



ΔΙΔΡΥΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΔΙΚΑΙΟ ΚΑΙ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ

Διπλωματική Εργασία

**Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ.
ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ**

Της

ΕΛΛΗΣ ΑΝΤ. ΚΑΧΠΑΝΗ

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος
Ειδίκευσης Δίκαιο και Οικονομικά

Φεβρουάριος 2020

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της παρούσας αποτελεί η δικαιολόγηση του θεσμού της χρησικτησίας, ενός από του σημαντικότερους θεσμούς του Εμπράγματος Δικαίου της χώρας μας, τόσο σε νομικό όσο και σε οικονομικό επίπεδο. Αρχικά, στο πρώτο κεφάλαιο της παρούσας η χρησικτησία αναλύεται ως πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας ενώ στην συνέχεια στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι νομικοί και οικονομικοί λόγοι που την καθιστούν αναγκαία ως θεσμό στην ελληνική νομοθεσία. Παράλληλα, στο κεφάλαιο αυτό εξετάζεται η κριτική που ασκήθηκε στον θεσμό αλλά και η σύνδεσή του με την αποτελεσματικότητα ή μη της καθιέρωσης αποζημίωσης στον αληθινό κύριο. Περαιτέρω, προκείμενου να γίνει αντιληπτός ο τρόπος λειτουργίας του θεσμού της χρησικτησίας, στο τρίτο, τέταρτο, πέμπτο και έκτο κεφάλαιο της παρούσας περιγράφονται αναλυτικά οι προϋποθέσεις της τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας αλλά και τα αποτελέσματά της. Μέσα από την ανάλυση των ανωτέρω, οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι, αν και σύνδεση της αποζημίωσης με τον θεσμό της χρησικτησίας μπορεί να ανταποκρίνεται καλύτερα στην σύγχρονη κοινωνία ιδίως στις περιπτώσεις του άρπαγα καταπατητή, εντούτοις δεν είναι δυνατό να καθιερωθεί για λόγους δημοσίου συμφέροντος.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
Α. Κτήση εμπράγματος δικαιώματος	1
Β. Κτήση κυριότητας	1
Γ. Η χρησικτησία ως πρωτότυπος τρόπος κτήσης εμπράγματος δικαιώματος	2
II. Η ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ.....	3
Α. Η νομική δικαιολόγηση	3
1. Γενικά.....	3
2. Η αρχή της οικονομικής αξιοποίησης του πράγματος	4
3. Η αρχή της καλής πίστης	5
4. Ο θεσμός της χρησικτησίας και η παραγραφή της διεκδικητικής αγωγής	5
5. Κριτική του θεσμού.....	6
Β. Η οικονομική δικαιολόγηση	8
1. Η οικονομική αιτιολόγηση της χρησικτησίας.....	8
2. Η αποζημίωση	12
3. Η αποζημίωση στην περίπτωση του άρπαγα καταπατητή	13
III. ΚΟΙΝΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ...	14
Α. Πράγματα δεκτικά χρησικτησίας.....	14
1. Ανεπίδεκτα χρησικτησίας	15
α. Πράγματα κοινά σε όλους.....	15
β. Κοινόχρηστα.....	16
γ. Πράγματα προς εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών.....	16
2. Πράγματα που εξαιρούνται από την χρησικτησία	17
3. Άλλα πράγματα μη δεκτικά χρησικτησίας.....	17
α. Πράγματα ανεπίδεκτα χρησικτησία από την φύση τους.....	18
β. Πράγματα αποκλειόμενα λόγω του προσώπου που είναι δικαιούχος του εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητας σ' αυτά.....	18
Β. Νομή του πράγματος.....	19
1. Γενικά.....	19
2. Η νομή στην τακτική και έκτακτη χρησικτησία	20
IV. ΤΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ.....	22
Α. Καλή πίστη.....	23
Β. Νόμιμος ή Νομιζόμενος Τίτλος	25

1. Γενικά.....	25
2. Νόμιμος Τίτλος	26
3. Νομιζόμενος Τίτλος	27
Γ. Χρόνος.....	29
1. Γενικά.....	29
2. Προσαύξηση χρόνου	30
3. Αναστολή του χρόνου χρησικτησίας	31
4. Διακοπή του χρόνου χρησικτησίας	32
V. ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ	33
A. Γενικά.....	33
B. Ο χρόνος χρησικτησίας	34
VI. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ	35
A. Γενικά.....	35
B. Χρησικτησία Ελευθέρωσης	35
VII. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	36
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	38

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΚ	Αστικός Κώδικας
α.ν.	Αναγκαστικός Νόμος
ΑΠ	Άρειος Πάγος
αρ.	Αριθμός
Βλ.	Βλέπε
Δ	Δίκη (περιοδ.)
εδ.	Εδάφιο
ΕΔΔΑ	Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Δικαιωμάτων του Ανθρώπου
ΕΕΝ	Εφημερίς των Ελλήνων Νομικών (περιοδ.)
ΕισΝΑΚ	Εισαγωγικός Νόμος Αστικού Κώδικα
εκδ.	Έκδοση
ΕμπρΔ	Εμπράγματο Δίκαιο
επ.	Επόμενα
ΕΡΝΟΜΑΚ	Ερμηνεία και Νομολογία Αστικού Κώδικα
ΕΣΔΑ	Ευρωπαϊκή Σύμβαση για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου
Εφ.	Εφετείο
κ.α.	Και άλλα
ΜΠρ	Μονομελές Πρωτοδικείο
ν.	Νόμος
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
ΝοΒ	Νομικό Βήμα (περιοδ.)
παρ.	Παράγραφος
π.χ.	Παραδείγματος χάριν
σ.	Σελίδα
σημ.	Σημείωση

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

A. Κτήση εμπράγματος δικαιώματος

Στις περισσότερες περιπτώσεις η κτήση του εμπράγματος δικαιώματος¹ προκύπτει από την θέση σε λειτουργία της αρχής της ιδιωτικής αυτονομίας², όταν δηλαδή ορισμένο πρόσωπο αποκτά το δικαίωμα με την θέληση του. Όμως, δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις που η κτήση του εμπράγματος δικαιώματος συντελείται απευθείας από το νόμο χωρίς απαραίτητα την θέληση του αποκτώντος.

Περαιτέρω, η κτήση του εμπράγματος δικαιώματος, όπως και κάθε δικαιώματος, διακρίνεται σε παράγωγη και πρωτότυπη. Κριτήριο δε για την διάκριση αυτή είναι η ύπαρξη ή μη δικαιώματος άλλου προσώπου από την οποία να εξαρτάται και στην οποία να στηρίζεται η κτήση αυτή.

Έτσι παράγωγη είναι η κτήση όταν το αποκτώμενο δικαίωμα στηρίζεται σε προϋπάρχον δικαίωμα άλλου προσώπου, οπότε και συνήθως η κτήση του δικαιώματος συντελείται με την θέληση του δικαιούχου αυτού³, ενώ πρωτότυπη κτήση είναι η κτήση που δεν στηρίζεται σε δικαίωμα άλλου προσώπου, με την έννοια ότι το δικαίωμα που αποκτάται είναι ανεξάρτητο από το δικαίωμα που προϋπήρχε στο ίδιο αντικείμενο.

B. Κτήση κυριότητας

Όπως η κτήση κάθε εμπράγματος δικαιώματος αλλά και γενικότερα κάθε δικαιώματος έτσι και η κτήση της κυριότητας, ενός από τα βασικότερα εμπράγματος δικαιώματος, διακρίνεται σε παράγωγη και πρωτότυπη.

Παράγωγη είναι η κτήση που στηρίζεται στην κυριότητα άλλου προσώπου, με την έννοια ότι η κυριότητα που αποκτάται εξαρτάται από την κυριότητα που προϋπήρχε στο ίδιο πράγμα. Με παράγωγη κτήση αποκτώνται τόσο κινητά όσο και ακίνητα ενώ στον Αστικό Κώδικα προβλέπονται μεταξύ άλλων και η μεταβίβαση κινητού (ΑΚ 1034) ή ακινήτου (ΑΚ 1033) από κύριο.

Στον αντίποδα, πρωτότυπη είναι η κτήση που δεν στηρίζεται σε κυριότητα άλλου προσώπου, με την έννοια ότι η κυριότητα που αποκτάται είναι ανεξάρτητη από

¹ Σύμφωνα με το άρθρο 973 ΑΚ «Δικαιώματα που παρέχουν άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα (εμπράγματα δικαιώματα) είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη».

² Το δικαίωμα - κατάσταση αυτοδιάθεσης του ατόμου.

³ Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, 1998, σ. 4, αρ. 1.5

την κυριότητα που τυχόν προϋπήρχε στο ίδιο πράγμα. Αντικείμενο δε πρωτότυπης κτήσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο ενώ χαρακτηριστικό παράδειγμα πρωτότυπης κτήσης κυριότητας είναι η τακτική και η έκτακτη χρησικτησία, με την οποία άλλωστε θα ασχοληθούμε στην παρούσα, και η οποία αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας σε κινητά, ακίνητα αλλά και στο περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα δουλείας.

Γ. Η χρησικτησία ως πρωτότυπος τρόπος κτήσης εμπράγματος δικαιώματος

«Χρησικτησία είναι ο πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας ή δουλείας καθώς και αποσβέσεως περιορισμένου εμπραγμάτου δικαιώματος υπέρ του προσώπου που έχει για ορισμένο χρονικό διάστημα τη νομή ή την οιονεί νομή του πράγματος / αντικειμένου των άνω δικαιωμάτων. Το πρόσωπο αυτό ονομάζεται χρησιδεσπόζων⁴»⁵. Με τον ως άνω σχηματικό ορισμό υποδηλώνεται η λειτουργία της χρησικτησίας στο σύστημα του Εμπράγματος Δικαίου και καθίσταται σαφές ότι η χρησικτησία συνδέεται άρρηκτα με την νομή αλλά και τον χρόνο κατά την διάρκεια του οποίου ο χρησιδεσπόζων έχει και ασκεί τη νομή⁶.

Η χρησικτησία ρυθμίζεται κυρίως στα άρθρα 1041-1055 ΑΚ - χρησικτησία ως πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας- ενώ παράλληλα στα άρθρα αυτά παραπέμπουν κατά αναλογική εφαρμογή τα άρθρα 1121 και 1143 ΑΚ που αφορούν την χρησικτησία ως πρωτότυπο τρόπο κτήσης πραγματικής ή προσωπικής δουλείας. Έτσι, η χρησικτησία ανάγεται σε τίτλο (κτήσεως) κυριότητας ή δουλείας⁷ κινητών ή ακινήτων πραγμάτων, τα οποία δεν είναι ανεπίδεκτα χρησικτησίας και δεν εξαιρούνται από τον θεσμό της χρησικτησίας.

⁴«Το πρόσωπο που συγκεντρώνει τα στοιχεία της χρησικτησίας (πλην του στοιχείου «χρόνος νομής») καλείται χρησιδεσπόζων». Παπαστερίου Δ., Εμπράγματο Δίκαιο, Τόμος ΙΙ - Κυριότητα, 2008, § 48 αρ. 33.

⁵Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, σ. 8, αρ. 2.1.

⁶ «Δηλαδή η ηθελημένη φυσική εξουσίαση του πράγματος με πρόθεση κυρίου» Β. Βαθρακοκύλης, Ερμηνεία - Νομολογία Αστικού Κώδικα (ΕΡΝΟΜΑΚ), Τόμος Δ', Ημιτόμος Α', Εμπράγματο Δίκαιο Άρθρα 947-1141, Αθήνα 2007, Άρθρο 1041 παρ. 7.

⁷Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, σ. 11, αρ. 3.1.

II. Η ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ

A. Η νομική δικαιολόγηση

1. Γενικά

Η αναγνώριση από τον Αστικό Κώδικα του δικαιώματος κυριότητας όχι μόνο πάνω στα καταναλωτικά αγαθά αλλά και στο έδαφος και τα λοιπά παραγωγικά μέσα, είναι χαρακτηριστική ένδειξη του γεγονότος ότι το Εμπράγματο Δίκαιο γίνεται συγχρόνως θεμέλιο του συστήματος της ελεύθερης οικονομίας (του οικονομικού φιλελευθερισμού), το οποίο αφήνει τις αποφάσεις για την παραγωγή οικονομικών αγαθών στην πρωτοβουλία κάθε ιδιοκτήτη⁸. Το εμπράγματο δικαίωμα, όμως, που προσδιορίζει τον χαρακτήρα και τη δομή της οικονομίας μιας χώρας είναι η κυριότητα (κυρίως όταν πρόκειται για κυριότητα εδάφους σε συνδυασμό με άλλα παραγωγικά μέσα) καθώς εξασφαλίζει μεγαλύτερη επιρροή στη διαδικασία παραγωγής και την απόκτηση νέων οικονομικών αγαθών⁹.

Περαιτέρω, ο έλληνας νομοθέτης ρυθμίζει τις εμπράγματες σχέσεις ακολουθώντας τις γενικές αρχές του Εμπραγμάτου Δικαίου που αποτελούν τον κορμό της ρύθμισης των εμπράγματων σχέσεων και συγκροτούν το τελολογικό σύστημα του Εμπράγματος Δικαίου¹⁰. Όμως, καθότι δεν είναι λίγες οι φορές που τα συμφέροντα των εκατέρωθεν μερών συγκρούονται μεταξύ τους, ο νομοθέτης καλείται να τα σταθμίσει εφαρμόζοντας τις κατάλληλες σε κάθε περίπτωση αρχές του Εμπράγματος Δικαίου.

Ο θεσμός της χρησικτησίας και οι επί μέρους ρυθμίσεις του, ως πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας, όπως εφαρμόζονται σήμερα, επιλύει μια σύγκρουση συμφερόντων του αληθινού κυρίου του πράγματος, του χρησιδεσπόζοντος αλλά και τυχόν τρίτων και επιδιώκει να εξυπηρετήσει σκοπούς όπως η προστασία του καλόπιστου νομέα, όταν ο τίτλος κτήσης του είναι ελαττωματικός, η επικύρωση μιας κατάστασης που δημιουργείται με την μακροχρόνια οικονομική εκμετάλλευση του πράγματος καθώς και η διευκόλυνση της απόδειξης της κυριότητας σ' αυτό¹¹.

Η χρησικτησία αποτελεί την κυριότερη εκδήλωση της αρχής της οικονομικής αξιοποίησης του πράγματος καθώς και της αρχής της προστασίας της καλής πίστης,

⁸ Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2η Έκδ., §1 αρ. 6.

⁹ Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2η Έκδ., §1 αρ. 7.

¹⁰ Σπυριδάκης Ι. Σ., Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3 – Εμπράγματο Δίκαιο, Γ' έκδοση, 2004, σ. 22, αρ. 5.3.

¹¹ Τούσης Αν., ΕμπρΔ, Δ' Έκδ., §103 σημ. 1(α).

αρχές που ο έλληνας νομοθέτης ακολουθεί κατά την αξιολογική στάθμιση των ως άνω συγκρουόμενων συμφερόντων.

2. Η αρχή της οικονομικής αξιοποίησης του πράγματος

Ο έλληνας νομοθέτης για λόγους κοινωνικής ευημερίας δίνει ιδιαίτερη σημασία στην αρχή της οικονομικής αξιοποίησης του πράγματος και ευνοεί την δυνατότητα οικονομικής αξιοποίησης των αγαθών με κάθε τρόπο. Μεταξύ περισσότερων προσώπων, που επιδιώκουν την κτήση ή τη διατήρηση κυριότητας πάνω σε ένα πράγμα, ο νόμος προκρίνει τελικά εκείνον που κατά τεκμήριο παρουσιάζει τα περισσότερα εχέγγυα οικονομικής δραστηριοποίησης του πράγματος¹².

Η αρχή αυτή αποτελεί την δικαιολογητική βάση των περισσότερων πρωτότυπων τρόπων κτήσης κυριότητα, με χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτόν της χρησικτησίας. Η δικαιολογητική βάση του θεσμού της χρησικτησίας είναι η επικύρωση της μακροχρόνιας εκμετάλλευσης του πράγματος και η ενθάρρυνση των επιμελών νομέων¹³. Εφαρμόζοντας την αρχή της οικονομικής αξιοποίησης στον θεσμό της χρησικτησίας, ο έλληνας νομοθέτης δίνει προτεραιότητα στα συμφέροντα του χρησιδεσπόζοντος έναντι του αληθινού κυρίου, αφού ο πρώτος είναι αυτός που με την συμπεριφορά του αξιοποιεί οικονομικά το πράγμα και συμβάλει στην εξάλειψη της αβεβαιότητας αναφορικά με την κυριότητα των πραγμάτων που έχουν εγκαταλειφθεί χρόνια από τους αδιάφορους πραγματικούς κυρίους τους. Με άλλα λόγια, ο νόμος «επιβραβεύει» αυτόν που αξιοποιεί τα περιουσιακά του στοιχεία καθώς με τον τρόπο αυτό εξυπηρετεί μείζονος σημασίας κοινωνικό-οικονομικές προτεραιότητες¹⁴, προωθεί την ελληνική οικονομία και γενικότερα υπηρετεί το ευρύτερο δημόσιο συμφέρον.

Η αρχή αυτή αποτελεί δικαιολογητική βάση και άλλων πρωτότυπων τρόπων κτήσης κυριότητας που προβλέπονται στον Αστικό Κώδικα όπως η ειδοποίη (ΑΚ 1061), η προσκύρωση (ΑΚ 1056), η πρόσχωση (ΑΚ 1069), η πρόσκλυση (ΑΚ 1070), η κατάληψη αδέσποτου (ΑΚ 1075), η κτήση απολωλότος (ΑΚ 1081-1092) κ.α., αφού και σε αυτές τις περιπτώσεις η κυριότητα απονέμεται από το δίκαιο σ' αυτόν που είναι σε θέση να την αξιοποιήσει περισσότερο.

¹² Γεωργιάδης, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλο, Εισαγωγή στο Εμπράγματο, αρ 79.

¹³ Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2η Έκδ., §2, αρ. 38.

¹⁴ Κούσουλας Χ., Εμπράγματο Δίκαιο, Β' έκδοση, 2007, §45 αρ. Ι.1.

3. Η αρχή της καλής πίστης

Στον Αστικό Κώδικα ο όρος «καλή πίστη» περιέχεται σε πολλές διατάξεις είτε ως αντικειμενική καλή πίστη είτε ως υποκειμενική καλή πίστη. Η αντικειμενική καλή πίστη είναι αυτή που συναντάται στα π.χ. άρθρα 281, 288 ΑΚ και σημαίνει το κριτήριο με βάση το οποίο αξιολογείται ορισμένη ανθρώπινη συμπεριφορά στις συναλλαγές. Η υποκειμενική καλή πίστη είναι η ενδιάθετη κατάσταση του προσώπου, προς την οποία ο νόμος συνδέει ορισμένες ωφέλιμες για το πρόσωπο έννομες συνέπειες¹⁵, και η οποία συνίσταται στην δικαιολογημένα εσφαλμένη γνώση ή άγνοια ενός περιστατικού. Πιο συγκεκριμένα, συνίσταται είτε στην πεποίθηση για την ύπαρξη κάποιου εξωτερικού περιστατικού που αποδεικνύεται στην πραγματικότητα ανύπαρκτο είτε σε άγνοια της έλλειψής του, εφόσον και οι δύο είναι δικαιολογημένες, οφείλονται δηλαδή σε πλάνη (πραγματική ή νομική) που δεν πρέπει όμως να πηγάζει από βαριά αμέλεια¹⁶.

Στο εμπράγματο δίκαιο, εν προκειμένω, η αρχή αυτή σημαίνει την προστασία της υποκειμενικής καλής πίστης. Μάλιστα, η αρχή αυτή εκδηλώνεται ως λόγος κτήσης ή κατάργησης εμπράγματος δικαιώματος¹⁷ και ως εκ τούτου αναφορικά με τον θεσμό της χρησικτησίας ως λόγος κτήσης ή κατάργησης κυριότητας σε πράγμα. Έτσι, η καλή πίστη του χρησιδεσπόζοντος, που αποτελεί βασική προϋπόθεση της τακτικής χρησικτησίας, προστατεύεται βάσει της αρχής της προστασίας της υποκειμενικής καλής πίστης και ο καλόπιστος νομέας ανταμείβεται με την απόδοση σ' αυτόν του δικαιώματος της κυριότητας.

Περαιτέρω, εκδηλώσεις της ως άνω αρχής αποτελούν η κτήσης κινητών από μη κύριο (1036 επ. ΑΚ), η διατήρηση εμπράγματος δικαιωμάτων που απέκτησαν καλόπιστοι τρίτοι σε ακίνητο πριν την ακύρωση ακυρώσιμης δικαιοπραξίας (1024 ΑΚ), η κτήση καρπών από τον καλόπιστο νομέα (1066 ΑΚ) κ.α..

4. Ο θεσμός της χρησικτησίας και η παραγραφή της διεκδικητικής αγωγής

Κυριότερος σκοπός της καθιέρωσης του θεσμού της χρησικτησίας παραμένει η ασφάλεια των συναλλαγών και η εκκαθάριση της αβεβαιότητας¹⁸ αναφορικά με το πρόσωπο του κυρίου του πράγματος. Η χρησικτησία εδραιώνει, με άλλα λόγια, την ασφάλεια δικαίου με την καθιέρωση και σταθεροποίηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

¹⁵ Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2η Έκδ., §2, αρ. 44.

¹⁶ Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2η Έκδ., §2, αρ. 44.

¹⁷ Γεωργιάδης, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλο, Εισαγωγή στο Εμπράγματο, αρ 88.

¹⁸ Μπαλή, ΕμπρΔ, 4^η Έκδ. § 73.

Εξάλλου, δεδομένου ότι ο απαιτούμενος χρόνος για την πλήρωση των προϋποθέσεων της έκτακτης χρησικτησίας είναι τα είκοσι έτη, η έκτακτη χρησικτησία λειτουργεί ουσιαστικά ως συμπλήρωμα της παραγραφής της διεκδικητικής αγωγής κατ' άρθρο 1094 ΑΚ. Ειδικότερα, από τον συνδυασμό των διατάξεων 1094, 249 και 271 ΑΚ προκύπτει ότι η διεκδικητική αγωγή του αληθινού κυρίου του πράγματος κατά του νομέα ή των διαδόχων του παραγράφεται μετά την παρέλευση είκοσι ετών. Έτσι, με την ταυτόχρονη λειτουργία της έκτακτης χρησικτησίας και της παραγραφής της διεκδικητικής αγωγής μετά την παρέλευση είκοσι ετών¹⁹, ο νομέας αποκτά την κυριότητα του πράγματος καθώς και το δικαίωμα προστασίας της κυριότητας αυτής.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ελλείπει του θεσμού της χρησικτησίας, το δικαίωμα της κυριότητας μετά την παραγραφή της διεκδικητικής αγωγής θα παρέμενε λανθάνον²⁰. Και τούτου διότι ο νομέας με την παραγραφή της διεκδικητικής αγωγής δεν αποκτά απευθείας την κυριότητα του πράγματος παρά μόνο την προστασία της νομής του έναντι του αληθινού κυρίου και μόνο. Έτσι, σε περίπτωση απώλειας της νομής από κάποιον τρίτο νομέα, αυτός θα παρέμενε απροστάτευτος.

5. Κριτική του θεσμού

Αν και η χρησικτησία είναι ένας θεσμός με τον οποίο η ελληνική νομική πρακτική²¹ ασχολείται σχεδόν καθημερινά, εντούτοις έχει επικριθεί ιδιαίτερα στην πορεία των ετών. Ιδιαίτερη επίκριση έχει δεχθεί η έκτακτη χρησικτησία, αφού με αυτήν παρέχεται η δυνατότητα στον κακόπιστο καταπατητή να αποκτήσει την κυριότητα πραγμάτων μεγάλης αξίας μόνο και μόνο επειδή οι πραγματικοί κύριοι τους δεν ήταν σε θέση δικαιολογημένα να τα επιμεληθούν.

Με αφορμή την απόφαση του Αρείου Πάγου 83/2006²² η οποία μεταξύ των άλλων έκρινε ότι «...ο θεσμός της έκτακτης χρησικτησίας... δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αντιβαίνει στις διατάξεις του άρθρου 17 §§ 1 και 2 του Συντάγματος και του άρθρου 1 του [πρώτου] πρόσθετου πρωτοκόλλου της Ε.Σ.Δ.Α., οι οποίες προστατεύουν την ιδιοκτησία, όπως την προσδιορίζει αυτή ο κοινός νομοθέτης...», έχει εκφραστεί προβληματισμός από την θεωρία²³ αναφορικά με το κατά πόσο η κακόπιστη καταπάτηση ξένης ιδιοκτησίας, μπορεί να έχει ακόμα ισχύ μέσα στις σύγχρονες

¹⁹ Και εφόσον φυσικά πληρούνται και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της έκτακτης χρησικτησίας.

²⁰ Μπαλή, ΕμπρΔ, 4η Έκδ. § 73

²¹ Δικαστήρια, δικηγόροι, Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία.

²² ΑΠ 83/2006 ΝΟΜΟΣ

²³ Μπέης Κ., Ο θεσμός της έκτακτης χρησικτησίας και το θεμελιακό δικαίωμα για ειρηνική απόλαυση της περιουσίας, Δ 2006. 834

δικαιϊκές αρχές με δεδομένους τους κανόνες που κατοχυρώνουν το θεμελιώδες δικαίωμα καθενός στην ειρηνική απόλαυση της περιουσίας του.

Συγκεκριμένα, η ως άνω απόφαση, μεταξύ των άλλων, στηριζόμενη στην αρχή της οικονομικής αξιοποίησης του πράγματος που προάγει, σύμφωνα με τα ανωτέρω, το δημόσιο συμφέρον, έκρινε ότι ο θεσμός της έκτακτης χρησικτησίας υπαγορεύεται από το δημόσιο συμφέρον και δεν αντιβαίνει στο συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα της προστασίας της ιδιοκτησίας όπως εκφράζεται στο άρθρο 17 του Συντάγματος²⁴ καθώς και στο άρθρο 1 παρ. 1 του πρώτου πρόσθετου πρωτοκόλλου της Ε.Σ.Δ.Α.²⁵.

Όμως την ίδια στιγμή, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2 Σ η στέρηση ενός ατόμου από την περιουσία του για λόγους δημοσίου συμφέροντος που έχουν αποδειχθεί με προσήκοντα τρόπο επιτρέπεται μόνο κατόπιν πλήρους αποζημίωσης. Πλήρης αποζημίωση του προσώπου που στερείται της ιδιοκτησίας του για χάρη της δημόσιας ωφέλειας, άλλωστε, προβλέπεται και από τη νομολογία²⁶ του Ε.Δ.Δ.Α του Στρασβούργου εφαρμόζοντας το άρθρο 1 παρ. 1 του πρώτου πρόσθετου πρωτοκόλλου της Ε.Σ.Δ.Α.

Συνεπώς, η απώλεια της ιδιοκτησίας για την προστασία του δημοσίου συμφέροντος είναι θεμιτή μόνο εφόσον προβλέπεται γι' αυτήν αποζημίωση. Αντίθετα, η απώλεια της ιδιοκτησίας για τους λόγους δημοσίου συμφέροντος που επιτάσσει η έκτακτη χρησικτησία και μάλιστα χωρίς αποζημίωση του αληθινού κυρίου έχει ως μόνο αποτέλεσμα την επιβράβευση του κακόπιστου άρπαγα ξένης ιδιοκτησίας.

²⁴ Σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 17 Σ «1. Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. 2. Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση, που να ανταποκρίνεται στην αξία την οποία είχε το απαλλοτριούμενο κατά το χρόνο της συζήτησης στο δικαστήριο για τον προσωρινό προσδιορισμό της αποζημίωσης. Αν ζητηθεί απευθείας ο οριστικός προσδιορισμός της αποζημίωσης, λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της σχετικής συζήτησης στο δικαστήριο. Αν η συζήτηση για τον οριστικό προσδιορισμό της αποζημίωσης διεξαχθεί μετά την παρέλευση έτους από τη συζήτηση για τον προσωρινό προσδιορισμό, τότε για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης λαμβάνεται υπόψη η αξία κατά το χρόνο της συζήτησης για τον οριστικό προσδιορισμό. Στην απόφαση κήρυξης πρέπει να δικαιολογείται ειδικά η δυνατότητα κάλυψης της δαπάνης αποζημίωσης. Η αποζημίωση, εφόσον συναινεί ο δικαιούχος, μπορεί να καταβάλλεται και σε είδος ιδίως με τη μορφή της παραχώρησης της κυριότητας άλλου ακινήτου ή της παραχώρησης δικαιωμάτων επί άλλου ακινήτου.»

²⁵ Σύμφωνα με αυτό «Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθή της ιδιοκτησίας αυτού ειμή δια λόγους δημοσίας ωφελείας και υπό τους προβλεπομένους, υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου όρους.»

²⁶ Τσιγαράς κατά Ελλάδα της 14-11-2019(12576/12), Svitlana Ilchenko κατά Ουκρανίας της 04.07.2019 (αρ. προσφ. 47166/09), B. Tagliaferro & Sons Limited και Coleiro Brothers Limited κατά Μάλτας της 11.09.2018 (αρ. προσφ. 75225/13 και 77311/13), Činga κατά Λιθουανίας της 31-10-2017 (αριθ. 69419/13).

Έτσι, στην περίπτωση της έκτακτης χρησικτησίας κατά την οποία ο χρησιδεσπόζων είναι κακόπιστος, ακολουθώντας τα παραδείγματα άλλων δικαιοϊκών τάξεων, θα πρέπει να εξεταστεί μια πιο ισορροπημένη στάθμιση των συμφερόντων του αληθινού κυρίου και του χρησιδεσπόζοντος ώστε να αποκλειστεί η επιβράβευση του άρπαγα καταπατητή²⁷. Η στάθμιση δε αυτή θα μπορούσε να θεωρηθεί ισορροπημένη με την επιβολή στον άρπαγα καταπατητή της υποχρέωσης καταβολής της κατάλληλης αποζημίωσης στον αληθινό κύριο του πράγματος.

Εξάλλου, το επιχείρημα υπέρ της αποζημίωσης του αληθινού κυρίου καθίσταται ακόμα πιο πειστικό συνυπολογίζοντας το γεγονός ότι όποιος χάνει την κυριότητα του πράγματος συνεπεία της χρησικτησίας, δεν έχει ούτε απαίτηση αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά του χρησιδεσπόζοντος²⁸. Ο άρπαγας καταπατητής, εν προκειμένω, δεν έχει καμία υποχρέωση δυνάμει του άρθρου 904 ΑΚ²⁹ να αποδώσει την ωφέλεια, διότι η χρησικτησία λειτουργεί ως νόμιμη αιτία διατήρησης του πλουτισμού του³⁰. Πράγματι, οι εκ του νόμου προϋποθέσεις³¹ της χρησικτησίας αποτελούν νόμιμη αιτία κτήσης της κυριότητας, δηλαδή δεν προβλέπουν μόνο τυπικά την μετάθεση της αλλά ταυτόχρονα την δικαιολογούν κατά την οικονομική αξία του πράγματος, παρέχοντας έτσι στον χρησιδεσπόζοντα αιτία διατήρησης του πλουτισμού³².

B. Η οικονομική δικαιολόγηση

1. Η οικονομική αιτιολόγηση της χρησικτησίας

Παρόλο που ο θεσμός της χρησικτησίας στην ελληνική έννομη τάξη δικαιολογείται κατά βάση από την αρχή της οικονομικής αξιοποίησης του πράγματος, εντούτοις η ελληνική θεωρία, σε αντίθεση με αυτή άλλων κρατών, ελάχιστα έχει ασχοληθεί με την οικονομική αξιολόγηση του θεσμού.

Η απόκτηση ενός πράγματος με χρησικτησία αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα μη οικειοθελούς ανταλλαγής. Σε αντίθεση με κάθε οικειοθελή συναλλαγή, στην χρησικτησία ο αληθινός κύριος θυσιάζει την ιδιοκτησία του χωρίς κανένα απολύτως υποκειμενικό όφελος, αφού δεν λαμβάνει ως αποζημίωση την αξία της ιδιοκτησίας του. Με άλλα λόγια η χρησικτησία είναι μια συναλλαγή κατά την οποία

²⁷ Μπέης Κ., Δ 2006. 834.

²⁸ Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2η Έκδ., §44, αρ. 100.

²⁹ Σύμφωνα με το άρθρο 904 ΑΚ εδ. α' «Όποιος έγινε πλουσιότερος χωρίς νόμιμη αιτία από την περιουσία ή με ζημία άλλου έχει υποχρέωση να αποδώσει την ωφέλεια.»

³⁰ Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2η Έκδ., §44, αρ. 100.

³¹ Όπως θα δούμε παρακάτω.

³² ΑΠ 1361/2007 ΝΟΜΟΣ

βλάπτεται η ευημερία του αληθινού κυρίου ενώ αντίθετα βελτιώνεται μόνο η θέση του χρησιδεσπόζοντος.

Συνακόλουθα, το συνολικό κέρδος από την χρησικτησία, δηλαδή η προστιθέμενη αξία, κατανέμεται αποκλειστικά και εξ' ολοκλήρου στον χρησιδεσπόζοντα. Αν και η μη δίκαιη κατανομή της αξίας αυτής θίγει την κοινωνική ευημερία, την ίδια στιγμή προάγεται η αποτελεσματικότητα, αφού εν τέλει το αντικείμενο συναλλαγής καταλήγει σ' αυτόν που το αξιολογεί περισσότερο. Πράγματι, εν προκειμένω ο νόμος με το θεσμό της χρησικτησίας απονέμει το δικαίωμα κυριότητας στον χρησιδεσπόζοντα, αφού αυτός δίνει περισσότερη αξία στο πράγμα σε αντίθεση με τον αληθινό κύριο, το θέλει, έχει επενδύσει οικονομικά σ' αυτό, είναι πρόθυμος και μπορεί να το διεκδικήσει ή σε κάθε περίπτωση ακόμα και να το αγοράσει από τον αληθινό κύριο.

Εξάλλου, όταν τα δικαιώματα ιδιοκτησίας δεν είναι σαφώς ορισμένα, μπορεί να προκύψουν αναποτελεσματικότητες στην ανταλλαγή ή στην παραγωγή. Ως εκ τούτου, αφού με το κανόνα της χρησικτησίας διασαφηνίζεται και προστατεύεται το δικαίωμα κυριότητας του χρησιδεσπόζοντος στο πράγμα, σύμφωνα με την οικονομική θεωρία μπορεί να θεωρηθεί ως κανόνας στη βάση του οποίου χορηγείται και προστατεύεται εμπράγματο ιδιοκτησιακό δικαίωμα³³, δηλαδή εν προκειμένω της κυριότητας στο πράγμα, του χρησιδεσπόζοντος. Όμως, η αναγκαιότητα του θεσμού της χρησικτησίας βρίσκει και περαιτέρω οικονομικές αιτιολογήσεις.

Αρχικά, με την εφαρμογή του θεσμού της χρησικτησίας μειώνεται το κόστος απόδειξης της κυριότητας, αφού με τον τρόπο αυτό, αυτή καθιερώνεται ακόμα και στις περιπτώσεις στις οποίες έχει χαθεί ή αλλοιωθεί ο τίτλος της ή δεν είναι δυνατό εξαιτίας των διαδραμόντων ετών να εξακριβωθεί με ακρίβεια σε ποιον αυτή ανήκε ή η διαδοχή της.³⁴ Βέβαια, το εν λόγω επιχείρημα δεν είναι ιδιαίτερα πειστικό αφού η καθιέρωση του συστήματος εγγραφής των τίτλων κυριότητας³⁵ ιδίως στο Κτηματολόγιο³⁶, έχει περιορίσει τις περιπτώσεις αυτές.

Περαιτέρω, η μείωση του κόστους απόδειξης συνεπάγεται και την μείωση της αβεβαιότητας του χρησιδεσπόζοντος ή τρίτου προσώπου το οποίο πρόκειται να

³³ Calabresi & Melamed, Property Rules, Liability Rules and Inalienability: One View of the Cathedral, 85 HARV. L. REV. 1089 (1972).

³⁴ Foncello J. Martin, Adverse Possession And Takings Seldom Compensation For Chance Happenings, 687.

³⁵ Υποθηκοφυλακεία, Κτηματολογικά Γραφεία, Διευθύνσεις Γεωργίας κτλ.

³⁶ Κούσουλας Χ., ΕμπρΔ, Β' έκδ., §6 αρ. Π.2.

αναλάβει το οικονομικό ρίσκο με την μεταβίβαση σ' αυτό της κυριότητας στη βάση του τίτλου του δικαιοπαρόχου του³⁷ καθώς και του κόστους έρευνας και επιβεβαίωσης της κυριότητας του νομέα³⁸, στις οποίες οφείλει να προβεί ο υποψήφιος αγοραστής. Με άλλα λόγια, με τον θεσμό της χρησικτησίας το συναλλακτικό κόστος μειώνεται αρκετά και ως εκ τούτου αυξάνεται η αποτελεσματικότητα³⁹.

Μία τρίτη αιτιολόγηση της χρησικτησίας είναι αυτή που προσιδιάζει στην αρχή της οικονομικής αξιοποίησης του πράγματος και αφορά την αύξηση της παραγωγικής χρήσης της ιδιοκτησίας. Με τον θεσμό αυτό τιμωρείται ο αδιάφορος αληθινός κύριος και επιβραβεύεται αυτός που μεγιστοποιεί την αξία της ιδιοκτησίας όχι μόνο με την χρήση της αλλά και την γενικότερη διάθεσή της στην αγορά. Όμως, και το εν λόγω επιχείρημα δεν είναι πάντα πειστικό, αφού δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις στις οποίες ο αληθινός κύριος δεν αξιοποιεί άμεσα την ιδιοκτησία του καθώς περιμένει την κατάλληλη στιγμή που θα μπορεί να μεγιστοποιήσει ακόμη περισσότερο την αξία της ιδιοκτησίας του⁴⁰.

Τέλος, μια ακόμη δικαιολόγηση του θεσμού της χρησικτησίας, που επικεντρώνεται στον χρησιδεσπόζοντα, είναι η λογική της εξάρτησης. Ειδικότερα, σύμφωνα με την ως άνω λογική η νομοθετική ρύθμιση θα πρέπει να αξιολογεί το συμφέρον του χρησιδεσπόζοντος από την άσκηση της νομής και κατοχής της ιδιοκτησίας. Μια μορφή αυτού του συμφέροντος εξηγείται με την ιδέα της διατήρησης της ειρήνης. Ο χρησιδεσπόζων μετά από μακροχρόνια νομή και κατοχή στο πράγμα αποκτά τέτοια σύνδεση με αυτό που είναι ικανός να ασκήσει ακόμα και βία για το διατηρήσει⁴¹. Η καθιέρωση εν προκειμένω της χρησικτησίας αποτρέπει τον χρησιδεσπόζοντα από οποιαδήποτε μορφή βίας προκειμένου να προστατέψει την ιδιοκτησία του⁴².

Ιδιαίτερα, η απονομή κυριότητας με χρησικτησία είναι επιτακτική κυρίως στις περιπτώσεις που ο χρησιδεσπόζων επενδύει και οικονομικά. Με το πέρασμα των ετών

³⁷ Η αβεβαιότητα αναφορικά με την εγκυρότητα του τίτλου μπορεί να οδηγήσει στην μείωση της αξίας της συναλλαγής, Netter, J.M., Hersch, P.H. and Manson, W.D., *An Economic Analysis of Adverse Possession Statute*, 219.

³⁸ Bouckaert Boudewijn, Ben W.F. Depoorter & Gerrit De Geest, *Adverse Possession–Title Systems*, 20.

³⁹ Miceli, Thomas J. and Sirmans, C.F. (1995b), *An Economic Theory of Adverse Possession*, 170.

⁴⁰ Depoorter Ben W.F., *Adverse Possession*, in 5 *Encyclopedia of Law and Economics* 183, 2d ed., 184.

⁴¹ Η δυνατότητα αυτοδύναμης προστασίας της νομής άλλωστε προβλέπεται στο άρθρο 985 ΑΚ σύμφωνα με το οποίο «Ο νομέας έχει δικαίωμα να αποκρούσει με τη βία κάθε διατάραξη ή απειλούμενη αποβολή από τη νομή.»

⁴² Foncello J. Martin, *Adverse Possession And Takings Seldom Compensation For Chance Happenings*, 688

και την διαχρονική αξιοποίηση του πράγματος είναι πιθανόν ο χρησιδεσπόζων να έχει επενδύσει σ' αυτό μεγάλα χρηματικά ποσά όπως π.χ. τις εγκαταστάσεις της επιχείρησής του. Χωρίς την χρησικτησία και με δεδομένο τον κανόνα των άρθρων 953 ΑΚ⁴³ και 954 ΑΚ⁴⁴ ο χρησιδεσπόζων θα έχανε όχι μόνο την κυριότητα αλλά και όσα είχε επενδύσει σ' αυτό ενώ ο αληθινός κύριος θα απολάμβανε και την αξία του ίδιου του πράγματος αλλά και της επένδυσης σ' αυτό. Σε περίπτωση δε που στο σημείο αυτό τα μέρη έμπαιναν σε διαπραγμάτευση, ο χρησιδεσπόζων θα ήταν αναγκασμένος είτε να εγκαταλείψει το πράγμα είτε να πληρώσει στον αληθινό κύριο την τιμή που αυτός απαιτεί προκειμένου να διατηρήσει την επένδυσή του σ' αυτό. Αν, αντίθετα, τα δύο μέρη είχαν διαπραγματευθεί την ανταλλαγή πριν την πραγματοποίηση της επένδυσης, τότε ο αληθινός κύριος θα μπορούσε να απαιτήσει ως αντάλλαγμα μόνο την εμπορική αξία του ακινήτου.⁴⁵

Από τα ανωτέρω δε προκύπτει ότι ο αληθινός κύριος απουσία του θεσμού της χρησικτησίας θα ακολουθήσει της στρατηγική της διαπραγμάτευσης στο σημείο που η επένδυση του χρησιδεσπόζοντος θα του επιφέρει το περισσότερο κέρδος (αξία πράγματος και αξία επένδυσης) ενώ αντίθετα η λειτουργία του θεσμού της χρησικτησίας με την εκμηδένιση κάθε δυνατότητας απόλαυσης κέρδους από το πράγμα του δίνει κίνητρα να προστατεύσει την περιουσία του αποφεύγοντας τα λάθη και την αδιαφορία.

Η λογική της εξάρτησης, τέλος, έχει ακόμα μεγαλύτερο νόημα αναφορικά με τα τρίτα μέρη που μπορεί να εμπλέκονται στη σχέση αληθινού κυρίου και χρησιδεσπόζοντος, όπως χαρακτηριστικά είναι οι υποψήφιοι αγοραστές, οι πιστωτές, οι μισθωτές κ.α., και αυτό γιατί η εμφάνιση και μόνο του τίτλου κυριότητας από τον πωλητή μπορεί να κριθεί ως αρκετή ώστε να μην γίνει περαιτέρω εξακρίβωση και έρευνα του αληθινού κυρίου⁴⁶.

⁴³ Σύμφωνα με το άρθρο 953 ΑΚ «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 εμπράγματου δικαιώματος.»

⁴⁴ Σύμφωνα με το άρθρο 953 ΑΚ «Συστατικά του ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου είναι και: 1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα· 2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνέχονται με το έδαφος· 3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή· 4. οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν.

Συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση του ή συναρμόστηκαν σ' αυτό.»

⁴⁵ Thomas W. Merrill, Property Rules, Liability Rules, and Adverse Possession, 1131.

⁴⁶ Thomas W. Merrill, Property Rules, Liability Rules, and Adverse Possession, 1132.

2. Η αποζημίωση

Σε συνάρτηση με όσα εκτεθήκαν αναφορικά με την νομική αξιολόγηση του θεσμού και την καθιέρωση ή μη του δικαιώματος αποζημίωσης για τον αληθινό κύριο, είναι αναγκαίο να εξεταστεί και το κατά πόσο αυτό μπορεί να λειτουργήσει ως αποκαταστατικό μέσο για τον αληθινό κύριο.

Ειδικότερα, μετά την πλήρωση των προϋποθέσεων της χρησικτησίας, ο αληθινός κύριος παύει να προστατεύεται από τον κανόνα απόλυτης εμπράγματης προστασίας του δικαιώματος ιδιοκτησίας καθότι αυτός ισχύει πλέον, όπως αναφέρθηκε ανωτέρω, για τον χρησιδεσπόζοντα. Δηλαδή, ο αληθινός κύριος χάνει το απόλυτο εμπράγματο δικαίωμα ιδιοκτησίας το οποίο πλέον αποκτά ο χρησιδεσπόζων. Έτσι, μετά το πέρας του απαραίτητου χρόνου χρησικτησίας ο αληθινός κύριος μπορεί να προστατευθεί μόνο αν εφαρμοστεί κάποιος κανόνας θεμελιωτικός ευθύνης προς αποζημίωση⁴⁷ με σκοπό την αποζημίωση του. Με άλλα λόγια, η εφαρμογή ενός κανόνα θεμελιωτικού ευθύνης προς αποζημίωση μπορεί να δώσει το δικαίωμα στον αληθινό κύριο να απαιτήσει την αξία της ιδιοκτησίας που χάνει.

Φυσικά, ένας κανόνας θεμελιωτικός ευθύνης προς αποζημίωση δεν θα μπορούσε να τεθεί σε λειτουργία, αν ο αληθινός κύριος δεν εμφανιστεί ή δεν μπορεί να βρεθεί, αν και αναζητήθηκε. Υπό αυτές τις συνθήκες, ο θεσμός της χρησικτησίας θα παρέμενε ως έχει. Αντίθετα, αν καθιερωνόταν η χορήγηση του δικαιώματος της αποζημίωσης, αυτό θα είχε ως αποτέλεσμα αφενός την ενίσχυση της βεβαιότητας του χρησιδεσπόζοντος αναφορικά με την απόκτηση του τίτλου, καθώς θα ήταν βέβαιος ότι μετά την καταβολή της αποζημίωσης θα αποκτήσει νόμιμο τίτλο, και αφετέρου την μετατόπιση στον αληθινό κύριο του βάρους απόδειξης της αξίας της ιδιοκτησίας που χάνει, η οποία αξία θα αποτελούσε την βάση για τον υπολογισμό της αποζημίωσης που ο τελευταίος θα λάμβανε⁴⁸.

Βέβαια, η αποζημίωση δημιουργεί σοβαρά προβλήματα αναφορικά με την αιτιολόγηση του θεσμού της χρησικτησίας. Η αποζημίωση επιτάσσει την οικονομική αξιολόγηση του αντικειμένου της χρησικτησίας προκειμένου τα άτομα των οποίων τα δικαιώματα προσβάλλονται, να αποζημιωθούν δίκαια. Όμως, καθότι η οικονομική αξιολόγηση του πράγματος κρίνεται σε συνάρτηση με το χρονικό σημείο έναρξης των πράξεων νομής από την πλευρά του χρησιδεσπόζοντος, η αποζημίωση θα πρέπει να

⁴⁷ Calabresi & Melamed, Property Rules, Liability Rules and Inalienability: One View of the Cathedral, 85 HARV. L. REV. 1089 (1972).

⁴⁸ Thomas W. Merrill, Property Rules, Liability Rules, and Adverse Possession, 1146.

υπολογιστεί σύμφωνα με την αξία του αντικειμένου σε εκείνον τον χρόνο, πράγμα σχεδόν αδύνατο εξαιτίας της απώλειας των αποδείξεων μετά το πέρας πολλών ετών. Περαιτέρω, ο υπολογισμός της αποζημίωσης με τον τρόπο αυτό αποκλείει τον αληθινό κύριο από την απόλαυση της αξίας της επένδυσης που τυχόν έχει γίνει σ' αυτό⁴⁹.

Καθώς το δικαίωμα της αποζημίωσης δίδεται σε κάθε αληθινό κύριο, η κατοχύρωση του τίτλου με χρησικτησία θα γίνει μια επώδυνη οικονομικά διαδικασία, αφού όλοι όσοι εμφανίζονται ως αληθinoί κύριοι και όχι μόνο⁵⁰ θα αναμένουν ο ένας μετά τον άλλον να αποζημιωθούν. Αυτό, όμως, θα έχει ως αποτέλεσμα να αυξηθεί το κόστος νομιμοποίησης του τίτλου⁵¹.

Η αποζημίωση, φυσικά, επιδρά αρνητικά και στα κίνητρα του αληθινού κυρίου να λάβει τα κατάλληλα μέτρα και να προστατέψει την ιδιοκτησία του. Είναι λογικό αυτός να παραμένει αδρανής και αδιάφορος, όταν γνωρίζει ότι ακόμα και αν χάσει την κυριότητα στην ιδιοκτησία του θα αποζημιωθεί. Μάλιστα, η αδράνεια αυτή μπορεί να οδηγήσει σε οριακή μετατόπιση της μεταβίβασης ακινήτων από την «αγορά». Συνεπώς, στις περιπτώσεις αυτές η αποζημίωση δεν μπορεί να λειτουργήσει ως κύρωση⁵².

Συνακόλουθα, η αποζημίωση επιφέρει και άλλους είδους οικονομικές επιβαρύνσεις κυρίως φορολογικές, οι οποίες λειτουργούν αποθαρρυντικά στην διατήρηση της νομής και κατοχής από τον χρησιδεσπύζοντα γεγονός που επηρεάζει ακολούθως και τα εξαρτημένα συμφέροντα τρίτων μερών στο πράγμα.

3. Η αποζημίωση στην περίπτωση του άρπαγα καταπατητή

Ο θεμελιωτικός ευθύνης προς αποζημίωση κανόνας έχει ιδιαίτερη σημασία στην περίπτωση που ο χρησιδεσπύζων είναι κακόπιστος. Αν και η έκτακτη χρησικτησία επιτρέπει την κτήση κυριότητας ακόμα και από τον κακόπιστο νομέα, η επιβολή του μέτρου της αποζημίωσης μπορεί να λειτουργήσει αποθαρρυντικά στους κακόβουλους καταπατητές και του κλέφτες.

Όμως, σύμφωνα με την θεωρία⁵³ η προσέγγιση ενός τέτοιου κανόνα αποζημίωσης δεν είναι δυνατή να αποτρέψει την απώλεια της ιδιοκτησίας από

⁴⁹ Thomas W. Merrill, Property Rules, Liability Rules, and Adverse Possession, 1147

⁵⁰ Συμφέρον μπορεί να έχουν όσοι είχαν δικαίωμα δουλείας στο πράγμα, εμπράγματα ασφάλεια κτλ

⁵¹ Miceli, Thomas J. and Sirmans, C.F. (1995b), An Economic Theory of Adverse Possession, 166

⁵² Thomas W. Merrill, Property Rules, Liability Rules, and Adverse Possession, 1149.

⁵³ Thomas W. Merrill, Property Rules, Liability Rules, and Adverse Possession, 79 Nw. U. L. Rev. 1122 (1985)

κακόπιστους τρίτους. Η διαπίστωση της κακής πίστης του χρησιδεσπόζοντος είναι αρκετά δυσχερής και ιδιαίτερα στις περιπτώσεις στις οποίες η κακόπιστη νομή ξεκίνησε αρκετά χρόνια πριν. Έτσι, η δυσχέρεια απόδειξης της κακοπιστίας αφήνει το θεσμό της χρησικτησίας ως έχει. Περαιτέρω, σε καμία περίπτωση η αποζημίωση δεν μπορεί να θεωρηθεί τιμωρία για τον χρησιδεσπόζοντα και κυρίως για τον κακόβουλο χρησιδεσπόζοντα καθώς η καθιέρωση της μπορεί να τον αναγκάζει να καταβάλει κάποιο μικρό συνήθως χρηματικό ποσό στον αληθινό κύριο, του επιτρέπει, όμως, να διατηρήσει όλες τις ωφέλειες του πάνω στην ιδιοκτησία. Η βεβαιότητα μάλιστα της κατοχύρωσης του τίτλου ενισχύει και τα συμφέροντα των τρίτων.

Συνεπώς, είναι προφανές ότι η καθιέρωση της αποζημίωσης του αληθινού κυρίου ως μια προσπάθεια εκδήλωσης δικαιοσύνης στο πρόσωπό του και αποφυγής αρπακτικών διαθέσεων τρίτων, δεν μπορεί να λειτουργήσει στο πλαίσιο του θεσμού της χρησικτησίας καθώς έρχεται σε αντίθεση με τις βασικές αρχές και αιτιολογήσεις του.

III. ΚΟΙΝΕΣ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΤΑΚΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ

Για την κτήση με χρησικτησία κινητού ή ακινήτου πράγματος δεκτικού χρησικτησίας χρειάζεται να συντρέξουν όλες οι προϋποθέσεις που θα μας απασχολήσουν στα επόμενα κεφάλαια της παρούσας και οι οποίες προβλέπονται στο νόμο και ανάλογα με τις οποίες η χρησικτησία διακρίνεται σε δύο είδη ήτοι την τακτική (άρθρα 1041-1044 ΑΚ) και την έκτακτη (άρθρα 1045 ΑΚ).

Όμως, κοινές και βασικές προϋποθέσεις τόσο της τακτικής όσο και της έκτακτης χρησικτησίας, οι οποίες θα αναπτυχθούν στο παρόν κεφάλαιο, είναι αφενός το γεγονός ότι τα πράγματα στα οποία επιδιώκεται η απόκτηση της κυριότητας με τον θεσμό της χρησικτησίας πρέπει να είναι δεκτικά χρησικτησίας και αφετέρου ότι ο χρησιδεσπόζων πρέπει να έχει νομή των πραγμάτων αυτών.

A. Πράγματα δεκτικά χρησικτησίας

Βασική προϋπόθεση για την κτήση κυριότητας κινητού ή ακινήτου πράγματος με χρησικτησία –τακτική ή έκτακτη– είναι να μην αποτελεί πράγμα ανεπίδεκτο χρησικτησίας ή να μην εξαιρείται από την χρησικτησία.

Ειδικότερα, κατά τα άρθρα 1054 και 1055 ΑΚ – διατάξεις βρίσκουμε και σε ειδικούς νόμους- παρατηρούμε δύο ενότητες πραγμάτων που δεν είναι δεκτικά χρησικτησίας ήτοι α) τα πράγματα που είναι ανεπίδεκτα χρησικτησίας (1054 ΑΚ) και β) τα πράγματα που εξαιρούνται από την χρησικτησία (1055 ΑΚ).

1. Ανεπίδεκτα χρησικτησίας

Εν προκειμένω, σύμφωνα με το άρθρο 1054 ΑΚ *«Ανεπίδεκτα χρησικτησίας, τακτικής ή έκτακτης, είναι τα εκτός συναλλαγής πράγματα»*. Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι εκείνα τα οποία είτε δεν επιδέχονται ανθρώπινη εξουσίαση είτε δεν μπορούν- ή μπορούν αλλά με περιορισμούς- εκ του νόμου να αποτελέσουν αντικείμενο εμπράγματης σχέσης⁵⁴. Με άλλα λόγια, ανεπίδεκτα χρησικτησίας, τακτικής ή έκτακτης, είναι τα πράγματα που ορίζονται στο άρθρο 966 ΑΚ κατά το οποίο *«Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών»*.

Από τον ορισμό του ως άνω άρθρου διαπιστώνουμε ότι τα εκτός συναλλαγής πράγματα χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες, οι οποίες ως επί το πλείστον εξυπηρετούν το γενικό συμφέρον και αποτελούν δημόσια κτήση καθότι εξυπηρετούν δημόσιους σκοπούς.

α. Πράγματα κοινά σε όλους

Τα κοινά σε όλους πράγματα είναι εκείνα που χρησιμεύουν στις ανάγκες όλων των ανθρώπων και για το λόγο αυτό άλλωστε βρίσκονται στην διάθεσή τους προς χρήση. Τα κοινά σε όλους συμπίπτουν σε μεγάλο βαθμό με τα σημαντικότερα περιβαλλοντικά αγαθά, αποτελούν αφενός προϋπόθεση ζωής και αφετέρου στοιχεία για την εξασφάλιση ποιότητας ζωής. Μετά την θέση σε ισχύ του Αστικού Κώδικα, αν και εκ του νόμου δεν μπορούν να θεωρηθούν πράγματα, αφού δεν είναι δεκτικά ανθρώπινης εξουσιάσεως, εντούτοις δύο είναι εκείνα που θεωρούνται ως κοινά σε όλους πράγματα, ο ατμοσφαιρικός αέρας και η ανοιχτή θάλασσα⁵⁵.

⁵⁴ Παπαστερίου Δ., ΕμπρΔ ΙΙ, § 48 αρ. 15.

⁵⁵ Ειδικότερα, για τον αέρα που δεν είναι περικλειστος αλλά σε ελεύθερη κατάσταση και την ανοιχτή θάλασσα, εξαιρούμενης της αιγαλίτιδας ζώνης, η οποία βρίσκεται υπό κρατική κυριαρχία, αναγνωρίζεται και προστατεύεται από την αστική νομοθεσία το δικαίωμα χρήσεως που απορρέει από το δικαίωμα της προσωπικότητας. Το δικαίωμα δε χρήσης αυτών των πραγμάτων αποτελεί ιδιωτικού δικαίου έκφανση του συνταγματικά κατοχυρωμένου δικαιώματος στο περιβάλλον (βλ. αρθ. 24 Σ), όπως αυτό τριτενεργεί έμμεσα, μέσω των διατάξεων των άρθρων 57 και 966 επ. ΑΚ. Από τα ανωτέρω δε προκύπτει ότι τα πράγματα αυτά δεν επιδέχονται ιδιωτική κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα ενώ ο μόνος που μπορεί να ασκήσει κυριαρχικά δικαιώματα σ' αυτά είναι η πολιτεία με αποτέλεσμα τα δικαιώματα αυτά να αποτελούν δημοσίου δικαίου δικαιώματα και όχι εμπραγμάτου. Καρακώστας Ι., 1986, Περιβάλλον και Αστικό Δίκαιο, σ. 23.

β. Κοινόχρηστα

Στο άρθρο 967 ΑΚ απαριθμούνται ενδεικτικά συγκεκριμένα πράγματα ως κοινής χρήσης. Ειδικότερα, σύμφωνα με τον ΑΚ «*Πράγματα κοινής χρήσης είναι ιδίως τα νερά με ελεύθερη και αέναη ροή, οι δρόμοι, οι πλατείες, οι γιαλοί τα λιμάνια και οι όρμοι, οι όχθες πλεύσιμων ποταμών, οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους*». Πέρα από τα ανωτέρω αναφερόμενα, ως πράγματα κοινής χρήσης ή αλλιώς κοινόχρηστα⁵⁶ μπορούν να καταστούν και άλλα πράγματα είτε από το νόμο ή με πράξεις της αρμόδιας διοικητικής αρχής (π.χ. χαρακτηρισμός οικοπέδου ως κοινοχρήστου μετά από ένταξη του σε συγκεκριμένο σχέδιο πόλης βάσει εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου) είτε από την ιδιωτική βούληση (π.χ. μεταβίβαση κινητού ή ακινήτου από ιδιώτη με σκοπό την αφιέρωσή του στην κοινή χρήση).

Περαιτέρω, αξίζει να σημειωθεί ότι σε αντίθεση με τα κοινά σε όλους πράγματα, τα κοινόχρηστα πράγματα είναι από την φύση τους επιδεκτικά του εμπράγματου δικαιώματος της κυριότητας, δεν μπορούν όμως να αποτελέσουν αντικείμενο νομής και τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας όπως επιτάσσει το άρθρο 1054 του ίδιου Κώδικα.⁵⁷ Ως εκ τούτου, αν αρθεί η ιδιότητα ενός πράγματος ως κοινής χρήσης είτε εκ του νόμου είτε από ιδιωτική βούληση, τότε είναι δεκτικό νομής και φυσικά τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας.

γ. Πράγματα προς εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών

Σε αντίθεση με τα πράγματα κοινής χρήσης, στα πράγματα που έχουν τεθεί προς εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών το δημόσιο συμφέρον συνίσταται στην επιδίωξη ειδικών δημόσιων σκοπών και συγκεκριμένα στην εξυπηρέτηση γενικότερα του σκοπού όλων των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου που ασκούν διοίκηση με την αφιέρωση του πράγματος σ' αυτά. Τέτοια πράγματα είναι π.χ. τα νοσοκομεία, σχολεία, δημοτικές ή κοινοτικές υπηρεσίες, δημόσια δάση, άλση, οι ναοί και τα ιερά σκεύη, τα νεκροταφεία και άλλα.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ως πράγματα προς εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών νοούνται εκείνα που ανήκουν στην δημόσια περιουσία του Κράτους ή των Δήμων καθώς και αυτά που εξυπηρετούν

⁵⁶ «Δηλαδή αυτά που βρίσκονται στην άμεση διάθεση κάθε προσώπου για ελεύθερη χρήση σύμφωνα με τον προορισμό τους, με στόχο τη θεραπεία του δημοσίου συμφέροντος.» Παπαστερίου Δ., ΕμπρΔ ΙΙ, § 48 αρ. 16 σημ. 22.

⁵⁷ ΑΠ 1206/1981 ΝΟΜΟΣ, Εφ Πειρ 1515/1988 ΝΟΜΟΣ.

θηρσκευτικούς σκοπούς. Επομένως, η χρήση των πραγμάτων αυτών από το κοινό δεν αποτελεί παρά άσκηση δικαιώματος δημοσίου δικαίου ή δικαιώματος της προσωπικότητας και όχι άσκηση νομής ή κατοχής⁵⁸.

Εν κατακλείδι, όπως ήδη αναφέρθηκε αναφορικά με τα κοινής χρήσης πράγματα, και όσα πράγματα προορίζονται για την εξυπηρέτηση των ως άνω σκοπών μπορούν να αποβάλλουν αυτή τους την ιδιότητα και συνεπώς να «μεταπηδήσουν» στην κατηγορία των εντός συναλλαγής πραγμάτων είτε για λόγους νομικούς είτε για λόγους φυσικούς.

2. Πράγματα που εξαιρούνται από την χρησικτησία

Στο άρθρο 1055 ΑΚ ορίζονται τα πράγματα που μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρησικτησίας, εξαιρούνται όμως αυτής και ειδικότερα *«Εξαιρούνται από την τακτική ή έκτακτη χρησικτησία τα πράγματα που ανήκουν σε πρόσωπα, τα οποία τελούν υπό γονική μέριμνα, επιτροπεία ή δικαστική συμπαράσταση ενόσω διαρκούν αυτές οι καταστάσεις.»* Με άλλα λόγια με την διάταξη αυτή εισάγεται αναστολή στην έναρξη ή στην συνέχιση του απαραίτητου χρόνου της χρησικτησίας.

Σκοπός της εν λόγω ρύθμισης είναι η προστασία του δικαιώματος της κυριότητας ή της δουλείας των προσώπων που βρίσκονται σε κάποια από τις οριζόμενες καταστάσεις και όσο φυσικά αυτές διαρκούν⁵⁹. Κρίνεται δε ως επιβεβλημένη η παροχή προστασίας στα άτομα αυτά καθότι διατρέχουν σοβαρό κίνδυνο απώλειας των δικαιωμάτων τους από τον θεσμό της χρησικτησίας λόγω των περιορισμών που υφίστανται στην άσκηση των δικαιωμάτων αυτών κατά την διάρκεια των ως άνω αναφερόμενων καταστάσεων.

3. Άλλα πράγματα μη δεκτικά χρησικτησίας

Πέρα από τις ρητές διατάξεις του αστικού κώδικα, σχετικές διατάξεις με τις οποίες αποκλείεται η χρησικτησία ορισμένων πραγμάτων βρίσκουμε και σε ειδικούς νόμους. Εκτός Αστικού Κώδικα βρίσκουμε πράγματα μη δεκτικά χρησικτησίας είτε λόγω της φύσεως των πραγμάτων αυτών είτε λόγω του προσώπου που είναι δικαιούχος του εμπράγματους δικαιώματος της κυριότητας στο πράγμα.

⁵⁸ Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, σ. 31, αρ. 9.2.

⁵⁹ Κιτσαράς, σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ, άρθρο 1055.

α. Πράγματα ανεπίδεκτα χρησικτησία από την φύση τους

Ως τέτοια λογίζονται τα συστατικά⁶⁰. Αυτό άλλωστε προκύπτει και από τον ορισμό του συστατικού πράγματος στο άρθρο 953 ΑΚ⁶¹ κατά τον οποίο το συστατικό μέρος πράγματος δεν μπορεί να αποτελέσει χωριστά αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος. Στην ίδια περίπτωση ανήκουν και τα σύνολα αντικειμένων π.χ. ομάδα πραγμάτων, επιχείρηση κτλ διότι ως σύνολο δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο νομής. Κάθε ένα όμως ξεχωριστό πράγμα της ομάδας μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο χρησικτησίας.

β. Πράγματα αποκλειόμενα λόγω του προσώπου που είναι δικαιούχος του εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητας σ' αυτά

Στην υποκατηγορία αυτή ανήκουν κυρίως τα ακίνητα της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου με τα οποία επιδιώκεται ταμειευτικός σκοπός για το κράτος και εξασφαλίζονται κατ' αυτόν τον τρόπο οικονομικά μέσα για την εκπλήρωση της αποστολής του⁶², αφού σύμφωνα με το άρθρο 4 του α.ν. 1539/1938 «περί προστασίας των δημόσιων κτισμάτων» που διατηρήθηκε σε ισχύ δυνάμει του άρθρου 53 του ΕισΝΑΚ και με την επιφύλαξη του άρθρου 4 του Ν. 3127/2003, όπως έχει ήδη αντικατασταθεί με το άρθρο 154 παρ. 11 Ν 4389/2016, τα ακίνητα που δημοσίου δεν υπόκεινται σε τακτική ή έκτακτη χρησικτησία.

Η προστατευτική ρύθμιση για τα ακίνητα ιδιοκτησίας του Δημοσίου επεκτείνεται⁶³ αναλόγως και επί των ακινήτων των ΟΤΑ εκτός από τη ρύθμιση του άρθρου 4 του Ν. 3127/2003, όπως έχει ήδη αντικατασταθεί με το άρθρο 154 παρ. 11 Ν 4389/2016, η οποία ισχύει μόνο για τα ακίνητα του Δημοσίου και όχι γι' αυτά που ανήκουν κατά κυριότητα στους ΟΤΑ ή άλλα ΝΠΔΔ⁶⁴.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τα άρθρα 62 παρ.2 και 1 παρ. 4 του Ν. 590/1977 «περί του Καταστατικού Χάρτου της Εκκλησίας της Ελλάδος», όπως αυτά έχουν

⁶⁰ Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2^η Έκδ., §44 αρ. 20.

⁶¹ Σύμφωνα με το άρθρο 953 ΑΚ «Συστατικό μέρος πράγματος, που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους δεν μπορεί να είναι χωριστά αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος».

⁶² Ζήτηση Π., Χρησικτησία και Εθνικό Κτηματολόγιο, Κέντρο Κτηματολογικών Μελετών (ΚΕΚΤΗΜΕ) Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Κρήτης, 2017, Επιστ. Διευθ. Διαμαντόπουλος Γ., σ. 113.

⁶³ Δυνάμει του άρθρου 1 παρ.1 του Ν.Δ. 31/1968, όπως αντικαταστάθηκε με τα άρθρα 62 Ν. 1416/1984 και 3 παρ. 11 Ν. 2307/1995, σύμφωνα με το οποίο οι διατάξεις του α.ν. 1539/1938 «περί προστασίας των δημόσιων κτισμάτων».

⁶⁴ ΑΠ 1824/2014 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1564/2010 ΝΟΜΟΣ

τροποποιηθεί, δεν υπόκεινται σε χρησικτησία ακίνητα που ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου⁶⁵.

Ενδιαφέρον δε παρουσιάζουν ειδικές περιπτώσεις δεκτικών ή ανεπίδεκτων χρησικτησίας πραγμάτων όπως ο όροφος οικοδομής ή διαμέρισμα ορόφου για τα οποία δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία⁶⁶, ο αγροτικός κλήρος⁶⁷, τα μη άρτια οικόπεδα⁶⁸, οι ισραηλιτικές περιουσίες, τα προσφυγικά ακίνητα και άλλα για τις οποίες υπάρχουν στο νόμο συγκεκριμένες ρυθμίσεις ή παρατηρούνται αποκλίνουσες απόψεις για το αν είναι πράγματα δεκτικά ή ανεπίδεκτα χρησικτησίας⁶⁹.

B. Νομή του πράγματος

1. Γενικά

Η νομή αποτελεί βασική εμπράγματη σχέση η οποία ρυθμίζεται στο άρθρο 974 ΑΚ «*Όποιος απέκτησε τη φυσική εξουσία πάνω σε πράγμα (κατοχή) είναι νομέας του, αν ασκεί την εξουσία αυτή με διάνοια κυρίου*». Ειδικότερα, νομή είναι η φυσική εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα διάνοια κυρίου, δηλαδή με τη θέληση να εξουσιάζει το πράγμα σα να ήταν δικό του⁷⁰.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι για τη νομή απαιτούνται δύο στοιχεία τα οποία πρέπει να συνυπάρχουν ταυτόχρονα, το υλικό στοιχείο ή αλλιώς αντικειμενικό (corpus) και το βουλητικό ή αλλιώς υποκειμενικό στοιχείο (animus domini). Με άλλα λόγια ο νομέας ενός πράγματος θα πρέπει να έχει την φυσική εξουσία αυτού, δηλαδή να προβαίνει σε υλικές και εμφανείς πράξεις που προσιδιάζουν στην φύση και τον προορισμό του⁷¹ με τον ίδιο τρόπο με τον οποίο θα μπορούσε να το μεταχειριστεί ο κύριος του, χωρίς να απαιτείται απαραίτητα και να κατευθύνεται η πρόθεση σε έννομη κτήση της κυριότητας ούτε στην πεποίθηση ότι έχει κυριότητα⁷². Περαιτέρω, σύμφωνα

⁶⁵ ΑΠ 695/1994 ΝΟΜΟΣ

⁶⁶ Κατά την κρατούσα άποψη δεν επιτρέπεται σύσταση κυριότητας σ' αυτά με χρησικτησία διότι ο νόμος δεν προβλέπει την χρησικτησία ως τρόπο σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2^η Έκδ., §44 αρ. 21, Τούσης Αν., ΕμπρΔ, Δ' Έκδ., §103 σημ. 30, ΑΠ 502/2001 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 885/1985 ΝΟΜΟΣ.

⁶⁷ Με τον α.ν. 431/1968 με τον οποίο μεταβλήθηκε το προηγούμενο καθεστώς, είναι δυνατή η κτήση νομής σε ολόκληρο το κληροτεμάχιο και όχι σε τμήμα του και ως εκ τούτου και η κτήση κυριότητας με χρησικτησία.

⁶⁸ «Γίνεται δεκτό ότι η απαγόρευση του Ν. 651/1977 καλύπτει μόνο τις μεταβιβάσεις εν ζωή ή αιτία θανάτου και όχι την κτήση κυριότητας με χρησικτησία.» Παπαστερίου Δ., ΕμπρΔ II, § 48 αρ. 26.

⁶⁹ Παπαστερίου Δ., ΕμπρΔ II, § 48 αρ. 23.

⁷⁰ Καραμανλή – Μπαρουτάκη Αθ., Το Δίκαιο της Νομής, Αθήνα 1994, σ. 29, αρ. 34.

⁷¹ ΑΠ 27/2003 ΝΟΜΟΣ, ΕφΛαρ 68/2003 ΝοΒ 2004,408.

⁷² ΑΠ 27/2003 ΝΟΜΟΣ.

με την νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων⁷³ νομή υπάρχει και όταν ο νομέας δεν βρίσκεται σε διαρκή σωματική επαφή με το πράγμα, αλλά έχει την εποπτεία του και τη δυνατότητα άσκησης φυσικής εξουσίας του κάθε στιγμή.

Η οιονεί νομή είναι η μερική φυσική εξουσία με διάνοια δικαιούχου ενεχύρου ή δουλείας ως προς ορισμένες μόνο χρησιμότητες αυτού και όχι με διάνοια κυρίου σε πράγμα⁷⁴, η νομή μέρους πράγματος είναι η εμπράγματη σχέση βάσει της οποίας ο νομέας ασκεί φυσική εξουσία σε διακριτό⁷⁵ μέρος πράγματος και σε όλες τις χρησιμότητες του με διάνοια κυρίου ενώ συννομή είναι η έννομη σχέση σύμφωνα με την οποία δύο ή περισσότερα άτομα ασκούν από κοινού φυσική εξουσία με διάνοια συγκυρίου σε ένα και το αυτό πράγμα⁷⁶.

2. Η νομή στην τακτική και έκτακτη χρησικτησία

Ειδικότερα, αναφορικά με τη νομή ως προϋπόθεση τόσο της τακτικής όσο και της έκτακτης χρησικτησίας εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις που διέπουν την νομή, όπως ήδη ανωτέρω προελέχθη. Ο χρησιδεδεσπύζων πρέπει να έχει τη νομή ή την συννομή ή την οιονεί νομή προκειμένου να αποκτήσει κυριότητα με τον θεσμό της χρησικτησίας. Πρέπει δηλαδή να ασκεί την φυσική εξουσία σ' αυτό ενεργώντας υλικές πράξεις που προσιδιάζουν προς τον σκοπό του αντικειμένου με διάνοια κυρίου δηλαδή να εξουσιάζει το πράγμα όπως αρμόζει σε κύριο.

Πρέπει δε να σημειωθεί ότι ο νομέας πρέπει να διατηρεί την νομή, ασκώντας πράξεις φυσικής εξουσίας, καθ' όλο το διάστημα που απαιτείται για την συμπλήρωση της χρησικτησίας⁷⁷. Ο νόμος μάλιστα παρέχει μαχητό τεκμήριο για την απόδειξη διατήρησης της νομής σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 1046 ΑΚ η οποία προβλέπει ότι *«Εκείνος που έχει στη νομή του το πράγμα κατά την έναρξη και τη λήξη ορισμένης χρονικής περιόδου, τεκμαίρεται ότι το νέμεται και κατά τον ενδιάμεσο χρόνο»*.

Ο νόμος δεν εξηγεί την έννοια της φυσικής εξουσίας, συνάγεται όμως από τα συγκεκριμένα περιστατικά της κάθε περίπτωσης, ανάλογα με τη φύση του πράγματος. Κατά λογική αναγκαιότητα «νέμομαι» σημαίνει «ασκώ τη φυσική εξουσία πάνω σ' ένα πράγμα με τη θέλησή να το έχω για τον εαυτό μου». Εκείνος οποίος επικαλείται νομή

⁷³ ΑΠ 393/1999 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1631/2009 ΝΟΜΟΣ, ΜΠΒολ 197/2008 ΝΟΜΟΣ.

⁷⁴ Κουμάνης, σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ, άρθρο 975 αρ. 2.

⁷⁵ Γεωργιάδης Απ./Σταθόπουλος Μιχαήλ, Αστικός Κώδιξ, κατ' άρθρο ερμηνεία, Τόμος V (άρθρα 947-1117), άρθρο 993 αρ.2.

⁷⁶ Κουμάνης, σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ, άρθρο 994 αρ. 1.

⁷⁷ Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, σ. 46, αρ. 12.5.

ορισμένου πράγματος για να θεμελιώσει δικαιώματα που απορρέουν από τη φυσική εξουσίαση, ειδικότερα δε να αποκτήσει, με την πάροδο του χρόνου την κυριότητα του πράγματος αυτού (χρησικτησία) δεν είναι ανάγκη για την πληρότητα και τη δυνατότητα δικαστικής εκτιμήσεως των ισχυρισμών του να προσδιορίσει και τις πράξεις του, με τις οποίες εκδηλώνεται η φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα αφού, όπως αναφέρεται παραπάνω ο όρος «νέμομαι» έχει συγκεκριμένο νομικό περιεχόμενο και λογικά, ανάλογα με το είδος του πράγματος που αποτελεί αντικείμενο της δικαστικής διενέξεως, προκύπτουν οι ενέργειες εκείνες που, στην κρινόμενη περίπτωση, αποτελούν την εκδήλωση της φυσικής εξουσιάσεως και της θελήσεως να έχει ο επικαλούμενος τη νομή του πράγματος για τον εαυτό του⁷⁸.

Περί της συνδρομής ή όχι των πράξεων νομής κρίνει το δικαστήριο, κατά την κοινή αντίληψη, με βάση τα συγκεκριμένα περιστατικά σε κάθε περίπτωση⁷⁹. Ως υλικές πράξεις που υποδηλώνουν την άσκηση της νομής όταν πρόκειται για ακίνητα, έχουν κριθεί μεταξύ άλλων η εποπτεία, η επίβλεψη, η επίσκεψη, η καλλιέργεια, η δενδροφύτευση, η φύλαξη, η οριοθέτηση και εφόσον πρόκειται για κληρονομιαίο ακίνητο, η αποδοχή της κληρονομιάς και η μεταγραφή της, καθώς και η καταβολή του οικείου φόρου⁸⁰, η εκμίσθωση⁸¹, η παραχώρηση σε τρίτον με ή χωρίς αντάλλαγμα⁸², η υποβολή αίτησης και η έκδοση άδειας για την περιφράξη του, η επίβλεψη του, η εγκατάσταση σ' αυτό υδρομετρητή και η συντήρηση της περιφράξης τούτου⁸³, η αποβολή τρίτου που το κατέλαβε και η εγκατάσταση σ' αυτό, είτε με αναγκαστική εκτέλεση είτε αυτοδυνάμως⁸⁴, η βόσκηση αιγοπροβάτων και η τοποθέτηση κλωβών με μελίτσια⁸⁵, η ανέγερση κτίσματος σ' αυτό⁸⁶, οι καταμετρήσεις και η σύνταξη διαγραμμάτων⁸⁷ κ.α..

Αντίθετα έχει κριθεί ότι η δήλωση ακινήτου στο έντυπο Ε9 της εφορίας, που υπέβαλε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τον αναλογούντα φόρα ακίνητης περιουσίας, αφενός μεν, δεν αποτελεί εμφανή πράξη νομής και αφετέρου, από μόνη της η πράξη αυτή ως

⁷⁸ Εφ Κερκ 42/83 ΕΕΝ 50,569, Καραμανλή – Μπαρουτάκη Αθ., Το Δίκαιο της Νομής, σ. 44 αρ. 37.

⁷⁹ ΑΠ 138/2015 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 379/2015 ΝΟΜΟΣ, Κιτσαράς, σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ, άρθρα 1041-1043 αρ. 7.

⁸⁰ ΑΠ 1613/2013, ΑΠ 1258/2013, ΑΠ 847/2013, ΑΠ 92/2013.

⁸¹ ΑΠ 267/2007 ΝΟΜΟΣ.

⁸² ΑΠ 379/2015 ΝΟΜΟΣ.

⁸³ ΑΠ 360/2016 ΝΟΜΟΣ.

⁸⁴ ΑΠ 1815/2006 ΝΟΜΟΣ.

⁸⁵ Εφ Δωδ 158/2015 ΝΟΜΟΣ.

⁸⁶ ΑΠ 267/2007 ΝΟΜΟΣ.

⁸⁷ ΑΠ 267/2007 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 2008/2006 ΝΟΜΟΣ, Εφ Αθ 81/2010 ΝΟΜΟΣ, αντίθετα έκριναν οι ΑΠ 966/2007 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 838/2014 ΝΟΜΟΣ και ΑΠ 26/2015 ΝΟΜΟΣ.

δήλωση, εφόσον δεν συνδυάζεται και με άλλα αποδεικτικά στοιχεία, δεν μπορεί, να θεωρηθεί ότι εξ αιτίας της δήλωσης αυτής, το δηλωθέν ακίνητο, ανήκει στον δηλούντα και ότι η εντολή εκπόνησης τοπογραφικών διαγραμμάτων από τον εναγόμενο, τα οποία άλλωστε ως ιδιωτικά έγγραφα δεν παρέχουν βεβαιότητα ως προς την έκτασή τους και το χρόνο σύνταξής τους και ως ανήκοντος κατά κυριότητα στον εντολέα, δεν αποτελούν πράξεις νομής, αφού αυτές δεν ήταν εμφανείς στους κατοίκους της περιοχής δηλαδή στους συγχωριανούς τους⁸⁸.

Περαιτέρω, μόνες οι πράξεις της υποβολής προς τις αρχές διαφόρων αιτήσεων για παροχή αδειών επεμβάσεως στο ακίνητο, όπως π.χ. περιτοιχίσεως ή η σύνταξη σχεδιαγραμμάτων και η υποβολή τους στις αρχές (δασική υπηρεσία, αρχαιολογική υπηρεσία, υπηρεσία καθαρισμού του αιγιαλού), εφόσον δεν συνδυάζονται με άλλες διακατοχικές πράξεις δεν αποτελούν εμφανείς πράξεις νομής. Σε περίπτωση όμως που υπάρχουν και άλλες διακατοχικές πράξεις, συνυπολογίζονται σ' αυτές και οι παραπάνω ενέργειες⁸⁹. Μόνη δε η υποβολή δηλώσεων ενώπιον φορολογικών αρχών και των αναδοχών κατά την κτηματογράφηση στα πλαίσια του Εθνικού Κτηματολογίου, δεν αποτελεί πράξη νομής, αν όμως η πράξη αυτή συνδυάζεται και με άλλες πράξεις, τότε προσμετράται στις πράξεις νομής⁹⁰.

Έτσι, καθίσταται σαφές ότι οι διακατοχικές πράξεις με διάθεση καλής γειτονίας δεν οδηγούν στην κτήση κυριότητας με χρησικτησία.

Τέλος έχει κριθεί ότι η σύσταση υποθηκών δεν συνιστά πράξη νομής διότι δεν αποτελεί ούτε υλική (αλλά νομική ή έστω διαχειριστική) ούτε εμφανή πράξη επί του ακινήτου⁹¹. Συνιστά απλή υποβολή δήλωσης εμπράγματος δικαιώματος προς δημόσια αρχή, η οποία, όπως όλες οι παρόμοιες δηλώσεις στις δημόσιες υπηρεσίες, στο μέτρο που δεν συνδυάζεται και με άλλες πράξεις, δεν αποτελεί πράξη νομής.

IV. ΤΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Στον Αστικό Κώδικα η τακτική χρησικτησία ορίζεται στο άρθρο 1041 ως εξής *«Εκείνος που έχει στη νομή του με καλή πίστη και με νόμιμο τίτλο πράγμα κινητό για μια τριετία και ακίνητο για μια δεκαετία, γίνεται κύριος του πράγματος (τακτική*

⁸⁸ ΑΠ 838/2014 ΝΟΜΟΣ.

⁸⁹ ΑΠ 1388/2014, ΑΠ 307/2015, ΑΠ 242/2017 ΝΟΜΟΣ.

⁹⁰ Εφ Αθ 1185/2016 ΝΟΜΟΣ.

⁹¹ ΑΠ 621/2014 ΝΟΜΟΣ.

χρησικτησία)» και ρυθμίζεται από τις διατάξεις 1042, 1043, 1044 και 1046 του ΑΚ. Από την γραμματική διατύπωση του άρθρου 1041 ΑΚ προκύπτει ότι για την κτήση δουλείας ή κυριότητας κινητού ή ακίνητου πράγματος θα πρέπει να συγκεντρώνονται στο πρόσωπο του χρησιδεσπόζοντος όλα τα στοιχεία της χρησικτησίας ήτοι α) η νομή⁹², β) η καλή πίστη, γ) ο νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος και δ) ο χρόνος νομής. Η πλήρωση όλων των ανωτέρω στοιχείο καθιστούν τον χρησιδεσπόζοντα εκ του νόμου κύριο του πράγματος ή φορέα της δουλείας⁹³.

A. Καλή πίστη

Για την κτήση κυριότητας με χρησικτησία δεν αρκεί η κτήση και η άσκηση νομής στο πράγμα. Απαραίτητο στοιχείο σύμφωνα με το άρθρο 1042 ΑΚ «*Ο νομέας βρίσκεται σε καλή πίστη στην περίπτωση του προηγούμενου άρθρου, όταν χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε κυριότητα*» είναι ο νομέας να βρίσκεται σε καλή πίστη. Αυτό συμβαίνει όταν ο νομέας χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα⁹⁴. Το ίδιο ισχύει για τον οιονεί νομέα και τον συννομέα.

Η πεποίθηση αυτή του νομέα πρέπει να υπάρχει κατά τον χρόνο απόκτησης της νομής⁹⁵ και να οφείλεται σε πλάνη του για πραγματικά ή νομικά γεγονότα βάσει των οποίων είτε πιστεύει ότι υπάρχουν οι προϋποθέσεις για την κτήση κυριότητας είτε γνωρίζει ότι το μεταβιβαζόμενο πράγμα δεν ανήκει στην κυριότητα του μεταβιβάζοντος, πιστεύει όμως ότι ο μεταβιβάζων έχει την εξουσία διαθέσεώς του⁹⁶. Η πλάνη όμως του νομέα δεν πρέπει να οφείλεται σε βαριά του αμέλεια, η οποία και εν προκειμένω λαμβάνεται με την τεχνική- νομική έννοια του όρου⁹⁷. Θα μπορούσαμε να πούμε ότι η βαριά αμέλεια συνίσταται σε πλήρη αδιαφορία του χρησιδεσπόζοντος να ελέγξει στοιχειωδώς τα περιστατικά, απόρροια των οποίων είναι (ή θα μπορούσε να είναι, αν δεν υπήρχε το ελάττωμα) η κτήση της κυριότητας του πράγματος⁹⁸.

Ιδιαίτερα, στην περίπτωση κατά την οποία νομικό πρόσωπο χρησιδεσπόζει πράγμα, η καλή του πίστη κρίνεται στο πρόσωπο των καταστατικών οργάνων εκπροσώπησης του. Ειδικότερα, όταν το όργανο εκπροσώπησης του νομικού προσώπου σύμφωνα με το καταστατικό του είναι ένα φυσικό πρόσωπο, η καλή πίστη κρίνεται στο πρόσωπο αυτού, ενώ, όταν αυτό αποτελείται από περισσότερα πρόσωπα, η καλή πίστη

⁹² Η νομή εξετάστηκε ήδη ως κοινή προϋπόθεση τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας στο κεφ. III.B.

⁹³ Παπαστερίου Δ., ΕμπρΔ II, § 48 αρ. 33.

⁹⁴ Ολ ΑΠ 5/2006 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 862/2011 ΝΟΜΟΣ.

⁹⁵ Βαθρακοκοίλης Β., ΕΡΝΟΜΑΚ, Άρθρο 1041 αρ. 3.

⁹⁶ Βαθρακοκοίλης Β., ΕΡΝΟΜΑΚ, Άρθρο 1042 αρ. 7.

⁹⁷ Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, σ. 70, αρ. 18.4.

⁹⁸ Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, σ. 71, αρ. 18.4

κρίνεται στο πρόσωπο του συγκεκριμένου προσώπου που εκπροσωπεί το νομικό πρόσωπο στην συγκεκριμένη νομή χωρίς να επηρεάζεται από την τυχόν κακή πίστη των λοιπών προσώπων που δεν εκπροσώπησαν το νομικό πρόσωπο στην συγκεκριμένη περίπτωση⁹⁹.

Περαιτέρω, αφού περιεχόμενο της πεποίθησης είναι η κτήση κυριότητας, η οποία συντελείται με την δημιουργία τίτλου κτήσης, είναι προφανές ότι η καλή πίστη του νομέα πρέπει να συνδέεται με νόμιμο τίτλο που φέρει όλα τα εξωτερικά για το κύρος του αναγκαία στοιχεία, πλην όμως είναι μη σύννομος- ελαττωματικός – καθώς με βάση αυτόν δεν μπορεί να θεμελιωθεί κυριότητα ή ακόμα είναι ανύπαρκτος άλλα ο νομέας εσφαλμένα πιστεύει ότι υπάρχει. Αλλιώς, αν δε συντρέχει σφάλμα, τότε ο νομέας είναι κύριος και η κυριότητα του θεμελιώνεται σε άσπογο τίτλο¹⁰⁰.

Κρίσιμος χρόνος δε για την ύπαρξη της καλής πίστης είναι ο χρόνος αποκτήσεως της νομής. Αυτό άλλωστε προκύπτει και από το άρθρο 1044 ΑΚ σύμφωνα με το οποίο «*Μεταγενέστερη καλή πίστη - Η καλή πίστη πρέπει να υπάρχει κατά το χρόνο της απόκτησης της νομής. Η μεταγενέστερη κακή πίστη δεν βλάπτει.*» Επομένως, εάν ο νομέας πληροφορηθεί μετά την κτήση της νομής¹⁰¹ ότι δεν πληρούνται οι όροι για την κτήση κυριότητας – είτε με παράγωγο είτε με πρωτότυπο τρόπο- τότε, εφόσον πληρούνται και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της χρησικτησίας, αυτή δεν παραβλάπεται.

Σε κάθε περίπτωση, η ύπαρξη καλής πίστης εκτιμάται από το δικαστήριο με βάση τις ικανότητες και γνώσεις του νομέα και συγκεκριμένα τόσο με αντικειμενικά όσο και με υποκειμενικά κριτήρια¹⁰² ενώ καλό είναι να μην αρκείται απλά στη χρήση του όρου, αλλά να εξειδικεύει στην απόφασή του τα περιστατικά εκείνα με τα οποία αποδεικνύεται η καλή πίστη, άλλως η κρίση του υπόκειται σε αναίρεση¹⁰³.

Έχει κριθεί ότι η παραμέληση ελέγχου της κυριότητας του δικαιοπαρόχου με έλεγχο των βιβλίων μεταγραφών δεν δικαιολογεί καλή πίστη¹⁰⁴, ότι τελούν σε κακή πίστη εκείνος ο οποίος επικαλείται καλή πίστη σε κτηθείσα νομή επί ακινήτου που του πουλήθηκε ή του δωρήθηκε από αυτόν που θεωρήθηκε κύριος του ακινήτου με ιδιωτικό συμφωνητικό ή και άτυπα¹⁰⁵, εκείνος που ενεργεί διακατοχικές πράξεις σε όλο το

⁹⁹ Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2η Έκδ., §44 αρ. 43.

¹⁰⁰ Παπασταυρίου Δ., ΕμπρΔ Π, § 48 αρ. 47.

¹⁰¹ Εφ Θεσ/νικης 2235/1990 ΝΟΜΟΣ.

¹⁰² ΑΠ 1255/2004 ΕλΔ 2005,88.

¹⁰³ ΑΠ 481/2001 ΕλΔ 2002,773.

¹⁰⁴ ΑΠ 1366/2005 ΝΟΜΟΣ

¹⁰⁵ Εφ Θεσ 978/75 Αρμ 30,477.

ακίνητο αν και γνωρίζει το δικαίωμα της νόμιμης μοίρας συγκληρονόμου¹⁰⁶, ο εικονικός αγοραστής καθόσον αυτός γνωρίζει ότι ο τίτλος δεν του προσπορίζει κυριότητα¹⁰⁷, ο αγοραστής που γνωρίζει την προηγούμενη μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας του ίδιου ακινήτου σε τρίτο¹⁰⁸.

B. Νόμιμος ή Νομιζόμενος Τίτλος

1. Γενικά

Τίτλος κυριότητας (ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος) είναι κάθε νομικό γεγονός, ή σύνθεση τέτοιων γεγονότων, που θεμελιώνει, σύμφωνα με το δίκαιο, τη σύσταση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος¹⁰⁹. Στο νόμο ως τίτλοι κυριότητας ορίζονται in abstracto οι εμπράγματα συμβάσεις των άρθρων 1033 και 1034 ΑΚ, η τακτική και έκτακτη χρησικτησία, η κληρονομική διαδοχή, η κατάληψη αδέσποτου, η επιδίκαση από το δικαστήριο, η προσκύρωση από δημόσια αρχή, η προσαύξηση, η περίληψη κατακυρωτικής εκθέσεως πλειστηριασμού¹¹⁰.

Ιδιαίτερα, όταν η κτήση κυριότητας ακινήτου γίνεται με ειδική διαδοχή¹¹¹, ο τίτλος είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με την εμπράγματη σύμβαση. Επομένως, όταν αυτή – η εμπράγματη σύμβαση- δεν παράγει τις έννομες συνέπειες της και χαρακτηρίζεται σύμφωνα με τους γενικούς κανόνες των δικαιοπραξιών ως ανυπόστατη, άκυρη, ακυρώσιμη ή ανενεργής, τότε και ο τίτλος που την συνοδεύει φέρει ελάττωμα και χαρακτηρίζεται αντίστοιχα ανυπόστατος, άκυρος, ακυρώσιμος ή ανενεργός.

Ο νόμιμος τίτλος κατά άρθρο 1041¹¹² ή ο νομιζόμενος τίτλος κατά άρθρο 1043 ΑΚ, και σύμφωνα με το οποίο *«Για την χρησικτησία αρκεί και ο νομιζόμενος τίτλος, εφόσον δικαιολογείται η καλή πίστη του νομέα. Στα ακίνητα δεν υπάρχει νομιζόμενος τίτλος χωρίς μεταγραφή, στις περιπτώσεις που αυτή απαιτείται»*, αποτελούν βασική προϋπόθεση για την πλήρωση των όρων της τακτικής χρησικτησίας και ως εκ τούτου την κτήση κυριότητας με αυτή.

¹⁰⁶ Εφ Αθ 9345/1981 ΝοΒ 30,463.

¹⁰⁷ Εφ Πατρ 179/2009 ΝΟΜΟΣ.

¹⁰⁸ ΑΠ 1071/1973 ΝοΒ 22,757.

¹⁰⁹ Παπαστερίου Δ., ΕμπρΔ ΙΙ, § 48 αρ. 51.

¹¹⁰ Παπαστερίου Δ., ΕμπρΔ ΙΙ, § 48 αρ. 52.

¹¹¹ Ειδική διαδοχή (succesio in rem, in singulas res) είναι η μεταβίβαση ενός μόνο δικαιώματος ή περισσότερων αλλά με ξεχωριστή πράξη για το καθένα. Χαρακτηριστικά παραδείγματα ειδικής διαδοχής αποτελούν η εκχώρηση απαιτήσεως (455 επ. ΑΚ) και η μεταβίβαση κυριότητας κινητού και ακινήτου (1033 και 1034 ΑΚ). Η ειδική διαδοχή περαιτέρω μπορεί να στηρίζεται σε δικαιοπραξία (πώληση, δωρεά κτλπ), στο νόμο ή σε άλλες πράξεις (π.χ. κατακύρωση σε πλειστηριασμό).

¹¹² Βλ. παραπάνω κεφ. VI.

Αν και στον ΑΚ δεν προβλέπεται σαφής ορισμός του νόμιμου τίτλου της χρησικτησίας, σε αντίθεση με το νομιζόμενο τίτλο, εντούτοις, υπάρχουν δύο σταθερά στοιχεία προσδιορισμού του ήτοι αφενός το γεγονός ότι δεν είναι άψογος και αφετέρου το γεγονός ότι δεν συμπίπτει με τον νομιζόμενο τίτλο με τον οποίο σαφώς και διαφέρει.

2. Νόμιμος Τίτλος

Όπως ήδη προελέχθη, εκ του νόμου δεν προκύπτει σαφής ορισμός του νόμιμου τίτλου. Νόμιμος είναι ο τίτλος κτήσεως κυριότητας ο οποίος υφίσταται, πάσχει όμως από εσωτερικό ελάττωμα. Για την έννοια δε του νόμιμου τίτλου έχουν διατυπωθεί δύο βασικές απόψεις ορθότερη των οποίων είναι η πρώτη.

Ειδικότερα, κατά την ορθότερη άποψη νόμιμος είναι ο τίτλος ο οποίος «... παρουσιάζει μεν εξωτερικώς τους όρους έγκυρου τίτλου, ουχ' ήττον όμως είναι ελαττωματικός διότι έχει έλλειψιν τινα εμποδίζουσαν κατά νόμον την κτήσιν της κυριότητος...»¹¹³. Κατά την γνώμη αυτή τέτοια εσωτερικά ελαττώματα είναι ενδεικτικά η έλλειψη κυριότητας του μεταβιβάζοντος¹¹⁴, η ανικανότητα προς δικαιοπραξία¹¹⁵, η ανικανότητα προς διάθεση, η μη τήρηση των προπαρασκευαστικών όρων για τη μεταβιβαστική σύμβαση (π.χ. στην περίπτωση ανηλικού), η έλλειψη συναινέσεως των μερών, η έλλειψη πληρεξουσιότητας προς εκποίηση στο πρόσωπο του αντιπροσώπου του μεταβιβάζοντος¹¹⁶, η απαγόρευση εκποίησης ακινήτου¹¹⁷, η αντίθεση στα άρθρα 174, 175, 176,¹¹⁸ 178, 179 του ΑΚ¹¹⁹, η ύπαρξη πλάνης, απάτης απειλής που συνιστά άκυρη την σύμβαση με τελεσίδικη δικαστική απόφαση¹²⁰ κ.α.

Αντίθετα έχει υποστηριχθεί η άποψη ότι το εσωτερικό ελάττωμα του νόμιμου τίτλου οφείλεται αποκλειστικά στη έλλειψη κυριότητας του δικαιοπαρόχου του νομέα. Κατά την εν λόγω άποψη, η χρησικτησία εν προκειμένω καλύπτει μόνο την απουσία της κυριότητας του δικαιοπαρόχου ενώ η παρουσία και άλλων ελαττωμάτων, όπως

¹¹³ Τα παρατιθέμενα αποσπάσματα Μπαλή, ΕμπρΔ, 4^η Έκδ. § 66, Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, σ. 83, αρ. 22.5.

¹¹⁴ ΑΠ 1020/1994 ΝΟΜΟΣ, Εφ Δωδ 325/2003 ΝΟΜΟΣ.

¹¹⁵ Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 1055 ΑΚ.

¹¹⁶ Παπαστερίου Δ., ΕμπρΔ ΙΙ, § 48 αρ. 58., Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, σ. 83, αρ. 22.5, Τριάντος Ν., Αστικός Κώδικας Ερμηνεία κατ' άρθρο, 3^η έκδοση, 2015, άρθρο 1041 αρ.7.

¹¹⁷ Τσούμας Β., Χρησικτησία, 2007, αρ.53.

¹¹⁸ «Υποστηρίζεται, ότι -παρά την ύπαρξη του τίτλου- αποκλείεται η χρησικτησία, όταν η ακυρότητα οφείλεται σε παράβαση κανόνων που έχουν έντονο το χαρακτήρα κανόνων δημόσιας τάξεως και αποβλέπουν στην προστασία του γενικού συμφέροντος.» Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, σ. 93, αρ. 24.2.

¹¹⁹ Παπαστερίου Δ., ΕμπρΔ ΙΙ, § 48 αρ. 61. Αντίθετα με την θεωρία, η νομολογία θεωρεί ότι δε μπορεί να στηριχθεί η πεποίθηση του νομέα ότι απέκτησε νομή με ένα τέτοιο τίτλο (ΑΠ 1176/2003 ΝΟΜΟΣ). Σε κάθε περίπτωση, πρέπει κάθε φορά να διενεργείται ο απαραίτητος έλεγχος για το εάν και κατά πόσο το αποτέλεσμα της κτήσης κυριότητας με τον τρόπο αυτό αποδοκιμάζεται από τα χρηστά ήθη.

¹²⁰ Παπαστερίου Δ., ΕμπρΔ ΙΙ, § 48 αρ. 61.

υποστηρίζεται, συνεπάγεται την ύπαρξη νομιζόμενου τίτλου, κατά το άρθρο 1043 ΑΚ, και όχι νόμιμου τίτλου κατά το άρθρο 1041 ΑΚ¹²¹.

Συνακόλουθα, ως νόμιμοι τίτλοι έχουν κριθεί το μεταγεγραμμένο συμβολαιογραφικό έγγραφο¹²², η μεταγεγραμμένη πράξη αποδοχής κληρονομιάς¹²³, το παραχωρητήριο¹²⁴, η μεταγεγραμμένη περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης¹²⁵, η δωρεά¹²⁶, η κληροδοσία¹²⁷, η κατάληψη και η προσκύρωση¹²⁸. Αντίθετα, το μη μεταγεγραμμένο συμβολαιογραφικό έγγραφο¹²⁹ η σύμβαση χρησιδανείου¹³⁰, το προσύμφωνο¹³¹, η άτυπη δωρεά¹³², το άκυρο με τελεσίδικη δικαστική απόφαση συμβόλαιο κατά το άρθρο 179¹³³, η άκυρη διαθήκη¹³⁴ κ.α. έχουν κριθεί ως μη νόμιμοι τίτλοι τακτικής χρησικτησίας.

Πρέπει δε να σημειωθεί και η περίπτωση του ανενεργού τίτλου, όπως είναι ο τίτλος που θεμελιώνει μεν την εμπράγματη σύμβαση του 1033 ΑΚ δεν έχει μεταγραφεί δε, και ο τίτλος στον οποίο η μεταβίβαση της κυριότητας κινητού ή ακινήτου πράγματος τελούν υπό αίρεση ή προθεσμία. Οι περιπτώσεις αυτές καθίσταται σαφές ότι δεν μπορούν να αποτελέσουν ούτε νόμιμο ούτε φυσικά νομιζόμενο τίτλο χρησικτησίας καθώς η έλλειψη μεταγραφής του τίτλου διορθώνεται με την πραγματοποίηση της ενώ η τυχόν αποδοχή ενός τίτλου με αίρεση ή προθεσμία ως τίτλου στοιχείου της χρησικτησίας θα μπορούσε να οδηγήσει σε καταστρατήγηση του θεσμού και εν προκειμένω του σκοπού της αίρεσης ή της προθεσμίας¹³⁵.

3. Νομιζόμενος Τίτλος

Σύμφωνα με το άρθρο 1042 του ΑΚ που προβλέπει ότι *«Για την χρησικτησία αρκεί και ο νομιζόμενος τίτλος, εφόσον δικαιολογείται η καλή πίστη του νομέα. Στα ακίνητα δεν υπάρχει νομιζόμενος τίτλος χωρίς μεταγραφή, στις περιπτώσεις που αυτή*

¹²¹Τούσης Αν., ΕμπρΔ, Δ' Έκδ., §103 σημ. 14.

¹²² ΑΠ 1033/2003 ΝΟΜΟΣ.

¹²³ ΑΠ 2124/2013 ΝΟΜΟΣ.

¹²⁴ ΑΠ 1172/2012.

¹²⁵ ΑΠ 242/2000 ΝΟΜΟΣ.

¹²⁶ ΑΠ 1093/1980 ΝΟΜΟΣ.

¹²⁷ Τούσης Αν., ΕμπρΔ, Δ' Έκδ., §103.

¹²⁸ Τούσης Αν., ΕμπρΔ, Δ' Έκδ., §103.

¹²⁹ Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2η Έκδ., §44 αρ. 49-50.

¹³⁰ Εφ Αθ 4198/2004 ΝΟΜΟΣ.

¹³¹ Εφ Θεσ/νικης 193/1994, Αρμ 48,1149.

¹³² Εφ Αθ 9437/1981.

¹³³ ΑΠ 1289/2007 ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1176/2003 ΝΟΜΟΣ, βλ. υποσημείωση αριθ. 72.

¹³⁴ Πρ Κεφ 76/1972.

¹³⁵ Παπαστερίου Δ., ΕμπρΔ ΙΙ, § 48 αρ. 63.

απαιτείται» συνάγεται ότι για την κτήση κυριότητας με χρησικτησία αρκεί και ο νομιζόμενος τίτλος.

Νομιζόμενος τίτλος είναι ο τίτλος που είτε δεν υφίσταται καθόλου, είναι δηλαδή ανύπαρκτος, είτε για λόγους νομικής αξιολόγησης του είναι ανυπόστατος¹³⁶ ο χρησιδεσπόζων, όμως, νομίζει ότι αυτός υφίσταται. Αυτός μάλιστα είναι και ο λόγος που εισάγεται η πρόσθετη καλή πίστη όσον αφορά τον νομιζόμενο τίτλο, όπως θα αναλυθεί περαιτέρω και παρακάτω.

Νομιζόμενος τίτλος, λοιπόν, σύμφωνα με την θεωρία αλλά και την νομολογία υπάρχει όταν ο καταλαμβάνων απολεσθέν πράγμα νομίζει ότι αυτό είναι αδέσποτο¹³⁷, όταν ο αγοραστής ακινήτου πλανάται ως προς την συνολική έκταση του ακινήτου και καταλαμβάνει περισσότερο από αυτό που του έχει μεταβιβαστεί¹³⁸, όταν πιστεύει δικαιολογημένα ότι το ακίνητο που νέμεται περιλαμβάνεται στον τίτλο που κατέχει ενώ στην πραγματικότητα ο τίτλος αφορά έτερο, όμορο ή συνεχόμενο ακίνητο¹³⁹, όταν ο κληρονόμος με την δήλωση αποδοχής κληρονομιάς καταλαμβάνει ακίνητα νομίζοντας ότι ανήκουν στην κληρονομιά ή νομίζοντας ότι είναι κληρονόμος του κληρονομούμενου¹⁴⁰ κ.α. Νομιζόμενος δε τίτλος έχει κριθεί και το συμβολαιογραφικό διανεμητήριο¹⁴¹.

Σύμφωνα δε με τον Σπυριδάκη¹⁴² «Ανυπόστατος θα πρέπει να θεωρηθεί ο δικαιοπρακτικός τίτλος σε περιπτώσεις, κατά τις οποίες δεν έχει περιβληθεί τον τύπο, που αποτελεί την «μορφή» του. Τέτοιες περιπτώσεις είναι π.χ. οι ακόλουθες (και μάλιστα παρά το γράμμα της ΑΚ 159 παρ. 1, όπου γίνεται λόγος για ακυρότητα): i) «Συμβολαιογραφικό» έγγραφο, στο οποίο δεν υπάρχει υπογραφή συμβολαιογράφου, ii) «Συμβολαιογραφικό» έγγραφο πλαστό, iii) «Συμβολαιογραφικό» έγγραφο το οποίο έχει συνταχθεί από πρόσωπο που δεν είναι συμβολαιογράφος, iv) Ιδιωτικό έγγραφο αντί συμβολαιογραφικού. Σε όλες τις περιπτώσεις αυτές ο τίτλος είναι ανύπαρκτος, αν όμως ο χρησιδεσπόζων νομίζει ότι υφίσταται τίτλος, τότε ο τίτλος είναι νομιζόμενος.».

Σε κάθε περίπτωση, όπως και ανωτέρω έχει επισημανθεί, για την κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία δεν αρκεί μόνο ο νομιζόμενος τίτλος αλλά

¹³⁶ Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, σ. 83, αρ. 22.4, Παπαστερίου Δ., ΕμπρΔ ΙΙ, § 48 αρ. 65.

¹³⁷ Βαθρακοκοίλης Β., ΕΡΝΟΜΑΚ, Άρθρο 1043 αρ. 4.

¹³⁸ Στην περίπτωση αυτή νομιζόμενος τίτλος υπάρχει μόνο ως προς την επιπλέον έκταση.

¹³⁹ ΑΠ 1314/2003 ΝΟΜΟΣ. Στην περίπτωση αυτή νομιζόμενος τίτλος υπάρχει ως προς το έτερο, όμορο ή συνεχόμενο ακίνητο.

¹⁴⁰ ΑΠ 1789/2012 ΝΟΜΟΣ.

¹⁴¹ Πρ Αθ 3855/1979.

¹⁴² Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, σ. 82, αρ. 22.3.

απαιτείται και καλή πίστη. Με άλλα λόγια, απαιτείται η πεποίθηση του νομέα ότι υπάρχει τίτλος βάσει του οποίου απέκτησε την κυριότητα του πράγματος και μάλιστα χωρίς βαριά του αμέλεια¹⁴³. Άλλωστε, αυτός είναι και ο λόγος που η νομολογία¹⁴⁴ έκρινε ότι δεν μπορεί να θεμελιωθεί χρησικτησία με άκυρο τίτλο κατά άρθρο 179 ΑΚ, αφού ως εκ της φύσεως του ελαττώματος αυτού, είναι αντικειμενικώς ασυμβίβαστη προς αυτό η συνδρομή καλής πίστεως του συμβαλλομένου.

Τέλος, η τυχόν πεποίθηση του νομέα ότι απέκτησε την κυριότητα του ακινήτου χωρίς μεταγραφή δεν είναι δυνατό να δικαιολογηθεί καθώς με βάση τη ρητή επιταγή της παραγράφου 2 του άρθρου 1043 ΑΚ στα ακίνητα δεν υπάρχει νομιζόμενος τίτλος χωρίς μεταγραφή, στις περιπτώσεις που αυτή απαιτείται. Κατά την κρατούσα δε άποψη¹⁴⁵, η εν λόγω μεταγραφή απαιτείται και στην περίπτωση του νόμιμου τίτλου. Συνεπώς, ακόμα και αν υφίστανται όλες οι προϋποθέσεις κτήσης κυριότητας με χρησικτησία, αυτή δεν αρχίζει, αν δεν μεταγραφεί ο τίτλος, και με εξαίρεση τις περιπτώσεις που η μεταγραφή έχει αναδρομική ενέργεια, αυτή ξεκινά από τον χρόνο της μεταγραφής του συμβολαίου. Τυχόν δε τυπικές ελλείψεις ή ακυρότητες της μεταγραφής που δεν οφείλονται στον χρησιδεσπόζοντα δεν εμποδίζουν την χρησικτησία.

Γ. Χρόνος

1. Γενικά

Σύμφωνα με το άρθρο 1041 ΑΚ, όπως ανωτέρω αναλύθηκε, ο χρησιδεσπόζων πρέπει να έχει τη νομή πράγματος με καλή πίστη και με νόμιμο ή νομιζόμενο τίτλο για χρονική διάρκεια τριών ετών για τα κινητά και δέκα ετών για τα ακίνητα. Τα μειωμένα αυτά χρονικά πλαίσια, σε σχέση με την έκτακτη χρησικτησία, όπως θα αναλυθεί παρακάτω, λειτουργούν ως αντιστάθμισμα στις δύο επιπλέον προϋποθέσεις της τακτικής χρησικτησίας, ήτοι την καλή πίστη και το νόμιμο ή νομιζόμενο τίτλο.

Ο χρόνος χρησικτησίας και συγκεκριμένα ο χρόνος νομής του πράγματος υπολογίζεται με βάση τις γενικές διατάξεις των άρθρων 240 επ. ΑΚ. Ειδικότερα, δυνάμει της 241 παρ. 1 ΑΚ¹⁴⁶ ο χρόνος ξεκινά από την επόμενη της ημέρας που

¹⁴³ Βαβούσκος Κ., Εμπράγματο Δίκαιο, στ' έκδοση, Θεσσαλονίκη 1986, σ. 182, στ. 183.

¹⁴⁴ Βλ. σημειώσεις με αριθ. 72 και 86.

¹⁴⁵ Αλεξανδροπούλου – Αιγυπτιάδου Ευ., Ο τίτλος στην Τακτική Χρησικτησία, σ. 187, σημ. 5 και 6, Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2^η Έκδ., §44 αρ. 49, Τούσης Αν., ΕμπρΔ, Δ' Έκδ., §103.

¹⁴⁶ Σύμφωνα με το άρθρο 241 παρ. 1 «Η προθεσμία αρχίζει την επόμενη της ημέρας όπου έγινε το γεγονός που αποτελεί την αφετηρία της.».

αποκτάται η νομή και η συμπλήρωση του επέρχεται μόλις περάσει η αντίστοιχη ημέρα του επόμενου έτους σύμφωνα και με την διάταξη 243 παρ. 3 ΑΚ¹⁴⁷. Καθ' όλη δε την χρονική διάρκεια των ως άνω πλαισίων ο χρησιδεσπόζων πρέπει να έχει τη νομή του πράγματος¹⁴⁸. Σημαντικό δε σε συνάρτηση με τα όσα ελέχθησαν στο υπό στοιχία VI.B υποκεφάλαιο, είναι να σημειωθεί ότι σε περιπτώσεις που η τακτική χρησικτησία αποκτάται σε συνάρτηση με νόμιμο ή νομιζόμενο τίτλο κτήσης, ο χρόνος χρησικτησίας δεν ξεκινά από τον χρόνο κτήσης της νομής του πράγματος, αλλά από την στιγμή που υφίσταται ο τίτλος¹⁴⁹. Δηλαδή, ο χρόνος της τακτικής χρησικτησίας υπολογίζεται από την χρονική στιγμή κατά την οποία η νομή του χρησιδεσπόζοντος συμπίπτει χρονικά με την ύπαρξη του νόμιμου (ή νομιζόμενου) τίτλου ήτοι από την ημερομηνία μεταγραφής του.

2. Προσαύξηση χρόνου

Στο άρθρο 1051 ΑΚ με τίτλο «Προσαύξηση χρόνου» ορίζεται ότι *«Εκείνος που απέκτησε τη νομή του πράγματος με καθολική ή ειδική διαδοχή μπορεί να συνυπολογίσει το δικό του χρόνο χρησικτησίας στο χρόνο του δικαιοπαρόχου»* Αντίθετα με όσα ίσχυαν κατά το Βυζαντινορωμαϊκό Δίκαιο¹⁵⁰, σε περιπτώσεις ειδικής ή καθολικής διαδοχής στη νομή του πράγματος, ο διάδοχος στη νομή μπορεί να προσμετρήσει στον χρόνο νομής του τον χρόνο νομής του δικαιοπαρόχου του¹⁵¹. Για να συμβεί όμως αυτό, θα πρέπει τόσο ο δικαιοπάροχος όσο και ο διάδοχος να πληρούν και τις υπόλοιπες προϋποθέσεις της τακτικής χρησικτησίας. Έτσι, σε περίπτωση που ο δικαιοπάροχος νεμόταν το πράγμα με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας¹⁵², ο χρόνος νομής του θα συνυπολογιστεί στο χρόνο νομής του διαδόχου μόνο εφόσον ο τελευταίος απέκτησε τη νομή στο πράγμα με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας. Αν, όμως, ο διάδοχος είναι κακόπιστος¹⁵³ ως προς την διαδοχή, τότε ο χρόνος νομής του δικαιοπαρόχου θα συνυπολογιστεί στον διάδοχο ως χρόνος νομής έκτακτης χρησικτησίας.

Σύμφωνα άλλωστε και με τη νομολογία¹⁵⁴ με την διάταξη του άρθρου 1051 ΑΚ ο χρησιδεσπόζων που απέκτησε τη νομή από τον κύριο του πράγματος δεν μπορεί να προσμετρήσει στο δικό του χρόνο νομής και τον χρόνο νομής που είχε ο κύριος του

¹⁴⁷ Σύμφωνα με το άρθρο 243 παρ. 3 «Προθεσμία που έχει προσδιοριστεί σε χρόνια λήγει μόλις περάσει η αντίστοιχη ημερομηνία του τελευταίου χρόνου.».

¹⁴⁸ Βλ. υποκεφάλαιο III.B..

¹⁴⁹ Γεωργιάδης, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλο, άρθρο 1041 αρ. 35.

¹⁵⁰ Βαβούσκος Κ., ΕμπρΔ, στ' έκδ., σ. 184, αρ. 186.

¹⁵¹ Το αυτό μπορεί να συμβεί και όταν ακόμα οι διαδοχές της νομής είναι περισσότερες και μεταξύ τους δεν επήλθε διακοπή. ΑΠ 165/2004 ΝΟΜΟΣ, Τριάντος Ν., 3η Έκδ., άρθρο 1051 αρ.1.

¹⁵² Γεωργιάδης, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλο, άρθρο 1051 αρ. 11.

¹⁵³ Δηλαδή δεν βρίσκεται σε καλή πίστη σύμφωνα με την 1041 ΑΚ..

¹⁵⁴ Ολ ΑΠ 1593/1979 ΝΟΜΟΣ, Εφ Λαρ 801/2005 ΝΟΜΟΣ.

πράγματος πριν από τη μεταβίβαση σ' αυτόν της νομής, διότι η νομή του κυρίου δεν ήταν νομή που απέβλεπε στην κτήση της κυριότητας «νομή χρησικτησίας», αλλά νομή που απέρρευε από το ήδη κεκτημένο δικαίωμα κυριότητας «νομή κυριότητας».

Σε περίπτωση κατά την οποία αυτός που κατακρατεί ως κληρονόμος αντικείμενο της κληρονομιάς χωρίς όμως να είναι νόμιμος διάδοχος του κληρονομούμενου, ήτοι στην περίπτωση του νομέα κληρονομιάς¹⁵⁵. Ειδικότερα, όταν ο νομέας κληρονομιάς χρησιδεσπόζει καλόπιστα αντικείμενο της κληρονομιάς θεωρώντας ότι αυτό ανήκει στην κληρονομιά, δεν μπορεί να αποκτήσει αυτό με τα προσόντα της χρησικτησίας καθώς ο χρόνος χρησικτησίας του προσμετράται στον χρόνο χρησικτησίας του πραγματικού κληρονόμου. Αυτό άλλωστε προβλέπει ρητά η διάταξη του άρθρου 1052 ΑΚ κατά την οποία «Ο χρόνος χρησικτησίας που διανύθηκε υπέρ του νομέα κληρονομιάς υπολογίζεται υπέρ του πραγματικού κληρονόμου.»

Περαιτέρω, από την διάταξη 1879 ΑΚ η οποία έχει ως εξής «Εφόσον δεν έχει παραγραφεί η αγωγή περί κλήρου, ο νομέας της κληρονομιάς δεν μπορεί να επικαλεστεί κατά του κληρονόμου τη χρησικτησία πράγματος που το νέμεται σαν να ανήκει στην κληρονομιά» προκύπτει ότι η κτήση κυριότητας στο αντικείμενο της κληρονομιάς με τα προσόντα της χρησικτησίας από το νομέα κληρονομιάς είναι δυνατή μόνο μετά την παρέλευση 20 ετών οπότε και παραγράφεται η αγωγή περί κλήρου και εφόσον φυσικά πληρούνται και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της χρησικτησίας.

3. Αναστολή του χρόνου χρησικτησίας

Με το άρθρο 1047 ΑΚ στο οποίο ορίζεται ότι «Η χρησικτησία δεν αρχίζει και, αν έχει αρχίσει, δεν συνεχίζεται κατά το διάστημα που αναστέλλεται η παραγραφή της διεκδικητικής αγωγής, ή εμποδίζεται σύμφωνα με το νόμο η συμπλήρωση της παραγραφής αυτής» εισάγεται η αναστολή στον χρόνο νομής του χρησιδεσπόζοντος, όπως άλλωστε συμβαίνει και στην παραγραφή των αξιώσεων γενικότερα.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ο χρόνος χρησικτησίας αναστέλλεται και δεν τρέχει κατά το χρονικό διάστημα κατά το οποίο ο κύριος του ακινήτου δεν μπορεί για λόγους που προβλέπονται στα άρθρα 255 ΑΚ επ. να ασκήσει διεκδικητική αγωγή σε βάρος του νομέα του πράγματος¹⁵⁶. Με άλλα λόγια, το χρονικό διάστημα της αναστολής δεν συνυπολογίζεται στον εκάστοτε χρόνο χρησικτησίας που πρέπει μαζί με τις υπόλοιπες προϋποθέσεις να συμπληρώσει ο χρησιδεσπόζων. Η αναστολή μπορεί να

¹⁵⁵ Τριάντος Ν., 3^η Έκδ., άρθρο 1052 αρ. 1.

¹⁵⁶ Η διάταξη του 1047 ΑΚ παραπέμπει στα άρθρα 255 ΑΚ επ..

ανακύψει είτε κατά την έναρξη, είτε κατά την διαδρομή είτε κατά το τέλος του χρόνου χρησικτησίας¹⁵⁷ είτε κατά το τελευταίο εξάμηνο του νόμιμου χρόνου χρησικτησίας οπότε και ο τελευταίος αναστέλλεται¹⁵⁸.

4. Διακοπή του χρόνου χρησικτησίας

Πέρα από την αναστολή, στον Αστικό Κώδικα προβλέπεται και η διακοπή του χρόνου χρησικτησίας. Ειδικότερα, τα άρθρα 1048 έως 1050 ορίζουν τους λόγους για τους οποίους επέρχεται η διακοπή του χρόνου χρησικτησίας καθώς και το αποτέλεσμα της διακοπής αυτής.

Σύμφωνα με το άρθρο 1048 ΑΚ «*Η χρησικτησία διακόπτεται με την απώλεια της νομής. Η διακοπή λογίζεται ότι δεν επήλθε, αν αυτός που έχασε τη νομή την ανέκτησε μέσα σε ένα έτος, ή αργότερα αλλά με αγωγή που ασκήθηκε μέσα στο έτος*». Από το εδάφιο α' της εν λόγω διάταξης καθίσταται σαφές ότι, όταν ο χρησιδεσπόζων απολέσει τη νομή του πράγματος, ήτοι μίας εκ των σημαντικότερων προϋποθέσεων της χρησικτησίας, τότε η χρησικτησία διακόπτεται. Η απώλεια δε της νομής είναι ακούσια καθότι αφενός η εκούσια απώλεια σημαίνει στις περισσότερες των περιπτώσεων ειδική διαδοχή και άρα διαδοχή στη νομή με προσμέτρηση του χρόνου δικαιοπαρόχου και αποκτήσαντα και όχι διακοπή χρησικτησίας και αφετέρου η διακοπή του χρόνου χρησικτησίας λόγω εκούσιας απώλειας της νομής μπορεί να επέρχεται λόγω εγκατάλειψης του πράγματος από τον χρησιδεσπόζοντα¹⁵⁹.

Περαιτέρω, και σύμφωνα με το εδάφιο β' της εν λόγω διάταξης, γι' αυτόν που ανακτά¹⁶⁰ τη νομή μέσα σε ένα έτος¹⁶¹ ή αργότερα, εφόσον όμως έχει ασκηθεί αγωγή¹⁶² μέσα στο έτος, η διακοπή της χρησικτησίας λογίζεται ως μη γενόμενη ενώ παράλληλα ο διαδραμών χρόνος διακοπής προσμετράται ως χρόνος χρησικτησίας. Συνακόλουθα, ως κρίσιμος χρόνος έναρξης της χρησικτησίας λογίζεται ο χρόνος αρχικής κτήσεως της νομής και όχι ο χρόνος ανάκτησής της. Μετά δε την ανάκτηση της νομής από τον χρησιδεσπόζοντα σύμφωνα με τις ως άνω προϋποθέσεις, αρχίζει γι' αυτόν νέα χρησικτησία εφόσον φυσικά συνεχίζουν να πληρούνται και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της.

¹⁵⁷ Για λόγους που αναφέρονται στο άρθρο 256 ΑΚ κατά παραπομπή του άρθρου 1047 ΑΚ..

¹⁵⁸ Για λόγους που αναφέρονται στα άρθρα 255 και 259 ΑΚ κατά παραπομπή του άρθρου 1047.

¹⁵⁹ Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, σ. 122, αρ. 33.2.

¹⁶⁰ Είτε δικαστικά είτε εξώδικα.

¹⁶¹ Για τον τρόπο υπολογισμού του έτους γίνεται παραπομπή στο υποκεφάλαιο IV.Γ.1. της παρούσας.

¹⁶² Στην έννοια αυτή περιλαμβάνονται η αγωγή αποβολής από τη νομή καθώς και κάθε άλλη εμπράγματη αγωγή που έχει ως αίτημα την απόδοση της νομής όπως π.χ. η διεκδικητική και η πουβλικιανή αγωγή, η αγωγή ομολογήσεως δουλείας κτλ. Αντίθετα, δεν συμπεριλαμβάνεται στην ως άνω έννοια η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων νομής.

Εκτός από την διάταξη του 1048 ΑΚ, λόγο διακοπή του χρόνου χρησικτησίας εισάγει και η διάταξη του άρθρου 1049 ΑΚ σύμφωνα με την οποία «*Η χρησικτησία διακόπτεται με την έγερση της διεκδικητικής αγωγής εναντίον αυτού που χρησιδεσπόζει ή αυτού που κατέχει στο όνομα εκείνου. Η διακοπή επέρχεται μόνο υπέρ του ενάγοντος. Οι διατάξεις για τη διακοπή της παραγραφής με την έγερση της αγωγής εφαρμόζονται αναλόγως.*». Με άλλα λόγια, οποιαδήποτε πράξη απευθύνεται κατά του χρησιδεσπόζοντα και φέρει προς δικαστική διάγνωση το δικαίωμα κυριότητας επί του πράγματος έχει ως αποτέλεσμα την διακοπή της χρησικτησίας.

Αν και ο νόμος αναφέρει μόνο την άσκηση της διεκδικητικής αγωγής ως λόγο διακοπής του χρόνου χρησικτησίας, εντούτοις ως τέτοιος θεωρείται και η άσκηση αγωγών όπως της αναγνωριστικής, της πουβλικιανής, της ομολογήσεως δουλείας, της διανομής κοινού καθώς και της ανταγωγής, της κύριας παρέμβασης, της διεκδικητικής ανακοπής του τρίτου επί αναγκαστικής εκτέλεσης¹⁶³ ενώ αντίθετα δεν θεωρούνται η αγωγή αποβολής από τη νομή, η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων νομής και η εξώδικη μαρτυρία. Ακόμα, ως λόγος διακοπής θεωρούνται η υπαγωγή της διαφοράς σε διαιτησία, η υποβολή αιτήσεων στο Νομικό Συμβούλιο του Κράτους ή στις οικείες Νομικές Διευθύνσεις για την αναγνώριση εμπράγματος δικαιώματος του αιτούντος σε ακίνητο¹⁶⁴.

Φυσικά, βασική προϋπόθεση για να αποτελέσουν οι ως άνω αγωγές λόγο διακοπής είναι αυτές να έχουν ασκηθεί νομότυπα και παραδεκτά. Έτσι, διακοπή επέρχεται όταν η αγωγή έχει κατατεθεί στο αρμόδιο δικαστήριο και επιδοθεί νομότυπα στον χρησιδεσπόζοντα¹⁶⁵. Ακόμη, πρέπει να σημειωθεί ότι κατά ρητή επιταγή του άρθρου και στην διακοπή του χρόνου χρησικτησίας εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις των άρθρων 261 έως 263 και 269 ΑΚ¹⁶⁶.

V. ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

A. Γενικά

Η έκτακτη χρησικτησία ρυθμίζεται στο άρθρο 1045 ΑΚ το οποίο έχει ως εξής: «*Εκείνος που έχει στη νομή του για μια εικοσαετία πράγμα κινητό ή ακίνητο, γίνεται κύριος (έκτακτη χρησικτησία)*». Από την γραμματική διατύπωση του ως άνω άρθρου

¹⁶³ ΑΠ 1750/2012 ΝΟΜΟΣ.

¹⁶⁴ Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2η Έκδ., §44 αρ. 86.

¹⁶⁵ Κιτσαράς, σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ, άρθρα 1048-1050 αρ. 8.

¹⁶⁶ Σύμφωνα με το άρθρο 1049 ΑΚ εδ. δ' οι διατάξεις για τη διακοπή της παραγραφής με την έγερση της αγωγής εφαρμόζονται αναλόγως.

προκύπτει ότι βασικές προϋποθέσεις της έκτακτης χρησικτησίας είναι α) η νομή πράγματος¹⁶⁷ και β) η εικοσαετής διάρκεια της νομής αυτού.

Από την σύγκριση των προϋποθέσεων τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας προκύπτει ότι για την τελευταία δεν είναι αναγκαία ούτε η καλή πίστη του χρησιδεσπόζοντος¹⁶⁸ ούτε η ύπαρξη νόμιμου ή νομιζόμενου τίτλου ενώ η νομή¹⁶⁹ πράγματος και μάλιστα πράγματος δεκτικού χρησικτησίας είναι κοινή προϋπόθεση και για τα δύο είδη. Διαφορά μεταξύ τους υπάρχει αναφορικά και με τον απαραίτητο χρόνο νομής, και ως εκ τούτου χρησικτησίας, αφού στην τακτική χρησικτησία προβλέπεται ως ο χρόνος τα τρία έτη για κινητά και τα δέκα έτη για ακίνητα, σε αντίθεση με την έκτακτη για την οποία απαιτείται είκοσι έτη τόσο για τα ακίνητα όσο και για τα κινητά.

B. Ο χρόνος χρησικτησίας

Σε αντίθεση με το προϊσχύσαν δίκαιο¹⁷⁰, ο νέος Αστικός Κώδικας προβλέπει ως χρόνο για την απόκτηση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία τα είκοσι έτη. Μάλιστα δεν διακρίνει μεταξύ κινητών ή ακινήτων πραγμάτων. Ο ορισθείς αυτός χρόνος συμπίπτει με το χρόνο με την παρέλευση του οποίου κατ' άρθρο 249 ΑΚ¹⁷¹ επέρχεται η παραγραφή γενικότερα κάθε αξίωσης και ειδικότερα της εμπράγματης αξίωσης. Έτσι, μετά την παρέλευση της εικοσαετίας ο αληθινός κύριος χάνει το δικαίωμα προστασίας κατά του χρησιδεσπόζοντος που του παρείχε ο νόμος και ως εκ τούτου την κυριότητα του πράγματος ενώ παράλληλα ο χρησιδεσπόζων αποκτά την κυριότητα με έκτακτη χρησικτησία.

Ο υπολογισμός της εικοσαετίας γίνεται ομοίως με τον χρόνο υπολογισμού της τριετίας ή δεκαετίας αντίστοιχα¹⁷² ενώ και γι' αυτόν ισχύουν τα άρθρα 1046 ΑΚ¹⁷³, 1051 ΑΚ¹⁷⁴, 1052 ΑΚ¹⁷⁵, 1047 ΑΚ¹⁷⁶ και 1048-1049 ΑΚ¹⁷⁷.

¹⁶⁷ Το πράγμα πρέπει να είναι δεκτικό χρησικτησίας ενώ η νομή εξετάστηκε ήδη ως κοινή προϋπόθεση τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας στο κεφ. III.B.

¹⁶⁸ Είναι αδιάφορο το επιλήψιμο ή μη της νομής του χρησιδεσπόζοντα.

¹⁶⁹ Δεδομένου ότι η νομή ως προϋπόθεση χρησικτησίας είναι κοινή και στα δύο είδη παραλείπεται η επανάληψη των στοιχείων της για τα οποία γίνεται παραπομπή στην υποπαραγράφο III.1.. Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί ότι για την έναρξη της εικοσαετίας ο χρησιδεσπόζων δεν απαιτείται να γνωστοποιήσει σε κανένα την πρόθεση του να νέμεται το πράγμα για δικό του λογαριασμό (ΑΠ 1589/2008 ΝΟΜΟΣ) ενώ σε κάθε περίπτωση για την κατάληψη της νομής δεν απαιτείται δικαιοπρακτική ικανότητα του πράττοντος παρά μόνο ικανότητα προς κατάληψη (ΑΠ 291/1989 ΝΟΜΟΣ).

¹⁷⁰ Κατά το οποίο ο χρόνος της έκτακτης χρησικτησίας ήταν τα τριάντα έτη.

¹⁷¹ Σύμφωνα με το άρθρο 249 ΑΚ «Εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, οι αξιώσεις παραγράφονται σε είκοσι χρόνια.».

¹⁷² Βλ. ως άνω IV.Γ.1.

¹⁷³ Τεκμήριο νομής.

¹⁷⁴ Βλ. ως άνω IV.Γ.2.

¹⁷⁵ Βλ. ως άνω IV.Γ.2.α.

VI. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ

A. Γενικά

Η χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη, επιφέρει πρωτότυπη κτήση δικαιώματος με απόσβεση της προηγούμενης κυριότητας¹⁷⁸ καθώς είναι ανεξάρτητη από το δικαίωμα και την βούληση του προσώπου του οποίου το δικαίωμα αλλοιώνεται. Ειδικότερα, η χρησικτησία ως θεσμός επιφέρει την απώλεια της κυριότητας ή της δουλείας στο πράγμα, την κτήση κυριότητας ή δουλείας στο πράγμα αλλά και την απόσβεση τυχόν δικαιωμάτων τρίτων σε αυτό (χρησικτησία ελευθερώσεως).

Με την πλήρωση των προϋποθέσεων είτε της τακτικής είτε της έκτακτης, δηλαδή κατά την χρονική στιγμή που συμπληρώνεται ο απαραίτητος χρόνος για κάθε είδος, ο χρησιδεσπός αποκτά κυριότητα στο πράγμα ενώ ο αληθινός κύριος την χάνει. Ομοίως, στην περίπτωση της δουλείας ο χρησιδεσπός αποκτά πραγματική ή προσωπική δουλεία ενώ ο πραγματικός κύριος του πράγματος υφίσταται τον περιορισμό στο δικαίωμα κυριότητάς του. Η έκταση τόσο της κτήσης όσο και της απώλειας του πράγματος προσδιορίζεται φυσικά από το είδος της νομής που ασκούσε ο χρησιδεσπός στο πράγμα. Αν μάλιστα στα πράγμα υπάρχουν παραρτήματα, τότε τα αποτελέσματα της χρησικτησίας συμπαρασύρουν και αυτά μόνο εφόσον ο χρησιδεσπός τα νέμονταν με νομή χρησικτησίας¹⁷⁹.

B. Χρησικτησία Ελευθερώσεως

Όπως ήδη προελέχθη, εκτός από την αλλοίωση των δικαιωμάτων του πραγματικού κυρίου και του χρησιδεσπός, με την χρησικτησία επέρχεται αλλοίωση και το τυχόν δικαιωμάτων τρίτων και συγκεκριμένα η απόσβεση αυτών.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 1053 ΑΚ «Όταν αποκτηθεί η κυριότητα του πράγματος με χρησικτησία, επέρχεται απόσβεση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τρίτων που τυχόν υπάρχουν πάνω σ' αυτό, εκτός αν αυτός που χρησιδεσπός δεν βρισκόταν κατά την κτήση της νομής σε καλή πίστη ως προς το δικαίωμα του τρίτου. Ο χρόνος της χρησικτησίας πρέπει να περάσει και ως προς το δικαίωμα του τρίτου. Για τον υπολογισμό αυτού του χρόνου εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη χρησικτησία της κυριότητας του πράγματος».

¹⁷⁶ Βλ. ως άνω IV.Γ.3.

¹⁷⁷ Βλ. ως άνω IV.Γ.4.

¹⁷⁸ Τριάντος Ν. σε Καρακώστα, ΕμπρΔ Άρθρα 947-1117, Τόμ. Έβδ. Α', άρθρο 1041 αρ. 14.

¹⁷⁹ Βαθρακοκόιλης Β., ΕΡΝΟΜΑΚ, Άρθρο 1041 αρ. 39.

Η χρησικτησία ελευθερώσεως, που χωρεί και στην περίπτωση κατά την οποία η κτήση κυριότητας επήλθε με άλλο τρόπο π.χ. με σύμβαση¹⁸⁰, είναι αυτοτελής με την έννοια ότι για την απόσβεση των εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων οι προϋποθέσεις της, όπως αυτές προβλέπονται στο άρθρο 1053 ΑΚ, πρέπει να συντρέξουν ξεχωριστά από τις προϋποθέσεις της χρησικτησίας. Με άλλα λόγια, η κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος με χρησικτησία δεν συνεπάγεται αυτόματα και την χρησικτησία ελευθερώσεως.

Για την απόσβεση του εμπράγματος δικαιώματος τρίτου¹⁸¹ πρέπει αυτό να υπήρχε στο πράγμα ήδη κατά χρόνο έναρξης άσκησης της νομής χρησικτησίας και όχι μετά από αυτόν¹⁸². Ειδικότερα, όπως επιτάσσει ο νόμος, σε περίπτωση τακτικής χρησικτησίας το εμπράγματο δικαίωμα τρίτου αποσβήνεται μόνο εφόσον ο χρησιδεσπόζων είναι καλόπιστος¹⁸³ ως προς την ύπαρξη του δικαιώματος του τρίτου κατά τον κρίσιμο χρόνο της νομής και τα δέκα ή τρία έτη, ανάλογα με το αν πρόκειται για ακίνητο ή κινητό αντίστοιχα, έχουν συμπληρωθεί και ως προς το δικαίωμα του τρίτου. Αντίθετα, στην περίπτωση της έκτακτης χρησικτησίας δεν απαιτείται ο χρησιδεσπόζων να είναι καλόπιστος ως προς την ύπαρξη του δικαιώματος του τρίτου αλλά αρκεί μόνο η παρέλευση της εικοσαετίας και ως προς αυτό.

Επομένως, εφόσον, όπως ήδη επισημάνθηκε, ο χρόνος για την απόσβεση των εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων πρέπει να τρέξει ξεχωριστά από τον χρόνο χρησικτησίας και για αυτά, εφαρμόζονται γι' αυτόν αναλογικά οι διατάξεις για τον υπολογισμό του χρόνου της χρησικτησίας, για την αναστολή και την διακοπή καθώς για την προσαύξηση αυτού.

VII. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η χρησικτησία αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας και διακρίνεται σε τακτική και έκτακτη, ανάλογα με τις προϋποθέσεις που απαιτεί η κάθε μία. Έτσι, εφόσον κάποιος καλόπιστα νέμεται με διάνοια κυρίου για μια τριετία και νόμιμο ή νομιζόμενο κινητό πράγμα τότε γίνεται κύριος αυτού με τακτική χρησικτησία. Αν πάλι καλόπιστα νέμεται με διάνοια κυρίου και νόμιμο ή νομιζόμενο τίτλο για μια δεκαετία

¹⁸⁰ Αθανασόπουλος Τ., Εμπράγματο Δίκαιο Ερμηνεία κατ' άρθρο, Τόμος Ι, άρθρο 1053 αρ. 9.

¹⁸¹ Εμπράγματα δικαιώματα που αποσβήνονται είναι η υποθήκη, η προσημείωση υποθήκης, η πραγματική ή προσωπική δουλεία για τα ακίνητα, το ενέχυρο και η επικαρπία για τα κινητά.

¹⁸² Γεωργιάδης Α., ΕμπρΔ, 2^η Εκδ., §44 αρ. 94.

¹⁸³ Δηλαδή δεν γνωρίζει ή δεν αγνοεί από βαριά του αμέλεια την ύπαρξη του δικαιώματος του τρίτου.

ακίνητο τότε γίνεται κύριος αυτού με τακτική χρησικτησία. Τέλος, αν κάποιος νέμεται το πράγμα κινητό ή ακίνητο για μια εικοσαετία, ανεξάρτητα από την καλή ή μη του πίστη, γίνεται κύριος αυτού με έκτακτη χρησικτησία. Φυσικά, βασική προϋπόθεση και των τριών περιπτώσεων είναι το πράγμα (κινητό ή ακίνητο) να είναι επιδεκτικό χρησικτησίας.

Οι προϋποθέσεις τόσο της τακτικής όσο και της έκτακτης παραμένουν αναλλοίωτες στον χρόνο. Και αυτό γιατί ο θεσμός της χρησικτησίας εναρμονίζεται με τις γενικές αρχές του Εμπράγματος Δικαίου, αφού συμβάλει στην διασφάλιση των εμπράγματων δικαιωμάτων και σχέσεων περιορίζοντας τις αβεβαιότητες στις σχέσεις των προσώπων με το πράγμα, διευκολύνοντας την απόδειξη της κυριότητας και επιβραβεύοντας την οικονομική αξιοποίηση των πραγμάτων.

Όμως, σε μια κοινωνία που συνεχώς εξελίσσεται, ο θεσμός της χρησικτησίας θα πρέπει να προσαρμοστεί στις ανάγκες της οικονομικής και γενικότερα κοινωνικής ζωής. Από την μία η νομική θεωρία θέτει σοβαρούς προβληματισμούς, που επιτάσσουν την επανεξέταση του θεσμού της χρησικτησίας ιδίως όσον αφορά την απονομή του συνταγματικά κατοχυρωμένου δικαιώματος της κυριότητας ενός πράγματος σε κακόβουλους καταπατητές, και εισαγάγει την ιδέα της αποζημίωσης ενώ από την άλλη η οικονομική θεωρία θέτει τους οικονομικούς όρους πάνω στους οποίους στηρίζεται ο θεσμός και στους οποίους όμως δεν μπορεί να θεμελιωθεί η ιδέα της αποζημίωσης.

Σε κάθε περίπτωση αν και η ιδέα της αποζημίωσης μπορεί να ανταποκρίνεται καλύτερα στην σύγχρονη κοινωνία, εντούτοις αντίκειται στις διατάξεις του ΑΚ και στις βασικές αρχές του συστήματος για την χρησικτησία που διασφαλίζουν την ασφάλεια και την σαφήνεια του δικαίου.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αθανασόπουλος Γ., Εμπράγματο Δίκαιο Ερμηνεία κατ' άρθρο, Τόμος Ι, 2001, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα.

Αλεξανδροπούλου – Αιγυπτιάδου Ευ., Ο τίτλος στην Τακτική Χρησικτησία, Αθήνα – Κομοτηνή 1997, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα.

Βαβούσκος Κ., Εμπράγματο Δίκαιο, στ' έκδοση, 1986, Εκδόσεις Σάκκουλα.

Βαθρακοκοίλης Β., Ερμηνεία - Νομολογία Αστικού Κώδικα (ΕΡΝΟΜΑΚ), Τόμος Δ', Ημιτόμος Α', Εμπράγματο Δίκαιο Άρθρα 947-1141, Αθήνα 2007, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα

Γεωργιάδης Α., Εμπράγματο Δίκαιο, 2^η Έκδοση, 2010, Εκδόσεις Σάκκουλα.

Γεωργιάδης Απ./Σταθόπουλος Μιχαήλ, Αστικός Κώδιξ, κατ' άρθρο ερμηνεία, Τόμος V (άρθρα 947-1117), 1985, Εκδόσεις Αφοί Π. Σάκκουλα.

Γεωργιάδης Απ., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Δικαίου, ΣΕΑΚ II Άρθρα 947-2035, Εκδόσεις Π. Ν. Σάκκουλα.

Ζήτηση Π., Χρησικτησία και Εθνικό Κτηματολόγιο, Κέντρο Κτηματολογικών Μελετών (ΚΕΚΤΗΜΕ) Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Κρήτης, 2017, Επιστ. Διευθ. Διαμαντόπουλος Γ., Εκδόσεις Σάκκουλα.

Καρακώστας Ι., Αστικός Κώδικας- Ερμηνεία-Σχόλια-Νομολογία, Εμπράγματο Άρθρα 947-1117, Τόμος Έβδομος Α', 2010, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.

Καρακώστας Ι., Περιβάλλον και Αστικό Δίκαιο, 1986, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα.

Καραμανλή – Μπαρουτάκη Αθ., Το Δίκαιο της Νομής, Αθήνα 1994, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.

Κούσουλας Χ., Εμπράγματο Δίκαιο, Β' έκδοση, 2007, Εκδόσεις Σάκκουλα.

Μπαλής Γ., Εμπράγματο Δίκαιο, 4^η Έκδοση, Αθήνα 1961, Εκδόσεις Αφοί Π. Σάκκουλα.

Μπέης Κ., Ο θεσμός της έκτακτης χρησικτησίας και το θεμελιακό δικαίωμα για ειρηνική απόλαυση της περιουσίας, Δ 2006. 834

Παπαστερίου Δ., Εμπράγματο Δίκαιο, Τόμος II - Κυριότητα, 2008, Εκδόσεις Σάκκουλα.

Σπυριδάκης Ι. Σ., Εγχειρίδιο Αστικού Δικαίου 3 – Εμπράγματο Δίκαιο, Γ' έκδοση, 2004, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα.

Σπυριδάκης Ι. Σ., Η χρησικτησία, 1998, τ. 14 Βιβλιοθήκη Νομικής Θεωρίας και Πράξεως, Εκδόσεις Αντ. Σάκκουλα.

- Τούσης Αν., Εμπράγματων Δίκαιον, Δ' Έκδοση, Αθήνα 1988, Εκδόσεις Π. Σάκκουλα.
- Τριάντος Ν., Αστικός Κώδικας Ερμηνεία κατ' άρθρο, 3^η έκδοση, 2015, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.
- Τσούμας Β., Χρησικτησία, 2007, Εκδόσεις Νομική Βιβλιοθήκη.
- Bouckaert Boudewijn, Ben W.F. Depoorter & Gerrit De Geest, 2000, Adverse Possession–Title Systems, 2 Encyclopedia of Law and Economics 18 Cheltenham, UK, Edward Elgar
- Depoorter Ben W.F., Adverse Possession, in 5 Encyclopedia of Law and Economics 183, Boudewijn Bouckaert ed., Edward Elgar 2^d ed. 2010.
- Foncello J. Martin, Adverse Possession And Takings Seldom Compensation For Chance Happenings, 35 Seton Hall L. Rev. 667 (2005)
- Miceli, Thomas J. and Sirmans, C.F. (1995b), An Economic Theory of Adverse Possession, 15 International Review of Law and Economics, 162-173
- Netter, J.M., Hersch, P.H. and Manson, W.D. (1986), An Economic Analysis of Adverse Possession Statute, 6 International Review of Law and Economics, 217-227.
- Thomas W. Merrill, Property Rules, Liability Rules, and Adverse Possession, 79 Nw. U. L. Rev. 1122 (1985)