



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
**Εθνικόν και Καποδιστριακόν
Πανεπιστήμιον Αθηνών**
— ΙΔΡΥΘΕΝ ΤΟ 1837 —

ΝΟΜΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

ΕΝΙΑΙΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ
ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ: «ΓΕΝΙΚΟ ΑΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ»
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΕΤΟΣ: 2020-2021

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
της ΑΓΓΕΛΙΚΗΣ ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΥ του Αγγέλου
Α.Μ.: 7340010120002

**«ΕΠΙΔΙΚΑΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
ΚΑΤΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 1010 ΑΚ»**

Επιβλέποντες:

- 1) Επίκουρος Καθ. Βάγιας Παναγιωτόπουλος
- 2) Αναπληρωτής Καθ. Γεώργιος Γεωργιάδης
- 3) Επίκουρος Καθ. Κωνσταντίνος Καραγιάννης

Αθήνα, Νοέμβριος 2021

Copyright © [Αγγελική Αντωνοπούλου, Νοέμβριος 2021]

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα.

Οι απόψεις και θέσεις που περιέχονται σε αυτήν την εργασία εκφράζουν τον συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών.

Πίνακας περιεχομένων

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ.....	4
I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	6
II. Η ΣΥΣΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 1010-1011 ΑΚ ΣΤΟ ΓΕΙΤΟΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ.....	8
III. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΕΠΙΔΙΚΑΣΗΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ 1010 ΑΚ ΩΣ ΠΡΩΤΟΤΥΠΗΣ ΚΤΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	9
IV. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ - ΣΚΟΠΟΣ	9
V. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	11
Α. Ανέγερση Οικοδομής.....	11
Β. Ανέγερση από κύριο.....	12
Γ. Επέκταση σε γειτονικό γήπεδο	13
Δ. Καλόπιστη επέκταση	14
Ε. Έλλειψη Διαμαρτυρίας	15
1. Φορείς Δικαιώματος Διαμαρτυρίας	16
2. Νομική Φύση Διαμαρτυρίας.....	17
VI. ΕΝΝΟΜΕΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ.....	17
Α. Η αξίωση προς εξαγορά και επιδίκαση	17
Β. Τα μέσα άσκησης των δικαιωμάτων της 1010 ΑΚ.....	18
VII. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗΣ ΑΝΑΤΡΟΠΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΛΘΟΥΣΑΣ ΔΙΑΠΛΑΣΗΣ.....	20
VIII. ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΜΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	21
IX. ΑΝΑΛΟΓΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ	22
Α. Δικαιούχων άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων (1011 ΑΚ)	22
Β. Άλλες Περιπτώσεις	23
X. ΔΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	23
Α. Νομιμοποίηση	24
Β. Βάρος Απόδειξης.....	24
XI. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ- ΕΠΙΛΟΓΟΣ	26
XII. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ- ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ.....	27
XIII. ΒΑΣΕΙΣ ΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ	28

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ΑΠ	Άρειος Πάγος
Αρθρ.	Άρθρο
Βλ.	Βλέπε
ΕλλΔ	Ελληνική Δικαιοσύνη (νομικό περιοδικό)
ΕμπρΔ	Εμπράγματο Δίκαιο
επ.	Επόμενα
Εφ	Εφετείο
κ.τ.λ	Και τα λοιπά
ΚΠολΔ	Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας
ΜΠρ	Μονομελές Πρωτοδικείο
ν.	Νόμος
ν.δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
π.χ.	Παράδειγμα
περ.	Περίπτωση
ΠΠρ	Πολυμελές Πρωτοδικείο
σελ.	Σελίδα
σημ.	Σημείωση
στοιχ.	Στοιχείο
ΤΝΠ	Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών
ΧρΙΔ	Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου (περιοδικό)

I. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το θεμελιώδες και συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα στην ιδιοκτησία ρυθμίζεται από το εμπράγματο δίκαιο. Πρόκειται για έναν κλάδο του δικαίου με τεράστια σημασία, καθώς ρυθμίζει τις έννομες σχέσεις των προσώπων με τα πράγματα (εμπράγματα δικαιώματα).¹ Παρότι χαρακτηρίζεται ως στατικό δίκαιο, καθώς δεν έχει υποστεί σημαντικές αλλαγές από την έναρξη ισχύος του Αστικού Κώδικα, παραμένει εξαιρετικά επίκαιρο. Ιδιάζουσα σημασία έχει το υποσύστημα του γειτονικού δικαίου, καθώς παρουσιάζει ιδιαιτερότητες, ορισμένες από τις οποίες θα αναλυθούν κατωτέρω.

Οι κανόνες του εμπραγμάτου δικαίου περιέχονται στο τρίτο βιβλίο του ελληνικού Αστικού Κώδικα (947 – 1345 ΑΚ) και αποτελούν ένα εκτενές τμήμα του ιδιωτικού δικαίου. Συγκαταλέγονται στο **περιουσιακό δίκαιο**, καθώς το αντικείμενο των εμπραγμάτων δικαιωμάτων είναι κατά κανόνα αποτιμητό σε χρήμα. Το εμπράγματο δίκαιο πέρα από την εξέταση θεμελιωδών νομικών ζητημάτων, διαδραματίζει ενεργό ρόλο στην καθημερινότητα των προσώπων και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της νομικής πραγματικότητας. Αποτελεί βάση και για τα υπόλοιπα μέρη του αστικού δικαίου (ενοχικό, κληρονομικό κ.τ.λ.) και έχει μεγάλη σπουδαιότητα για την οικονομική ζωή.²

Το εμπράγματο δίκαιο διαρθρώνεται πάνω στο **απόλυτο δικαίωμα της κυριότητας** και στη συνύπαρξή του με τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα. Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά του εμπραγμάτου δικαίου είναι ο απόλυτος και αποκλειστικός χαρακτήρας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, τα οποία, σε αντίθεση με τα ενοχικά δικαιώματα, **ενεργούν έναντι πάντων (erga omnes)**. Σε αντίθεση με το ενοχικό δίκαιο, στο οποίο ισχύει η αρχή της πρόληψης, επί εμπραγμάτων δικαιωμάτων επικρατεί η *αρχή της χρονικής προτεραιότητας* και υπερισχύει το δικαίωμα που «γεννήθηκε» πρώτο· καθώς οι δικαιοπραξίες που αφορούν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων χρήζουν συμβολαιογραφικού τύπου και μεταγραφής στα δημόσια βιβλία, σε περίπτωση σύγκρουσης, υπερισχύει το εμπράγματο δικαίωμα που μεταγράφηκε νωρίτερα. Κομβική σημασία για τα εμπράγματα δικαιώματα έχει η *αρχή της δημοσιότητας*, η οποία μέχρι σήμερα εξυπηρετείται από τα δημόσια βιβλία που τηρούνται στα Υποθηκοφυλακεία όλης της επικράτειας και ήδη από τη βάση δεδομένων του Εθνικού Κτηματολογίου, η οποία παρέχει βεβαιότητα στις εμπράγματες σχέσεις και ασφάλεια συναλλαγών.³

Η κυριότητα είναι το σημαντικότερο εμπράγματο δικαίωμα, καθώς είναι το μοναδικό που παρέχει καθολική εξουσία πάνω στο πράγμα. Συνεπάγεται δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του πράγματος και ελευθερία διάθεσης, σε αντίθεση με τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα που παρέχουν μερική εξουσίαση, ανάλογα με τη φύση τους. Η κτήση της κυριότητας μπορεί να είναι **παράγωγη ή πρωτότυπη**, αναλόγως αν στηρίζεται σε προϋπάρχον δικαίωμα άλλου προσώπου, με τη συναίνεση του οποίου γίνεται η μεταβίβαση (π.χ. μεταβίβαση με σύμβαση λόγω πώλησης) ή αν είναι ανεξάρτητη από δικαίωμα άλλου (π.χ. έκτακτη χρησικτησία)⁴.

¹ Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 1-6, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 7-8

² Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 6-7, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 7-8

³ Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 11-21

⁴ Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 54-56

Έναν πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας αποτελεί και η επιδίκαση, κατά το άρθρο 1056 ΑΚ, καθώς δεν επέρχεται διαδοχή, αλλά δημιουργείται νέα ανεξάρτητη κυριότητα. **Επιδίκαση** είναι η απονομή κυριότητας με **τελεσίδικη δικαστική απόφαση**, η οποία είναι διαπλαστική, καθώς επιφέρει μεταβολή σε έννομες σχέσεις και εφόσον αφορά ακίνητο, χρήζει μεταγραφής (1192 περ. 2 ΑΚ και αρθ. 12 ν. 2664/1998), όπως και η αγωγή, με την οποία ζητείται η επιδίκαση (220 ΚΠολΔ). Σύμφωνα με το άρθρο 1056 ΑΚ, η κτήση κυριότητας με επιδίκαση είναι δυνατή μόνο στις περιπτώσεις που ορίζει ο νόμος (“numerous clausus”).⁵

Σε συνέχεια των ανωτέρω, δεν έχουμε επιδίκαση κυριότητας σε περίπτωση τελεσίδικης αναγνωριστικής ή καταψηφιστικής δικαστικής απόφασης -μετά από διεκδικητική αγωγή-, η οποία αναγνωρίζει ήδη υπάρχον δικαίωμα κυριότητας. Μάλιστα, η τελευταία δεν ενεργεί έναντι όλων, αλλά αναπτύσσει δεδικασμένο κατά τους κανόνες της Πολιτικής Δικονομίας μεταξύ των διαδίκων. Αντιστοίχως, δεν υπάρχει επιδίκαση κυριότητας, όταν η δικαστική απόφαση διατάσσει τη διενέργεια σύμβασης μεταβίβασης, καθώς η κτήση της κυριότητας δεν επέρχεται με την τελεσιδικία της απόφασης, αλλά με τη σύναψη της σύμβασης και προηγηθείσα απόφαση υποκαθιστά απλώς την απαιτούμενη δήλωση βουλήσεως.

Περιπτώσεις επιδίκασης κυριότητας, μεταξύ άλλων, είναι η αυτούσια δικαστική διανομή (799-800 ΑΚ, 478-494 ΚΠολΔ), ο κανονισμός ορίων με κατανομή σε όμορους ιδιοκτήτες κατ’ άρθρο 1020 ΑΚ και η επιδίκαση λόγω ενοικοδόμησης σε γειτονικό ακίνητο κατ’ άρθρο 1010 ΑΚ.⁶

Η παρούσα μελέτη πραγματεύεται την επιδίκαση κυριότητας ακινήτου στον ενοικοδομήσαντα κατά ένα μέρος σε γειτονικό ακίνητο, κατά το άρθρο 1010 ΑΚ. Μετά από μία σύντομη αναφορά στη συστηματική ένταξη των εξεταζόμενων διατάξεων 1010 - 1011 ΑΚ στο γειτονικό δίκαιο, αναλύεται το περιεχόμενο και ο δικαιολογητικός σκοπός της 1010 ΑΚ. Εν συνεχεία, εξετάζονται διεξοδικώς οι προϋποθέσεις εφαρμογής της διάταξης, τα προβλήματα που ανακύπτουν και οι αντικρουόμενες απόψεις. Έπειτα, περιγράφονται λεπτομερώς οι έννομες συνέπειες που επιφέρει η εφαρμογή της διάταξης και τα μέσα ικανοποίησης των προβλεπόμενων αξιώσεων. Γίνεται ιδιαίτερη αναφορά στις περιπτώσεις στις οποίες αποκλείεται η εφαρμογή του άρθρου, αλλά και σε αυτές όπου εφαρμόζεται αναλόγως. Τέλος, παρατίθενται ορισμένα δικονομικά ζητήματα, καθώς και το πλαίσιο παραγραφής των συναφών με τη διάταξη αξιώσεων.

⁵ Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 396-397, Παπαστερίου Δ. (2008), σελ. 381, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 7-10

⁶ Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 396-397, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 8, Παπαστερίου Δ. (2008), σελ. 381-382

II. Η ΣΥΣΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ 1010-1011 ΑΚ ΣΤΟ ΓΕΙΤΟΝΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

Γειτονικό Δίκαιο είναι το υποσύστημα διατάξεων που εντάσσεται στο εμπράγματο δίκαιο και ρυθμίζει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις μεταξύ ιδιοκτητών όμορων ακινήτων, προκειμένου επιτευχθεί αρμονική συμβίωση, με περιορισμούς της κυριότητας αμοτέρων. Το γειτονικό δίκαιο περιέχεται στις διατάξεις του και συγκεκριμένα στα άρθρα 1003- 1032 ΑΚ και αποτελεί ένα **σύνολο περιορισμών της κυριότητας**, επιβάλλοντας στους ιδιοκτήτες πράξη, παράλειψη ή ανοχή.⁷ Άλλοι κανόνες γειτονικού δικαίου περιέχονται σε ειδικούς νόμους περί σχεδίων πόλεων, πολεοδομικές διατάξεις, δασική νομοθεσία κ.τ.λ..⁸ Αποτελεί αναγκαία νομοθετική ρύθμιση, καθώς η γειτνίαση δεν είναι πάντα αρμονική και τα αντικρουόμενα συμφέροντα προκαλούν διενέξεις.⁹

Οι ανωτέρω περιορισμοί της κυριότητας, μάλιστα, είναι θεμιτοί και δεν προσβάλλουν το συνταγματικό δικαίωμα στην ιδιοκτησία ή στην ελεύθερη ανάπτυξη της προσωπικότητας. Δεν πρόκειται για περιορισμούς που αλλοιώνουν τον πυρήνα του δικαιώματος, αλλά αντιθέτως, οι περιορισμοί αυτοί εξυπηρετούν το γενικό συμφέρον, επιδιώκοντας την ειρηνική συνύπαρξη, χωρίς να παρεμποδίζουν την ακώλυτη άσκηση των εκατέρωθεν δικαιωμάτων, με δεδομένο, μάλιστα, ότι οι περιορισμοί αυτοί ισχύουν για όλους. Κάθε ιδιοκτήτης περιορίζεται σε ένα βαθμό ως προς την άσκηση του δικαιώματος να προβαίνει σε οιαδήποτε ενέργεια πάνω στο πράγμα, όπως προβλέπεται από το άρθρο 1000 ΑΚ, αλλά ταυτόχρονα επωφελείται από τον ανάλογο περιορισμό του αντίστοιχου δικαιώματος του ιδιοκτήτη του γειτονικού ακινήτου.¹⁰

Οι περιορισμοί αυτοί της κυριότητας βάσει των διατάξεων του γειτονικού δικαίου διακρίνονται σε **άμεσοι και έμμεσοι**.¹¹

Άμεσοι περιορισμοί είναι αυτοί που πηγάζουν απευθείας από το νόμο, χωρίς να απαιτείται σύμβαση ή δικαστική απόφαση. Οι άμεσοι περιορισμοί αφορούν ορισμένες εξουσίες του δικαιώματος κυριότητας, είναι γενικοί και αμοιβαίοι (ισχύουν για όλα τα ακίνητα). Κατά συνέπεια, οι άμεσοι περιορισμοί δεν απαιτούν μεταγραφή (καθώς η ύπαρξή τους είναι δεδομένη), ούτε αποτελούν νόμιμο λόγο αποζημίωσης του βεβαρυνμένου ιδιοκτήτη.¹² Περιπτώσεις άμεσων περιορισμών της κυριότητας είναι τα άρθρα 1003 ΑΚ, 1007 ΑΚ, 1009 ΑΚ, 1024 ΑΚ κ.τ.λ..

Έμμεσοι περιορισμοί είναι αυτοί που δεν πηγάζουν απευθείας από το νόμο, αλλά ο νόμος παρέχει στους ιδιοκτήτες αξίωση κατά των ιδιοκτητών γειτονικών ακινήτων για παραχώρηση ορισμένου εμπράγματος δικαιώματος. Πρόκειται για περαιτέρω περιορισμούς του δικαιώματος κυριότητας που παρέχονται υπό προϋποθέσεις, καθώς χωρίς αυτούς δεν είναι δυνατή η εκμετάλλευση του ακινήτου του δικαιούχου ιδιοκτήτη. Ο δικαιούχος ιδιοκτήτης, εφόσον πληρούνται οι οριζόμενες στο νόμο προϋποθέσεις, έχει ενοχική αξίωση, έναντι ανάλογης αποζημίωσης, κατά του υπόχρεου γείτονα για παροχή εμπράγματος δικαιώματος,

⁷ Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 253-254, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ 8-9

⁸ Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 253

⁹ Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 14, ΕφΡοδ 253/2019 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

¹⁰ Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 252-254

¹¹ Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 255, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 14-15

¹² Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 255, Παπαστερίου Δ. (2008), σελ. 44

το οποίο γεννάται με μεταξύ τους σύμβαση ή με έκδοση δικαστικής απόφασης¹³ και του οποίου το περιεχόμενο καθορίζεται ανάλογα με τις εκάστοτε περιστάσεις.¹⁴ Περιπτώσεις έμμεσων περιορισμών προβλέπονται στα άρθρα **1010-1011 ΑΚ**, 1012 ΑΚ, 1028 ΑΚ, 1031 ΑΚ κ.τ.λ..

Η ένταξη της διάταξης 1010 ΑΚ στο κεφάλαιο του «Γειτονικού Δικαίου» ακολουθεί το παράδειγμα του ΓερμΑΚ, αν και έχει υποστηριχθεί ότι έπρεπε να τοποθετηθεί μετά το άρθρο 1057 ΑΚ.¹⁵

III. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΕΠΙΚΙΔΑΣΗΣ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ 1010 ΑΚ ΩΣ ΠΡΩΤΟΤΥΠΗΣ ΚΤΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Κατά την κρατούσα άποψη, η επιδίκαση καθιερώνει πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας, καθώς με την έκδοση διαπλαστικής απόφασης δημιουργείται νέα κυριότητα.¹⁶ Ωστόσο, υπάρχει και μία άλλη άποψη, η οποία μέχρι σήμερα δεν έχει επικρατήσει και υποστηρίζει ότι η επιδίκαση συνιστά παράγωγο τρόπο κτήσης κυριότητας, πλην όμως αναγκαστικό, με την έννοια ότι επιβάλλεται με τη διαπλαστική δικαστική απόφαση, με την έκδοση της οποίας μετατίθεται η κυριότητα χωρίς να χρειάζεται να συμπράξει ο μέχρι τότε κύριος- εναγόμενος.¹⁷

Σύμφωνα με την ανωτέρω θέση, η επιδίκαση διαφέρει από την πρωτότυπη κτήση κυριότητας. Στην πρώτη περίπτωση, απαιτείται να είναι γνωστή η ταυτότητα του κυρίου, καθώς διεξάγεται υποχρεωτικά δίκη ανάμεσα στον κύριο και στον αξιώσαντα την κυριότητα. Η ασφάλεια δικαίου, στην οποία αποσκοπεί ο χαρακτηρισμός της επιδίκασης ως πρωτοτύπου κτήσης, διασφαλίζεται από την ίδια τη διαπλαστική ενέργεια της επιδικαστικής απόφασης, που ισχύει *erga omnes*.¹⁸

Περαιτέρω, γίνεται αντιληπτό ότι η επιδίκαση δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί ενιαία, καθώς υπάρχουν περιπτώσεις επιδίκασης, που δε συνιστούν πρωτότυπη κτήση κυριότητας.¹⁹

IV. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ - ΣΚΟΠΟΣ

1010 ΑΚ - Ενοικοδόμηση κατά ένα μέρος σε γειτονικό ακίνητο: *«Αν ο κύριος ακινήτου, ανεγείροντας πάνω σ' αυτό οικοδομή, την επεκτείνει καλόπιστα στο γειτονικό γήπεδο και ο κύριος του γηπέδου δεν διαμαρτυρήθηκε καθόλου πριν από την ανέγερση της οικοδομής κατά μεγάλο μέρος, το δικαστήριο μπορεί κατά εύλογη κρίση να επιδικάσει την κυριότητα του γηπέδου που καταλήφθηκε τον κύριο του ακινήτου που οικοδομήθηκε· η επιδίκαση γίνεται έναντι*

¹³ Η αγωγή που προηγείται, με την οποία ασκείται η αξίωση, είναι μεικτή (*action in rem scripta*) και επομένως, εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων ή στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. (Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 256)

¹⁴ Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 255-256, Παπαστερίου Δ. (2008), σελ. 44-45

¹⁵ Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 281, Χριστακάκου – Φωτιάδη Κ. (2012), ΧρΙΔ

¹⁶ Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 281, ΠΠρΘες 12815/2002 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

¹⁷ Κιτσαράς Λ. (2011), ΧρΙΔ, αριθ. II

¹⁸ Κιτσαράς Λ. (2011), ΧρΙΔ, αριθ. II

¹⁹ ΑΠ 318/2002 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ (η δικαστική διανομή, αν και αποτελεί επιδίκαση, δεν αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης)

καταβολής της αξίας του γηπέδου κατά το χρόνο της κατάληψής του και αποκατάστασης κάθε άλλης ζημίας, ιδίως από την τυχόν μείωση της αξίας του υπολοίπου.»

Το άρθρο 1010 ΑΚ καθιερώνει **πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας**²⁰ (παρά την αντίθετη μειοψηφούσα γνώμη που αναλύθηκε ανωτέρω), εισάγει έναν έμμεσο περιορισμό της κυριότητας γειτονικών ακινήτων και εξαίρεση από την αρχή «superficies solo cedit» (τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις), όπως θα αναλυθεί κατωτέρω. Εμπεριέχεται στον Αστικό Κώδικα από τη σύστασή του και εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που έλαβαν χώρα από την έναρξη ισχύος του, την 23.02.1946.

Δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις που τα όρια των ακινήτων δεν είναι, εν τοις πράγμασι, σαφώς καθορισμένα και έτσι, κατά την ανέγερση μίας οικοδομής, μπορεί ένα τμήμα της να υπερβαίνει τα όρια του ακινήτου, εντός του οποίου ανεγείρεται, και να καταλαμβάνει μέρος ενός ή περισσότερων γειτονικών ακινήτων. Σε αυτές, λοιπόν, τις περιπτώσεις, **αν δεν υπήρχε η ρύθμιση του 1010 ΑΚ**, θα εφαρμοζόταν η αρχή superficies solo cedit (τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις) και ο κύριος του γειτονικού ακινήτου θα αποκτούσε την κυριότητα του τμήματος της οικοδομής που θα βρισκόταν εντός του γηπέδου του, καθώς σύμφωνα με τα άρθρα 953-954 ΑΚ, τα οικοδομήματα είναι συστατικά του ακινήτου και κατά το άρθρο 1057 ΑΚ, η κυριότητα του ακινήτου επεκτείνεται και στα συστατικά του. Περαιτέρω, ο κύριος του καταληφθέντος γειτονικού ακινήτου θα μπορούσε, ακολουθώντας τις διατάξεις για την προστασία της κυριότητας, να ασκήσει αρνητική αγωγή (1108 ΑΚ) και να απαιτήσει την άρση της προσβολής της κυριότητας επί του γηπέδου του, με την κατεδάφιση του τμήματος της οικοδομής που εκτείνεται στο ακίνητό του. Ωστόσο, οι ανωτέρω λύσεις κρίθηκαν ανεπιεικείς, καθώς πλήττουν την **οικονομική ενότητα του πράγματος**.²¹

Το ανωτέρω ζήτημα αντιμετωπίστηκε ρηξικέλευθα με την θέσπιση της διάταξης 1010 ΑΚ. Ακολουθώντας το πρότυπο του ΓερμΑΚ, ο Έλληνας νομοθέτης ρύθμισε ειδικά την περίπτωση της μερικής ενοικοδόμησης σε γειτονικό ακίνητο, εισάγοντας μία **εξαίρεση** από τις περιγραφόμενες ανωτέρω γενικές διατάξεις, αλλά παραμένοντας πιστός στο γενικότερο πνεύμα του νόμου και στις θεμελιώδεις αρχές του Εμπραγμάτου Δικαίου.²² Βασισμένο στην αρχή της καλής πίστης και στην αρχή της επιείκειας, το άρθρο 1010 ΑΚ, **δίνει στο δικαστή τη δυνατότητα, υπό ορισμένες προϋποθέσεις και αξιολογώντας τις ειδικές περιστάσεις κατ' εύλογη κρίση**, να επιδικάσει την κυριότητα του καταληφθέντος εδάφους στον κύριο της οικοδομής, αντίθετα προς τις γενικές διατάξεις που θα επέβαλαν η κυριότητα του κτίσματος, ως συστατικού, να ακολουθήσει την κυριότητα του γηπέδου επί του οποίου κτίσθηκε. Με αυτόν τον τρόπο, προτάσσεται η στάθμιση των αντιτιθέμενων συμφερόντων και η εξισορρόπηση της οικονομικής ζημίας, αφενός με τη διατήρηση του οικοδομικού έργου και αφετέρου, με την αποκατάσταση της ζημίας του κυρίου του καταληφθέντος ακινήτου, όπως επιβάλει η αρχή της επιείκειας.²³

²⁰ ΠΠρΘες 12815/2002 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

²¹ Γεωργιάδης Απ. (2012), σελ. 280-281, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 1-2 σελ. 125, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 352-354, Κούσουλας Χ. (2007), §81 Α- σελ. 525-528, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 9-10, Παπαστερίου Δ. (2008), σελ. 90, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 15-16, Σόντης Ι. (1954), ΝοΒ, Τσούμας Β., Βούλγαρη Κ. & Σπυροπούλου, Χ. (2009) σελ. 84-85, Χριστακάκου – Φωτιάδη Κ. (2012), ΧρΙΔ

²² ΠΠρΘες 12815/2002 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

²³ Κούσουλας Χ. (2007), §81 Β – σελ. 528-531, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 9-10, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 15-16, Χριστακάκου – Φωτιάδη Κ. (2012), ΧρΙΔ

Όπως έχει υποστηριχθεί, μάλιστα, η διάταξη 1010 ΑΚ, δεν αποτελεί εξαίρεση από τις γενικές διατάξεις, αλλά είναι πλήρως εναρμονισμένη με αυτές, καθώς και αυτή προάγει την αρχή της καλής πίστης και **την αρχή της οικονομικής ενότητας του αντικειμένου χάριν του γενικού συμφέροντος**, αφού με τον έναν ή τον άλλον τρόπο, ο κύριος της οικοδομής - συστατικού- ταυτίζεται, εν τέλει, με τον κύριο του γηπέδου.²⁴ Μέσω της εξεταζόμενης διάταξης, δίνεται η δυνατότητα να ανταμειφθεί ο καλόπιστος οικοδομήσας, χωρίς να αδικείται ο κύριος του καταληφθέντος ακινήτου.²⁵

Αντίστοιχες της 1010 ΑΚ διατάξεις, υπάρχουν στον ΕλβΑΚ (άρθρο 674§3), στον ΙταλΑΚ (άρθρο 938) και στον ΑυστρΑΚ (άρθρο 418), ενώ για πρώτη φορά εισήχθη στον Πρωσικό Κώδικα του έτους 1794²⁶. Όπως ήδη αναφέρθηκε, αντίστοιχη ρύθμιση υπάρχει και στο ΓερμΑΚ (άρθρα 912-916), η οποία μάλιστα επηρέασε και τη διαμόρφωση της 1010 ΑΚ. Ωστόσο, η ελληνική ρύθμιση διαφοροποιήθηκε από το ΓερμΑΚ, ο οποίος δεν προβλέπει επιδίκαση κυριότητας, αλλά θεσπίζει υποχρέωση του κυρίου του καταληφθέντος ακινήτου να ανεχθεί την ανεγερθείσα οικοδομή έναντι ετήσιας προσόδου, η οποία αποτελεί εμπράγματο βάρος και καταβάλλεται από τον εκάστοτε κύριο της οικοδομής.²⁷

Για την εφαρμογή της διάταξης 1010 ΑΚ, απαιτείται η **σωρευτική συνδρομή** των προβλεπόμενων από το νόμο προϋποθέσεων, όπως θα αναλυθούν κατωτέρω: 1) ανέγερση οικοδομής, 2) ανέγερση οικοδομής από κύριο, 3) επέκταση σε γειτονικό γήπεδο, 4) καλόπιστη επέκταση, 5) έλλειψη διαμαρτυρίας του κυρίου του καταληφθέντος γηπέδου.²⁸ Αν κάποια από τις προϋποθέσεις ελλείπει, δεν εφαρμόζεται το άρθρο 1010 ΑΚ, αλλά οι γενικές διατάξεις, όπως αναλύθηκαν ανωτέρω.

Όπως γίνεται αντιληπτό, δεν απαιτείται η προσφυγή στο άρθρο 1010 ΑΚ και η πλήρωση των προϋποθέσεων, σε περίπτωση που πληρούνται οι προϋποθέσεις της εκτάκτου χρησικτησίας, κατ' άρθρο 1045 ΑΚ και ο ενοικοδομών έχει αποκτήσει ήδη κυριότητα στο καταληφθέν τμήμα του γειτονικού ακινήτου.²⁹

V. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

A. Ανέγερση Οικοδομής

Πρωταρχική προϋπόθεση για την εφαρμογή του άρθρου 1010 ΑΚ είναι η ανέγερση οικοδομής. Ως **οικοδομή** γίνεται αντιληπτό το *νέο, ενιαίο, αυτοτελές και μόνιμο κτίσμα, ανεξαρτήτως του είδους και του προορισμού του*.³⁰

Επομένως, δεν αρκεί για την εφαρμογή της εξεταζόμενης διάταξης η κατάληψη του γειτονικού ακινήτου δια επισκευής, μεταρρύθμισης ή επέκτασης υπάρχουσας οικοδομής, ενώ **δεν επιπίπτουν** στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης και διάφορα άλλα κατασκευάσματα, όπως

²⁴ Σόντης Ι. (1954), ΝοΒ, ΠΠρΘες 12815/2002 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

²⁵ Χριστακάκου – Φωτιάδη Κ. (2012), ΧρΙΔ, Σπυριδάκης Ι. (2001), παρ. 151.2.4,

²⁶ Σόντης Ι. (1954), ΝοΒ

²⁷ Staudinger J. (2009), § 912

²⁸ ΑΠ 111/2005 (Γ' Τριμ.)- ΕλλΔ 6/2005, ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 152/2009 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 307/2013 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

²⁹ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 33, Κατράς Ι. (2021), § 13 στοιχ. Α

³⁰ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 3 σελ. 125, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 354, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 11-12, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 17-18

παραπήγματα, φράκτες, αγωγοί κ.τ.λ..³¹ Απαραίτητη προϋπόθεση, κατά την ερμηνεία του άρθρου 1010 ΑΚ, είναι η ανέγερση νέας οικοδομής, με **μόνιμο χαρακτήρα**, με την έννοια ότι αυτή συνδέεται σταθερά με το έδαφος και δεν μπορεί να απομακρυνθεί από αυτό χωρίς να καταστραφεί. Επιπλέον, απαιτείται το τμήμα της οικοδομής που έχει ανεγερθεί στο γειτονικό γήπεδο να είναι **ενιαίο** με την υπόλοιπη οικοδομή, που βρίσκεται εντός του ακινήτου ιδιοκτησίας του οικοδομήσαντος, ώστε να μην είναι δυνατή η αυτούσια απόδοση του καταληφθέντος ακινήτου, χωρίς να κατεδαφιστεί τμήμα της οικοδομής και κατ' επέκταση, χωρίς να βλάπτεται η λειτουργικότητα του συνολικού κτίσματος.³² Αδιάφορη είναι η χρήση της ανεγερθείσας οικοδομής (κατοικία, αποθήκη, επαγγελματικός χώρος κ.τ.λ.).³³ Αδιάφορη, επίσης, είναι και η νομιμότητα της οικοδομής.³⁴

Εν τούτοις, υποστηρίζεται στη θεωρία, ότι σε ορισμένες περιπτώσεις είναι αναγκαία η **διασταλτική ερμηνεία** του όρου «οικοδομή» κι η εφαρμογή της διάταξης και επί γεφυρών, φάρων, φραγμάτων κ.τ.λ., ώστε να εξυπηρετείται ο σκοπός τη διάταξης.³⁵

Με βάση το ανωτέρω σκεπτικό, γίνεται ομοίως δεκτή η εφαρμογή του άρθρου 1010 ΑΚ σε περιπτώσεις κατασκευής **οικοδομικών συγκροτημάτων** (ξενοδοχείο, νοσοκομείο κ.τ.λ.). Αν ένα μέρος ενός οικοδομικού συγκροτήματος ανεγερθεί σε γειτονικό γήπεδο, εφαρμόζεται η εξεταζόμενη διάταξη, εφόσον συνιστά ενιαίο πράγμα και αποτελεί αδιάσπαστη λειτουργικά οικονομική ενότητα, με την έννοια ότι το τμήμα που επεκτάθηκε στο γειτονικό ακίνητο είναι τόσο σημαντικό για τη λειτουργία του συγκροτήματος, ώστε η κατεδάφισή του να καθιστά αυτή ανέφικτη. Επομένως, και σε αυτήν την περίπτωση, εξετάζεται κατά πόσο εξυπηρετείται ο σκοπός του νόμου. Φερ' ειπείν, στην περίπτωση που η κουζίνα ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος επεκτάθηκε στο γειτονικό ακίνητο, εφαρμόζεται η εξεταζόμενη διάταξη, καθώς δεν είναι δυνατή η λειτουργία ενός ξενοδοχείου χωρίς κουζίνα.³⁶

Οι ανωτέρω προϋποθέσεις εξετάζονται κατά περίπτωση, σύμφωνα με τα συναλλακτικά ήθη και με γνώμονα πάντα το σκοπό της διάταξης, ήτοι τη διαφύλαξη της οικονομικής ενότητας του αντικειμένου.³⁷

B. Ανέγερση από κύριο

Περαιτέρω προϋπόθεση για την εφαρμογή του άρθρου 1010 ΑΚ είναι η ανέγερση της οικοδομής να έγινε **από τον κύριο του ακινήτου** εντός του οποίου οικοδομήθηκε, όπως

³¹ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 6, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 3 σελ. 125, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 354, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 11-12, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 17-18, ΑΠ 111/2005 (Γ' Τριμ.)- ΕλλΔ 6/2005, ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΠΠρΘες 12815/2002 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

³² ΑΠ 782/2008 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

³³ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 6, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 354, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 11-12, Παπαστερίου Δ. (2008), §37, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 17-18, ΠΠρΘες 12815/2002 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

³⁴ ΑΠ 404/2018 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

³⁵ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 6, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 354, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 11-12, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 17-18

³⁶ Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 12, Χριστακάκου – Φωτιάδη Κ. (2012), ΧρΙΔ, ΕφΔωδ 70/2018 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

³⁷ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 3, Χριστακάκου – Φωτιάδη Κ. (2012), ΧρΙΔ

αναγράφεται ρητά στη διάταξη. Γίνεται, βέβαια, δεκτό, ότι ο κύριος του ακινήτου μπορεί να προβεί στην ανέγερση της οικοδομής μέσω ανάθεσης σε τρίτα πρόσωπα.³⁸

Εντούτοις, **δεν** εφαρμόζεται το άρθρο 1010 ΑΚ, σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής από τρίτους που έχουν ενοχικό (π.χ. μισθωτής- κάτοχος) ή εμπράγματο (π.χ. δουλειούχος – οιονεϊ νομέας) δικαίωμα επί του ακινήτου. **Εξαιρέση** στον παραπάνω κανόνα αποτελεί η περίπτωση που οι ανωτέρω τρίτοι έχουν, έναντι του κυρίου, δικαίωμα ανέγερσης οικοδομής, οπότε εφαρμόζεται η εξεταζόμενη διάταξη. Περαιτέρω, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 239 ΑΚ, εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του 1010 ΑΚ περιπτώσεις ανέγερσης οικοδομής από τρίτους, με τη συναίνεση του κυρίου ή τη μεταγενέστερη έγκρισή του, επίκτηση ή κληρονόμηση.³⁹

Ζήτημα έχουν προκαλέσει ως προς την εφαρμογή του άρθρου 1010 ΑΚ οι περιπτώσεις συγκυριότητας επί του ακινήτου, εντός του οποίου ανεγείρεται η οικοδομή. Γίνεται δεκτό από τη θεωρία και τη νομολογία, ότι η διάταξη 1010 ΑΚ τυγχάνει εφαρμογής και σε περιπτώσεις συγκυριότητας, όπου ο ενοικοδομών είναι συγκύριος κατά το ιδανικό του μερίδιο, καθώς το δικαίωμά του δεν διαφέρει ως προς τη φύση του από την κυριότητα. Μάλιστα, κατ' ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 495 ΑΚ ή 1116 ΑΚ, γίνεται δεκτό ότι ο συγκύριος μπορεί να ασκήσει και μόνος του τα προβλεπόμενα στο άρθρο 1010 ΑΚ δικαιώματα, όπως θα αναπτυχθεί κατωτέρω στην ενότητα των Δικονομικών Ζητημάτων.⁴⁰

Γ. Επέκταση σε γειτονικό γήπεδο

Για την πλήρωση του πραγματικού της διάταξης 1010 ΑΚ, πέρα από την ανέγερση οικοδομής από τον κύριο του ακινήτου, πρέπει ένα τμήμα αυτής **να επεκτείνεται σε ένα ή περισσότερα γειτονικά αλλότρια ακίνητα**. Η εφαρμογή του άρθρου δεν επηρεάζεται από την έκταση του καταληφθέντος τμήματος, ενώ εφαρμόζεται ακόμα και σε περιπτώσεις ολικής κατάληψης του γειτονικού ακινήτου ή κατάληψης τμημάτων περισσότερων ακινήτων. Αδιάφορο είναι, επίσης, σε ποιο ακίνητο βρίσκεται το μεγαλύτερο μέρος της οικοδομής.⁴¹ Η διάταξη εφαρμόζεται, ακόμα και αν το εναπομείναν γειτονικό ακίνητο απωλέσει την αρτιότητα του.⁴² Έχει υποστηριχθεί ότι το ν.δ. 690/1948 « περί συμπληρώσεως των περί σχεδίων πόλεων διατάξεων», το οποίο απαγορεύει την μεταβίβαση οικοπέδων, εκ της οποίας δημιουργούνται μη άρτια οικόπεδα, τροποποίησε σιωπηρά την 1010 ΑΚ, με συνέπεια να μη γίνεται δεκτή η εφαρμογή της σε αυτήν την περίπτωση. Όμως αυτή η θέση δεν συνάδει με την τελευταία ημιπερίοδο της εξεταζόμενης διάταξης και ως εκ τούτου, δεν γίνεται δεκτή.⁴³ Σύμφωνα με το σκοπό του νόμου, κρίσιμη είναι η διατήρηση της ακεραιότητας και της λειτουργικότητας της οικοδομής. Ωστόσο, η 1010 ΑΚ **δεν τυγχάνει εφαρμογής** σε περίπτωση

³⁸ Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 4 σελ. 125, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 354, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 13, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 18

³⁹ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 7-8, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 4 σελ. 125, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 354, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 13, Παπαστερίου Δ. (2008), §37, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 18, ΠρΑθ 8682/1956 - ΝοΒ 1957

⁴⁰ Χριστακάκου – Φωτιάδη Κ. (2012), ΧρΙΔ

⁴¹ ΕφΑθ 1436/2001 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 80/2019 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁴² ΑΠ 1173/2011 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

⁴³ Γεωργιάδης Απ. (2012), § 34, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 24, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 26

που ολόκληρο το κτίσμα βρίσκεται εντός του γειτονικού ακινήτου.⁴⁴ Η επιδίκαση, δε, αφορά αποκλειστικά το τμήμα του γειτονικού ακινήτου που έχει καταληφθεί.⁴⁵

Σύμφωνα με πάγια νομολογία του Αρείου Πάγου⁴⁶, η διάταξη εφαρμόζεται τόσο σε αγροτικά όσο και σε αστικά ακίνητα, καθώς το γράμμα δεν προβλέπει κάποια διάκριση. Περαιτέρω και με γνώμονα το σκοπό της διάταξης, το άρθρο 1010 ΑΚ εφαρμόζεται και σε γειτονικά ακίνητα που έχουν παραχωρηθεί προς αποκατάσταση προσφύγων, αλλά και στο πλαίσιο του αναδασμού, κατά την αγροτική νομοθεσία, παρά την απαγόρευση μεταβίβασης, που ισχύει και στις δύο περιπτώσεις και παρά την απαγόρευση κατάτμησης εντός αναδασμού.⁴⁷

Η επέκταση στο γειτονικό ακίνητο μπορεί να είναι υπόγεια (π.χ. χώρος στάθμευσης), επίγεια ή εναέρια (π.χ. εξώστης), αρκεί να είναι ανέφικτη η απομάκρυνσή της, χωρίς καταστροφή ή αλλοίωση της οικοδομής.⁴⁸

Η υπό εξέταση διάταξη **δεν εφαρμόζεται**, αν το γειτονικό ακίνητο είναι κοινόχρηστο, όπως θα αναλυθεί περαιτέρω στην αντίστοιχη ενότητα (βλ. σελ. 20-21).⁴⁹

Δ. Καλόπιστη επέκταση

Για την εφαρμογή του άρθρου 1010 ΑΚ, απαιτείται **η ύπαρξη καλής πίστης στο πρόσωπο του ενοικοδομούντος**. Συγκεκριμένα, απαιτείται **υποκειμενική καλή πίστη**. Ο ανεγείρων δεν πρέπει να επέκτεινε κακόβουλα και εν γνώσει του την οικοδομή του στο γειτονικό γήπεδο, αλλά απαιτείται να είχε την πεποίθηση ότι χτίζει εντός των ορίων του ακινήτου του (συγγνωστή πλάνη). Ιδιαίτερα, δεν αρκεί απλώς άγνοια του ενοικοδομούντος ότι το ακίνητο εντός του οποίου επεκτείνεται ένα τμήμα της οικοδομής του είναι ξένο, αλλά **απαιτείται θετική πεποίθηση** ότι η ανέγερση γίνεται εντός του ακινήτου του, η οποία, μάλιστα, δεν μπορεί να οφείλεται ούτε σε ελαφρά αμέλεια (ωστόσο, υπάρχει αντίθετη άποψη, η οποία δεν αποκλείει την καλή πίστη επί ελαφράς αμέλειας, που δεν υποστηρίζεται στη νομολογία⁵⁰). Ο ενοικοδομών, προκειμένου να μη βαρύνεται ούτε με ελαφρά αμέλεια, οφείλει να επιδείξει την **επιμέλεια του μέσου συνετού συναλλασσόμενου** (π.χ. έλεγχο τίτλο στα δημόσια βιβλία και οριοθέτηση ακινήτου από τοπογράφο μηχανικό) και να πληροφορηθεί τα ακριβή όρια του ακινήτου του, πριν την ανέγερση της οικοδομής.⁵¹

⁴⁴ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 9-10, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 5 σελ. 125-126, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 354-355, Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. Β, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 14, Παπαστερίου Δ. (2008), §37, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 19, ΠΠρΘες 12815/2002 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁴⁵ ΑΠ 1476/2008 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΕλλΔ 5/2009

⁴⁶ ΑΠ 152/2009 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 614/2007 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 870/2001 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁴⁷ Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 354-355, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 14-15, ΠΠρΘες 12815/2002 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 614/2007- ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1173/2011 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

⁴⁸ Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 6 σελ. 126, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 14-16, Χριστακάκου – Φωτιάδη Κ. (2012), ΧρΙΔ

⁴⁹ Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 5 σελ. 126, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 15, Χριστακάκου – Φωτιάδη Κ. (2012), ΧρΙΔ

⁵⁰ Τούσης Α. (1988), §78

⁵¹ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 11-13, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 7 σελ. 126, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 355, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 17, Παπαστερίου Δ. (2008), §37, σελ. 94-95, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 20, ΑΠ 595/2000 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 307/2013 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

Η καλή πίστη αποτελεί αυστηρή προϋπόθεση και ερμηνεύεται στενά, καθώς, κατά μία άποψη, η 1010 ΑΚ αποτελεί εξαίρεση από τον κανόνα *superficies solo cedit*.⁵² Εξετάζεται κατά το χρόνο της επέκτασης στο γειτονικό ακίνητο και κρίνεται στο πρόσωπο του ενοικοδομούντος ή των αντιπροσώπων του, αν χρησιμοποιεί τρίτα πρόσωπα για την ανέγερση της οικοδομής, κατ' εφαρμογήν των άρθρων 214-215 ΑΚ. Αν, ωστόσο, οι τρίτοι ενεργούν καλόπιστα, αλλά σύμφωνα με τις οδηγίες του κακόπιστου κυρίου του ακινήτου - αντιπροσωπευομένου-, δεν πληρείται η προϋπόθεση της εξεταζόμενης διάταξης.⁵³ **Το βάρος απόδειξης της ύπαρξης καλής πίστης φέρει ο ενοικοδομήσας.**⁵⁴

Σύμφωνα με πάγια νομολογία των ημεδαπών δικαστηρίων⁵⁵, η απόφαση πρέπει να εξειδικεύει τα περιστατικά που συγκροτούν σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση την έννοια της καλής πίστης και όχι να αναφέρει απλώς τον όρο, άλλως θεωρείται ότι η απόφαση στερείται νόμιμης βάσης, ελλείψει ειδικής και εμπειριστατωμένης αιτιολογίας και υπόκειται σε αναίρεση, βάσει του άρθρου 559 περ. 19 ΚΠολΔ.⁵⁶

Περαιτέρω, έχει κριθεί ότι η απόφαση επί διεκδικητικής αγωγής του κυρίου του γειτονικού ακινήτου δεν παράγει δεδικασμένο ως προς την καλή πίστη του εναγομένου-ανεγείροντος την οικοδομή- και κατά συνέπεια, δεν αποτελεί καταχρηστική άσκηση δικαιώματος, η άσκηση αγωγής κατ' άρθρο 1010 ΑΚ, μετά την τελεσίδικη δικαστική απόφαση επί της διεκδικητικής αγωγής.⁵⁷

Ε. Έλλειψη Διαμαρτυρίας

Επιπροσθέτως, απαιτείται ο κύριος του γειτονικού ακινήτου, εντός του οποίου επεκτάθηκε η οικοδομή, **να μην διαμαρτυρήθηκε στον ενοικοδομούντα, πριν ανεγείρει την οικοδομή κατά μεγάλο μέρος της (αρνητική προϋπόθεση)**. Σύμφωνα με τη νομολογία του Αρείου Πάγου, αν ο κύριος του γειτονικού ακινήτου διαμαρτυρηθεί εγκαίρως, δεν τυγχάνει εφαρμογής το άρθρο 1010 ΑΚ, αλλά το τμήμα της οικοδομής που εκτείνεται στο γειτονικό γήπεδο μπορεί να κατεδαφιστεί, χωρίς την καταβολή αποζημίωσης.⁵⁸

Όπως έχει ερμηνευθεί από τη θεωρία και τη νομολογία⁵⁹, έγκαιρη θεωρείται η διαμαρτυρία, όταν δεν έχει ανεγερθεί, ακόμα, η οικοδομή κατά μεγάλο μέρος, καθώς το τμήμα που επεκτείνεται στο γειτονικό ακίνητο μπορεί να κατεδαφιστεί, χωρίς να προκληθεί ιδιαίτερη ζημία και χωρίς να θιγεί το σύνολο της οικοδομής. Μεγάλο μέρος της οικοδομής έχει ανεγερθεί, όταν έχει κατασκευαστεί σημαντική έκταση αυτής και όχι απαραίτητα το

⁵² Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 11-13, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 7 σελ. 126, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 355, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 17-18, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 95

⁵³ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 11-13, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 355, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 17-18, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 95

⁵⁴ Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 95, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 21

⁵⁵ ΑΠ 404/2018 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 1079/2017 -ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1173/2011 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

⁵⁶ Κατράς Ι. (2021), §13 Α

⁵⁷ Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 17, ΑΠ 307/2013 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΕφΘες 523/1982 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁵⁸ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 14, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 355, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 18, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 95-96, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 21, ΑΠ 595/2000 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

⁵⁹ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 14, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 8 σελ. 126, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 95-97, Σόντης Ι. (1954), ΝοΒ, ΕφΑθ 6461/2008 - ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 570/2008 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 307/2013 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

μεγαλύτερο μέρος της οικοδομής. Το δικαστήριο χρησιμοποιεί ως κριτήριο τον οικονομικό προϋπολογισμό κατασκευής του συνόλου της οικοδομής και η κρίση του είναι αξιολογική, καθώς βασίζεται στην εκτίμηση των πραγματικών γεγονότων και ως εκ τούτου, δεν υπόκειται σε ανααιρετικό έλεγχο.⁶⁰

Αντικείμενο έριδας έχει αποτελέσει το ζήτημα της γνώσης του κυρίου του γειτονικού ακινήτου περί της ενοικοδόμησης εντός του ακινήτου του, ως προϋπόθεση για τη διαμαρτυρία. **Κατά την κρατούσα άποψη**⁶¹, η οποία φαίνεται και **ορθότερη** και την οποία ακολουθεί το γερμανικό, το ελβετικό και το ιταλικό δίκαιο⁶², αρκεί ο κύριος του γειτονικού ακινήτου να παρέλειψε να διαμαρτυρηθεί, ανεξαρτήτως των υποκειμενικών λόγων, εξ αιτίας των οποίων δεν διαμαρτυρήθηκε. Συνεπώς, είναι αδιάφορη η τυχόν άγνοιά του για την ενοικοδόμηση εντός του ακινήτου του, γεγονός που συνάδει με το δικαιολογητικό σκοπό της διάταξης 1010 ΑΚ, που προστατεύει την οικονομική ενότητα της οικοδομής, αλλά και με το γράμμα του νόμου. Περαιτέρω, η προϋπόθεση της γνώσης του κυρίου του καταληφθέντος ακινήτου θα προκαλούσε αμφισβητήσεις και θα διαίωνιζε τις δικαστικές διαμάχες, με αποτέλεσμα να πλήττεται η σταθερότητα των εμπραγμάτων σχέσεων.⁶³ **Κατά άλλη άποψη**⁶⁴, ο γείτονας θα πρέπει να έχει γνώση της ενοικοδόμησης, προκειμένου να διαμαρτυρηθεί και επομένως, αν την αγνοεί, δεν πληρείται η προϋπόθεση της έλλειψης διαμαρτυρίας.⁶⁵

Το βάρος απόδειξης της έλλειψης διαμαρτυρίας φέρει ο ενοικοδομών.⁶⁶ Ωστόσο, κατά άλλη άποψη⁶⁷, η παράλειψη διαμαρτυρίας δεν αποτελεί προϋπόθεση για την εφαρμογή της διάταξης 1010 ΑΚ, αλλά γεγονός που αίρει την καλή πίστη και επομένως, δεν καλείται να την αποδείξει ο ενοικοδομών, αλλά αποτελεί καταχρηστική ένσταση που πρέπει να προβληθεί και να αποδειχθεί από τον κύριο του γειτονικού καταληφθέντος ακινήτου.

1. Φορείς Δικαιώματος Διαμαρτυρίας

Φορείς του δικαιώματος διαμαρτυρίας είναι ο κύριος του γειτονικού ακινήτου, εντός του οποίου επεκτείνεται τμήμα της οικοδομής και όποιος έχει εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 1011 ΑΚ. Η διαμαρτυρία του ενός εκ των φορέων, δεν ενεργεί και υπέρ των λοιπών, που δεν διαμαρτυρήθηκαν. *Εξαιρέση* αποτελεί η περίπτωση συγκυριότητας επί του ακινήτου, όπου σύμφωνα με το 1116 ΑΚ, η διαμαρτυρία ενός συγκυρίου ωφελεί και τους υπολοίπους.⁶⁸ Σε περιπτώσεις επέκτασης της οικοδομής σε περισσότερα ακίνητα, απαιτείται διαμαρτυρία από τον κύριο του κάθε ακινήτου.⁶⁹

⁶⁰ Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 21, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 22, ΑΠ 152/2009 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 307/2013 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

⁶¹ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 15-16, Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. Α, Σόντης Ι. (1954), ΝοΒ, ΑΠ 570/2008 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 579/2002 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

⁶² Σόντης Ι. (1954), ΝοΒ

⁶³ Σόντης Ι. (1954), ΝοΒ

⁶⁴ Μπαλής Γ. (1961), §39 αριθ. 5

⁶⁵ Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σημ. 17 σελ. 355, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 18-19, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 96-97, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 22

⁶⁶ Μπαλής Γ. (1961), §39 αριθ. 5, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 97

⁶⁷ Σόντης Ι. (1954), ΝοΒ

⁶⁸ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 18, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 9 σελ. 126, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 356, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 19-20, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 23-24

⁶⁹ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 18, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 23-24

Περαιτέρω, αν οι ανεγείροντες την οικοδομή είναι περισσότεροι, δεν χρειάζεται η διαμαρτυρία να απευθυνθεί σε όλους, αλλά αρκεί να απευθυνθεί σε έναν εξ αυτών.⁷⁰

2. Νομική Φύση Διαμαρτυρίας

Η διάταξη 1010 ΑΚ δεν προβλέπει κάποιον τύπο για τη διαμαρτυρία. Η διαμαρτυρία είναι **οιονεί δικαιοπραξία**, άτυπη, μονομερής, απευθυντέα στον ανεγείροντα την οικοδομή ή σε εξουσιοδοτημένα από αυτόν πρόσωπα (π.χ. εργολάβος, αλλά όχι οποιοσδήποτε εργάτης).⁷¹

Εφόσον η διαμαρτυρία δεν είναι δικαιοπραξία, δεν είναι δυνατή η ακύρωσή της λόγω πλάνης, απάτης ή απειλής, κατά τις σχετικές διατάξεις.⁷² Ωστόσο, γίνεται δεκτό ότι ο κύριος του γειτονικού ακινήτου μπορεί να επικαλεστεί καταχρηστική άσκηση δικαιώματος της 1010 ΑΚ, κατά το άρθρο 281 ΑΚ, σε περίπτωση παράλειψης διαμαρτυρίας, λόγω απατηλής συμπεριφοράς του ενοικοδομήσαντος.⁷³

VI. ΕΝΝΟΜΕΣ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ

A. Η αξίωση προς εξαγορά και επιδίκαση

Εφόσον πληρούνται οι αναλυτικώς περιγραφόμενες ανωτέρω προϋποθέσεις, ο ανεγείρων την οικοδομή που επεκτάθηκε στο γειτονικό ακίνητο, μπορεί, με αίτημά του, **να ζητήσει κατ' αρχήν την εξαγορά του καταληφθέντος τμήματος του γειτονικού ακινήτου και αν ο κύριος δεν συμφωνεί, την επιδίκαση σε αυτόν της κυριότητας**.⁷⁴ Η επιδίκαση, η οποία δεν είναι υποχρεωτική, γίνεται κατ' εύλογη κρίση του δικαστηρίου⁷⁵ και αποτελεί νομική έννοια, που ελέγχεται από τον Άρειο Πάγο.⁷⁶

Σε περίπτωση επιδίκασης της κυριότητας του καταληφθέντος τμήματος στον ενοικοδομούντα, το δικαστήριο ταυτόχρονα επιδικάζει καταβολή πλήρους αποζημίωσης στον κύριο του γειτονικού ακινήτου, η οποία δεν υπόκειται σε αναιρετικό έλεγχο.⁷⁷ **Η αποζημίωση είναι πλήρης**, καταβάλλεται εφάπαξ και περιλαμβάνει την αξία του καταληφθέντος τμήματος κατά το χρόνο της κατάληψης, καθώς και κάθε άλλη ζημία, που συνδέεται αιτιωδώς με την

⁷⁰ Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 19-20

⁷¹ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 18, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 9 σελ. 126, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 356, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 20, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 97, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 23-24

⁷² Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 9 σελ. 126, Σόντης Ι. (1954), ΝοΒ

⁷³ Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 20, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 96-97, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 23-24

⁷⁴ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 19-20, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 11 σελ. 127, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 356, Κατράς Ι. (2021), §13 Α, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 23, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 97-98, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 24

⁷⁵ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 19, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 10 σελ. 126, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 356, Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. Β, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 96-97, Σόντης Ι. (1954), ΝοΒ, ΕφΘες 379/2004 -ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁷⁶ Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 359, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 22, ΕφΑθ 6461/2008 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁷⁷ Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. Β, ΑΠ 152/2009 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 570/2008 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 782/2008 – ΤΝΠ ΙΣΚΡΑΤΗΣ

επιδίκαση, όπως τη μείωση αξίας που υφίσταται το εναπομείναν ακίνητο.⁷⁸ Ως χρόνος κατάληψης του οικοπέδου θεωρείται ο χρόνος της πρώτης πράξης ενοικοδόμησης που έγινε αντιληπτή, ενώ κατ' άλλη άποψη ο χρόνος συζήτησης της αγωγής.⁷⁹ Κατά τον υπολογισμό της αποζημίωσης, πρέπει να ληφθούν υπ' όψιν οι εκάστοτε συγκεκριμένες περιστάσεις, όπως για παράδειγμα, αν το εναπομείναν ακίνητο καθίσταται μη άρτιο.⁸⁰ Το βάρος επίκλησης και απόδειξης της ζημίας φέρει ο ζημιωθείς κύριος του καταληφθέντος ακινήτου.⁸¹

Η αξίωση του ενοικοδομήσαντος για επιδίκαση της κυριότητας του καταληφθέντος τμήματος δεν αποσβήνεται με την εκτέλεση δικαστικής απόφασης επί διεκδικητικής αγωγής του κυρίου του γειτονικού ακινήτου, καθώς δεν αποτελεί προϋπόθεση για την εφαρμογή του 1010 ΑΚ η συνεχής και ακώλυτη νομή.⁸² Εν τούτοις, υπάρχει και αντίθετη άποψη που υποστηρίζει ότι είναι δυνατή η άσκηση αγωγής ή ανταγωγής κατ' άρθρο 1010 ΑΚ, μέχρι την αποβολή του ανεγείροντος από το καταληφθέν ακίνητο, σε εκτέλεση τελεσίδικης δικαστικής απόφασης που αναγνωρίζει την κυριότητά του κυρίου του γειτονικού ακινήτου. Κατόπιν τούτου, αποσβήνεται η σχετική αξίωση και το ένδικο βοήθημα απορρίπτεται ως μη νόμιμο ή ουσία αβάσιμο.⁸³

Παρά τη συνδρομή των προϋποθέσεων εφαρμογής της διάταξης 1010 ΑΚ, είναι δυνατή η **προβολή ένστασης καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος, κατ' άρθρο 281 ΑΚ**, με την προϋπόθεση της επίκλησης και απόδειξης επαρκών πραγματικών περιστατικών, η οποία εξετάζεται από το δικαστήριο, το οποίο μπορεί να την κάνει δεκτή και να μην επιδικάσει την κυριότητα του καταληφθέντος τμήματος του γειτονικού ακινήτου στον ενοικοδομήσαντα.⁸⁴

Β. Τα μέσα άσκησης των δικαιωμάτων της 1010 ΑΚ

Σύμφωνα με την υποστηριζόμενη στη θεωρία και μέχρι πρότινος κρατούσα στη νομολογία άποψη,⁸⁵ η ανωτέρω αξίωση, που πηγάζει από το άρθρο 1010 ΑΚ, μπορεί να ασκηθεί με **αγωγή ή ανταγωγή**. Δεν γίνεται δεκτή η άσκησή της κατ' ένσταση, καθώς η ένσταση έχει ως σκοπό μόνο την αντίκρουση της αγωγής (αμυντικό μέσο) και όχι την παροχή αυτοτελούς δικαστικής προστασίας.⁸⁶ **Κατ' άλλη άποψη,**⁸⁷ υποστηριζόμενη στη θεωρία, το ανωτέρω διαπλαστικό δικαίωμα μπορεί να ασκηθεί και **κατ' ένσταση** στη διανοιγείσα από τον κύριο του γειτονικού ακινήτου δίκη κατά του ενοικοδομήσαντος, καθώς δεν υπάρχει κάποιο κώλυμα. Αν γινόταν δεκτή η τελευταία θέση, θα έπρεπε η ένσταση να εγγραφεί στα βιβλία διεκδικήσεων του κατά τόπον αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή να καταχωρηθεί στο

⁷⁸ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 21, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 12 σελ. 127, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 356, Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. Α, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 22-24, Παπαστερίου Δ. (2008), § 37 σελ. 98 και 100, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 25, ΑΠ 870/2001 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁷⁹ Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ.23, Κούσουλας Χ. (2007), §43 – σελ. 298

⁸⁰ Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 13 σελ. 127

⁸¹ Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. Β, Εφαθ 6461/2008 - ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁸² Τσούμας Β., Βούλγαρη Κ. & Σπυροπούλου, Χ. (2009) σελ. 87, ΑΠ 614/2007 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

⁸³ ΕφΘες 523/1982 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁸⁴ ΑΠ 1032/2014 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 1800/2009 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

⁸⁵ Κατράς Ι. (2021), § 13 στοιχ. Β, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 98, ΑΠ 1032/2014 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 111/2005 (Γ' Τριμ.)- ΕλλΔ 6/2005, ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΕφΘες 523/1982 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁸⁶ Νίκας, Ν. (2018) § 68 αριθ. 1

⁸⁷ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 30-31, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 20 σελ. 128, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 358, Παπαστερίου Δ. (2008), § 37 σελ. 98, Σπυριδάκης Ι. (2001), § 135

αρχείο του κατά τόπον αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου.⁸⁸ Μετά τη μεταστροφή θεωρίας και νομολογίας, η άποψη που απορρίπτει την άσκηση των δικαιωμάτων του 1010 ΑΚ με ένσταση **πρέπει να αναθεωρηθεί**.⁸⁹

Επιπροσθέτως, γίνεται δεκτό ότι δεν είναι δυνατή η επιδίκαση κυριότητας με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Ωστόσο, είναι δυνατή η λήψη προσωρινών ρυθμιστικών μέτρων, όπως η απαγόρευση κατεδάφισης ή συνέχισης της οικοδομής, μέχρι την έκδοση οριστικής απόφασης.⁹⁰

Σε περίπτωση που το δικαστήριο απορρίψει το αίτημα του ενοικοδομήσαντος και δεν του επιδικάσει την κυριότητα του καταληφθέντος τμήματος, εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις, όπως αναλύεται ανωτέρω (βλ. σελ. 8- «Περιεχόμενο – Σκοπός»). Ο ενοικοδομήσας οφείλει να κατεδαφίσει το τμήμα του κτίσματος που επεκτείνεται στο γειτονικό ακίνητο, άλλως ο κύριος του ακινήτου αποκτά και την κυριότητα της οικοδομής, κατά το μέρος που εκτείνεται στο γήπεδό του. Ωστόσο, υποστηρίζεται και η άποψη ότι ο κύριος του ακινήτου γίνεται συγκύριος της οικοδομής, με αποτέλεσμα να συστήνεται κοινωνία δικαιώματος με τον ενοικοδομούντα και να απαιτείται σύμπραξη για την υλοποίηση οιασδήποτε ενέργειας (1113 ΑΚ, 792-793 ΑΚ).⁹¹

Η απόφαση που εκδίδεται είναι διαπλαστική και χρήζει μεταγραφής ή καταχώρισης στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, κατ' άρθρο 1192 §2 ΑΚ.⁹² Η απόφαση παράγει τα έννομα αποτελέσματά της από την καταβολή του συνόλου της αποζημίωσης (όρος του ενεργού).⁹³ Εμπράγματα δικαιώματα τρίτων επί του επιδικασθέντος τμήματος αποσβήνονται, καθώς μιλάμε για πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας.⁹⁴

Περαιτέρω, τα ανωτέρω δικαιώματα μπορούν να ασκηθούν **και εξωδίκως**.⁹⁵ Σε αυτήν την περίπτωση, που δεν πρόκειται για επιδίκαση, η κυριότητα αποκτάται με σύμβαση μεταξύ του κυρίου του καταληφθέντος γειτονικού ακινήτου και του ανεγείροντος την οικοδομή, η οποία περιβάλλεται συμβολαιογραφικό τύπο και υποβάλλεται σε μεταγραφή ή καταχώρηση στο Κτηματολόγιο. Πρόκειται για παράγωγο τρόπο κτήσης κυριότητας κατ' άρθρο 1033 ΑΚ.⁹⁶

⁸⁸ Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. Β – σελ. 263,

⁸⁹ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 31, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 20 σελ. 128, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 356, Παπαστερίου Δ. (2008), § 37 σελ. 98

⁹⁰ Κατράς Ι. (2021), §13- Β, Κούσουλας Χ. (2007), §43 σελ. 297, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 23-25, Σπυριδάκης Ι. (2001), §135.3.1, ΑΠ 595/2000 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 1173/2011 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

⁹¹ Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. Β, Κούσουλας Χ. (2007), §43 σελ. 297, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 23-25, Παπαστερίου Δ. (2008), § 37 σελ. 98-99, Σπυριδάκης Ι. (2001), §135.3.1

⁹² Κιτσαράς Λ. (2011), ΧρΙΔ, Παπαστερίου Δ. (2008), § 37 σελ. 103, ΕφΑθ 1079/2017 -ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

⁹³ Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 25

⁹⁴ Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 24, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 100, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 26

⁹⁵ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 20, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 356, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 24, Παπαστερίου Δ. (2008), § 37 αριθ. 21 σελ. 98, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 24

⁹⁶ Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 22, Παπαστερίου Δ. (2008), § 37 αριθ. 21 σελ. 98

VII. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΗΣ ΑΝΑΤΡΟΠΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΛΘΟΥΣΑΣ ΔΙΑΠΛΑΣΗΣ

Με την έκδοση διαπλαστικής απόφασης επέρχεται μία μεταβολή στο νομικό κόσμο και στην περίπτωση της επιδίκασης δημιουργείται μία νέα εμπράγματα κατάσταση, η οποία ισχύει μάλιστα *erga omnes*. Εντούτοις, η διαπλαστική ενέργεια της επιδικαστικής απόφασης, ενώ ισχύει κατ' αρχήν έναντι όλων, δεν μπορεί να επιβληθεί τελικώς στον πραγματικό κύριο που δεν κατέστη διάδικος στη σχετική δίκη⁹⁷. γεγονός που τη διαφοροποιεί από την πρωτότυπη κτήση κυριότητας. Ο τρίτος- μη διάδικος- πραγματικός κύριος καταλαμβάνεται από την εμπράγματα μεταβολή, όχι όμως από τα υποκειμενικά όρια του δεδικασμένου. Κατά συνέπεια, ο πραγματικός κύριος δύναται να ασκήσει τριτανακοπή (κατ' άρθρα 583 και 586 ΚΠολΔ). Στη διανοιγείσα δίκη θα κριθεί εκ νέου η επιδίκαση και αν η τριτανακοπή γίνει δεκτή, θα ακυρωθεί η επιδικαστική απόφαση αναδρομικά ως προς όλους.⁹⁸

Το ανωτέρω ζήτημα γεννά τον εύλογο προβληματισμό της προστασία των συναλλαγών σε μία τέτοια περίπτωση ανατροπής της επιδικαστικής απόφασης. Εν προκειμένω, το ζητούμενο είναι η διατήρηση και προστασία των εμπραγμάτων δικαιωμάτων που αποκτήθηκαν σύμφωνα με το νόμο και στηρίζονται σε μία έγκυρη δικαιοπραξία κατά το χρόνο της κατάρτισής της, που εν συνεχεία ανετράπη. Πρόκειται για ζήτημα που δεν ρυθμίζεται ευθέως από το νόμο· αφορά πολλές περιπτώσεις, αλλά αποκτά ιδιάζουσα σημασία στις δικαιοπραξίες με αντικείμενο ακίνητο.⁹⁹

Η αρχή της ασφάλειας του εξ υποκειμένου δικαίου, που στηρίζεται στο άρθρο 17 του Συντάγματος, δεν δίνει λύση στο πρόβλημα, καθώς η τυχόν προστασία του αποκτώντος το εμπράγματο δικαίωμα σημαίνει ταυτόχρονα τη στέρηση του δικαιώματος κυριότητας του πραγματικού κυρίου, που θα επωφελούταν από την ευδοκίμηση της τριτανακοπής και την αναδρομική ακύρωση της επιδικαστικής απόφασης. Για αυτό το λόγο, καταφεύγουμε αναγκαία στην **αρχή της ασφάλειας των συναλλαγών**. Σύμφωνα με την αρχή αυτή, δεν είναι επιτρεπτό να αιφνιδιάζονται οι συναλλασσόμενοι και να ανατρέπονται οι συναλλαγές που έχουν διενεργήσει από γεγονότα που δεν γνώριζαν. Έτσι, η αρχή της ασφάλειας των συναλλαγών κατισχύει της αρχής διατήρησης των κεκτημένων δικαιωμάτων σε περιπτώσεις ανυπαίτιας- καλόπιστης κτήσης από μη δικαιούχο και πολλώ δε μάλλον, σε περιπτώσεις κτήσης δικαιώματος με έγκυρη κατά τη σύναψή της δικαιοπραξία. Βέβαια, απαιτείται ο αποκτών να είναι καλόπιστος ως προς την ανυπαρξία του λόγου ακύρωσης της έγκυρης δικαιοπραξίας.¹⁰⁰

Συνεπεία των ανωτέρω, ο καλόπιστος συναλλασσόμενος διατηρεί το εμπράγματο δικαίωμα που απέκτησε και προστατεύεται από τυχόν αναδρομική απώλειά του. Η απόφαση ακύρωσης της επιδικαστικής απόφασης ενεργεί αναδρομικά σε δικονομικό επίπεδο, αλλά όχι σε επίπεδο ουσιαστικού δικαίου. Η λύση αυτή προβλέπεται κατ' εξαίρεση από το νομοθέτη σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, όπως το άρθρο 779 ΚΠολΔ, το οποίο, αν και αφορά την

⁹⁷ Αυτό μπορεί να συμβεί, για παράδειγμα, σε περιπτώσεις που το γειτονικό ακίνητο έχει καταπατηθεί και ο φερόμενος ως κύριος δεν είναι ο πραγματικός κύριος του ακινήτου. Ο φερόμενος κύριος ενάγεται από τον ενοικοδομήσαντα και καθίσταται διάδικος στη διανοιγείσα δίκη, όχι όμως και ο πραγματικός κύριος, ο οποίος δεν καταλαμβάνεται από τα υποκειμενικά όρια του δεδικασμένου.

⁹⁸ Κιτσαράς Λ. (2011), ΧρΙΔ, αριθ. II, σελ. 650 - 651

⁹⁹ Κιτσαράς Λ. (2011), ΧρΙΔ, αριθ. III, σελ. 651 - 653

¹⁰⁰ Κιτσαράς Λ. (2011), ΧρΙΔ, αριθ. III, σελ. 651 - 653

εκούσια δικαιοδοσία, κρίνεται από το γενικότερο πνεύμα το νόμου, ότι θα μπορούσε να εφαρμοστεί αναλόγως και στην αμφισβητούμενη δικαιοδοσία, καθώς και σε αυτή ισχύει ο σκοπός της προστασίας των τρίτων συναλλασσομένων. Η υιοθέτηση αντίστοιχης λύσης, στο πλαίσιο ανατροπής της διαπλαστικής επιδικαστικής απόφασης, μπορεί να στηριχθεί στην αναλογική ερμηνεία των άρθρων 1203-1204 ΑΚ, η οποία επιτάσσει την εξαφάνιση της αρχικής απόφασης με την μεταγραφή της νέας και την εγγραφή σημείωσης στο περιθώριο της μεταγεγραμμένης επιδικαστικής αποφάσεως και όχι με την έκδοσή της (1203 ΑΚ). Σύμφωνα με το 1204 ΑΚ, μάλιστα, η εξαφάνιση αυτή της αρχικής απόφασης επέρχεται, χωρίς να αποσβήνονται τα δικαιώματα που απέκτησαν τρίτοι μετά την επιδίκαση. Εν τούτοις, η ανωτέρω ερμηνεία συνεπάγεται την επέκταση της προστατευτικής αυτής κάλυψης σε όλους ανεξαιρέτως τους τρίτους· γεγονός ανεπιεικές για τον πραγματικό κύριο που χάνει την κυριότητά του. Ως εκ τούτου, κρίνεται τεολογικά ορθό, να προστατεύονται μόνο οι καλόπιστοι τρίτοι, οι οποίοι δεν γνώριζαν ή αγνοούσαν από βαριά αμέλεια τον κίνδυνο ανατροπής της επιδικαστικής απόφασης. Κατ' εφαρμογή του άρθρου 913 ΑΚ, ο πραγματικός κύριος- υπερ ου η τριτανακοπή θα έχει ενοχική αξίωση κατά του καλόπιστου τρίτου για μεταβίβαση του ακινήτου σε αυτόν, μόνο εφόσον ο τρίτος απέκτησε το ακίνητο από χαριστική αιτία.¹⁰¹

VIII. ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΜΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Υπάρχουν, βέβαια, ορισμένες περιπτώσεις, οι οποίες, αν και εκ πρώτης όψεως θα μπορούσαν να ενταχθούν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 1010 ΑΚ, εξαιρούνται από αυτό, για διάφορους λόγους. Όπως έχει κριθεί από η νομολογία, η υπό εξέταση διάταξη δεν εφαρμόζεται στις εξής περιπτώσεις¹⁰²:

α) επέκταση της οικοδομής σε τμήμα γειτονικού κτίσματος και όχι σε έδαφος ¹⁰³

β) επέκταση της οικοδομής σε ξένη κάθετη ιδιοκτησία (ή αποκλειστική χρήση) εντός ακινήτου συνιδιοκτησίας

γ) κοινόχρηστο καταληφθέν ακίνητο¹⁰⁴

δ) κατασκευή περίφραξης - μανδρότοιχου που καθορίζει τα όρια με τα γειτονικά ακίνητα¹⁰⁵

ε) ανέγερση της οικοδομής εξ ολοκλήρου στο γειτονικό ακίνητο ¹⁰⁶

Όπως γίνεται αντιληπτό, σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, δεν εξυπηρετείται ο σκοπός του νόμου και δεν δικαιολογείται η επιεικής μεταχείριση του καλόπιστου ενοικοδομήσαντα. Περαιτέρω, δεν εφαρμόζεται η διάταξη 1010 ΑΚ σε περιπτώσεις

¹⁰¹ Κιτσαράς Λ. (2011), ΧρΙΔ, αριθ. ΙΙΙ

¹⁰² Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. Γ

¹⁰³ ΑΠ 1681/1991 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

¹⁰⁴ ΠΠρΙωαν 306/1981 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

¹⁰⁵ ΑΠ 111/2005 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

¹⁰⁶ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 9-10, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 354-355, Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. Β, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 14, Παπαστερίου Δ. (2008), §37 σελ. 93-94, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 19

ανέγερσης άλλων κατασκευασμάτων και όχι νέας αυτοτελούς οικοδομής (π.χ. παραπήγματος, τοιχίου κ.τ.λ.), όπως έχει ήδη αναλυθεί στην αντίστοιχη ενότητα (βλ. σελ. 10-11).

Ιδιαίτερη μνεία αξίζει να γίνει στην περίπτωση κατάληψης τμήματος **κοινοχρήστου ακινήτου**. Όπως προαναφέρθηκε, αυτή η περίπτωση εκφεύγει της εφαρμογής του άρθρου 1010 ΑΚ, καθώς η επιδίκαση κυριότητας, έστω και τμήματος του κοινοχρήστου ακινήτου, στον ενοικοδομήσαντα, θα κατέλυε το σκοπό του πράγματος. Έχει, βέβαια, υποστηριχθεί ότι και αυτό είναι δυνατό σε ορισμένες ακραίες περιπτώσεις, κατ' άρθρο 970 ΑΚ. Εντούτοις, η διάταξη 1010 ΑΚ μπορεί να εφαρμοστεί, **αν το πράγμα χάσει την ιδιότητα του κοινοχρήστου**. Σε αυτήν την περίπτωση, όλοι οι περιορισμοί αίρονται και το ακίνητο μπορεί να γίνει αντικείμενο ιδιωτικών εμπραγμάτων δικαιωμάτων και ως εκ τούτου, η εφαρμογή της διάταξης 1010 ΑΚ δεν αποκλείεται.¹⁰⁷

ΙΧ. ΑΝΑΛΟΓΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ

Πέραν των περιπτώσεων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 1010 ΑΚ, υπάρχουν και περιπτώσεις, στις οποίες εφαρμόζεται αναλογικά, δηλαδή προσαρμοσμένο στις ιδιαίτερες κάθε φορά συνθήκες.

Α. Δικαιούχοι άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων (1011 ΑΚ)

Μία από αυτές τις περιπτώσεις, στην οποία, βέβαια, δεν πρόκειται για κατ' αναλογία εφαρμογή, καθώς υπάρχει ρητή παραπομπή, είναι τα **περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα επί του καταληφθέντος γειτονικού ακινήτου**. Σύμφωνα με το άρθρο 1011 ΑΚ, «η διάταξη 1010 ΑΚ εφαρμόζεται αναλόγως και όταν από την επέκταση της οικοδομής στο γειτονικό γήπεδο βλάπτονται άλλοι που έχουν εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε αυτό.». Για την επιδίκαση της κυριότητας του καταληφθέντος ακινήτου στον ενοικοδομήσαντα, πρέπει να εξετασθούν όλες οι προϋποθέσεις της διάταξης, όπως αναλύθηκαν εκτενώς ανωτέρω, και σε σχέση με τους δικαιούχους περιορισμένων εμπράγματων δικαιωμάτων. Ειδικότερα, ο ανεγείρων την οικοδομή πρέπει να είναι καλόπιστος και ως προς την ύπαρξη περιορισμένων εμπράγματων δικαιωμάτων και οι φορείς αυτών να μην έχουν διαμαρτυρηθεί κατά την ανέγερση της οικοδομής. Ωστόσο, κατά μία άποψη, διαμαρτυρία του δικαιούχου εμπράγματος δικαιώματος δεν επιδρά στην εφαρμογή της διάταξης 1010 ΑΚ.¹⁰⁸ Με την επιδίκαση, τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα αποσβήνονται από το καταληφθέν τμήμα του γειτονικού γηπέδου (βλ. άρθρα 1136 ΑΚ, 1170 ΑΚ και 1318 ΑΚ) και οι φορείς τους έχουν αξίωση αποζημίωσης από τον ενοικοδομήσαντα. Σε περίπτωση υποθήκης, αυτή περιορίζεται στο εναπομείναν ακίνητο και κατά το μέρος που αποσβέσθηκε, τρέπεται σε ενοχική αξίωση κατά του ανεγείροντος την οικοδομή.¹⁰⁹ Κατά μία άποψη¹¹⁰, η αποζημίωση καταβάλλεται στον ενυπόθηκο δανειστή, ενώ κατ' άλλη άποψη¹¹¹, γίνεται δημόσια κατάθεση και ακολουθεί διαδικασία κατάταξης.

¹⁰⁷ Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 15, Χριστακάκου – Φωτιάδη Κ. (2012), ΧρΙΔ

¹⁰⁸ Σπυριδάκης Ι. (2001), §135.5.3

¹⁰⁹ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 23-24, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 14 σελ. 127, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 359-360, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 25-26, Παπαστερίου Δ. (2008), στοιχ. Α σελ. 101-102, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 28

¹¹⁰ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 23-24

¹¹¹ Τούσης Α. (1988), §78 υποσημ. 8 σελ. 336

Β. Άλλες Περιπτώσεις

Περαιτέρω, άλλες περιπτώσεις στις οποίες εφαρμόζεται αναλόγως η διάταξη 1010 ΑΚ είναι οι εξής:

α) αν ο ανεγείρων την οικοδομή που επεκτάθηκε κατά ένα τμήμα στο γειτονικό ακίνητο τυγχάνει κύριος και του γειτονικού ακινήτου, δεν μπορεί να εφαρμοστεί το άρθρο 1010 ΑΚ. Ωστόσο, αν μεταβιβαστεί σε τρίτο πρόσωπο κάποιο από τα δύο ακίνητα, υπάρχει δυνατότητα αναλογικής εφαρμογής, χωρίς να απαιτείται καλή πίστη και έλλειψη διαμαρτυρίας.

β) αν ο ανεγείρων την οικοδομή είναι συγκύριος του γειτονικού γηπέδου, δεν είναι δυνατή η επιδίκαση κυριότητας, σύμφωνα με το 1010 ΑΚ, ωστόσο, θα εφαρμοστεί αναλογικά μόνο ως προς τα ιδανικά μερίδια των συγκυρίων.

γ) αν ο ανεγείρων, κατά την ανέγερση, δεν είναι κύριος του ακινήτου, εντός του οποίου ανεγείρει την οικοδομή, αλλά παραχωρησιούχος της χρήσης του ακινήτου στο πλαίσιο αποκατάστασης προσφύγων ή ακτημόνων καλλιεργητών, δεν είναι δυνατή η εφαρμογή του άρθρου 1010 ΑΚ, αλλά μπορεί να γίνει αναλογική εφαρμογή, αν επακολουθήσει έκδοση τίτλου κτήσης κυριότητας.¹¹²

δ) αν ο ανεγείρων δεν επέκτεινε την οικοδομή σε γειτονικό γήπεδο, αλλά παραβίασε καλόπιστα πραγματική δουλεία εντός του ίδιου ακινήτου, μπορεί να εφαρμοστεί αναλογικά η διάταξη 1010 ΑΚ.¹¹³

ε) αναλογική εφαρμογή είναι δυνατή και επί κατασκευής οικοδομής που αποτελεί αντικείμενο δικαιώματος επιφανείας από τον επιφανειούχο.¹¹⁴

Χ. ΔΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Όπως προαναφέρθηκε, τα δικαιώματα του άρθρου 1010 ΑΚ μπορούν να ικανοποιηθούν με άσκηση αγωγής ή ανταγωγής και κατά μία άποψη, κατ' ένσταση. Η αγωγή δικάζεται με τακτική διαδικασία. Κατά την κρατούσα άποψη, η καθ' ύλην αρμοδιότητα καθορίζεται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις (άρθρα 14 έως 18 ΚΠολΔ), ανάλογα με την αξία του αντικειμένου και κατά τρόπον αρμόδιο είναι το δικαστήριο του τόπου του ακινήτου.¹¹⁵

¹¹² Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 26, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 15-18 σελ. 127, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 357, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 27, Παπαστερίου Δ. (2008), στοιχ. Β σελ. 102-103, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 29, ΠΠρΘ 12815/2002 - ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1110/1989 - ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1173/2011 - ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

¹¹³ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 26, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 17 σελ. 127, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 357, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 27, Παπαστερίου Δ. (2008), στοιχ. Β σελ. 102-103

¹¹⁴ Κούσουλας Χ. (2020), §83 αριθ. 4

¹¹⁵ Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. Ε, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 28, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 30, Τσούμας Β., Βούλγαρη Κ. & Σπυροπούλου, Χ. (2009), αριθ. 65 σελ. 87-88

A. Νομιμοποίηση

Η αγωγή μπορεί να ασκηθεί από τον κύριο της ανεγειρόμενης οικοδομής, τους καθολικούς και ειδικούς διαδόχους του. Σε περίπτωση συγκυριότητας, η αγωγή μπορεί να ασκηθεί και από έναν μόνο συγκύριο, ο οποίος μπορεί είτε να ζητήσει την παροχή που αναλογεί στο ιδανικό του μερίδιο, είτε να απαιτήσει συνολικά την παροχή προς όλους τους συγκυρίους κατά το μερίδιο εκάστου.¹¹⁶

Η αγωγή στρέφεται κατά του κυρίου του καταληφθέντος γειτονικού γηπέδου και όσων έχουν περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα επ' αυτού, που βλάπτονται.¹¹⁷

B. Βάρος Απόδειξης

Ο ενάγων κατά τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, οφείλει να επικαλεστεί και να αποδείξει όλες τις προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 1010 ΑΚ, ήτοι την ανέγερση της οικοδομής, την κυριότητά του επί του ακινήτου, την επέκταση της οικοδομής στο γειτονικό ακίνητο και την καλοπιστία του, ενώ δεν απαιτείται να αποδειχθεί η έλλειψη διαμαρτυρίας του κυρίου του γειτονικού γηπέδου. Περαιτέρω, ο ενάγων, κατά την πρόοδο της δίκης, θα χρειαστεί να ανταποδείξει την (μικρότερη) αξία του καταληφθέντος τμήματος κατά το χρόνο της ανέγερσης, προκειμένου να περιορίσει την αποζημίωση που θα κληθεί να καταβάλει, σε περίπτωση επιδίκασης.¹¹⁸ Σύμφωνα με τη νομολογία, η αξία του καταληφθέντος τμήματος δεν αποτελεί στοιχείο της αγωγής.¹¹⁹

Ο εναγόμενος οφείλει να αποδείξει την αξία του καταληφθέντος ακινήτου κατά την ανέγερση της οικοδομής και κάθε άλλη ζημία που θα υποστεί από την επιδίκαση, προκειμένου να του καταβληθεί αποζημίωση.¹²⁰

XI. ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ

Το δικαίωμα της 1010 ΑΚ για επιδίκαση της κυριότητας του καλοπίστως καταληφθέντος τμήματος του γειτονικού γηπέδου είναι, όπως έχει αναφερθεί, διαπλαστικό και κατά συνέπεια, δεν υπόκειται σε παραγραφή. Εντούτοις, το έννομο συμφέρον για την άσκηση σχετικής αγωγής παύει με την πάροδο εικοσαετίας από την κατάληψη, καθώς ο ενοικοδομήσας έχει καταστεί κύριος του καταληφθέντος τμήματος με τα προσόντα της εκτάκτου χρησικτησίας (1045 ΑΚ).

Περαιτέρω, η αξίωση του ενοικοδομήσαντος για εξαγορά του καταληφθέντος τμήματος δεν συγκαταλέγεται στις απαράγραπτες αξιώσεις γειτονικού δικαίου του άρθρου

¹¹⁶ Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 19 σελ. 127-128, ΑΠ 404/2018 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1316/2003 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, ΑΠ 782/2016 – ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

¹¹⁷ Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 19 σελ. 127-128, Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. Δ, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 28-29, Παπαστερίου Δ. (2008), στοιχ. VI σελ. 104, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 30-31

¹¹⁸ Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 21 σελ. 128

¹¹⁹ ΕφΔωδ 70/2018 – ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

¹²⁰ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 32, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 358, Κατράς Ι. (2021), §13 στοιχ. ΣΤ-Ζ, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 30, Παπαστερίου Δ. (2008), στοιχ. VI σελ. 104, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 31, Τσούμας Β., Βούλγαρη Κ. & Σπυροπούλου, Χ. (2009) σελ. 87-88

1032 ΑΚ και ως εκ τούτου, υπόκειται στη γενική εικοσαετή παραγραφή του άρθρου 249 ΑΚ, η οποία άρχεται από την ολοκλήρωση της ενοικοδόμησης (251 ΑΚ).¹²¹

¹²¹ Γεωργιάδης Απ. (2012), §34 αριθ. 33, Γεωργιάδης Απ. (2013), αριθ. 22 σελ. 128, Γεωργιάδης Απ. & Σταθόπουλος Μ. (1996), σελ. 359, Παπαδοπούλου Β. (2018), σελ. 31, Παπαστερίου Δ. (2008), στοιχ. IV σελ. 126-127, Σολιδάκη Μ. (2014), σελ. 32

ΧΙΙ. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ- ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Μέσα από την παρούσα μελέτη, εξετάσαμε μία πτυχή του εμπραγμάτου δικαίου και δη του γειτονικού δικαίου. Αναλύσαμε την ιδιαίτερη διάταξη 1010 ΑΚ από διάφορες οπτικές και γνωρίσαμε κάποια από τα προβλήματα που μπορεί να ανακύψουν κατά τη μελέτη και την εφαρμογή της. Κατόπιν τούτων, μπορούμε να πούμε ότι έχουμε να κάνουμε με μία εξισορροπητική διάταξη, που καλείται να αντιμετωπίσει μία ιδιάζουσα κατάσταση μεταξύ κυρίων γειτονικών ακινήτων και να σταθμίσει τα αντιτιθέμενα συμφέροντα. Με γνώμονα την οικονομική ενότητα του πράγματος και τη διατήρηση μία νεοανεγερθείσας οικοδομής, αντιμετωπίζει με επιείκεια τον καλόπιστο ενοικοδομήσαντα, χωρίς να ζημιώνει, ωστόσο, τον κύριο του γειτονικού ακινήτου και τους φορείς άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτού.

Το άρθρο 1010 ΑΚ αποτελεί τομή σε όσα ξέραμε από το ρωμαϊκό δίκαιο, εισάγοντας για πολλούς μια «εξαίρεση» του γενικού κανόνα superficies solo cedit. Πρόκειται για μία διάταξη με μεγάλη χρησιμότητα, παρά το συγκεκριμένο πεδίο εφαρμογής της, η οποία δίνει λύσεις και σε περιπτώσεις που εφαρμόζεται αναλόγως. Δικλείδα ασφαλείας και απώτατο όριο στη νομοθετική επιείκεια αποτελούν η αυστηρότητα των προϋποθέσεων εφαρμογής της και οι περιπτώσεις που εξαιρούνται από την εφαρμογή του άρθρου 1010 ΑΚ, όπως έχουν κριθεί από τα ελληνικά δικαστήρια.

Εν κατακλείδει, πρόκειται για μία σημαντικότερη διάταξη, η απουσία της οποίας θα προκαλούσε τεράστιες διαμάχες και ανεπιεικείς λύσεις στο γειτονικό δίκαιο. Το άρθρο 1010 ΑΚ έχει διατηρηθεί αμετάβλητο από την έναρξη ισχύος του ελληνικού Αστικού Κώδικα και μέχρι σήμερα παραμένει επίκαιρο, προσαρμοζόμενο στις σύγχρονες εξελίξεις.

ΧΙΙΙ. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ- ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

- ✓ Γεωργιάδης, Α. 2012. Εμπράγματο Δίκαιο. 2^η συντετμημένη εκδ. ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ, Αθήνα- Θεσσαλονίκη.
- ✓ Γεωργιάδης, Α. 2013. Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα - Τόμος ΙΙ. Δίκαιο & Οικονομία, Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα.
- ✓ Γεωργιάδης, Α., και Σταθόπουλος, Μ.. 1996. Αστικός Κώδικας Κατ' άρθρο Ερμηνεία - Τόμος V. Δίκαιο & Οικονομία, Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα.
- ✓ Κατράς, Ι. 2021. Αγωγές, Αιτήσεις & Ενστάσεις Εμπραγμάτου Δικαίου Αστικού Κώδικα. ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ, Αθήνα- Θεσσαλονίκη.
- ✓ Κιτσαράς, Λ. 2011. Κτήση κυριότητας με επιδίκαση και προστασία των συναλλαγών. *ΧρΙΔ* σελ. 650
- ✓ Κούσουλας, Χ. 2007. Εμπράγματο Δίκαιο. ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ, Αθήνα- Θεσσαλονίκη.
- ✓ Κούσουλας, Χ. 2020. Το σύγχρονο "δικαίωμα επιφανείας." ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ, Αθήνα- Θεσσαλονίκη.
- ✓ Μπαλής Γ. 1961. Εμπράγματο Δίκαιο. Αφοί Σάκκουλα, Αθήνα- Θεσσαλονίκη.
- ✓ Νίκας, Ν. 2018. Εγχειρίδιο Πολιτικής Δικονομίας. ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ, Αθήνα - Θεσσαλονίκη.
- ✓ Παπαδοπούλου, Β. 2018. «Ζητήματα Ερμηνείας & Εφαρμογής του άρθρου 1010 ΑΚ». Πέργαμος, Αθήνα.
- ✓ Παπαστερίου, Δ. 2008. Εμπράγματο Δίκαιο – Τόμος Β'. ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΣΑΚΚΟΥΛΑ, Αθήνα- Θεσσαλονίκη.
- ✓ Staudinger, J. 2009. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, §905-924
- ✓ Σολιδάκη, Μ. 2014. «Κτήση κυριότητας με επιδίκαση. Εννοιολογικός προσδιορισμός και περιπτωσιολογία». ΙΚΕΕ ΑΠΘ, Θεσσαλονίκη.
- ✓ Σόντης, Ι. 1954. Συμβολή εις την ερμηνείαν του άρθρου 1010 ΑΚ. *ΝοΒ* σελ. 1025.
- ✓ Σπυριδάκης, Ι. 2001. Εμπράγματο Δίκαιο - Τόμος Β'. Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα.
- ✓ Τούσης Α.. 1988. Εμπράγματον Δίκαιον: κατά τον αστικόν κώδικα. Αφοί Σάκκουλα, Αθήνα.
- ✓ Τσούμας Β., Βούλγαρη Κ. και Σπυροπούλου, Χ.. 2009. Το δίκαιο των ακινήτων- τόμος Ι. Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα.

- ✓ Χριστακάκου- Φωτιάδη, Κ. 2012. Ερμηνευτικά ζητήματα από την εφαρμογή του άρθρου 1010 ΑΚ "ενοικοδόμηση κατά ένα μέρος σε γειτονικό ακίνητο.". *ΧρΙΔ* σελ. 170.

XIV. ΒΑΣΕΙΣ ΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ

- ✓ ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ
- ✓ ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ
- ✓ <https://www.sakkoulas-online.gr/>