

ΧΡΟΝΙΚΑ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΕΤΟΣ ΚΒ' - ΜΑΪΟΣ 2022 - ΤΕΥΧΟΣ 5

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΙΣ. ΓΕΡΟΝΤΙΔΗΣ

**Χρησικτησία στο Κτηματολόγιο –
Διορθώσεις εγγραφών άγνωστου
ιδιοκτήτη με την εκούσια δικαιοδοσία**

Ανάτυπο από το περιοδικό Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου
Τόμος ΚΒ' (2022), τεύχος 5ο, σ. 394-400

Π.Ν.

ΣΑΚ

ΚΟΥ

ΛΑΣ

ΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Χρησικτησία στο Κτηματολόγιο – Διορθώσεις εγγραφών άγνωστου ιδιοκτήτη με την εκούσια δικαιοδοσία

ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ ΙΣ. ΓΕΡΟΝΤΙΔΗ
Δικηγόρου παρ' Αρείω Πάγω

Η μελέτη εξετάζει ζητήματα που άπτονται της διαδικασίας καταχώρησης στο Κτηματολόγιο δικαιώματος που έχει αποκτηθεί διά χρησικτησίας, τακτικής ή έκτακτης. Έμφαση δίδεται στη δυνατότητα του χρησιδεσπόσαντος-δικαιούχου να διορθώσει την ήδη υπάρχουσα ανακριβή πρώτη εγγραφή υπέρ άλλου προσώπου ή την αρχική καταχώρηση του ακινήτου ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Ως προς την τελευταία περίπτωση, μεταξύ άλλων, διατυπώνεται η άποψη ότι αποκλείεται η διόρθωση εγγραφής με την αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3α του Ν. 2664/1998 όταν ο φερόμενος ως δικαιούχος επικαλείται ως τίτλο την έκτακτη χρησικτησία. Κατά δε την εξέταση της ως άνω αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3α το δικαστήριο δεν έχει εξουσία να ερευνήσει τον τρόπο με τον οποίο ο δικαιοπάροχος του αιτούντος απέκτησε το επίδικο δικαίωμα.

1. Η χρησικτησία στο Εθνικό Κτηματολόγιο

1.1. Με τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 2 του Ν. 2664/1998 αποσαφηνίζεται ρητώς η σημασία της χρησικτησίας στο σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου, το οποίο δεν την καταργεί^{1,2}. Η συγκεκριμένη διάταξη αναφέρεται στην αγωγή με την οποία επιδιώκεται η ανατροπή του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας/ορθότητας που παράγουν οι μεταγενέστερες κτηματολογικές εγγραφές, ορίζοντας ρητά ότι έννομο συμφέρον στην άσκηση της αγωγής αυτής έχει και όποιος απόκτησε κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα με χρησικτησία. Οι πρώτες εγγραφές που οριστικοποιήθηκαν παράγουν *αμάχητο* τεκμήριο ακριβείας, επομένως αμφισβήτηση του κύρους τους δεν είναι παραδεκτή. Με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3α, περ. ββ' του ίδιου νόμου αναγνωρίζεται εμμέσως η χρησικτησία ως τρόπος κτήσης καταχωρηστέου δικαιώματος που θα οδηγήσει σε διόρθωση αρχικής κτηματολογικής εγγραφής. Ειδικότερα η κτήση καταχωρηστέου εμπραγμάτου δικαιώματος με χρησικτησία –τακτική ή και έκτακτη– μπορεί να αποτελέσει νόμιμο λόγο αγωγής διόρθωσης *πρώτης κτηματολογικής εγγραφής* του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998, ενώ η αίτηση διόρθωσης της παρ. 3α του ίδιου άρθρου –διόρθωση εγγραφής με άγνωστο ιδιοκτήτη που δικάζεται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιο-

δοσίας– δεν είναι επιτρεπτή, όταν το καταχωρηστέο δικαίωμα έχει κτηθεί από το δικαιούχο με έκτακτη χρησικτησία. Στην περίπτωση αυτή πρέπει να ασκηθεί η αγωγή της παρ. 2, στρεφόμενη μάλιστα κατά του Ελληνικού Δημοσίου. Ο περιορισμός αυτός δεν ισχύει όταν το δικαίωμα έχει κτηθεί από το δικαιούχο με *τακτική* χρησικτησία. Γενικότερα πάντως το Εθνικό Κτηματολόγιο αντικατέστησε λειτουργικά το Υποθηκοφυλακείο, χωρίς όμως να μεταβληθεί ο τρόπος σύστασης, κτήσης και αλλοίωσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

1.2. Ο προβληματισμός για το αν καταχωρούνται στο κτηματολογικό φύλλο κατά τις πρώτες εγγραφές μόνον οι μεταγραφικές πράξεις του άρθρου 1192 αρ. 1-4 ΑΚ παραμερίστηκε αποφασιστικά από τον Άρειο Πάγο και τα δικαστήρια της ουσίας με τη σκέψη ότι η έννοια του καταχωρηστέου στο κτηματολογικό φύλλο δικαιώματος δεν περιορίζεται στην ύπαρξη πράξης μεταγραφτέας κατά το άρθρο 1192 αρ. 1-4 του Α.Κ., αλλά περιλαμβάνει κάθε εμπράγματο δικαίωμα, *ανεξάρτητα από το αν τούτο κτήθηκε με παράγωγο ή πρωτότυπο τρόπο*. Άλλωστε ο νομοθέτης δεν διακρίνει εάν ο κύριος επικαλείται πρωτότυπο ή παράγωγο τρόπο κτήσεως του δικαιώματος, ενώ στην αντίθετη εκδοχή θα υπήρχε ρητή νομοθετική πρόβλεψη³.

1.3. Αν στο καθεστώς των μερίδων (μεταγραφών) υπήρχε

1. Δ. Αργυρίου, Δίκαιο Κτηματολογίου, έκδ. Β', σ. 198.

2. Κ. Παντελίδου, Χρησικτησία και κληρονομική διαδοχή στο Εθνικό Κτηματολόγιο, ΕφΑΔΠολ 2017, 291.

3. ΑΠ 698/2016, 1342/2015 ΤΝΠ ΔΣΑ Ισοκράτης· ΑΠ 2048/2009 ΧρίΔ 2010, 700· Γ. Μαγουλάς, Κτηματολογικές εγγραφές, β' έκδοση, κεφ. Α' παρ. ΙΙ, αρ. 8, σ. 83 επ.· Ν. Ζαπριανός, σε Διαμαντόπουλο, Εθν. Κτημ., σ. 312.

τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την κτήση κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος με έκτακτη χρησικτησία, αυτή μεταγραφόταν στο υποθηκοφυλακείο, αφού σύμφωνα με το άρθρο 1192 αρ. 5 ΑΚ είναι μεταγραφτέα πράξη. Σύμφωνα με το άρθρο 12 παρ. 1 περ. στ' του Ν. 2664/1998, υπό καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου η τελεσίδικη δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία καταχωρείται στο κτηματολογικό φύλλο ως μεταγενέστερη εγγραφή με την πρόσθετη προϋπόθεση ότι εναγόμενος στη σχετική δίκη ήταν ο αναγραφόμενος ως δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο και όχι τρίτος. Τέτοιοι αποφάσεις, που καταχωρούνται από την *τελεσιδικία*, είναι οι εκδιδομένες επί αναγνωριστικών ή διεκδικητικών αγωγών, που τυχόν δεν διατάσσουν τη διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής. Η μεταγραφή/καταχώρηση δεν έχει συστατικό χαρακτήρα, αλλά πληροφοριακό, δηλαδή εξυπηρετεί την ανάγκη της δημοσιότητας. Αυτό σημαίνει ότι το δικαίωμα αποκτάται με τη συμπλήρωση του χρόνου χρησικτησίας, ενώ η παράλειψη μεταγραφής / καταχώρησης, ουδεμία επίδραση έχει στην κτήση και στην υπόσταση του δικαιώματος⁴. Απλούστερα, η δικαστική απόφαση δεν εξομοιώνεται με μεταβιβαστική δικαιοπραξία. Αν η δικαστική απόφαση, αποδεχόμενη σχετικό αγωγικό αίτημα ή, κατά μία άποψη, και χωρίς υποβολή σχετικού αγωγικού αιτήματος, διατάσσει και τη διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής, η καταχώρησή της γίνεται σύμφωνα με την περ. ιβ' της παρ. 1 του άρθρου 12 του Ν. 2664/1998, δηλαδή όταν καταστεί *αμετάκλητη*.

1.4. Υπό εξέταση παραμένει το θέμα του κατά πόσον οι δικαστικές αποφάσεις που αναγνωρίζουν κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία χωρίς να διατάσσουν ταυτόχρονα διόρθωση της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής, μπορούν να προκαλέσουν τη διόρθωση, όταν καταστούν αμετάκλητες. Με επιχείρημα ότι κτήση κυριότητας που συντελείται μετά την έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου καταχωρείται ως μεταγενέστερη εγγραφή και δεν μεταβάλλει διορθωτικά την υπάρχουσα πρώτη εγγραφή, υποστηρίζεται ότι η διόρθωση της πρώτης εγγραφής μπορεί να γίνει μόνον, όταν ο χρόνος χρησικτησίας έχει συμπληρωθεί πριν την έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου⁵. Η θέση όμως αυτή δεν είναι κατά τη γνώμη μου ορθή, στο μέτρο που αφορά κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία. Και τούτο επειδή ο νομοθέτης με το άρθρο 37 του Ν. 4315/2014 πρόσθεσε στο άρθρο 6 παρ. 3 την περίπτωση στ' που έχει ως εξής: «στ) Όταν ο τίτλος κτήσης του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και για το οποίο ζητείται η διόρθωση είναι χρησικτησία, η συμπλήρωση της νομής υπολογίζεται κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής της παραγράφου 2 ή της αίτησης της περίπτωσης α' της παρούσας παραγράφου, υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στην υποπερίπτωση ββ' της ίδιας περίπτωσης της παρούσας παραγράφου και εντός της προθεσμίας που ορίζεται στις περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και στις αγωγές και αιτήσεις που ασκήθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. ...» Συνεπώς, κατά ρητή νομοθετική επιταγή, όταν το δικαίωμα κυριότητας αποκτάται με έκτακτη χρησικτησία μετά την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου και υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχουν οριστικοποιηθεί οι αρχικές εγγραφές, η δικαστική απόφαση που εκδίδεται επί αγωγής του αναγνωριζομένου από αυτήν δικαιούχου κατά του φερόμενου ως δικαιούχου στην κτηματολογική εγγραφή με τίτλο την έκτακτη χρησικτησία, έλχει ως συνέπεια τη διόρθωση της αρχικής εγγραφής, όταν καταστεί αμετάκλητη. Όταν εξετάζεται η υπόσταση εμπραγμάτου δικαιώματος που πρόκειται

να καταχωρηθεί στο κτηματολογικό φύλλο, το νομικά κρίσιμο χρονικό σημείο δεν είναι η έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου, αλλά η οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, που παράγονται αμέσως τεκμήριο αληθείας.

1.5. Η δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει στον εναγόμενα κυριότητα με έκτακτη χρησικτησία επί της αγωγής κατά τρίτου, μη αναγραφόμενου ως δικαιούχου στο κτηματολογικό φύλλο, καταχωρείται στο κτηματολογικό φύλλο σύμφωνα με την ίδια διάταξη [ιβ], όταν καταστεί αμετάκλητη, αλλά δεν μπορεί να αποτελέσει λόγο διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής. Εδώ η καταχώρηση εξυπηρετεί το σκοπό της δημοσιότητας.

2. Η συμπλήρωση του χρόνου χρησικτησίας στις δίκες για τη διόρθωση των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών

2.1. Με την αρχική διατύπωση του άρθρου 6 του Ν. 2664/1998 ο χρόνος χρησικτησίας έπρεπε να είχε συμπληρωθεί ο αργότερο ως την έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου της περιοχής. Με το άρθρο 37 παρ. 2 του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ Α' 269/24.12.2014) προστέθηκε στην παρ. 3 η περίπτωση στ', σύμφωνα με την οποία η συμπλήρωση του χρόνου χρησικτησίας εξετάζεται κατά τον χρόνο άσκησης του δικογράφου με το οποίο επιδιώκεται η διόρθωση.

2.2. Μάλλον παρορμητική και κατά συνέπεια όχι σωστή θεωρώ τη γνώμη που διατυπώθηκε στην νομολογία⁶, σύμφωνα με την οποία η περίπτωση στ' της παρ. 3 του άρθρου 6 Ν. 2664/1998, που προστέθηκε με το άρθρο 37 παρ. 2 του Ν. 4315/2014 (ΦΕΚ Α' 269/24.12.2014), ελέγχεται ως αντισυνταγματική, επειδή παραβιάζει την αρχή της ισότητας αφού «προσδίδει περισσότερα δικαιώματα σε αυτόν που ουδέν δικαίωμα είχε κατά την κτηματογράφηση και γι' αυτό δεν το δήλωσε, έναντι αυτού που είχε δικαίωμα και προέβη σε υποβολή δήλωσης και επιπλέον ανατρέπει την έννοια των «πρώτων εγγραφών». Αν αντιλαμβάνομαι σωστά την αιτιολογία, η παραβίαση της αρχής της ισότητας συντελείται επειδή ο νομοθέτης, χαμηλώνοντας τον «πήχη» των προϋποθέσεων επίκλησης της συμπλήρωσης χρόνου χρησικτησίας και μεταθέτοντας προς τα εμπρός το χρόνο συμπλήρωσης, ανοίγει «παράθυρο» δεύτερης ευκαιρίας σε όσους δεν είχαν τις προϋποθέσεις με την αρχική διάταξη. Η τροποποιημένη διάταξη ουδόλως επηρεάζει τα δικαιώματα εκείνων που είχαν τις προϋποθέσεις και με την αρχική πρόβλεψη, για τους οποίους είναι εντελώς αδιάφορη η μείωση της προϋποθέσεων, με την οποία ωφελούνται οι αρχικώς μη δυνάμενοι, αλλά και δεν βλάπτονται αυτοί που είχαν τις προϋποθέσεις εξαρχής. Πραγματικά αδυνατώ να αντιληφθώ την παραβίαση της αρχής της ισότητας. Στη σκέψη ότι με την προς τα εμπρός μετάθεση του χρόνου χρησικτησίας ανατρέπει η έννοια των «πρώτων εγγραφών» έχω να παρατηρήσω ότι οι πρώτες εγγραφές, πριν την οριστικοποίησή τους, δεν είναι *scripta sacra*, αφού υπόκεινται σε διόρθωση κατά τους όρους του νόμου.

2.3. Αντίθετα, η νομοθετική παρέμβαση κατά τη γνώμη μου θεράπευσε μία αδικία σε βάρος του νομέα, που ελάχιστα απείχε από το να θεωρηθεί ότι παραβίαζε το δικαίωμα της δικαστικής προσφυγής κατά το άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος, τουλάχιστον για την διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής με άγνωστο ιδιοκτήτη. Και τούτο, επειδή ανεξάρτητα από τον χρόνο που θα εξεταστεί η συμπλήρωση του χρόνου χρησικτησίας, η νομική χρησικτησίας είναι κατάσταση ενεργή, μεταβαλλόμενη και όχι στατική, κινείται όμως έξω από τη δημοσιότητα του κτηματολογίου. Έτσι λοιπόν ο νομέας που δεν είχε συμπληρώσει –αυτοτελώς ή με προσαύξηση– χρόνο χρησικτησίας κατά την έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου, αλλά συμπλήρωνε το χρόνο αυτό πριν την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, δεν είχε «βήμα» για να ακουστεί επειδή δεν είχε συμπληρώσει το χρόνο χρησικτησίας κατά την έναρξη της λει-

4. ΑΠ 741/2019 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 399/2006 ΧρΙΔ 2007, 2015· Α. Δανηλάτου, σε Ερμ. ΑΚ Ν. Λεοντή, άρθρ. 1192 αρ. 20· Απ. Γεωργιάδης, ΕμπρΔ, παρ. 45, αρ. 22.

5. Κ. Εμμανουηλίδου, Έλεγχος νομιμότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο ... ΕλλΔνη 2017, 25 επ

6. Βλ. ΜΕφΔυτΜακ 35/2020 και 96/2019, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

τουργίας του κτηματολογικού γραφείου. Έτσι λοιπόν, στην περίπτωση της κτηματολογικής εγγραφής με άγνωστο ιδιοκτήτη, με την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών θα είχαμε ως αποτέλεσμα την παραγωγή του κατά το άρθρο 7, σε συνδυασμό με το άρθρο 9 του Ν. 2664/1998, αμάχητου τεκμηρίου κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου, με συνέπεια ο δικαιούχος να είχε μεν το ουσιαστικό δικαίωμα, όχι όμως δικονομικό «βήμα» για να ζητήσει την αναγνώρισή του. Κατά την γνώμη μου τούτο το αδιέξοδο ήθελε ο νομοθέτης να εξαλείψει με το άρθρο 37 παρ. 2 του Ν. 4315/2014, μεταθέτοντας προς τα εμπρός το κρίσιμο χρονικό σημείο συμπλήρωσης του χρόνου νομής για κτήση κυριότητας με χρησικτησία. Τονίζω και πάλιν ότι το νομικά κρίσιμο χρονικό σημείο δεν είναι η έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου, αλλά η οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, που παράγουν αμάχητο τεκμήριο αληθείας.

3. Η διόρθωση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών

Η δικαστική διόρθωση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών γενικώς επιτυγχάνεται με την άσκηση της κατ' αντιδικία αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 του Ν. 2664/1998, η επί της οποίας τελεσίδικη απόφαση εξοπλίζεται με δύναμη δεδικασμένου. Όμως, η τελεσίδικια και το δεδικασμένο δεν αρκούν και η διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής θα γίνει, όταν η δικαστική απόφαση καταστεί *αμετάκλητη* (άρθρο 7 παρ. 3 Ν. 2664/1998). Διόρθωση μπορεί να γίνει και με άλλη πράξη, *με την οποία επιλύεται κατά νόμον αμετάκλητα* αμφισβήτηση κτηματολογικής εγγραφής, όπως αμετάκλητη διαιτητική απόφαση, πρακτικό δικαστικού συμβιβασμού, πρακτικό δικαστικής διαμεσολάβησης του άρθρου 214B ΚΠολΔ κ.λπ.⁷ Ειδικώς όμως για την διόρθωση της εγγραφής με άγνωστο ιδιοκτήτη, ο νομοθέτης πρόβλεψε παράλληλη, απλούστερη και σύντομη διαδικασία με υποβολή αίτησης που εκδικάζεται με την διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρο 6 παρ. 3α Ν. 2664/1998). Η ευχέρεια αυτή δεν παρέχεται, όταν ο δικαιούχος απέκτησε το δικαίωμα με έκτακτη χρησικτησία, οπότε ο ενδιαφερόμενος έχει ως μόνη δυνατότητα την άσκηση αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2, που στρέφεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου.

4. Διόρθωση με την αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3α Ν. 2664/1998 – Νομολογιακά δεδομένα

Αποφεύγοντας την επανάληψη των κοινώς γνωστών και μη αμφισβητούμενων, καταγράφονται επιγραμματικά οι κεντρικές σκέψεις των δικαστικών αποφάσεων, και ιδίως εκείνων του Γ' Τμήματος του Αρείου Πάγου, στο μέτρο που έχουν σχέση με την εφαρμογή του κανόνα του άρθρου 6 παρ. 3α.

4.1. Το γεγονός ότι το άρθρο 6 παρ. 3α δεν επαναλαμβάνει την πρόνοια της παρ. 2 του ίδιου άρθρου για το δικαίωμα άσκησης της αγωγής, όχι μόνον από τον *stricto sensu* δικαιούχο, αλλά και από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον να καταχωρηθεί ο αληθινός δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο, δεν εμπόδιζε τα δικαστήρια με διασταλτική ερμηνεία να κρίνουν παραδεκτές αιτήσεις τρίτων που ασκήθηκαν με επίκληση ειδικού εννόμου συμφέροντος⁸. Σε καθαρά θεωρητικό επίπεδο, πρόκειται για διασταλτική ερμηνεία του άρθρου 6 παρ. 3α και όχι για αναλογική εφαρμογή της παρ. 2 του ίδιου άρθρου, όπως δέχονται ορισμένες δικαστικές αποφάσεις. Στη ρύμη των τροποποιήσεων ο νομοθέτης εκφράστηκε στενότερα σε σχέση με αυτό που ήθελε να ρυθμίσει. Όταν αναγνωρίζει το δικαίωμα του τρίτου που έχει έννομο συμφέρον να ασκήσει την αγωγή της παρ. 2, όπου το δικαστήριο εκτός από τη διόρ-

θωση, αναγνωρίζει την υπόσταση του δικαιώματος με δύναμη δεδικασμένου, δεν υπήρχε λόγος να μην αναγνωρίσει το ίδιο δικαίωμα στην αίτηση της παρ. 3α, που σαφώς παράγει έννομα αποτελέσματα ήσσοнос σημασίας και έκτασης. Η αναλογία προϋποθέτει αποχή του θετικού δικαίου από οποιαδήποτε ρύθμιση της κρίσιμης βιοτικής περίπτωσης, μολονότι η ρύθμισή της αξιώνεται από την έννομη τάξη. Διαφορετική από την αναλογία ως μέθοδος ερμηνείας και εφαρμογής του δικαίου, που στηρίζεται στην ουσιαστική ομοιότητα της αρρυθμιστής περίπτωσης με ρυθμισμένες από την έννομη τάξη αντίστοιχες περιπτώσεις (αναλογία νόμου), είναι η διασταλτική ερμηνεία της εφαρμοστέας διάταξης νόμου, που επιχειρείται όταν διαπιστώνεται ότι το γλωσσικό (γραμματικό-ιστορικό) νόημα της διάταξης υπολείπεται του επιδιωκόμενου μ' αυτή σκοπού, όπως αυτός προσδιορίζεται με αξιολογικά στοιχεία αντλούμενα από την ίδια την εφαρμοστέα διάταξη, αυτοτελώς αλλά και σε συστηματική αλληλουχία με συναφείς διατάξεις⁹. Γενικότερα, ό,τι έχει νομολογηθεί και υποστηριχθεί θεωρητικώς για το έννομο συμφέρον του τρίτου στην άσκηση της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2, ισχύει και στην αίτηση της παρ. 3α του ίδιου άρθρου.

4.2. Η αίτηση κοινοποιείται μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την κατάθεση προς το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο μπορεί να ασκήσει κύρια παρέμβαση. Αν δεν ασκήσει παρέμβαση, δεν καθίσταται διάδικος με μόνη την κοινοποίηση, ακόμη και στην περίπτωση που παρά τη μη άσκηση παρέμβασης, παρέστη στην δίκη¹⁰. Η αίτηση κοινοποιείται και σε όσους είχαν καταχωρήσει αιτήσεις ή κύριες παρεμβάσεις μέχρι το χρόνο κατάθεσης. Πρόκειται για απλή κοινοποίηση χωρίς κλήση για παράσταση στη συζήτηση, που δεν τους καθιστά διαδίκους της συγκεκριμένης δίκης. Τυχόν κοινοποίηση της αίτησης σε άλλα πρόσωπα με πρωτοβουλία του αιτούντα δεν καθιστά αυτούς διαδίκους από το λόγο αυτό και μόνο. Κατ' εξαίρεση η αίτηση κοινοποιείται με κλήση για παράσταση στη συζήτηση στις περιπτώσεις του άρθρου 748 παρ. 3 ΚΠολΔ, δηλαδή όταν διαταχθεί από τον δικαστή κατά τον προσδιορισμό ή κατά τη συζήτηση καθώς και όταν ασκηθεί παρέμβαση¹¹. Οι κλητευόμενοι με τις προϋποθέσεις αυτές καθίστανται διάδικοι με μόνη την κοινοποίηση της αίτησης και την κλήτευσή τους¹². Αντίθετα ο προσεπικαλούμενος σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 753 ΚΠολΔ δεν καθίσταται διάδικος, έστω και αν προσέλθει στη δίκη, αν δεν ασκήσει παρέμβαση¹³.

4.3. Έργο του δικαστηρίου που εξετάζει την αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3α Ν. 2664/1998 δεν είναι η αυθεντική διαπίστωση του δικαιώματος του αιτούντα – η οποία προϋποθέτει δίκη κατ' αντιδικία – αλλά η διαπίστωση του κατά πόσο υφίσταται εγγραπτό δικαίωμα, που εξαρτάται από το κατά πόσο ο τίτλος που προσκομίζεται είναι πρόσφορος για την κτήση του δικαιώματος που δηλώνεται. Τα ίδια ισχύουν και για την κύρια παρέμβαση που ενδεχομένως θα ασκηθεί. Όταν ο δικαιούχος επικαλείται παράγωγη κτήση του δικαιώματος, θα προσκομίσει μεταγραφτέα πράξη του άρθρου 1192 αριθ. 1-4 ΑΚ ή, στην περίπτωση αποδοχής κληρονομίας, μεταγραφή δημοσίου εγγράφου από το οποίο προκύπτει η αποδοχή σύμφωνα με τα άρθρα 1193, 1195 και 1199 ΑΚ. Οι ίδιες πράξεις καταχωρούνται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 2664/1998, που ορίζει κατ' αντιστοιχία με τις παραπάνω διατάξεις του ΑΚ, τις «καταχωρηστέες» πράξεις στο κτηματολογικό φύλλο.

4.4. Η δικονομική συνέπεια των παραπάνω σκέψεων είναι ότι η απόφαση που διατάσσει τη διόρθωση της κτηματολογι-

7. Λ. Κιτσάρης, Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, σ. 212 επ.· Σ. Κοτρώνης, σε Γ. Διαμαντόπουλο, Εθν. Κτημ., έκδ. 2020, σ. 210 με τις εκεί παραπομπές και Δ. Αργυρίου, ό.π., σ. 113.

8. ΑΠ 583/2016 ΤΝΠ ΔΣΑ Ισοκράτης· Γ. Μαγουλάς, Κτηματολογικές εγγραφές – Διόρθωση των πρώτων ανακριβών εγγραφών, σ. 94.

9. ΟΛΑΠ 11/2011 (Εισ. ο κ. Δ. Κράνης), ΝοΒ 2011, 1567.

10. ΑΠ 41/2003 ΝοΒ 2003, 1619· ΑΠ 583/2016, ΕφΛαρ 189/2015, όλες στην ΤΝΠ ΔΣΑ Ισοκράτης.

11. Ι. Κατράς, Σχόλιο στην ΕφΑθ 5840/2010 ΕλλΔνη 2012, 225.

12. ΑΠ 1103/2005 ΝοΒ 2006, 193.

13. ΑΠ 41/2003 ΝοΒ 2003, 1619· ΕφΛαρ 488/2010 ΤΝΠ ΔΣΑ Ισοκράτης.

κής εγγραφής με άγνωστο ιδιοκτήτη, που εκδόθηκε κατά το άρθρο 6 παρ. 3α Ν. 2664/1998, δεν εξοπλίζεται με δύναμη δεδικασμένου. Και τούτο, ανεξαρτήτως του ότι για τη ζητούμενη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής, ελέγχεται από το δικαστήριο παρεμπιπτόντως η ύπαρξη συγκεκριμένου δικαιώματος¹⁴. Έτσι, αν η αίτηση απορριφθεί, ο αιτών δεν κωλύεται να ασκήσει την αγωγή της παρ. 2 του άρθρου 6, η οποία στρέφεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου. Υποστηρίχθηκε και η άποψη ότι, για τη διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής με άγνωστο δικαιούχο, είναι υποχρεωτική η προηγούμενη άσκηση της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3α και, μόνον σε περίπτωση τελεσίδικης απόρριψης, ο δικαιούχος μπορεί να ασκήσει την αγωγή της παρ. 2¹⁵. Όμως η αντίθετη άποψη, δηλαδή ότι ο αιτών μπορεί να προσφύγει απευθείας στην άσκηση της αγωγής της παρ. 2, είναι η κρατούσα τόσο στη θεωρία όσο και στη νομολογία των δικαστηρίων¹⁶. Αλλά και όποιος αμφισβητεί το δικαίωμα αυτού που καταχωρήθηκε με τη δικαστική απόφαση επί αιτήσεως του άρθρου 6 παρ. 3α Ν. 2664/1998, λόγω της μη παραγωγής δεδικασμένου, δεν εμποδίζεται να ασκήσει την αγωγή της παρ. 2 του άρθρου 6 για την κατ' αντιδικία διόρθωση της ήδη διορθωμένης με την δικαστική απόφαση κτηματολογικής εγγραφής.

5. Εξουσία του δικαστηρίου του άρθρου 6 παρ. 3α του Ν. 2664/1998 και εκτιμητική αρμοδιότητα των οργάνων της κτηματογράφησης

Σύμφωνα με όσα ήδη εκτέθηκαν, το συμπέρασμα είναι ότι ο δικαστής που εξετάζει αίτηση της παρ. 3α του άρθρου 6, κατά τη διαμόρφωση της κτήσης του αν υπάρχει ή όχι καταχωρηστέο δικαίωμα, ελέγχει *ότι θα έλεγξε ο υπάλληλος της κτηματογράφησης κατά την αξιολόγηση της δήλωσης ιδιοκτησίας* (άρθρο 3α Ν. 2308/1995, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 12 του Ν. 3127/2003) ή ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου στο πλαίσιο του ελέγχου νομιμότητας του άρθρου 16 του Ν. 2664/1998. Με άλλα λόγια θα εξετάσει αν υπάρχει τυπικώς έγκυρη μεταβιβαστική δικαιοπραξία ή έγκυρο δημόσιο έγγραφο αποδοχής κληρονομίας ή, κατά την ακριβή διατύπωση του νόμου, θα εξετάσει εάν ο τίτλος που προσκομίζεται από τον δηλούντα είναι *πρόσφορος για την κτήση του δικαιώματος που δηλώθηκε*, χωρίς περαιτέρω έρευνα των τίτλων του δικαιοπαρόχου¹⁷. Το πλαίσιο ελέγχου νομιμότητας που πραγματοποιείται από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου, όταν προσκομίζονται πράξεις για καταχώρηση ως μεταγενέστερες εγγραφές, ορίζεται από το άρθρο 16 του Ν. 2664/1998, σύμφωνα με το οποίο ο προϊστάμενος δεν μπορεί να επεκταθεί σε ουσιαστικό έλεγχο της βασιμότητας του μεταβιβασθέντος ή αναγνωρισθέντος δικαιώματος και ιδιαίτερα του τρόπου κτήσεως της κυριότητας εκείνου που μεταβιβάζει ένα ακίνητο, αποφαίνόμενος ότι δεν προκύπτει παράγωγος τρόπος κτήσεως του ακινήτου αυτού. Σε τέτοιον έλεγχο δεν είχε δικαίωμα να προβεί ούτε ο μεταγραφοφύλακας κατά το προϊσχύσαν σύστημα των μερίδων¹⁸, και, πολύ περισσότερο σήμερα, που μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, ο αναγραφόμενος στο κτηματολογικό φύλλο τεκμαίρεται κύριος¹⁹. Το ότι ο έλεγχος που γίνεται από το δικαστήριο στην αίτηση της παρ. 3α του άρθρου 6 έχει το

ίδιο πλαίσιο με τον έλεγχο που πραγματοποιείται από τα όργανα της κτηματογράφησης αλλά και του λειτουργούντος κτηματολογίου, είναι και το αυτονόητο. Εάν είχε υποβληθεί δήλωση ιδιοκτησίας με τα κατά νόμον δικαιολογητικά και παρά ταύτα το ακίνητο φέρεται στις πρώτες κτηματολογικές εγγραφές άγνωστου ιδιοκτήτη, το δικαστήριο θα κρίνει εάν τα όργανα της κτηματογράφησης εφάρμοσαν σωστά τον Ν. 2308/1995, ενώ, στην περίπτωση που δεν υποβλήθηκε δήλωση ιδιοκτησίας, θα υποκαταστήσει στην ουσία τα όργανα της κτηματογράφησης εφαρμόζοντας, ό,τι επιτάσσει το άρθρο 3α του Ν. 2308/1995. Αυτό είναι το όριο εξουσίας του δικαστηρίου.

6. Η δικονομική αρτιότητα της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3α κατά την ΚΠολΔ 216

Το όρια εξουσίας ελέγχου ορίζουν ταυτόχρονα και το περιεχόμενο της σχετικής αίτησης. Έτσι, σε περίπτωση παράγωγης κτήσης δε χρειάζεται να εκτίθεται στην κατά το άρθρο 6 παρ. 3α Ν. 2664/1998 αίτηση και ο τρόπος με τον οποίο έγινε κύριος ο δικαιοπάροχος του δικαιούχου²⁰. Τέτοια έκθεση θα ήταν απαραίτητη μόνον εάν ο έλεγχος επεκτεινόταν και στην ουσιαστική υπόσταση του δικαιώματος που δηλώνεται. Επισημαίνεται σχετικά η εξαιρετική αιτιολογία του Εφετείου Λάρισας στην απόφαση 78/2015²¹, σύμφωνα με την οποία σε περίπτωση που ο ενάγων επικαλείται παράγωγο τρόπο κτήσης δεν έχει υποχρέωση έκθεσης του τρόπου κτήσης της κυριότητας του προκατόχου του ούτε και επί διεκδικητικής αγωγής ακινήτου ή αναγνωριστικής αγωγής για την κυριότητα ακινήτου, και μόνον αν ο εναγόμενος αμφισβητήσει την κυριότητα του δικαιοπαρόχου του ενάγοντος, ο τελευταίος έχει την υποχρέωση με τις προτάσεις του να καθορίσει τον τρόπο με τον οποίο απέκτησε κυριότητα στο επίδικο ο άμεσος δικαιοπάροχος του και, αν χρειασθεί, και άλλοι δικαιοπαρόχοι του, μέχρι να αναχθεί σε πρωτότυπη κτήση. Όμως στη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας δεν υπάρχει εκ προοιμίου αντίδικος, συνεπώς δεν μπορεί να υπάρξει αμφισβήτηση του δικαιώματος του δικαιοπαρόχου, άρα δεν υπάρχει ανάγκη έκθεσης του τρόπου κτήσης του δικαιώματός του.

7. Θάνατος δικαιούχου και καταχώρηση

Σε περίπτωση θανάτου του αληθινού δικαιούχου, το δικαίωμα της διόρθωσης μπορεί να ασκηθεί από τους καθολικούς διαδόχους του. Ομόφωνα από θεωρία και νομολογία γίνεται δεκτό ότι, εάν ο αληθινός δικαιούχος είχε πεθάνει πριν την έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου της περιοχής του ακινήτου, τότε ως δικαιούχοι θα αναγραφούν στο κτηματολογικό φύλλο οι κληρονόμοι του. Αν ο ίδιος κληρονομούμενος ήταν απλώς νομέας του ακινήτου, οι κληρονόμοι του τον διαδέχονται στη νομή την οποία συνεχίζουν κατά το άρθρο 983 ΑΚ, αν πρόκειται για έκτακτη χρησικτησία, ή μπορούν να προσauξήσουν το χρόνο της δικής τους νομής κατά το άρθρο 1051 ΑΚ, αν αυτοί νέμονται με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας. Αν όμως ο δικαιούχος πέθανε μετά την έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου, ως δικαιούχος θα αναγραφεί ο θανών, υπό την προϋπόθεση ότι ήταν φορέας του δικαιώματος κατά το χρόνο έναρξης της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου. Το ίδιο θα συμβεί και σε περίπτωση που ο θανών δεν ήταν φορέας του δικαιώματος κατά το χρόνο έναρξης λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου, απέκτησε όμως το δικαίωμα με χρησικτησία που συμπληρώθηκε μετά την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου, αλλά πριν το θάνατό του. Αν όμως ο θανών δεν είχε συμπληρώσει

14. ΕφΚερκ 72/2010 ΤΝΠ ΔΣΑ Ισοκράτης.

15. Ι. Κατράς, *ό.π.*

16. Κ. Εμμανουηλίδου, σε Διαμαντόπουλου Γ./Εμμανουηλίδου Κ., Ζητήματα Κτηματολογικού Δικονομικού Δικαίου, σ. 22· Γ. Μαγουλάς, *ό.π.*, σ. 90-94 με εξαιρετικά πειστική επιχειρηματολογία· ΑΠ 1342/2015, ΠΠρΘεσ 15163/2012, και οι δύο στην ΤΝΠ ΔΣΑ Ισοκράτης· ΜΠρΘεσ 8614/2018 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

17. Κατ' εξαίρεση, στο στάδιο της κτηματογράφησης θα εξεταστούν και οι τίτλοι των δικαιοπαρόχων, εάν υποβληθούν αντίθετες δηλώσεις ιδιοκτησίας για το ίδιο δικαίωμα.

18. ΑΠ 1330/2008 ΝΟΜΟΣ· ΕφΑθ 622/2010 ΝΟΜΟΣ.

19. ΕφΛαρ 366/2018 ΤΝΠ ΔΣΑ Ισοκράτης.

20. ΑΠ 73/2018, ΑΠ 583/2016, ΕφΛαρ 78/2015, 371/2012, όλες στην ΤΝΠ ΔΣΑ Ισοκράτης· Γ. Μαγουλάς, *ό.π.*, σ. 99· Γ. Γάτσιος, σε Γ. Διαμαντόπουλο, Εθνικό Κτηματολόγιο, άρθρο 6, αρ. 151.

21. ΤΝΠ ΔΣΑ Ισοκράτης [Εισηγ. η κ. Διαμ. Σταυριδίου].

κατά το χρόνο θανάτου του το χρόνο χρησικτησίας, ο οποίος συμπληρώθηκε αργότερα στο πρόσωπο των κληρονόμων του, αλλά πριν την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, δικαιούχοι στο κτηματολογικό φύλλο θα αναγραφούν οι κληρονόμοι του²². Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις η αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 § 3α Ν. 2664/1998 θα υποβληθεί από τους νομιμοποιούμενους κληρονόμους, όμως το ποιος θα καταχωριστεί στο κτηματολογικό φύλλο ως δικαιούχος θα εξαρτηθεί από το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου καθώς και από το αν αυτός είχε αποκτήσει το δικαίωμα ως το θάνατό του ή είχε ασυμπλήρωτο χρόνο νομής χρησικτησίας.

8. Αίτηση διόρθωσης με κυριότητα από χρησικτησία – Εξαίρεση από τον κανόνα

8.1. Το άρθρο 6 παρ. 3α περ. ββ', όπως ισχύει μετά την τροποποίηση με το Ν. 4164/2013, ορίζει ότι: «Κατ' εξαίρεση όσον αφορά στην περίπτωση α', όταν πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής επί γεωτεμαχίου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9 και ο δικαιούχος επικαλείται ως τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, ασκείται η αγωγή της παραγράφου 2 που απευθύνεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου».

8.2. Το Μον. Πρωτ. Θεσσαλονίκης²³ έκρινε ότι δεν μπορεί με αίτηση της παρ. 3α του άρθρου 6 να ζητηθεί διόρθωση της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής με την ένδειξη «άγνωστος ιδιοκτήτης», όχι μόνον στην περίπτωση που ο αιτών επικαλείται κτήση δικαιώματος με έκτακτη χρησικτησία, αλλά και όταν ο προκάτοχος του αιτούντα είχε αποκτήσει το ίδιο δικαίωμα με τον ίδιο τρόπο, χωρίς ο αιτών – κληρονόμος ή ειδικός διάδοχος – να επικαλείται ανεξάρτητη από την κληρονομία κτήση κυριότητας στο πρόσωπό του. Το Δικαστήριο διατυπώνει το επιχειρήμα ότι «παραδοχή της αντίθετης άποψης θα επέτρεπε το τυχαίο γεγονός ότι ο θάνατος του αποκτώντος την κυριότητα ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία προηγήθηκε της έναρξης ισχύος του κτηματολογίου να ακυρώσει τη βούληση του νομοθέτη η οποία σαφέστατα είναι το εγγραπτό δικαίωμα κυριότητας που θεμελιώνεται σε έκτακτη χρησικτησία να εκδικάζεται κατά την αμφισβητούμενη δικαιοδοσία. Κατά την κρίση δε του παρόντος Δικαστηρίου, για τους λόγους που αναλυτικά εκτέθηκαν ανωτέρω, το ίδιο ισχύει και όταν ο καθοιονδήποτε τρόπο μεταβιβάσας δικαιοπάροχος του αιτούντα θεμελιώνει το δικαίωμα κυριότητάς του σε έκτακτη χρησικτησία, δηλαδή ο αιτών υποστηρίζει ότι έχει αποκτήσει κυριότητα με παράγωγο τρόπο από μεταβιβάσαντα που επικαλείται ως τίτλο την έκτακτη χρησικτησία. Αντιθέτως είναι δυνατή η υποβολή της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3 όταν ο αιτών επικαλείται ως τίτλο την τακτική χρησικτησία».

8.3. Σύμφωνα με την άποψη της καθηγήτριας Καλλιρρόης Παντελίδου²⁴ η παραπάνω άποψη του δικαστηρίου έχει το μειονέκτημα ότι στην ουσία υπερκερνά την κληρονομική διαδοχή και «εξισώνει» τον αιτούντα με αυτόν που επικαλείται την έκτακτη χρησικτησία χωρίς κληρονομική διαδοχή. Δηλαδή υποβαθμίζει και τη χρησικτησία και τη διαδοχή. Επίσης δεν είναι ευχερές κατανοητό τί εννοεί το δικαστήριο με την έκφραση «το δικαίωμα του κληρονόμου συναρτάται απόλυτα από την κτήση κυριότητας από τον δικαιοπάροχο του με έκτακτη χρησικτησία, χωρίς ο ίδιος ο κληρονόμος να μπορεί να επικαλεσθεί κτήση κυριότητας στο πρόσωπό του ανεξάρτητη από την κτήση κυριότητας στο πρόσωπο του κληρονομούμενου». Σε κάθε κληρονομική διαδοχή το δικαίωμα του κληρονόμου ως καθολικού διαδοχού συναρτάται νομίμως, αμέσως και απολύτως με το δικαίωμα του κληρονομούμενου το οποίο μεταβαίνει στον κληρονόμο. Πλην όμως

παρά τις παραπάνω παρατηρήσεις, η σχολιάζουσα επιδοκιμάζει την απόφαση «κατ' αποτέλεσμα», χωρίς όμως να είναι –τουλάχιστον σε μένα– σαφής ο λόγος της επιδοκιμασίας.

8.4. Το Δικαστήριο με την σχολιαζόμενη απόφασή του εξαίρει την περίπτωση που ο κληρονόμος έχει αποκτήσει στο πρόσωπό του και ανεξάρτητα από τον κληρονομούμενο αυτοτελές δικαίωμα κυριότητας. Αυτό μπορεί να συμβεί, όταν ο κληρονομούμενος, που αποδέχθηκε την κληρονομία, μετέγραψε την αποδοχή του και νέμεται καλόπιστα το ακίνητο με νόμιμο τίτλο το κληρονομικό του δικαίωμα περισσότερο από δέκα χρόνια, οπότε απέκτησε την κυριότητα με τακτική χρησικτησία, χωρίς ο τρόπος χρήσης του δικαιώματος και το δικαίωμα το ίδιο να «συναρτάται» με το δικαίωμα του κληρονομούμενου.

8.5. Σε δογματικό επίπεδο το Δικαστήριο με την παραπάνω απόφαση ακυρώνει αυθαίρετα την κληρονομική διαδοχή και στερεί από τον κληρονόμο / δικαιοδόχο το νόμιμο τίτλο κτήσης, ακυρώνοντας έτσι και τη σαφή και αταλάντευτη νομολογία του Αρείου Πάγου, ότι ο κληρονόμος έχει ως νόμιμο τίτλο κτήσης δικαιώματος την κληρονομία. Δεν ισχύει όμως το ίδιο στην περίπτωση που δικαιούχος είναι ο κληρονόμος, επειδή ο κληρονόμος ως δικαιούχος έχει τίτλο κτήσης του δικαιώματος την κληρονομική διαδοχή και όχι την έκτακτη χρησικτησία του κληρονομούμενου²⁵.

8.6. Οι σκέψεις αυτές του Δικαστηρίου εκτός από ανεπιχειρείς για τους αιτούντες την διόρθωση, ακυρώνουν το σκοπό της νομοθέτησης και εντέλει είναι δογματικά εσφαλμένες για τους λόγους που εκτίθενται στη συνέχεια.

8.6.1. Η διάταξη που δεν επιτρέπει τη διόρθωση της συγκεκριμένης εγγραφής με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας εισάγεται ως εξαίρεση στον κανόνα του επιτρεπτού που διατυπώνεται στην παράγραφο 3α του άρθρου 6, η οποία αρχίζει με τη φράση «κατ' εξαίρεση των όσων ορίζονται στην περίπτωση α', όταν πρόκειται για διόρθωση...». Συνεπώς, ο ίδιος ο νομοθέτης χαρακτηρίζει την παρέμβασή του εξαιρετική, δηλαδή δηλώνει αυθεντικά και εκ προοιμίου ότι εισάγει εξαιρετική διάταξη, που ως τέτοια ερμηνεύεται και εφαρμόζεται στενά.

8.6.2. Στους ισχύοντες νόμους για το εθνικό κτηματολόγιο με τον όρο «δικαιούχος» εννοείται ο φορέας του δικαιώματος. Τονίζεται ότι ο δικαιούχος δεν ταυτίζεται πάντοτε με τον «αιτούντα» τη διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής, αφού αυτήν, κατά το άρθρο 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998 και τη σύμφωνη επί του ζητήματος νομολογία και θεωρία, μπορεί να τη ζητήσει όποιος έχει έννομο συμφέρον. Πρέπει λοιπόν να παραδεχθούμε ότι ο νομοθέτης γνωρίζει ότι ο αιτών δεν ταυτίζεται πάντοτε με το δικαιούχο, ο οποίος όμως πάντοτε είναι ο φορέας του δικαιώματος. Κατά το γράμμα του νόμου δεν είναι επιτρεπτή με την αίτηση της εκούσιας δικαιοδοσίας η διόρθωση της πρώτης εγγραφής με άγνωστο ιδιοκτήτη, όταν ο «δικαιούχος» –και όχι οι προκάτοχοι του σε περίπτωση παράγωγης κτήσης– θεμελιώνει το εγγραπτό δικαίωμά του στη συμπλήρωση έκτακτης χρησικτησίας. Αν ο νομοθέτης ήθελε τον αποκλεισμό της διαδικασίας του άρθρου 6 παρ. 3α Ν. 2664/1998 και στην περίπτωση που οι προκάτοχοι του δικαιούχου είχαν αποκτήσει το δικαίωμα με έκτακτη χρησικτησία, θα το όριζε ρητά. Αντίθετα, ο νομοθέτης θέλησε ο σχετικός έλεγχος να περιορίζεται στον έλεγχο του αν ο επικαλούμενος από τον αιτούντα τίτλος είναι πρόσφορος για την κτήση του δικαιώματος που αναγράφεται στο τίτλο, επομένως η επέκταση του ελέγχου και στους προκείμενους του «δικαιούχου» αποτελεί ανεπίτρεπτο ερμηνευτικό άλμα. Το επιχείρημα ότι δεν επιτρέπεται το τυχαίο γεγονός «ότι ο θάνατος του αποκτώντος την κυριότητα ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία προηγήθηκε της έναρξης ισχύος του κτηματολογίου να ακυρώσει τη βούληση του νομοθέτη, η οποία σαφέστατα είναι το εγγραπτό δικαίωμα κυριότητας που θεμελιώνεται σε έκτακτη χρησικτησία, να εκδικάζεται κατά την αμφισβητούμενη δικαιοδοσία», πέραν

22. Κ. Παντελίδου, Χρησικτησία και κληρονομική διαδοχή στο Εθνικό Κτηματολόγιο, ΕφΑΔΠολ 2017, 291, Δ Ενότητα.

23. Βλ. την υπ' αριθμ. 8074/2016 απόφαση του ΜΠρΘεσ (ΕλλΔνη 2017, 268).

24. Κ. Παντελίδου, ό.π., ΣΤ Ενότητα.

25. ΑΠ 1402/2003 ΕλλΔνη 2004, 1516· ΑΠ 448/2001 ΕλλΔνη 2002, 776.

του ότι δεν καλύπτει και τις περιπτώσεις ειδικής διαδοχής, δεν είναι βάσιμο και δεν στηρίζεται στους ισχύοντες νόμους. Ο χρόνος του θανάτου δεν είναι τυχαίο και χωρίς συνέπειες γεγονός για το πρόσωπο του δικαιούχου στις πρώτες κτηματολογικές εγγραφές, αφού, αν αυτός συμβεί πριν την έναρξη λειτουργίας, «δικαιούχος» είναι ο κληρονόμος. Αν συμβεί μετά την έναρξη λειτουργίας «δικαιούχος» είναι ο κληρονομούμενος.

8.6.3. Επιπλέον δεν πρέπει να λησμονείται ότι η αρχική καταχώρηση στο κτηματολογικό φύλλο «διατάσσεται» κυρίως από τα όργανα της κτηματογράφησης και κατ' εξαίρεση από τα δικαστήρια. Επομένως, αν υπήρχε τέτοιος σκοπός του νομοθέτη, η διάταξη κατά λόγο μειζονα θα απευθυνόταν και προς τα όργανα της κτηματογράφησης. Δεν μπορεί αυτό που δόθηκε αποκλείεται στα δικαστήρια σε δίκη με «ελαφρότερη» οικονομική διαδικασία σε σχέση με την τακτική, να επιτρέπεται χωρίς άλλη σκέψη στα όργανα της κτηματογράφησης. Ας προσφύγουμε και πάλιν στη λυδία λίθο της πραγματικότητας: Κληρονομούμενος που πέθανε πριν την έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου και είχε αποκτήσει με έκτακτη χρησικτησία αγρόκτημα 20 στρεμμάτων, με τη διαθήκη του αφήνει ένα τμήμα στον κληρονόμο Κ-1 και το υπόλοιπο στον κληρονόμο Κ-2. Ο πρώτος, ως επιμελής κληρονόμος, προβαίνει σε πανηγυρική δήλωση αποδοχής κληρονομίας την οποία μεταγράφει, προσκομίζει τη σχετική πράξη στην κτηματογράφηση και, βεβαίως, τα όργανα της κτηματογράφησης τον καταχωρούν στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου ως κύριο, αφού αυτά δεν κάνουν έλεγχο του τρόπου κτήσης για τον δικαιούχο. Ο δεύτερος κληρονόμος αμελεί, το ακίνητο φέρεται αγνώστου ιδιοκτήτη και τελικά, μετά την έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου, ο κληρονόμος επιδιώκει τη διόρθωση δικαστικά. Με ποια νομοθετική στήριξη και με ποια λογική θα υποχρεώσουμε τον κληρονόμο αυτό να κάνει μία «πολυτελή» δίκη με το Δημόσιο και να αναμένει με μετέωρο το δικαίωμά του σίγουρα πάνω από μία οκταετία που θα απαιτηθεί μέχρις ότου η απόφαση να καταστεί αμετάκλητη; Διερωτώμαι αν η ταλαιπωρία αυτού του διαδικού αποτελεί παράγοντα στην όλη συλλογιστική της αποκρουσμένης γνώμης. Μήπως το Δικαστήριο θεωρεί ότι ο συγκεκριμένος περιορισμός λειτουργεί –κατά το σκοπό του νομοθέτη– ως οιοεινί ποινή γι' αυτόν που αμέλησε; Αντίθετα, από την γραμματική διατύπωση και το όλο πνεύμα της διάταξης της παρ. 3α του άρθρου 6 Ν. 2664/1998, συνάγεται ότι το δικαστήριο εξετάζει εάν ο τίτλος που προσκομίζεται από τον δηλούντα είναι πρόσφορος για την κτήση του δικαιώματος που δηλώνεται, χωρίς περαιτέρω έρευνα των τίτλων του δικαιούχου σύμφωνα με τις αναλυτικότερες σκέψεις που εκτέθηκαν στις παρ. 4.3, 4.4, και 5 ως προς το αντικείμενο της δίκης της παρ. 3α του άρθρου 6. Έτσι λοιπόν ομόφωνα θεωρία και νομολογία δέχονται ότι ο αιτών δεν υποχρεούται στην αίτηση της παρ. 3α του άρθρου 6 Ν. 2664/1998 να εκθέσει και τον τρόπο που ο δικαιούχος του απέκτησε το δικαίωμα που του μεταβίβασε. Και αφού δεν απαιτείται η αναφορά αυτή, έπεται ότι ο τρόπος κτήσης του προκατόχου δεν αποτελεί υπόθεση για την ευδοκίμηση της αίτησης.

8.6.4. Πέρα από το ότι η παραπάνω σκέψη του Δικαστηρίου έρχεται σε καταφανή σύγκρουση με τη νομολογία του Αρείου Πάγου, προκαλεί εύλογα ερωτήματα για τον πρακτικό τρόπο που μπορεί να εφαρμοστεί. Ας γίνει η εξής υπόθεση εργασίας: Ο αιτών, που άσκησε αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3α, επικαλείται ως τίτλο κληρονομητήριο που πιστοποιεί ότι κληρονόμησε τον θανόντα πριν την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου πατέρα του, την κληρονομία του οποίου αποδέχθηκε σιωπηρά²⁶, όμως στην αίτησή του ουδόλως εκθέτει τον τρόπο κτήσης του δικαιώματος από τον πατέρα του, ο οποίος στην πραγματικότητα το είχε αποκτήσει με έκτακτη

χρησικτησία. Σύμφωνα με τη νομολογία του Αρείου Πάγου, η αίτηση θα γίνει δεκτή. Η απορία μου είναι πώς θα λειτουργήσει στην περίπτωση αυτή ο έλεγχος που προτείνει η σχολιαζόμενη απόφαση, όταν ο αιτών δεν έχει την υποχρέωση να εκθέσει τον τρόπο κτήσης της κυριότητας από τον προκτήτορα;

8.6.5. Η αποκρουσμένη άποψη προκαλεί επιπρόσθετα και την εξής απορία: Αν βούληση του νομοθέτη ήταν ο αποκλεισμός της διόρθωσης με την διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας και όταν ο προκτήτορας είχε αποκτήσει το δικαίωμα με έκτακτη χρησικτησία, τότε γιατί ο έλεγχος θα πρέπει να περιορίζεται μόνον στον άμεσο προκτήτορα και να μην επεκτείνεται και στους απώτερους προκατόχους; Έτσι όμως φθάνουμε σε νέο παραλογισμό, αφού για να αποφύγουμε την αδύνατη στην πράξη *probatio diabolica*, θα καταφύγουμε κατ' ανάγκη στην επίκληση της χρησικτησίας. Με τη σκέψη αυτή ουδεμία αίτηση διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής θα δικαζόταν με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας.

8.6.6. Όταν το δικαστήριο δικάζει αίτηση εκούσιας δικαιοδοσίας με αίτημα καταχώρησης ως δικαιούχο του δικαιώματος τον κληρονομούμενο που πέθανε μετά την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου και έχει ως τίτλο κτήσης του δικαιώματος την έκτακτη χρησικτησία, θα απορρίψει την αίτηση, επειδή ο νόμος επιτάσσει το αίτημα της διόρθωσης να εισαχθεί στο δικαστήριο με την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2, στρεφόμενη κατά του Ελληνικού Δημοσίου ως εν δυνάμει (μελλοντικού) κύριου κατά το άρθρο 9 Ν. 2664/1998, εφόσον δηλαδή μέχρι την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών δεν έχει επιτευχθεί η διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής με άγνωστο ιδιοκτήτη. Η λύση αυτή προκύπτει από το ότι ο δικαιούχος έχει ως τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία. Δεν ισχύει όμως το ίδιο στην περίπτωση που δικαιούχος είναι ο κληρονόμος, επειδή ο κληρονόμος ως δικαιούχος έχει ως τίτλο κτήσης δικαιώματος την κληρονομική διαδοχή και όχι την έκτακτη χρησικτησία του κληρονομούμενου²⁷. Εξάλλου ο ίδιος ο Ν. 2308/1995 στο άρθρο 2 παρ. 3β θεωρεί τον κληρονόμο ως φορέα του εμπραγμάτου δικαιώματος ακόμη και πριν την μεταγραφή²⁸.

9. Ανακεφαλαίωση

Συνοψίζω τα όσα ήδη παραπάνω εκτέθηκαν:

9.1. Η διόρθωση της κτηματολογικής εγγραφής με άγνωστο ιδιοκτήτη δεν μπορεί να ζητηθεί με αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3α Ν. 2664/1998, μόνον όταν ο δικαιούχος επικαλείται ευθέως κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία. Η απαγόρευση δεν ισχύει όταν ο «δικαιούχος» έχει αποκτήσει το δικαίωμα με τακτική χρησικτησία.

9.2. Ο αιτών ως δικαιούχος δεν έχει υποχρέωση να εκθέσει στην αίτησή του τον τρόπο που ο δικαιούχος του απέκτησε το δικαίωμα που μεταβιβάστηκε σε αυτόν είτε με ειδική είτε με καθολική διαδοχή. Άλλωστε τέτοια υποχρέωση δεν απαιτείται ούτε στην διεκδικητική αγωγή.

9.3. Εξέταση του τρόπου κτήσης του δικαιώματος από το δικαιούχο συνιστά εξέταση της ουσιαστικής υπόστασης του δικαιώματος, η οποία όμως συνιστά υπέρβαση της εξουσίας του δικαστηρίου, που στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν ερευνά την ουσιαστική υπόσταση του δικαιώματος, αλλά το κατά πόσον ο από τον αιτούντα επικαλούμενος τρόπος κτήσης είναι πρόσφορος για την κτήση του δικαιώματος, χωρίς η περί τούτου απόφαση του δικαστηρίου να παράγει δεδικασμένο.

9.4. Ας περίπτωση θανάτου του δικαιούχου η αίτηση –προφανώς– θα υποβληθεί από τους κληρονόμους του, δικαιούχος όμως θα κριθεί ο κληρονόμος, αν ο δικαιούχος πέθανε πριν την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου. Αν ό-

26. Η υποβολή αίτησης για την έκδοση κληρονομητηρίου συνιστά σιωπηρή αποδοχή της κληρονομίας (ΑΠ 1610/1987 ΝοΒ 1988, 1620· ΕφΑθ 5483/2005 ΕλλΔνη 2006, 1500).

27. ΑΠ 1402/2003 ΕλλΔνη 2004, 1516· ΑΠ 448/2001 ΕλλΔνη 2002, 776.

28. Γ. Καρύμπαλη-Τσιππίου, Κτηματολόγιο και κληρονομική διαδοχή, ΝοΒ 2014, 2232.

μως ο δικαιούχος πέθανε μετά την έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου και είχε αποκτήσει το δικαίωμα με οποιοδήποτε νόμιμο τρόπο ως την έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου ή με χρησικτησία της οποίας ο χρόνος συμπληρώθηκε μετά την έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου, αλλά πριν το θάνατό του, δικαιούχος θα αναγνωριστεί ο κληρονομούμενος. Αν όμως ο θανών δεν είχε συμπληρώσει κατά το χρόνο θανάτου του το χρόνο χρησικτησίας, ο οποίος συμπληρώθηκε αργότερα στο πρόσωπο των κληρονόμων του, αλλά πριν την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών, δικαιούχοι στο κτηματολογικό φύλλο θα αναγραφούν οι κληρονόμοι του.

9.5. Όταν δικαιούχος είναι ο κληρονόμος, αυτός έχει ως νόμιμο τίτλο την κληρονομία, χωρίς να είναι υποχρεωμένος να εκθέσει τον τρόπο κτήσης του δικαιώματος από τον κληρονομούμενο. Μάλιστα, αν δεν είχε αμελήσει και είχε υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στην κτηματογράφηση, δεν ήταν απαραίτητο να προσκομίσει με την υποβολή της δήλωσης πράξη αποδοχής κληρονομίας και αποδεικτικό μεταγραφής. Όταν όμως δικαιούχος είναι ο κληρονομούμενος, θα εξεταστεί ο τρόπος κτήσης του δικαιώματος, και, αν η κτήση του στηρίζεται σε έκτακτη χρησικτησία, η αίτηση διόρθωσης θα απορριφθεί.

9.6. Η προσμέτρηση του χρόνου χρησικτησίας και μετά την έναρξη της λειτουργίας του κτηματολογικού γραφείου ως τον χρόνο που υποβάλλεται η αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 3α Ν. 2664/1998 έχει αξία μόνον αν πρόκειται για νομή με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας. Αντίθετα η προσμέτρηση αυτή έχει αξία, είτε πρόκειται για τακτική είτε για έκτακτη χρησικτησία, όταν το αίτημα διόρθωσης δικάζεται με την τακτική διαδικασία σε κατ' αντιδικία δίκη (άρθρ. 6 παρ. 2).

10. Αντί επιλόγου

Η ενασχόληση με τα προαναφερθέντα θέματα, που σε τελευταία ανάλυση είναι θέματα της δικονομικής διαδικασίας που θα ακολουθηθεί, δεν είναι προϊόν νομικού σχολαστικισμού, αλ-

λά υπαγορεύεται από τις πρακτικές ανάγκες της οικονομικής και συναλλακτικής ζωής και των πραγματικών όρων λειτουργίας των δικαστηρίων. Ζούμε σε χώρα στην οποία η απονομή της δικαιοσύνης κινείται με ταχύτητες που μας κατατάσσουν ουραγούς στις σχετικές λίστες όχι μόνον του δυτικού κόσμου, αλλά και σε παγκόσμιο φάσμα. Η ολοκλήρωση του κτηματολογίου με την οριστικοποίηση των κτηματολογικών εγγραφών είναι θέμα που αφορά πρωτίστως την εθνική οικονομία. Όπως τονίζεται και στην αιτιολογική έκθεση του Ν. 3481/2006²⁹, με την εισαγόμενη τροποποίηση επιδιώκεται η καθιέρωση απλής και σύντομης δικαστικής διαδικασίας, ενώ η ανακοίνωση της δίκης στο Ελληνικό Δημόσιο γίνεται προκειμένου αυτό να λάβει γνώση και να παρέμβει στη δίκη, εάν αυτό είναι απαραίτητο για την προάσπιση τυχόν δικαιωμάτων του. Μερικά από τα σημαντικά χαρακτηριστικά της απλοποίησης είναι: [α] η διόρθωση γίνεται με την έκδοση της απόφασης του πρωτοδικείου, χωρίς να χρειάζεται αυτή να καταστεί αμετάκλητη [β] Η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με τίτλο του δικαιώματος μεταγραφτέα πράξη, η οποία όμως δεν έχει μεταγραφεί. Η εξασφάλιση των συμφερόντων του Δημοσίου είναι έργο του νομοθέτη, ο οποίος στη συγκεκριμένη περίπτωση ανταποκρίθηκε στην υποχρέωσή του αυτή με τη θέσπιση ανακοίνωσης της δίκης προς το Δημόσιο. Ερμηνεία νόμου, που εμπλέκει την προστασία των συμφερόντων του Δημοσίου πέραν των ορίων της αναγκαίας νομοθετικής προστασίας, συνιστά παραβίαση της αρχής της ισότητας των διαδίκων απέναντι στα δικαστήρια. Τα προνόμια του Δημοσίου, στο μέτρο που κρίνονται ανεκτά κατά το Σύνταγμα, είναι εξαιρέσεις από την αρχή της ισότητας, συνεπώς είναι διατάξεις στενά ερμηνευτέες. Στενόκαρδες ερμηνείες του άρθρου 6 παρ. 3α με επιχείρημα την προστασία των συμφερόντων του Δημοσίου, ακυρώνουν το νομοθετικό σκοπό και συγχρόνως ταλαιπωρούν χωρίς λόγο τον πολίτη, εξαναγκάζοντάς τον να αγωνίζεται στα δικαστήρια επί πολλά έτη, για κάτι που ο νομοθέτης θέλησε να περατώνεται σε μερικούς μήνες.

²⁹ Δημοσιευμένη και στον ΚΝοΒ 2006, σ. 1036.