότι αύτη της εδωρήθη υπό ενός Παπαδάκη... Κατά τη γνώμη μου είναι αδύνατος εις το απώτερον παρελθόν ενδιαφέροντος ιδιώτου δια την περιοχήν λόγω του ότι ήτο απομακρυσμένη και τελείως άχρονη..."

4. "...Εχεννήθην πλησίον της περιοχής... Το έτος 1937 έκανα και τον κτίστη για να φτιάξουμε το εκκλησάκι που υπήρχε εκεί... τότε η περιοχή ήτο τελείως έρημη. Κανένα κτίσμα, ούτε δενδράκι, ούτε χορταράκι, ήτο όλο άμμος. Η περιοχή δεν είχε συγκοινωνία αλλά σιγά σιγά άρχισαν να κτίζουν και άλλοι επειδή το μέρος ήτο ωραίο και είχε καλή θάλασσα. Μέχρι προ του πολέμου είχαν κτισθεί 5-6 σπιτάκια με μεγάλο κόπο λόγω δυσκολίας μεταφοράς υλικών. Μετά τον πόλεμο μου είπε ο Μοναχός Ιερόθεος να κτίσω και εγώ... στο ίδιο μέρος και σ' όλη την έκταση άρχισαν να κτίζουν και άλλοι κάτοι κοι των Χανίων... ουδείς ποτέ παρ' ουδενός ηνωχλήθη διότι έκτιζε. Ουδείς παρουσιάστηκε να πει ότι ήτο ιδιοκτήτης της έκτασης. Μετά την αξιοποίησιν και την κατασκευήν του δρόμου προς Σταυρό

ήρχισαν να λένε οι της ενορίας Χωραφακίων και το Μοναστήρι της Αγίας Τριάδας ότι ήτο δική τους. πήγαν στα Δικαστήρια και εδικαιώθηκε το Μοναστήρι της Αγίας Τριάδας μέχρι το σπίτι του Ιερόθεου. Το δικό μου έπεσε κατά το μεγαλύτερο μέρος στο Μοναστήρι απ' όπου και το αγόρασα με συμβόλαιο. Το υπόλοιπο είναι στην έκταση που τώρα ανήκει στην Εκκλησία Χωραφακίων. Μας είχαν καταγγείλει η Αστυνομία διά παράνομον κτίσιμον, αλλά δια κυριότητα ποτέ δε μας ενώχλησαν. Πιστεύαμε όλοι ότι ήτο άνευ ιδιοκτήτη, δηλαδή έρημος. Βοσκή δε μπορούσε να γίνει, διότι ήτο όλο άμμος... εάν νοίκιαζαν την έκταση για βοσκήν έπρεπε να κάνουν δημοπρασία. Τέτοιο πράγμα δεν ήκουσα τόσα χρόνια. Πρόβατα περνούσαν πολλές φορές για να πάνε στις δίπλα περιοχές που πράγματι ήταν βοσκότοποι..."

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αρβανίτης Α. (2000). **Κτηματολόγιο**. Εκδόσεις Ζήτη, Θεσσαλονίκη.

Αρβανίτης Α., «Η γη ως αντικείμενο καταγραφής». **Σημειώσεις από τις παραδόσεις μαθήματος Κτηματολόγιο**. Τομέας Κτηματολογίου, Φωτογραμμετρίας και Χαρτογραφίας, ΑΠΘ, Θεσσαλονίκη.

Γεωργιοπούλου Τ. (2003). «Έτσι καταπατούν τα ελληνικά δάση...». **Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ**, 19 Ιανουαρίου

Γουναρίδης Π. (2008). «Είναι τα Χρυσόβουλλα τίτλοι; ». **ΤΟ ΒΗΜΑ**, 28 Νοεμβρίου

Δετοράκης Θ. (1986). **Τα μοναστήρια της Κρήτης**. Η έκδοση αυτή αποτελεί πρωτοβουλία της Τράπεζας Κρήτης, Αθήνα.

Δημοπούλου Ε. (2009). «Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία». **Σημειώσεις από τις παραδόσεις του μαθήματος Κτηματολόγιο**. Τομέας Κτηματολογίου, ΕΜΠ, Αθήνα.

Ζεντέλης Π. (2005). «Κατεχόμενη Ακίνητη Περιουσία του Δημοσίου. Γεωγραφική Απεικόνιση και Κανόνες Εκποίησης». **Επιστημονικό Περιοδικό: Αειχώρος**. Τεύχος 2, Τόμος 4. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις, Θεσσαλία.

Κωτούλας Ι. (2006). **Το δίκαιο της κατάτμησης των γεωτεμαχίων**. Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη.

Μέλισσας Δ. (2007). **Οι χρήσεις γης και το γενικό πολεοδομικό σχέδιο**. Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη.

Μπολανάκης Ι. (2002). **Εκκλησία και Εκκλησιαστική παιδεία στη Βενετοκρατούμενη Κρήτη**. Εκτύπωση: Γραφοτεχνική Κρήτης ΑΕ, Ρέθυμνο.

Νικολακάκης Ν. (2008). **Διπλωματική Εργασία: Τα ορθόδοξα μοναστήρια των Χανίων πριν, κατά τη διάρκεια και στο τέλος του Κρητικού Πολέμου (1645-1669): από τις**

βενετικές στις οθωμανικές καταστιχώσεις. Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών σπουδών στην Τουρκολογία. Πανεπιστήμιο Κρήτης Φιλοσοφική Σχολή, Τμήμα Ιστορίας και Αρχαιολογίας, Ρέθυμνο.

Παπαγεωργίου Κ. (2001). **Ορθόδοξη Εκκλησία της Κρήτης: Θεσμοί και διοικητική οργάνωση κατά τον Καταστατικό Νόμο (Ν.4149/1961).** Τόμος Θ'. Διδακτορική Διατριβή, ΤΑΛΩΣ Περιοδική Έκδοση Ινστιτούτο Κρητικού Δικαίου, Επιμέλεια Παπαμανουσάκη Στρατή, Χανιά Κρήτης.

Παπαδοπετράκης Γρ. (1896). **Ιστορία της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδος των Τζαγκαρόλων μέχρι του 1862.** Ανάτυπον εκ του Κ' τόμου των "Κρητικών Χρονικών". Εκδότης: Α.Γ.Καλοκαιρινός, Ηράκλειον Κρήτης.

Περάκης Μ. (2008). **Το τέλος της Οθωμανικής Κρήτης - οι όροι κατάρρευσης του καθεστώτος της Χαλέπας (1878-89).** Εκδόσεις Βιβλιόραμα, Αθήνα.

Πετράκης Εμμ. (1896). **Ιστορία της Ιεράς Μονής Αγίας Τριάδος των Τζαγκαρόλων από 1862 και εντεύθεν.** Ανάτυπον εκ του Κ' τόμου των "Κρητικών Χρονικών". Εκδότης: Α.Γ.Καλοκαιρινός, Ηράκλειον Κρήτης.

Πότσιου Χ. (2009). **Η διαχείριση της γης στην Ελλάδα - η αυθαίρετη δόμηση και το Κτηματολόγιο.** Σημειώσεις μαθήματος: Κτηματολόγιο και ΣΠΓ, ΕΜΠ, Αθήνα.

Ρόκος Δ. (1999). **Κτηματολόγιο και Πολιτική γης.** Εργαστήριο Τηλεπισκόπησης, ΕΜΠ, Αθήνα.

Τάχος Αν. (2006). **Κτήση κυριότητας επί δημοσίων κτημάτων.** Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη.

Χορομίδης Κ. (2002). **Το δίκαιο της ρυμοτομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού.** Θεσσαλονίκη.

Χορομίδης Ι. (2000). **Αναγκαστικές Απαλλοτριώσεις.** Θεσσαλονίκη.

Χριστοφιλόπουλος Δ. (2007). **Δόμηση εκτός σχεδίου πόλεως**. Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα – Θεσσαλονίκη.

Χατζοπούλου - Τζίκα Α. (2003). **Πολεοδομικό Δίκαιο**. Πανεπιστημιακές Εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα.

Ψιλιάκης Ν. (1994). **Μοναστήρια και Ερημητήρια της Κρήτης**. Τόμος Α'. Εκδότης Καρμάνωρ, Ηράκλειο.

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

<http://www.chania.eu/>

<http://www.demography-lab.prd.uth.gr/>

<http://www.dimosakrotiriou.gr/>

<http://www.ethnos.gr/>

<http://www.kathimerini.gr/>

<http://www.ktimatologio.gr/>

<http://www.minagric.gr/>

<http://www.minenv.gr/>

<http://www.okxe.gr/>

<http://www.tee.gr/>

<http://www.tovima.gr/>

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΚ	: Αστικός Κώδικας
ΑΝ	: Αναγκαστικός Νόμος
ΑΠ	: Άρειος Πάγος
αρ.	: αριθμός
άρθρ.	: Άρθρο
β.δ.	: βασιλικό διάταγμα
Δ.Δ.	: δημοτικό διαμέρισμα
ΕΟΤ	: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού
έτ	: έτος
εφημ	: εφημερίδα
ΕφΘεσ	: Εφετείο Θεσσαλονίκης
κ.α.	: και άλλα
κλπ.	: και λοιπά
ΚΝ	: Καταστατικός Νόμος της Εκκλησίας Κρήτης (Ν.4149/1961)
ΚΧΕΕ	: Καταστατικός Χάρτης της Εκκλησίας της Ελλάδος (Ν.590/1977)
Ν.	: Νόμος
ν.	: νόμος

ν.δ.	: νομοθετικό διάταγμα
Ο.Δ.Ε.Π.	: Οργανισμός Διοίκησης Εκκλησιαστικής Περιουσίας
Ο.Δ.Μ.Π.	: Οργανισμός Διοίκησης Μοναστηριακής Περιουσίας
ΟΛΝΣΚ	: Ολομέλεια Νομικού Συμβουλίου του Κράτους
παρ.	: παράγραφος
περ.	: περίπου
ΠΕΡΠΟ	: Περιοχές ειδικά ρυθμιζόμενης πολεοδόμησης
Π.Δ.	: Προεδρικό Διάταγμα
Υ.Α.	: Υπουργική Απόφαση
ΦΕΚ	: Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

ΧΑΡΤΕΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ