

# **Γνωμοδότηση ΝΣΚ 256/2019 [Ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί υπόγειου μνημείου και επί του εδάφους πάνω και κάτω από αυτό]**

## **Περίληψη**

- Υπόγεια, απολύτως άορατη από το επίπεδο του φυσικού εδάφους, ενετική δεξαμενή χρονολογούμενη μετά το 1453 και συνεπώς, δυνάμενη να ανήκει στην ιδιωτική κτήση, κατ' άρθρο 7 παρ. 2 ν. 3028/2002, εντούτοις ανήκει, μετά του εδάφους που καταλαμβάνει, στο Ελληνικό Δημόσιο, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου 7, διότι αποκαλύφθηκε κατά την έρευνα των υπαλλήλων της αρχαιολογικής υπηρεσίας, οι οποίοι, μετά από σχετική πληροφόρηση εκ μέρους των κατοίκων, επισκέφθηκαν, εξέτασαν, φωτογράφησαν και αποτύπωσαν αυτή επιστημονικά.

Τυχόν ιδιωτική κυριότητα επί των ακινήτων πάνω από τη δεξαμενή, δεν κλονίζει την κυριότητα του Δημοσίου επί του μνημείου, η οποία πηγάζει απευθείας από την ειδική διάταξη του άρθρου 7 παρ. 3 ν. 3028/2002 και συνιστά εξαίρεση της ΑΚ 1001.

Η, κατά τα προαναφερθέντα, ex lege κυριότητα του Δημοσίου επί της δεξαμενής δεν εμποδίζει την ιδιωτική κυριότητα επί των ακινήτων επάνω από αυτή. Και τούτο διότι το μεν ειδικό άρθρο 7 παρ. 3 ν. 3028/2002 δεν επεκτείνει την κυριότητα του Δημοσίου πέραν του αποκαλυφθέντος μνημείου, η δε γενική διάταξη της ΑΚ 1001 ορίζει ότι η κυριότητα του φυσικού εδάφους επεκτείνεται στην κυριότητα του αντίστοιχου υπεδάφους και όχι το αντίστροφο.

**Πρόεδρος:** *Μεταξία Ανδροβιτσανέα*

**Εισηγήτρια:** *Ευθυμία Ε. Γκαράνη*

## **Ιστορικό**

Στο παραπάνω έγγραφο ερώτημα της υπηρεσίας καθώς και στα αρχικά και στα συμπληρωματικά στοιχεία του φακέλου που το συνοδεύουν, εκτίθεται το ακόλουθο πραγματικό:

1. Εντός της παλαιάς πόλης του Ναυπλίου, κηρυγμένης ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου και ως αρχαιολογικού χώρου [Υ.Α. 15794/19-12-1961 (Β' 35/1962)], σώζεται σε άριστη κατάσταση μια εντυπωσιακή, ογκώδης υπόγεια δεξαμενή ύδατος που έχει κατασκευαστεί περί το 1702, κατά την περίοδο της Β' Ενετοκρατίας (1686-1714). Η εν λόγω υπόγεια δεξαμενή

- εφάπτεται στη βορειοδυτική της πλευρά με ακίνητο φερόμενης ιδιοκτησίας των Κυ και Τ, πάνω δε από αυτή βρίσκεται τμήμα οικοπέδου φερόμενης συνιδιοκτησίας των Π και Π, τμήμα οικοπέδου φερόμενης συνιδιοκτησίας των Κο και Δ καθώς και τμήμα της οδού 30ης Νοεμβρίου.
2. Η ερευνώμενη δεξαμενή δεν είναι ορατή από το επίπεδο του φυσικού εδάφους και, ενώ ήταν γνωστή στους περιοίκους, οι αρχαιολογικές αρχές πληροφορήθηκαν την ύπαρξη της μόλις το 2005. Συγκεκριμένα, επί του οικοπέδου των Π και Π υπήρχε ήδη από το 1967 ισόγεια οικία, κατασκευασθείσα δυνάμει της αρ. πρωτ. 26060/13-10-1967 έγκρισης της Γενικής Δ/σης Αρχαιοτήτων και της 569/2-11-1967 οικοδομικής άδειας της Πολεοδομίας Αργολίδας.<sup>[1]</sup> Τριάντα έξι έτη αργότερα, η τότε αρμόδια 5η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων (ΕΒΑ) Σπάρτης, αποδεχθείσα σχετικό, από το 2001, αίτημα των Π και Π, εξέδωσε τις με αρ. πρωτ. 6046/27-2-2003 και 2279/4-8-2004 εγκρίσεις περί κατεδάφισης των παλιών κτισμάτων και περί ανέγερσης δύο νέων κατοικιών. Με αφορμή αυτές τις εγκρίσεις και την 39/2005 σχετική οικοδομική άδεια της Πολεοδομίας Ναυπλίου που ακολούθησε, οι προαναφερθέντες γείτονες Κο απέστειλαν την από 8-3-2005 επιστολή, με την οποία ενημέρωναν την 5η ΕΒΑ Σπάρτης ότι *«κάτωθεν των υπό κατεδάφιση προχείρων κτισμάτων υπάρχει Δεξαμενή τεραστίων διαστάσεων με αρχαιολογική αξία»*, η οποία, κατά τους ισχυρισμούς τους, θα βλάπτονταν από τις εγκριθείσες οικοδομικές εργασίες κατεδάφισης και ανέγερσης.
  3. Κατόπιν της πληροφορίας αυτής, υπάλληλοι της 5ης ΕΒΑ Σπάρτης επισκέφθηκαν τον χώρο, την 10-3-2005 και διαπίστωσαν ύπαρξη υπόγειας δεξαμενής με στενόμακρο σχήμα, διαστάσεις 16μ. μήκος X 10μ. πλάτος X 9μ. εσωτερικό ύψος και όγκο περίπου 1.400 κ.μ. Οι υπάλληλοι εισήλθαν στη δεξαμενή μέσα από τον αύλειο χώρο του εφαπτόμενου προς τη δεξαμενή ακινήτου, φερόμενης συνιδιοκτησίας των Κυ και Τ. Εκεί εντοπίστηκε θύρα σύγχρονης κατασκευής που έκρυβε μεγάλο όρυγμα της τοιχοποιίας της δεξαμενής. Πίσω από το όρυγμα αυτό ξεκινούσε κλίμακα 14 βαθμίδων που οδηγούσε στον πυθμένα της δεξαμενής και αποτελεί έως και σήμερα τη μόνη δυνατή είσοδο προς αυτή. Ωστόσο, εντός της δεξαμενής εντοπίστηκε η αρχική είσοδος της και συγκεκριμένα μία άλλη κλίμακα, της οποίας η τελευταία βαθμίδα υπάρχει και φτάνει στον πυθμένα της δεξαμενής αλλά η αρχική βαθμίδα που ξεκινούσε από το επίπεδο του φυσικού εδάφους (είσοδος) βρέθηκε φραγμένη με τοίχο από συμπαγείς πλίνθους, κάτω από πρόσκτισμα των Κο και Δ. Οι υπάλληλοι της 5ης ΕΒΑ Σπάρτης εισήλθαν στο εσωτερικό της δεξαμενής μέσα από το προαναφερθέν όρυγμα, φωτογράφησαν, μέτρησαν και αποτύπωσαν αυτή, αργότερα δε ο Κ.Μ., αρχιτέκτων μηχανικός του ΥΠΠΟΑ και μέλος της ερευνητικής ομάδας, συνέταξε και κατέθεσε στην υπηρεσία σχετική Μελέτη Γεωμετρικής, Αρχιτεκτονικής και Ιστορικής Τεκμηρίωσης.
  4. Από την έρευνα των αρχαιολόγων τεκμηριώθηκε ο μνημειακός χαρακτήρας

- της δεξαμενής. Συγκεκριμένα προέκυψε ότι αποτελεί τη μοναδική σωζόμενη δεξαμενή του δικτύου πόσιμου νερού που είχαν κατασκευάσει οι Ενετοί, περί το 1702, για σκοπούς ύδρευσης αλλά και άμυνας της πόλης, σε περίπτωση πολιορκίας από τους Τούρκους. Η ίδια δεξαμενή είχε εξυπηρετήσει επιπλέον και τη ναυτιλία, καθώς το νερό ερχόταν από την κρήνη της Άρειας, έξω από το Ναύπλιο, μέσω κτιστού αγωγού, ο οποίος εισέρχονταν στην τοιχισμένη πόλη, διέσχιζε τους δρόμους αυτής, τροφοδοτούσε με φυσική ροή 6 γνωστές έως σήμερα κρήνες, ένα λουτρό, την εν λόγω δεξαμενή και τελικά μία αντίστοιχη, μη σωζόμενη επίγεια δεξαμενή στην παραλία, απ' όπου ανεφοδιάζονταν τα διερχόμενα πλοία. Από την ύπαρξη 5 τετράγωνων στομιών στο ανώτερο τμήμα της στέγασης της δεξαμενής, σήμερα ορατών μόνο από το εσωτερικό αυτής, πιθανολογείται ότι η άντληση του νερού από τους κατοίκους γινόταν από αντίστοιχα, μη σωζόμενα σήμερα πηγάδια στο φυσικό έδαφος. Επιπλέον, κατά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, η δεξαμενή είχε χρησιμοποιηθεί και ως καταφύγιο των πολιτών κατά τους βομβαρδισμούς (βλ. τα με αρ. πρωτ. 4596/15-5-2006 και 465/5-10-2006 έγγραφα της 5ης ΕΒΑ Σπάρτης και της 25ης ΕΒΑ Κορίνθου αντίστοιχα).
5. Την αμέσως επομένη ημέρα της αυτοψίας, η αναπληρώτρια προϊσταμένη της 5ης ΕΒΑ Σπάρτης απέστειλε το με αρ. πρωτ. 1080/11-3-2005 έγγραφό της προς τους Π και Π, με κοινοποίηση τόσο προς το ΥΠΠΟΑ όσο και προς τις αρμόδιες αρχές του Ναυπλίου (Δήμο, Πολεοδομία και Αστυνομικό Τμήμα). Στο έγγραφο αυτό ανέφερε τη σημαντικότητα της αποκαλυφθείσας δεξαμενής και ζητούσε να μην προχωρήσουν σε καμία οικοδομική δραστηριότητα έως ότου διασφαλιστεί ότι οι εργασίες δεν θα επέφεραν βλάβη στο μνημείο. Στη συνέχεια, με το με αρ. πρωτ. 465/5-10-2006 έγγραφό της, η 25η ΕΒΑ Κορίνθου, που είχε στο μεταξύ καταστεί αρμόδια, ενημέρωσε τη Γενική Διεύθυνση του ΥΠΠΟΑ σχετικά με το μνημείο που είχε αποκαλυφθεί και πρότεινε να υποβληθεί ερώτημα στον Νομικό Σύμβουλο του Υπουργείου σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς του χώρου πάνω από τη δεξαμενή.
  6. Σε απάντηση, η Γενική Διευθύντρια Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟΑ, απέστειλε το με αρ. πρωτ. 4475/18-10-2006 έγγραφό της, με το οποίο επεσήμανε α) ότι η δεξαμενή, ως μνημείο αποκαλυφθέν στο πλαίσιο αρχαιολογικής έρευνας, ανήκε στο Ελληνικό Δημόσιο, κατ' άρθρο 7 παρ. 2 ν. 3028/2002, β) ότι η τυχόν αμφισβήτηση, υπέρ του Δημοσίου, της κυριότητας των οικοπέδων πάνω από τη δεξαμενή απαιτούσε θεμελίωση σε επαρκή στοιχεία και, πάντως, συνιστούσε αρμοδιότητα της Κτηματικής Υπηρεσίας Αργολίδας, προς την οποία έπρεπε να αποσταλούν τυχόν τέτοια στοιχεία και γ) ότι οι Π και Π έπρεπε να υποβάλλουν νέα τροποποιημένη αρχιτεκτονική μελέτη για την οικοδόμηση του ακινήτου, η οποία θα λάμβανε υπόψη το αποκαλυφθέν μνημείο.
  7. Ακολούθως, κατόπιν αιτήματος της 25ης ΕΒΑ Κορίνθου, οι Π και Π υπέβαλαν νέα αρχιτεκτονική μελέτη, χωροθετώντας πλέον την οικοδομή τους εκτός του περιγράμματος της αποκαλυφθείσας δεξαμενής. Η μελέτη εισήχθη, με θετική

- εισήγηση της ΕΒΑ, στο Τοπικό Συμβούλιο Μνημείων Πελοποννήσου, μετά δε την 2/20-2-2007 ομόφωνα θετική γνώμη αυτού, εκδόθηκαν η με αρ. πρωτ. 1663/19-6-2007 έγκριση της 25ης ΕΒΑ Κορίνθου και η 386/1-11-2007 οικοδομική άδεια της Πολεοδομίας Ναυπλίου και ακολούθησε η κατεδάφιση των κτισμάτων και η ανέγερση των δύο κατοικιών εντός του οικοπέδου των Π και Π.
8. Όπως ρητά επεσήμανε η Γενική Διευθύντρια Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟΑ στο ως άνω με αρ. πρωτ. 4475/18-10-2006 έγγραφό της, το γεγονός της αποκάλυψης της δεξαμενής κατά τη διάρκεια της προαναφερθείσας έρευνας της 10-3-2005, ήταν κρίσιμο στοιχείο για το ιδιοκτησιακό καθεστώς αυτής, διότι έθετε τη δεξαμενή υπό την κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, κατ' άρθρο 7 παρ. 2 ν. 3028/2002, όπως αυτό ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο. Ειδικότερα, η δεξαμενή, καίτοι συνιστά μνημείο χρονολογούμενο μετά το 1453 και, συνεπώς, υποκείμενο και σε ιδιωτική κτήση, εντούτοις, ως μνημείο αποκαλυφθέν κατά τη διάρκεια αρχαιολογικής έρευνας, ανήκει στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, ανεξάρτητα από τη χρονολόγησή του (παρ. 2 και 3 του άρθρου 7 ν. 3028/2002, βλ. κατωτέρω σκ. 17). Ωστόσο, το εν λόγω έγγραφο της Γενικής Διευθύντριας δεν αξιοποιήθηκε από τις υπηρεσίες, μας διαβιβάστηκε δε μαζί με τα λοιπά έγγραφα, τα σχετικά με την αποκάλυψη της δεξαμενής, με την αφορμή του ερευνώμενου ερωτήματος.
  9. Σε χρόνο που το εν λόγω κρίσιμο στοιχείο δεν είχε αξιολογηθεί διοικητικά έλαβαν χώρα τα εξής:

Τρία έτη μετά την ανέγερση των άνω κατοικιών, οι Π και Π ζήτησαν από την 25<sup>η</sup> ΕΒΑ να εγκρίνει την κατασκευή μανδρότοιχου που θα οριοθετούσε το οικόπεδό τους από την οδό της 30ης Νοεμβρίου. Ακολούθησε η με αρ. πρωτ. 4434/4-8-2010 έγκριση της 25ης ΕΒΑ Κορίνθου και η 184/2011 οικοδομική άδεια της Πολεοδομίας Ναυπλίου, οι οποίες όμως ανεστάλησαν τελικά, δια του με αρ. πρωτ. 8119/27-10-2011 εγγράφου της 25<sup>ης</sup> ΕΒΑ *«έως ότου αποσαφηνιστεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει το χώρο επάνω από την υπόγεια ενετική δεξαμενή»*. Και τούτο διότι οι Κο και Κυ υπέβαλαν νέα καταγγελία, επικαλούμενοι ότι το τμήμα του οικοπέδου των Π και Π επάνω από τη δεξαμενή, εμβαδού 87.81 τ.μ., όπου θα χωροθετούνταν ο μανδρότοιχος, ανήκε στο Ελληνικό Δημόσιο. Η 25η ΕΒΑ, με το με αρ. πρωτ. 3344/31-8-2010 έγγραφό της, διαβίβασε την καταγγελία προς την Κτηματική Υπηρεσία Αργολίδας, λόγω αρμοδιότητας, προκειμένου αυτή να εξετάσει την *«πιθανή καταπάτηση δημόσιας έκτασης»*. Ακολούθως η Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, με το με αρ. πρωτ. 1125160/5531/Α0010/16-11-2010 έγγραφό της, χορήγησε εντολή στην Κτηματική Υπηρεσία Αργολίδας να διενεργήσει έρευνα, σύμφωνα με το άρθρο 25 του Α.Ν. 1539/1938, περί Δημοσίων Κτημάτων και στη συνέχεια να αποστείλει το σχετικό πόρισμα στο Υπουργείο Οικονομικών, προκειμένου να παραπεμφθεί τελικά η υπόθεση στο Γνωμοδοτικό Συμβούλιο Δημοσίων Κτημάτων. Ενόψει της εντολής αυτής, η Κτηματική Υπηρεσία ζήτησε από την 25η ΕΒΑ Κορίνθου

και η τελευταία, με το με αρ. πρωτ. 8541/10-12-2010 έγγραφο, της απέστειλε πλήρη φάκελο των στοιχείων που διέθετε στο αρχείο της. Ωστόσο, όπως αναφέρεται στο ερευνώμενο ερώτημα, δεν προκύπτει ότι η Κτηματική Υπηρεσία προέβη στην έρευνα που διέταξε το Υπουργείο Οικονομικών.

10. Περίπου 2 μήνες αργότερα, ο Δήμος Ναυπλίου κατέθεσε ενώπιον του Ειρηνοδικείου Ναυπλίου, την από 28-1-2011 αγωγή του κατά των Π και Π, με αίτημα να αναγνωρισθεί αυτός ως κύριος του επίμαχου τμήματος των 87,81 τ.μ.. Η εν λόγω αγωγή απορρίφθηκε τόσο σε α' βαθμό, δια της 37/2012 απόφασης του Ειρηνοδικείου Ναυπλίου όσο και τελεσίδικα, δια της 602/2013 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ναυπλίου. Με την εν λόγω απόφαση κρίθηκε ότι κύριος του επίδικου τμήματος του οικοπέδου ήταν το Ελληνικό Δημόσιο, παρότι αυτό δεν ήταν διάδικος στη σχετική δίκη, με την αιτιολογία ότι, αφού η υπόγεια δεξαμενή, ως αρχαίο μνημείο, ανήκε κατά κυριότητα στο Δημόσιο, η κυριότητα αυτή επεκτεινόταν και στον επίδικο χώρο πάνω από το μνημείο, κατά την ΑΚ 1001[2].
11. Επικαλούμενος την άνω δικαστική κρίση, ο γείτονας Δ υπέβαλε σχετική, από 15-11-2013, καταγγελία προς (μεταξύ άλλων) την 25<sup>η</sup> ΕΒΑ Κορίνθου, την Κτηματική Υπηρεσία Αργολίδας, την Πολεοδομία Ναυπλίου και τον Γενικό Επιθεωρητή Δημόσιας Διοίκησης. Ο τελευταίος, με το από 28-2-2014 έγγραφο του, ζήτησε α) από την Πολεοδομία Ναυπλίου να επανεξετάσει τις οικοδομικές άδειες που είχε εκδώσει *“με την επισήμανση ότι οι σκέψεις της 602/2013 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ναυπλίου δεν δημιουργούν δεδικασμένο για την κυριότητα του Δημοσίου”*. Σε απάντηση, η Πολεοδομία Ναυπλίου, κατόπιν γνωμοδότησης του νομικού της τμήματος, εξέδωσε το με αρ. πρωτ. 2779/14/11-2-2015 έγγραφο, σύμφωνα με το οποίο η 387/2007 οικοδομική άδεια είχε εκδοθεί νομίμως, με βάση τους τίτλους ιδιοκτησίας των Π και Π, οι οποίοι δεν κλονίζονταν από την 602/2013 δικαστική απόφαση, αφού αυτή δεν παρήγαγε δεδικασμένο υπέρ της κυριότητας του μη διαδίκου Δημοσίου, β) από την Κτηματική Υπηρεσία Αργολίδας *“να προβεί σε ενέργειες για την προστασία των δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου σε συνέχεια της πιο πάνω δικαστικής απόφασης”*. Από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει ενέργεια της Κτηματικής Υπηρεσίας σχετικά και γ) από την 25η ΕΒΑ Κορίνθου *“να προβεί σε ενέργειες σύμφωνα με τις αρμοδιότητές της για την προστασία του μνημείου”*.
12. Ενόψει του άνω εγγράφου του Γενικού Επιθεωρητή Δημόσιας Διοίκησης, η 25η ΕΒΑ, υπέβαλε το από 3-7-2014 ερώτημα προς το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους. Με το εν λόγω ερώτημα επεσήμαινε ότι η προαναφερθείσα 602/2013 δικαστική απόφαση είχε καταλήξει στην ύπαρξη κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου επί του επίδικου χώρου πάνω από τη δεξαμενή, με την εκτίμηση ότι η δεξαμενή ανήκε οπωσδήποτε στο Δημόσιο, στοιχείο που, όμως δεν ίσχυε με βεβαιότητα, διότι η δεξαμενή ήταν μνημείο μεταγενέστερο του 1453 και άρα

- μπορούσε να ανήκει και στην ιδιωτική κρίση, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 7 ν. 3028/2002 (όπως ίσχυε, κατά τον κρίσιμο χρόνο). Μετά τη διαπίστωση αυτή, η 25<sup>η</sup> ΕΒΑ ρώτησε αν μπορούσε να εξετάσει το αίτημα της κατασκευής μανδρότοιχου, ανεξάρτητα από τη δικαστική κρίση και μόνο από την άποψη του αρχαιολογικού νόμου, δηλ. ως προς το αν προκαλεί ή όχι βλάβη σε βάρος του μνημείου.[\[3\]](#)
13. Επί του ερωτήματος (και χωρίς γνώση των άνω εγγράφων) εκδόθηκε η 69-2015 γνωμοδότηση του ΣΤ΄ Τμήματος ΝΣΚ, η οποία έκρινε α) ότι η 602/2013 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ναυπλίου δεν αποτελούσε τίτλο ιδιοκτησίας υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου επί του τμήματος πάνω από τη δεξαμενή, διότι δεν ανήκε (το Δημόσιο) στα δεσμευόμενα από το δεδικασμένο της απόφασης πρόσωπα και, σε κάθε περίπτωση, δεν μπορούσε να εκτελέσει αυτή (ΑΠ 1070/2006 ad hoc, ΑΠ 920/2013, Β. Βαθρακοκοίλης ΚΠολΔ σ. 513 επ., Δ.Γ. Κονδύλης σ. 245, 489, 492), β) ότι, ενόψει του με αρ. 1427/14-10-2014 εγγράφου της Κτηματικής Υπηρεσίας Αργολίδας, το οποίο βεβαίωνε ότι το όλο οικόπεδο των Π και Π δεν ήταν καταχωρημένο ως δημόσιο κτήμα, η 25η ΕΒΑ μπορούσε να εξετάσει το αίτημα κατασκευής μανδρότοιχου μόνο από την άποψη του αρχαιολογικού νόμου, δηλ. ως προς το αν η κατασκευή αυτή θα έβλαπτε ή όχι την ενετική δεξαμενή και τον αρχαιολογικό χώρο του Ναυπλίου και γ) ότι τυχόν έγκριση της αιτούμενης οικοδομικής εργασίας θα εκδιδόταν αποκλειστικά από πλευράς αρχαιολογικού νόμου για το ακίνητο «φερόμενης» ιδιοκτησίας των Π και Π και με την επιφύλαξη στοιχείων που ενδεχομένως να προέκυπταν στο μέλλον και να τεκμηριώναν κυριότητα του Δημοσίου.[\[4\]](#) Ακολούθησε η αποδοχή της 69/2015 Γνωμοδότησης ΝΣΚ από τον κ. Υπουργό Πολιτισμού και η έγκριση κατασκευής του μανδρότοιχου, υπό συγκεκριμένους όρους αρχαιολογικού περιεχομένου, δια του Φ1/5/341/28-3-2016 εγγράφου της Εφορείας Αρχαιοτήτων (ΕΦΑ) Αργολίδας, η οποία είχε, στο μεταξύ, καταστεί αρμόδια.
  14. Τον επόμενο χρόνο, δια του με αρ. πρωτ. 4986/26-6-2017 εγγράφου της ΕΦΑ Αργολίδας εγκρίθηκε αίτημα των Π και Π να δαπεδοστρώσουν με πλακίδια το επίμαχο τμήμα της συνιδιοκτησίας τους, επάνω από τη δεξαμενή. Με αφορμή αυτή την έγκριση, ξεκίνησε σειρά νέων καταγγελιών των Κο και Κυ, σύμφωνα με τις οποίες τόσο το μνημείο της υπόγειας δεξαμενής όσο και το επάνω από τη δεξαμενή τμήμα οικοπέδου φερόμενης συνιδιοκτησίας των ιδιωτών Π και Π ανήκαν στο Ελληνικό Δημόσιο, δυνάμει της 602/2013 απόφασης του Μονομελούς Πρωτοδικείου Ναυπλίου.
  15. Ενόψει των άνω καταγγελιών αλλά και μηνύσεων σε βάρος υπαλλήλων της Κτηματικής Υπηρεσίας για παράβαση του καθήκοντος τους να καταγράψουν δημόσια περιουσία, η υπηρεσία αυτή απέστειλε το με αρ. πρωτ. 35746/16-11-2018 έγγραφό της, ζητώντας από την ΕΦΑ Αργολίδας να προβεί και να της γνωρίσει εγγράφως τον «διαχωρισμό» των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί του μνημείου, του υπογείου εδάφους και των ευρισκόμενων



επάνω από τη δεξαμενή ακινήτων. Ακολούθως, το Τμήμα Βυζαντινών και Μεταβυζαντινών Αρχαιολογικών Χώρων, Μνημείων και Αρχαιολογικών Έργων του ΥΠΠΟΑ (η «Υπηρεσία») υπέβαλε το ερευνώμενο ερώτημα με το οποίο ερωτά α) αν εμπίπτει στις αρμοδιότητες του ΥΠΠΟΑ η εκκίνηση της διαδικασίας διεκδίκησης της υπόγειας δεξαμενής, ενόψει του ότι αυτή συνιστά μνημείο χρονολογούμενο μετά το 1453<sup>[5]</sup> και β) εάν εμπίπτει στις αρμοδιότητες του ΥΠΠΟΑ και ειδικότερα των υπηρεσιών της Γενικής Δ/νσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς, ο αιτούμενος από την Κτηματική Υπηρεσία διαχωρισμός των δικαιωμάτων επί της δεξαμενής, του υπογείου εδάφους και των ευρισκόμενων πάνω από τη δεξαμενή ακινήτων, σύμφωνα με τα άρθρα 7 και 18 του ν. 3028/2002.

### Νομοθετικό Πλαίσιο

16. Στις διατάξεις των άρθρων 1 παρ.1,2, 2 περ. α), β-α),γγ) και στ), 6 παρ. 1 περ.α) και παρ. 4, 11 παρ. 1,3 και 18 παρ. 1, του ν. 3028/2002 «Για την προστασία των Αρχαιοτήτων και της εν γένει Πολιτιστικής Κληρονομιάς» (Α' 153/28-6-2002), ορίζονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

*«Άρθρο 1. 1. Στην προστασία που παρέχεται με τις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγεται η πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας από τους αρχαιοτάτους χρόνους μέχρι σήμερα. Η προστασία αυτή έχει ως σκοπό τη διατήρηση της ιστορικής μνήμης χάριν της παρούσας και των μελλοντικών γενεών και την αναβάθμιση του πολιτιστικού περιβάλλοντος. 2. Η πολιτιστική κληρονομιά της Χώρας αποτελείται από τα πολιτιστικά αγαθά που βρίσκονται εντός των ορίων της ελληνικής επικράτειας, ..3.....».*

*«Άρθρο 2. α) Ως πολιτιστικά αγαθά νοούνται οι μαρτυρίες της ύπαρξης και της ατομικής και συλλογικής δραστηριότητας του ανθρώπου. β) .... αα) Ως αρχαία μνημεία ή αρχαία νοούνται όλα τα πολιτιστικά αγαθά που ανάγονται στους προϊστορικούς, αρχαίους, βυζαντινούς και μεταβυζαντινούς χρόνους και χρονολογούνται έως και το 1830, ..... γγ) Ως ακίνητα μνημεία νοούνται τα μνημεία που υπήρξαν συνδεδεμένα με το έδαφος και παραμένουν σε αυτό....., καθώς και τα μνημεία που βρίσκονται στο έδαφος ..... και δεν είναι δυνατόν να μετακινηθούν χωρίς βλάβη της αξίας τους ως μαρτυριών. ....στ) Ως Υπηρεσία νοείται η αρμόδια Κεντρική ή Περιφερειακή Υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού. ζ)...».*

*«Άρθρο 6. 1. Στα ακίνητα μνημεία περιλαμβάνονται: α) τα αρχαία που χρονολογούνται έως και το 1830, β)... .4. Τα αρχαία ακίνητα μνημεία προστατεύονται από το νόμο χωρίς να απαιτείται η έκδοση οποιασδήποτε διοικητικής πράξης.»*

*«Άρθρο 11. 1. Ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος ...ακινήτου μέσα στο οποίο*

διατηρείται ακίνητο αρχαίο, οφείλει να συνεργάζεται με την Υπηρεσία και να ακολουθεί τις υποδείξεις της για τη διατήρηση, την ανάδειξη και εν γένει την προστασία του μνημείου. Οφείλει επίσης να επιτρέπει την περιοδική ή έκτακτη επιθεώρηση του μνημείου από την Υπηρεσία μετά από έγγραφη ειδοποίηση και να ειδοποιεί χωρίς υπαίτια καθυστέρηση την Υπηρεσία για κάθε γεγονός που μπορεί να το θέσει σε κίνδυνο.... 3. Ο κύριος, ο νομέας ή ο κάτοχος ....ακινήτου μέσα στο οποίο διατηρείται αρχαίο οφείλουν να διευκολύνουν τη φωτογράφιση και τη μελέτη από την Υπηρεσία ή από ειδικούς επιστήμονες στους οποίους έχει χορηγηθεί σχετική άδεια από την Υπηρεσία....»

«Άρθρο 18. 1. Το Δημόσιο μπορεί να προβαίνει με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Πολιτισμού, ύστερα από γνώμη του Συμβουλίου, είτε στην ολική ή τη μερική απαλλοτρίωση είτε στην απευθείας εξαγορά μνημείου ή οποιουδήποτε ακινήτου μέσα στο οποίο υπάρχουν μνημεία, καθώς και παρακείμενων ακινήτων ή μνημείων, εάν αυτό κρίνεται απαραίτητο για την προστασία των μνημείων....»

17. Στις διατάξεις των άρθρων 7 παρ. 1-3 , όπως ίσχυαν έως και το χρόνο υποβολής του ερωτήματος και 35 του ίδιου ως άνω νόμου αναφέρονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

«Άρθρο 7. Κυριότητα σε ακίνητα μνημεία. 1. Τα αρχαία ακίνητα μνημεία που χρονολογούνται έως και το 1453 ανήκουν στο Δημόσιο κατά κυριότητα και νομή και είναι πράγματα εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας. 2. Τα ακίνητα αρχαία που αποκαλύφθηκαν ή αποκαλύπτονται κατά την εκτέλεση ανασκαφών ή άλλης αρχαιολογικής έρευνας ανήκουν κατά κυριότητα στο Δημόσιο, είναι εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας. 3. Το δικαίωμα κυριότητας σε άλλα ακίνητα μνημεία μεταγενέστερα του 1453 ασκείται υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου. 4. ....»

Επισημαίνεται ότι, μετά την υποβολή του ερευνώμενου ερωτήματος, το άρθρο 7 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 123 ν. 4611/2019 (Α' 73/17.5.2019). Το νέο άρθρο διατήρησε τις άνω ρυθμίσεις ως προς την κυριότητα του Δημοσίου επί των μνημείων έως το 1453 καθώς και επί όσων αποκαλύφθηκαν στο πλαίσιο αρχαιολογικής έρευνας, όπως προκύπτει από τις παρ. 3 και 2, που επαναλαμβάνουν αντίστοιχα τη ρύθμιση των παρ. 2 και 3 της προγενέστερης μορφής του άρθρου. Συγκεκριμένα, το νέο άρθρο 7 έχει ως εξής:

«Άρθρο 7. 1. Τα αρχαία ακίνητα μνημεία, κατά την έννοια των άρθρων 2 και 6, που χρονολογούνται έως και το 1453, .... ανήκουν στο Δημόσιο κατά κυριότητα και νομή και είναι πράγματα εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας. 2. Τα αρχαία ακίνητα μνημεία, κατά την έννοια των άρθρων 2 και 6, που χρονολογούνται μετά το



1453, είναι πράγματα εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας, εφόσον ανήκουν στο Δημόσιο κατά κυριότητα ή νομή. 3. Τα ακίνητα αρχαία, που αποκαλύφθηκαν ή αποκαλύπτονται κατά την εκτέλεση ανασκαφών ή άλλης αρχαιολογικής έρευνας, ανήκουν κατά κυριότητα και νομή στο Δημόσιο, είναι εκτός συναλλαγής και ανεπίδεκτα χρησικτησίας. 4. ....».

«Άρθρο 35. Ως αρχαιολογική έρευνα πεδίου νοείται η έρευνα του εδάφους, του υπεδάφους, του βυθού της θάλασσας ή του πυθμένα λιμνών ή ποταμών που έχει ως σκοπό τον εντοπισμό ή την αποκάλυψη αρχαίων μνημείων, είτε α

υτή συνίσταται σε ανασκαφή, χερσαία ή ενάλια, είτε σε επιφανειακή έρευνα είτε σε επιστημονική έρευνα που διενεργείται με γεωφυσικές ή άλλες μεθόδους.»

18. Στις διατάξεις των άρθρων 948, 953, 954 και 1001 του Αστικού Κώδικα ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο 948. Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη.....»

«Άρθρο 953. Συστατικό μέρος πράγματος, που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους δεν μπορεί να είναι χωριστά αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος.»

«Άρθρο 954. Συστατικά του ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου είναι και 1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί στερεά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα.....»

«Άρθρο 1001. Η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος.....»

## Ερμηνεία και εφαρμογή των διατάξεων

Από τις προαναφερόμενες διατάξεις, ερμηνευόμενες αυτοτελώς αλλά και σε συνδυασμό μεταξύ τους, ενόψει και όλου του νομικού πλαισίου εντός του οποίου εντάσσονται, του σκοπού που εξυπηρετούν και την υπαγωγή σ' αυτές των πραγματικών περιστατικών που τέθηκαν υπόψη του Τμήματος από την ερωτώσα Υπηρεσία, συνάγονται τα ακόλουθα:

19. Σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις του αρχαιολογικού νόμου

3028/2002, στις υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού ανήκει η προστασία των πολιτιστικών αγαθών της χώρας, ήτοι των μαρτυριών της ύπαρξης της ατομικής και συλλογικής ανθρώπινης δραστηριότητας. Στα αγαθά αυτά ανήκουν και τα ακίνητα αρχαία μνημεία, δηλ. τα συνδεδεμένα με το έδαφος μνημεία που χρονολογούνται έως και το 1830 και προστατεύονται ως μνημεία ευθέως από τον νόμο, χωρίς να χρειάζεται διοικητική κήρυξη του μνημειακού τους χαρακτήρα. Από τα εν λόγω αρχαία ακίνητα μνημεία, ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο όσα χρονολογούνται έως το 1453 καθώς και όσα αποκαλύπτονται στο πλαίσιο ανασκαφικής ή επιστημονικής ή άλλης έρευνας του εδάφους ή του υπεδάφους κλπ., η οποία (έρευνα) σκόπευε στον εντοπισμό ή στην αποκάλυψή τους. Αντίθετα, στα μεταγενέστερα του 1453 αρχαία ακίνητα μνημεία είναι δυνατή και η ιδιωτική κτήση, παραμένει, ωστόσο στο ΥΠΠΟΑ η προστασία τους ως μνημείων, στο πλαίσιο των ρυθμίσεων του αρχαιολογικού νόμου.

20. Από τα στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι η ερευνώμενη ενετική δεξαμενή συνιστά αρχαίο ακίνητο μνημείο, που προστατεύεται απευθείας από το νόμο, χωρίς να χρειάζεται πράξη κήρυξης της ως μνημείου. Και τούτο διότι χρονολογείται περί το 1702 (ήτοι προ του 1830), είναι συμπαγές οικοδόμημα σταθερά συνδεδεμένο με το έδαφος που καταλαμβάνει και αποτελεί υλική μαρτυρία συλλογικής ανθρώπινης δραστηριότητας ύδρευσης, ναυτιλίας και άμυνας από την κατασκευή της κατά την Ενετοκρατία και καθ' όλη την ιστορική της παρουσία έως τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Περαιτέρω, από τα συμπληρωματικά στοιχεία του φακέλου προκύπτει ότι η εν λόγω δεξαμενή ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 7 ν. 3028/2002 (παρ. 3 του άρθρου, όπως ισχύει σήμερα), διότι αποκαλύφθηκε κατά την έρευνα των υπαλλήλων της τότε αρμόδιας 5<sup>ης</sup> ΕΒΑ Σπάρτης, οι οποίοι επισκέφθηκαν το χώρο, κατόπιν σχετικής πληροφόρησης εκ μέρους των κατοίκων, με σκοπό να την εντοπίσουν, ακολούθως δε εξέτασαν, φωτογράφησαν και αποτύπωσαν αυτή επιστημονικά.
21. Στην έννοια της προστασίας των αρχαίων κινητών μνημείων που ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο, περιλαμβάνεται, αναμφίβολα, και η διεκδίκηση της κυριότητας αυτών με τις νόμιμες διοικητικές, νομικές ή υλικές ενέργειες, ανάλογα με το είδος της αμφισβήτησης. Με το α' υποερώτημα η Υπηρεσία ερωτά αν εμπίπτει στις αρμοδιότητες του ΥΠΠΟΑ η εκκίνηση διεκδίκησης της υπόγειας δεξαμενής, χωρίς όμως να προσδιορίζει ούτε τη συγκεκριμένη ενέργεια διεκδίκησης, στην οποία προτίθεται να προβεί, ούτε την αμφισβήτηση της κυριότητας του Δημοσίου που έχει προκύψει και γεννά ανάγκη εκκίνησης διεκδίκησης. Συνεπώς, η απάντηση που προσήκει στο α' υποερώτημα είναι ότι, σε περίπτωση αμφισβήτησης της κυριότητας του Δημοσίου επί της υπόγειας δεξαμενής, εμπίπτει στις αρμοδιότητες του ΥΠΠΟΑ η διεκδίκηση αυτής κατά τις νόμιμες διαδικασίες.
22. Πάντως, για την πληρότητα της γνωμοδότησης και την υποβοήθηση της

- υπηρεσίας επί μελλοντικών χειρισμών, επισημαίνεται ότι τόσο οι φερόμενοι ως ιδιοκτήτες ακινήτων πάνω από τη δεξαμενή Κο, Κυ, Δ, Π και Π όσο και οι Κυ και Τ, από τον αύλειο χώρο των οποίων είναι δυνατή η πρόσβαση στο εσωτερικό της δεξαμενής, υποχρεούνται στην πιστή τήρηση των διαδικασιών του αρχαιολογικού νόμου πριν από κάθε ενέργεια που μπορεί να επιδράσει με οποιονδήποτε άμεσο ή έμμεσο τρόπο στο μνημείο, ειδικά δε οι Κυ και Τ οφείλουν να συνεργάζονται με την αρχαιολογική αρχή, να επιτρέπουν την επιθεώρηση, μελέτη και φωτογράφιση της δεξαμενής και να ειδοποιούν την υπηρεσία για κάθε γεγονός που υποπίπτει στην αντίληψή τους και μπορεί να θέσει αυτή σε κίνδυνο, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 11 ν. 3028/2002.
23. Με το β' υποερώτημα η Υπηρεσία ερωτά αν εμπίπτει στις αρμοδιότητες του ΥΠΠΟΑ ο "αιτούμενος διαχωρισμός" των δικαιωμάτων επί του μνημείου, του υπογείου εδάφους και των ακινήτων πάνω από αυτό. Ενόψει του ότι το υποερώτημα υποβάλλεται λόγω του "διαχωρισμού" που αιτήθηκε από την 25η ΕΒΑ η Κτηματική Υπηρεσία Αργολίδας, προκειμένου να προβεί σε καταγραφή τυχόν δημόσιας περιουσίας (ανωτέρω, σκ. 15), έπεται ότι η Υπηρεσία προβληματίζεται για την αρμοδιότητα του ΥΠΠΟΑ αφενός να προσδιορίσει την τυχόν κυριότητα του Δημοσίου επί της δεξαμενής ως μνημείου, κατ' άρθρο 7 ν. 3028/2002, αφετέρου να διαχωρίσει την τυχόν επίδραση της κυριότητας αυτής στο ιδιοκτησιακό καθεστώς επάνω και κάτω από το μνημείο. Με δεδομένο ότι, από τα νεότερα στοιχεία, έχει ήδη προκύψει ότι η ερευνώμενη δεξαμενή αποτελεί συμπαγές οικοδόμημα μνημείου, άρρηκτα συνδεδεμένο με το έδαφος που καταλαμβάνει και ανήκον στο Δημόσιο κατά τα άρθρα 7 παρ. 2 ν. 3028/2002 (παρ. 3 της σημερινής μορφής του άρθρου) και 948, 953-954 ΑΚ, έπεται, κατά την αληθή ερμηνεία του υποερωτήματος, ότι με αυτό ερωτάται αν εμπίπτει στις αρμοδιότητες του ΥΠΠΟΑ ο προσδιορισμός των δικαιωμάτων επί των ευρισκομένων πάνω από τη δεξαμενή ακινήτων. Επί του ζητήματος επισημαίνονται τα ακόλουθα:
24. Ο προσδιορισμός των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί ακινήτων τόσο της δημόσιας όσο και της ιδιωτικής κτήσης εκκινεί από το Νόμο, σε περίπτωση δε αμφισβήτησης, η τελική κρίση ανήκει πάντα στη δικαστική εξουσία. Από τη γενική διάταξη της ΑΚ 1001, προκύπτει ότι η κυριότητα επί ακινήτου εκτείνεται και στον υπόγειο του ακινήτου χώρο, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά. Συνεπώς, η επεκτεινόμενη εξουσία του κυρίου του ακινήτου και επί του χώρου κάτω από το έδαφος δεν ισχύει στην περίπτωση ειδικών νόμων που προβλέπουν διαφορετικά. Τέτοια περίπτωση συνιστά ο αρχαιολογικός νόμος, στο άρθρο 7 του οποίου διαλαμβάνονται ειδικές ρυθμίσεις ως προς το ιδιοκτησιακό καθεστώς των αρχαίων μνημείων, κατισχύουσες της ΑΚ 1001.
25. Η ερευνώμενη δεξαμενή κατασκευάσθηκε εξ αρχής ως υπόγεια, δηλ. κάτω από το επίπεδο φυσικού εδάφους, το οποίο δεν διαμορφώθηκε αργότερα αλλά υπήρχε ήδη. Τούτο συμπεραίνεται τόσο από την ύπαρξη αρχικής εισόδου προς τη δεξαμενή στο επίπεδο του φυσικού εδάφους, που σήμερα βρέθηκε φραγμένη

- όσο και από την ύπαρξη 5 στομίων εσωτερικά που υποδηλώνουν λειτουργία αντίστοιχων εξωτερικών πηγαδιών για άντληση του νερού από το επίπεδο του εδάφους (σκ. 3, 4). Από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει αν το φυσικό αυτό έδαφος ανήκε στη δημόσια ή στην ιδιωτική κτήση, το ζήτημα αυτό, ωστόσο, δεν επηρεάζει την κυριότητα του Δημοσίου επί της ενετικής δεξαμενής. Και τούτο διότι η κυριότητα επ' αυτής πηγάζει απευθείας από την ειδική διάταξη του άνω άρθρου 7 παρ. 2 του αρχαιολογικού νόμου (παρ. 3 της σημερινής μορφής του άρθρου), η οποία δηλώνει ρητά τη βούληση του νομοθέτη να υπάγει υπό την ιδιοκτησία του Κράτους όσα μνημεία αποκαλύπτονται κατά τη διάρκεια αρχαιολογικών ερευνών. Για το λόγο αυτό, η κυριότητα του Δημοσίου επί της δεξαμενής είναι κυριότητα *ex lege*, η οποία, κατ' εξαίρεση της ΑΚ 1001 δεν έλκεται από την κυριότητα του εδάφους πάνω από το μνημείο και ούτε συνδέεται με αυτή. Συνεπώς, αν μετά τον έλεγχο εκ μέρους των αρμόδιων υπηρεσιών (κατωτέρω σκ. 27) προκύψει ιδιωτική κυριότητα επί των ακινήτων πάνω από τη δεξαμενή, αυτή δεν θα κλονίζει την κυριότητα του Δημοσίου επί του μνημείου, η οποία πηγάζει από ειδική διάταξη, κατισχύουσα της ΑΚ 1001 (ΝΣΚ 69/2015 σκ. ΙΙΙ.3, Β. Βαθρακοκοίλη, Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας σελ. 323, πρβλ ΣΤΕ 3225/2014 σκ. 7).
26. **26.** Περαιτέρω, η, κατά τα προαναφερθέντα, *ex lege* κυριότητα του Δημοσίου επί της δεξαμενής δεν επηρεάζει, ούτε εμποδίζει την τυχόν ιδιωτική κυριότητα επί των ακινήτων επάνω από τη δεξαμενή. Και τούτο διότι το μεν ειδικό άρθρο 7 παρ. 2 του αρχαιολογικού νόμου (παρ. 3 της σημερινής μορφής του άρθρου) δεν επεκτείνει την κυριότητα του Δημοσίου πέραν του αποκαλυφθέντος μνημείου, η δε γενική διάταξη της ΑΚ 1001 ορίζει ότι η κυριότητα του φυσικού εδάφους επεκτείνεται στην κυριότητα του αντίστοιχου υπεδάφους και όχι το αντίστροφο.
27. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002, οι υπηρεσίες του ΥΠΠΟΑ είναι αρμόδιες για την προστασία (και) των ακίνητων μνημείων, στην οποία (προστασία) ανήκει η χρονολόγηση αυτών, στοιχείο καθοριστικό για την κυριότητά τους. Ωστόσο, δεν προκύπτει αρμοδιότητα του ΥΠΠΟΑ (και συνεπώς ούτε της Γεν. Δ/σης Αρχαιοτήτων ΥΠΠΟΑ) να εξετάζει τυχόν ιδιωτικής φύσης ιδιοκτησιακά δικαιώματα, ούτε καν στο πλαίσιο των εγκρίσεων που χορηγούν για ενέργειες πλησίον μνημείων (ΝΣΚ 289/2016 σκ. 12). Από τα στοιχεία του φακέλου δεν προκύπτει ότι οι υπηρεσίες διαθέτουν στοιχεία αμφισβήτησης της κυριότητας των Κο, Δ και Π, Π επί των ακινήτων πάνω από τη δεξαμενή, ειδικά δε για το ακίνητο των τελευταίων προκύπτει ότι τόσο οι αρχαιολογικές όσο και οι πολεοδομικές αρχές, ήδη από το έτος 1967, το διαχειρίζονταν ως ιδιωτικό, ανήκον στους Π και Π. Ωστόσο, η εξέταση και η οριστική κρίση επί του ζητήματος αν τα ακίνητα πάνω από τη δεξαμενή αποτελούν ιδιωτικές κτήσεις των Κο, Δ, Π και Π ή αν ανήκουν στη δημόσια περιουσία, ανήκει στις αρμόδιες για τα δημόσια κτήματα υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών<sup>[6]</sup>. Τούτο έχει ήδη επισημανθεί α) στο με αρ. πρωτ. 4475/18-10-2006 έγγραφό της

Γενικής Διευθύντριας Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟΑ, που δίνει εντολή στην τότε αρμόδια 25<sup>η</sup> ΕΒΑ Κορίνθου να αποστείλει, λόγω αρμοδιότητας, προς την Κτηματική Υπηρεσία Αργολίδας, όσα στοιχεία τυχόν διαθέτει για το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων πάνω από τη δεξαμενή (σκ. 6), β) στό με αρ. πρωτ. 1125160/5531/A0010/16-11-2010 έγγραφό της Διεύθυνσης Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών που εντέλλεται την Κτηματική Υπηρεσία Αργολίδας να διενεργήσει έρευνα, σύμφωνα με το άρθρο 25 του Α.Ν. 1539/1938, περί Δημοσίων Κτημάτων, προκειμένου να παραπεμφθεί τελικά η υπόθεση σε συλλογικό διοικητικό όργανο του Υπουργείου Οικονομικών (σκ. 9), γ) στο από 28-2-2014 έγγραφο του Γενικού Επιθεωρητή Δημόσιας Διοίκησης, με το οποίο ζήτησε από την 25η ΕΒΑ Κορίνθου να προβεί σε ενέργειες “για την προστασία του μνημείου”, από δε την Κτηματική Υπηρεσία Αργολίδας να προβεί σε ενέργειες “για την προστασία των δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου σε συνέχεια της πιο πάνω δικαστικής απόφασης” [εννοείται η δικαστική απόφαση 602/2013, που είχε κρίνει κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου επί του τμήματος του οικοπέδου των Π και Π πάνω από τη δεξαμενή (ανωτέρω σκ. 12β)] και δ) στη 69/2015 Γνωμοδότηση ΝΣΚ [σκ. ΙΙΙ 1δ) και ΙΙΙ. 4.Α. iii)].

28. Τέλος και αναφορικά με το άρθρο 18 ν. 3028/2002, που αναφέρει η Υπηρεσία στο β' υποερώτημα, παρατηρείται ότι αυτό ρυθμίζει το όλως διαφορετικό ζήτημα της, εκ μέρους του ΥΠΠΟΑ, απαλλοτρίωσης η εξαγοράς μνημείων ή άλλων ακινήτων, η απόκτηση των οποίων κρίνεται απαραίτητη για την προστασία των μνημείων. Όσον αφορά στο ίδιο μνημείο της δεξαμενής, το εν λόγω άρθρο προφανώς δεν έχει εφαρμογή, αφού αυτό (το μνημείο) ήδη ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. Όσον αφορά στα φερόμενα ως ανήκοντα στην ιδιωτική κτήση γειτονικά ακίνητα, δεν προκύπτει προβληματισμός της Υπηρεσίας που να συνδέεται με το άρθρο αυτό.

### Απόφαση

29. Σύμφωνα με τα προεκτεθέντα, στο ερώτημα που υποβλήθηκε, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Ε' Τμήμα) γνωμοδοτεί ομόφωνα ως εξής:

- ότι, σε περίπτωση αμφισβήτησης της κυριότητας του Δημοσίου επί της υπόγειας δεξαμενής, εμπίπτει στις αρμοδιότητες του ΥΠΠΟΑ η διεκδίκηση αυτής κατά τις νόμιμες διαδικασίες και

-επί του β) υποερωτήματος ότι στις αρμοδιότητες του ΥΠΠΟΑ δεν εμπίπτει ο προσδιορισμός των δικαιωμάτων επί των ευρισκομένων πάνω από τη δεξαμενή ακινήτων.

**[1]** Διευκρινίζεται ότι η Γεν. Δ/ση Αρχαιοτήτων επελήφθη το 1967, όχι λόγω της δεξαμενής, την ύπαρξη της οποίας αγνοούσε, αλλά λόγω του ότι οι οικοδομικές εργασίες θα λάμβαναν χώρα εντός της παλιάς πόλης του Ναυπλίου που ήταν κηρυγμένος αρχαιολογικός χώρος, δυνάμει της Υ.Α. 15794/19-12-1961 (Β΄35/1962).

**[2]** Παρατηρείται ότι, κατά τον κανόνα της ΑΚ 1001, είναι η κυριότητα του φυσικού εδάφους που επεκτείνεται και στον υπόγειο αυτού χώρο και όχι το αντίστροφο.

**[3]** Είναι προφανές ότι το ερώτημα υπεβλήθη, χωρίς να ληφθεί υπόψη ούτε το με αρ. πρωτ. 4475/18-10-2006 έγγραφο της Γενικής Διευθύντριας Αρχαιοτήτων του ΥΠΠΟΑ, ούτε τα λοιπά έγγραφα, από τα οποία προκύπτει ότι η δεξαμενή ανήκει στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, κατά την εξαιρετική ρύθμιση της παρ. 2 του άρθρου 7, όπως ίσχυε.

**[4]** Επισημαίνεται ότι η ΝΣΚ 69/2015 εκδόθηκε με μειοψηφία ενός μέλους του ΣΤ΄ Τμήματος, το οποίο υποστήριξε όχι ότι το επίμαχο οικοπεδικό τμήμα ανήκει στο Δημόσιο, όπως ανέφερε η ΜΠΝαυπλ 602/2003, αλλά ότι, ενόψει της δικαστικής αυτής κρίσης, η ΕΒΑ μπορούσε να αρνηθεί την κατασκευή του μανδρότοιχου, μέχρι να αποκτήσει και να εξετάσει η ίδια τα στοιχεία κυριότητας που επικαλείτο ο Δήμος Ναυπλίου, τους τίτλους ιδιοκτησίας όλων των όμορων ακινήτων και τυχόν άλλα στοιχεία της Κτηματικής Υπηρεσίας.

**[5]** Όπως προαναφέρθηκε, ούτε αυτό το ερώτημα λαμβάνει υπόψη το γεγονός της «αποκάλυψης» της δεξαμενής αλλά θεωρεί δεδομένο ότι η δεξαμενή εμπίπτει στην παρ. 3 του άρθρου 7 ν. 3028/2002, όπως ίσχυε κατά τον κρίσιμο χρόνο.

**[6]** Επισημαίνεται ότι, τουλάχιστον για το οικοπεδικό τμήμα των Π και Π πάνω από τη δεξαμενή έχει αμετάκλητα αποκλειστεί η κυριότητα του Δήμου Ναυπλίου, δια της ΜΠρΝαυπλ 602/2013, κατά της οποίας δεν έχει ασκηθεί αναίρεση.