



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

ΝΟΜΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

Π.Μ.Σ.: ΑΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ: ΓΕΝΙΚΟ ΑΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΕΤΟΣ: 2021-2022

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Της Ευτυχίας Κωστοπούλου του Λεωνίδα

A.M.: 7340112101011

**«ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΚΤΗΣΗ
ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ»**

Επιβλέποντες:

- α) Ελισάβετ Οικονομίδου - Πούλου
- β) Ευγενία Δακωρώνια
- γ) Βάγιας Παναγιωτόπουλος

Αθήνα, Οκτώβριος 2022

Copyright © [*Ευτυχία Κωστοπούλου, Οκτώβριος 2022*]

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.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	1
I. ΕΠΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	4
1. Αυτοδίκαιη και άμεση κτήση	4
2. Αποδοχή και αποποίηση της κληρονομίας	8
II. Η ΚΤΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΛΟΓΩ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΔΟΧΗΣ	13
1. Νομοθετική θεμελίωση και τελεολογία	13
2. Γενικά περί μεταγραφής και κτηματολογικής εγγραφής.....	18
3. Τύπος και περιεχόμενο της αποδοχής κληρονομίας ακινήτου	22
Α. Ο τύπος του δημοσίου εγγράφου	22
Β. Τα αναγκαία στοιχεία της αποδοχής κληρονομίας ακινήτου	29
4. Υποκείμενο υποβολής σε εμπράγματη δημοσιότητα	33
5. Αναδρομικότητα της μεταγραφής της αποδοχής κληρονομίας ακινήτου.....	37
III. ΤΟ ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΤΟ ΤΗΣ ΝΟΜΗΣ – ΠΡΟΣΜΕΤΡΗΣΗ ΧΡΟΝΟΥ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ	41
1. Η κτήση της νομής με κληρονομική διαδοχή.....	41
2. Προσμέτρηση χρόνου χρησικτησίας	43
IV. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	47
V. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ	52
1. Βιβλιογραφία	52
2. Αρθρογραφία - Μελέτες – Μονογραφίες	53
3. Γνωμοδοτήσεις	54
4. Διπλωματικές Εργασίες	55
5. Ηλεκτρονικές πηγές.....	55

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ΑΠ	Άρειος Πάγος
αρ.	Άρθρο
αριθ.	αριθμός
Αρμ.	Αρμενόπουλος (περιοδικό)
ΑρχΝ	Αρχείο Νομολογίας (περιοδικό)
ΑχΝ	Αχαϊκή Νομολογία (περιοδικό)
β.δ.	Βασιλικό διάταγμα
βλ.	Βλέπε
ΓενΑρχ	Γενικές Αρχές
Γνμδ	Γνωμοδότηση
Εγχ	Εγχειρίδιο
εδ.	Εδάφιο
εκδ.	Έκδοση
ΕΕΝ	Εφημερίς Ελλήνων Νομικών (περιοδικό)
Εθν.	Εθνικό
Ειρ	Ειρηνοδικείο
ΕλλΔνη	Ελληνική Δικαιοσύνη (περιοδικό)
ΕμπρΔ	Εμπράγματο Δίκαιο
επ.	Επόμενα
ΕρμΑΚ	Ερμηνεία Αστικού Κώδικα
ΕρΝομΑΚ	Ερμηνεία – Νομολογία Αστικού Κώδικα
Εφ	Εφετείο
κτλ	και τα λοιπά
κεφ	κεφάλαιο
ΚληρΔ	Κληρονομικό Δίκαιο
ΚΠολΔ	Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας
ΚριτΕ	Κριτική Επιθεώρηση
Κτημ	Κτηματολόγιο
ΜΠρ	Μονομελές Πρωτοδικείο
ν.	Νόμος
ν.δ.	Νομοθετικό διάταγμα
ΝοΒ	Νομικό Βήμα (περιοδικό)
ΟικογΔ	Οικογενειακό Δίκαιο
ΟλΑΠ	Ολομέλεια Αρείου Πάγου
ό.π.	όπως παραπάνω
παρ.	παράγραφος
περ.	περίπτωση
πρβλ.	παράβαλε
ΠολΔ	Πολιτική Δικονομία

ΠΠρ	Πολυμελές Πρωτοδικείο
π.χ.	παραδείγματος χάριν
σ.	σελίδα
Σ	Σύνταγμα
σημ.	σημείωση
ΣΕΑΚ	Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα
σχετ.	σχετικά
ΤΝΠ	Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών
υποσημ.	Υποσημείωση
ΦΕΚ	Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
ΧρΙΔ	Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου (περιοδικό)

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το «Κληρονομικό Δίκαιο» αποτελείται από το σύνολο των διατάξεων ιδιωτικού δικαίου που διέπουν την τύχη των περιουσιακών σχέσεων ενός φυσικού προσώπου μετά το τέλος του, ήτοι μετά τον χρόνο θανάτου του (ΑΚ 35) ή μετά την κήρυξή του σε αφάνεια με αμετάκλητη δικαστική απόφαση (ΑΚ 48). Με το τέλος ενός φυσικού προσώπου επέρχεται απόσβεση μόνο των προσωποπαγών εννόμων σχέσεων που είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με την προσωπικότητά του, ενώ αναφορικά με τις περιουσιακές σχέσεις του, το κληρονομικό δίκαιο εξασφαλίζει και κατοχυρώνει την συνέχισή τους από τους καθολικούς διαδόχους του. Κληρονομική διαδοχή λοιπόν, κατά την ΑΚ 1710 § 1, καλείται η περιέλευση της κληρονομητής περιουσίας του αποβιώσαντος *ως συνόλου* (κληρονομία) σε ένα ή περισσότερα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, δηλαδή στους κληρονόμους του· καθιερώνεται έτσι, η αρχή της *καθολικότητας της κληρονομικής διαδοχής* καθώς οι κληρονόμοι υπεισέρχονται τόσο στο σύνολο του ενεργητικού της κληρονομίας (όχι σε κάθε μεμονωμένο στοιχείο της ξεχωριστά) όσο και στο σύνολο του παθητικού της, ήτοι των υποχρεώσεων και των χρεών του κληρονομούμενου, μετά τον θάνατό του, κατά τον λόγο της κληρονομικής τους μερίδας (ΑΚ 1884-1885).

Δικαιολογητική βάση της νομοθετικής αυτής επιλογής συνιστά η εξασφάλιση της συνέχισης της οικονομικής και κοινωνικής ζωής, με την έννοια ότι διατηρείται η κληρονομία ως περιουσιακή ομάδα και δίνεται η δυνατότητα στους κληρονόμους να εξακολουθήσουν να πορίζουν τα οφέλη του προκατόχου τους από την οικονομική της εκμετάλλευση, ενώ συγχρόνως οφείλουν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις του, εξασφαλίζοντας έτσι την προστασία των κληρονομικών δανειστών. Επιτυγχάνεται λοιπόν, η *προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας* (συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα στο άρθρο 17 § 1 Σ), η οποία θα καθίστατο μάταιη και ο σκοπός της θα αναιρείτο εάν έπαυε να ισχύει πέραν ενός χρονικού σημείου, εν προκειμένω του θανάτου του φορέα της. Επιπλέον, μία τέτοια απόσβεση των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων ενός προσώπου με τον θάνατό του θα συνεπαγόταν σπουδαίο κίνδυνο για την *ασφάλεια των σύγχρονων συναλλαγών*, καθώς θα αφαιρούσε κάθε πίστη και σταθερότητα των συμβαλλομένων, αποτρέποντάς τους από το να προχωρήσουν σε οποιαδήποτε συναλλαγή, δεδομένου ότι θα ανατρεπόταν η ομαλή εξέλιξη της συμβατικής σχέσης στην περίπτωση τυχαίας επέλευσης του θανάτου ενός μέρους πριν την εκπλήρωση της συμβατικής του υποχρέωσης. Περαιτέρω, η τελεολογία της καθιέρωσης της κληρονομικής διαδοχής εντοπίζεται και στην *προστασία της οικογένειας* (συνταγματική κατοχύρωση στο άρθρο 21 § 1 Σ). Κατ' αρχήν, το άτομο έχει την εξουσία να ορίσει ελεύθερα με τη διαθήκη του την μετά θάνατον τύχη της περιουσίας του και να επιλέξει τους καθολικούς του

διαδόχους (ΑΚ 1712 επ., «ελευθερία του διατιθέναι»), με την επιφύλαξη των διατάξεων για την αναγκαστική κληρονομική διαδοχή (ΑΚ 1825 επ.) που τίθενται για την προστασία των εγγύτερων συγγενών του θανόντος με σκοπό την εξασφάλιση γι' αυτούς μιας απαραίτητης οικονομικής βάσης για την διευκόλυνση της διαβίωσής τους. Μεταξύ των δύο λόγων επαγωγής, ήτοι της διαθήκης και του νόμου, προηγείται η πρώτη που βασίζεται στη βούληση του κληρονομούμενου, ωστόσο συμπληρώνεται από την εκ του νόμου διαδοχή, όπως ορίζεται στην ΑΚ 1710 § 2. Η διαμόρφωση λοιπόν, του συστήματος της κληρονομικής διαδοχής είναι το αποτέλεσμα της στάθμισης μεταξύ της προστασίας της ατομικής ιδιοκτησίας, της μέριμνας για την οικογένεια του θανόντος και της ασφάλειας των συναλλαγών.

Όπως θα αναλυθεί λεπτομερώς κατωτέρω, στο πρώτο κεφάλαιο (Κεφ. Ι αριθ. 1) της παρούσας διπλωματικής εργασίας, βασική αρχή της κληρονομικής διαδοχής, εκτός από την αρχή της καθολικότητας για την οποία έγινε ήδη λόγος, συνιστά η αρχή της αυτοδικαίας και άμεσης κτήσης της κληρονομιάς. Κατά την ΑΚ 1846 «ο κληρονόμος αποκτά αυτοδικαίως την κληρονομία μόλις γίνει η επαγωγή», ο χρόνος της οποίας ταυτίζεται με τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου (ΑΚ 1711 εδ. β') και επιπλέον η κτήση επέρχεται άμεσα, χωρίς τη μεσολάβηση χρονικού διαστήματος από τον θάνατο ή οποιασδήποτε γνώσης, ενέργειας ή προσώπου. Το δικαίωμα που αποκτά ο κληρονόμος είναι προσωρινό και μετακλητό, καθώς τελεί υπό τη διαλυτική αίρεση της εμπρόθεσμης δήλωσης αποποίησης από πλευράς του. Αν αποποιηθεί εμπροθέσμως την κληρονομία, απόλλεται αναδρομικά η κληρονομική του ιδιότητα (βλ. ΑΚ 1856), ενώ σε διαφορετική περίπτωση, δηλαδή με την αποδοχή της κληρονομιάς, το δικαίωμά του στην τελευταία καθίσταται οριστικό και επέρχεται σύγχυση προσωπικής και κληρονομικής περιουσίας. Ακριβώς για τις έννοιες αυτές της αποδοχής και αποποίησης της κληρονομιάς καθώς επίσης και για τη θέση και λειτουργία αυτών στο σύστημα της αυτοδικαίας κτήσης της κληρονομιάς θα γίνει λόγος στο δεύτερο τμήμα του πρώτου κεφαλαίου (Κεφ. Ι αριθ. 2) της εργασίας αυτής.

Η προβληματική ωστόσο που αποτελεί το επίκεντρο της παρούσας διπλωματικής εργασίας και για τα επιμέρους ζητήματα της οποίας θα γίνει λόγος στο δεύτερο (ΙΙ) κεφάλαιο, είναι αυτή της κτήσης δικαιώματος κυριότητας επί των κληρονομιαίων ακινήτων. Η κτήση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και στην υπό ανάλυση περίπτωση η κτήση του σπουδαιότερου εξ αυτών, της κυριότητας, αποτελεί τρόπο παράγωγης κτήσης και δη μεταβιβαστικής, καθώς το δικαίωμα περιέρχεται στον αποκτώντα κληρονόμο στην κατάσταση που αυτό βρισκόταν στον κληρονομούμενο κατά τον χρόνο θανάτου του τελευταίου. Λόγω του αυξημένου ενδιαφέροντος των συναλλασσομένων για τα ακίνητα αλλά επιπροσθέτως και λόγω της σημαντικής οικονομικής

τους αξίας, ο νομοθέτης εισάγει την επιφύλαξη της μεταγραφής της αποδοχής κληρονομίας ως προς αυτά, αναγνωρίζοντας την ανάγκη εμπράγματης δημοσιότητας, κατ' απόκλιση από την αρχή της αυτοδίκαιης κτήσης της κληρονομίας. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στα επιμέρους ζητήματα που ανακύπτουν από την επιφύλαξη της εμπράγματης δημοσιότητας, όπως ο τύπος και το περιεχόμενο αυτής, η υποκατάσταση της συμβολαιογραφικής δήλωσης αποδοχής από άλλες ισοδύναμες πράξεις και η αναδρομική ενέργεια στα αποκτώμενα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, ζητήματα ακριβώς που διαφοροποιούν τη θεμελίωση της κυριότητας επί των κληρονομαίων ακινήτων, αφενός μεν, σε σχέση με την κτήση των κινητών πραγμάτων και των ενοχικών αξιώσεων της κληρονομίας, αφετέρου δε, σε σχέση με τις εν ζωή εμπράγματες δικαιοπραξίες που οδηγούν επίσης σε παράγωγη κτήση κυριότητας επί ακινήτων.

Τέλος, συναφές με τα ανωτέρω ζήτημα αποτελεί η αυτοδίκαιη μεταβίβαση της νομής των κληρονομαίων στοιχείων στον κληρονόμο (ΑΚ 983) και η συνακόλουθη δυνατότητα προσμέτρησης του χρόνου χρησικτησίας του κληρονομούμενου υπέρ του διαδόχου του για την θεμελίωση από πλευράς του τελευταίου δικαιώματος κυριότητας (ΑΚ 1051). Για το ειδικότερο αυτό θέμα, θα γίνει λόγος στο τρίτο (III) κεφάλαιο της παρούσας ανάπτυξης.

I. ΕΠΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

1. Αυτοδίκαιη και άμεση κτήση

Το προ της εισαγωγής του Αστικού Κώδικα ισχύσαν βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο αναφορικά με το ζήτημα της επαγωγής και κτήσης της κληρονομίας, βασιζόταν στη διάκριση μεταξύ «οικείων» (*heredes sui*) και «εξωτικών» (*extranei*) κληρονόμων¹. Οι πρώτοι, στους οποίους περιλαμβάνονταν τα ανήλικα κατά τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου ανδρός τέκνα του που τελούσαν υπό την άμεση πατρική εξουσία, αποκτούσαν αυτοδικαίως (*ipso jure*) την κληρονομία, τόσο εκ διαθήκης όσο και εξ αδιαθέτου, ανεξάρτητα από τη γνώση ή τη βούλησή τους και πάντα με το δικαίωμα της αποχής από αυτή². Οι λοιποί, εξωτικοί κληρονόμοι, προκειμένου να αποκτήσουν την κληρονομία έπρεπε να προβούν στη σχετική δήλωση βούλησης περί αποδοχής και υπεισέλευσης σε αυτή³. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, ο χρόνος κτήσης της κληρονομίας δεν ταυτιζόταν με τον χρόνο κλήσης τους σε αυτή, δηλαδή τον χρόνο επαγωγής⁴. Στο χρονικό διάστημα που μεσολαβούσε από τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου μέχρι την υπεισέλευση του εξωτικού κληρονόμου με τη δήλωση αποδοχής της κληρονομίας από πλευράς του, η κληρονομία θεωρείτο σχολάζουσα και λειτουργούσε σαν ιδιόρρυθμο νομικό πρόσωπο με παράλληλο διορισμό κηδεμόνα της κληρονομίας προκειμένου να φροντίσει τη συντήρησή της υπέρ του οριστικού κληρονόμου⁵.

Εν αντιθέσει με το προϊσχύσαν καθεστώς, ο νομοθέτης του Αστικού Κώδικα, όπως διαφαίνεται από τη συνδυαστική ερμηνεία των διατάξεων ΑΚ 1710-1711 και ΑΚ 1846, επέλεξε την αρχή της αυτοδίκαιης και άμεσης κτήσης της κληρονομίας, η οποία επέρχεται κατά τον χρόνο της επαγωγής, για κάθε κληρονόμο ανεξαιρέτως. Πιο συγκεκριμένα, ως **χρόνος επαγωγής** της

¹ Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 52 αρ. 2· Μπαλής, ΕγγΚληρΔ 1938, §42.

² Μπαλής, ΕγγΚληρΔ 1938, §275· Καραμπατζός, ΧρΙΔ 2011, 474· βλ. και ΕφΛαρ 139/2005 ΔΙΚΟΓΡΑΦΙΑ 2006, 265.

³ Η δήλωση αποδοχής μπορούσε να είναι είτε ρητή είτε σιωπηρή, στις περιπτώσεις δηλαδή που αυτή συναγόταν από πράξεις ή παραλείψεις του κληρονόμου που υποδηλώνουν ανάμειξή του στην κληρονομία, ήτοι πράξεις από τις οποίες προκύπτει ο σκοπός του προς κτήση της τελευταίας. Βλ. Μπαλή, ΕγγΚληρΔ 1938, §280 και Φλάμπουρα σε Απ. Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, Εισαγωγικές παρατηρήσεις στα άρθρα 1846-1859, αρ. 1

⁴ Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 53 αρ. 2· Βλ. και σχετική ενδεικτική νομολογία: ΑΠ 690/1996 ΕλλΔνη 1996, 1581· ΑΠ 249/1993 ΕλλΔνη 1994, 1520· ΑΠ 1864/2011 ΧρΙΔ 2012, 447· ΑΠ 1341/2010 ΝοΒ 2011, 390· ΕφΠατρ 146/2005 ΑχαΝομ 2006, 242· ΜΠρΡοδ 536/2005, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 201/2001 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, όπου αναφέρεται ότι «από τις διατάξεις των νόμων 12 πανδ. (28.7), 14 παρ. 8 πανδ. (11.7), 69 πανδ. (29.2), προκύπτει ότι για την κτήση της κληρονομίας, εκτός από την επαγωγή, χρειαζόταν και υπεισέλευση σε αυτή, δηλαδή ρητή ή σιωπηρά αποδοχή της κληρονομίας από τον κληρονόμο, εκτός εάν επρόκειτο περί των κατιόντων του κληρονομούμενου που τελούσαν υπό την άμεση πατρική του εξουσία (*sui*), οι οποίοι αποκτούσαν αυτοδικαίως την κληρονομία, με την επαγωγή».

⁵ Παπαντωνίου, ΚληρΔ §12 Γ· Ψούνη, ΚληρΔ Ι, 2016, σ.45-46

κληρονομίας ορίζεται εκ του νόμου (ΑΚ 1711 εδ. β'), ο **χρόνος θανάτου** του κληρονομούμενου⁶. Κατά πλάσμα δικαίου, η διάταξη του ΑΚ 48 σε συνδυασμό με την ΚΠολΔ 785 § 1 εξομοιώνει με τον θάνατο, τον χρόνο κήρυξης του προσώπου σε αφάνεια με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, αναφορικά με την επέλευση των εννόμων αποτελεσμάτων της ως προς την κληρονομική διαδοχή του αφάντου⁷. Η σημασία ακριβώς της διαπίστωσης του χρόνου επαγωγής έγκειται στην κτήση αυτής καθεαυτής της κληρονομικής ιδιότητας, καθώς για την κλήση κάποιου ως κληρονόμου του εκάστοτε κληρονομούμενου απαραίτητη προϋπόθεση είναι ο πρώτος να βρίσκεται εν ζωή ή τουλάχιστον να έχει συλληφθεί κατά τον χρόνο της επαγωγής, ήτοι κατά τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου⁸. Τόσο στην τελευταία αυτή περίπτωση του nasciturus, όσο και στην περίπτωση του τέκνου που έχει γεννηθεί σε μεταγενέστερο του θανάτου του κληρονομούμενου χρόνο με μεταθανάτια τεχνητή γονιμοποίηση (βλ. ΑΚ 1711 εδ α'), η κληρονομία αποκτάται *«με τη γέννησή του αυτοδίκαια, όμως με ενέργεια ανατρέχουσα στον θάνατο του κληρονομούμενου, δηλαδή ipso morte»*⁹.

Δυνάμει των ανωτέρω, διαπιστώνεται η έννοια της **αμεσότητας** της κληρονομικής διαδοχής¹⁰. Κατά την επιλογή του νομοθέτη, μεταξύ του θανάτου του κληρονομούμενου και της κλήσης του κληρονόμου δεν μεσολαβεί κανένα χρονικό διάστημα * οι δύο χρόνοι ουσιαστικά ταυτίζονται¹¹. Ο κληρονόμος υποκαθίσταται αμέσως στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κληρονομούμενου ακριβώς κατά τον χρόνο θανάτου του τελευταίου¹². Περαιτέρω, η υπεισέλευση αυτή στην κληρονομία πραγματοποιείται δίχως τη μεσολάβηση κανενός σταδίου σχολάζουσας κληρονομίας

⁶ Ο ακριβής χρόνος θανάτου διαπιστώνεται κατά τα ιατρικά πορίσματα και αποτυπώνεται στη ληξιαρχική πράξη θανάτου * Σχετικά με την απόδειξη και τα τεκμήρια θανάτου βλ. ΑΚ 37-39 και Απ. Γεωργιάδη, ΓενΑρχ §9 σ. 139 επ. αρ. 18 επ.

⁷ Λαδάς, Γεν Αρχ Ι §18 αρ. 41-42 * Ψούνη, ΚληρΔ Ι, 2016, σ.41.

⁸ Ψούνη, ΚληρΔ Ι, 2016, σ. 39 * Επαναλαμβάνεται το πλάσμα του ΑΚ 36 * Βλ. και ΑΚ 1924: *«Με την επιφύλαξη του άρθρου 1711 εδ. β', αν ο διαθέτης εγκατέστησε κληρονόμο πρόσωπο που δεν είχε ακόμη συλληφθεί κατά το θάνατό του, ο εγκατάστατος θεωρείται καταπιστευματοδόχος. Το ίδιο ισχύει και αν εγκαταστάθηκε κληρονόμος νομικό πρόσωπο που δεν είχε ακόμη συσταθεί κατά το θάνατο του διαθέτη.»* * Η διαπίστωση του χρόνου επαγωγής ενδιαφέρει και στο πλαίσιο του ΑΚ 1851 προκειμένου να εξακριβωθεί το κύρος της αποδοχής ή της αποποίησης, Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ σ. 649 αρ. 9.

⁹ Κατά την διατύπωση του Μαργαρίτη, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 82 * Βλ. και Ψούνη * ΚληρΔ Ι, 2016, σ.46 * Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ § 8 αρ. 11 και 13.

¹⁰ Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 61 επ. * Ψούνη, ΚληρΔ Ι, 2016, σ. 43 * Γεωργιάδης, ΚληρΔ, σ.31 αρ. 5, σ.97 αρ. 2.

¹¹ Κατ' αντιδιαστολή, ο καθολικός καταπιστευματοδόχος καλείται εμμέσως στην κληρονομία, δηλαδή κατά τον χρόνο πλήρωσης της αίρεσης ή συμπλήρωσης της προθεσμίας, ήτοι σε χρόνο διαφορετικό από τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου. Ωστόσο και αυτός αποκτά αυτοδικαίως την κληρονομία κατά τον μεταγενέστερο αυτό χρόνο. Βλ. σχετ. Ψούνη, ΚληρΔ Ι, 2016, σ. 43 επ.

¹² Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 82 επ. αρ. 3 * ΕφΑθ 4533/2003 ΕλλΔνη 2004,882.

και κατ' επέκταση χωρίς την ανάγκη διορισμού οποιουδήποτε προσώπου ως κηδεμόνα της τελευταίας¹³.

Από τη στιγμή λοιπόν της κατά τα ανωτέρω επαγωγής, δηλαδή κατά τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου (ΑΚ 1711 εδ. β'), ο κληρονόμος αποκτά **αυτοδικαίως** την κληρονομία, χωρίς να προϋποτίθεται οποιαδήποτε γνώση της επαγωγής ή του λόγου της¹⁴, οποιαδήποτε βούληση, συναίνεση, αποδοχή ή εν γένει ενέργεια του κληρονόμου (ΑΚ 1846)¹⁵. Η αυτοδίκαιη κτήση επέρχεται σε κάθε είδος διαδοχής και μάλιστα στην εκ διαθήκης κληρονομική διαδοχή ο κληρονόμος αποκτά την κληρονομία κατά τον χρόνο της επαγωγής, ανεξάρτητα από τη δημοσίευση της διαθήκης ή από οποιαδήποτε γνώση για την ύπαρξή της¹⁶. Μοναδική λοιπόν, προϋπόθεση για την αυτοδίκαιη κτήση της κληρονομίας αποτελεί η επέλευση του θανάτου του κληρονομούμενου. Για να αντιληφθούμε την έννοια και τη λειτουργία της αυτοδικαίως κτήσης της κληρονομίας κατά το ισχύον καθεστώς του ΑΚ αρκεί να αναλογιστούμε συγκριτικά τις απαραίτητες προϋποθέσεις των εν ζωή δικαιοπραξιών μεταβίβασης κινητών περιουσιακών στοιχείων, όπου απαιτείται παράδοση της νομής, κατά την ΑΚ 1034¹⁷, καθώς επίσης και την προϋπόθεση αναγγελίας στις περιπτώσεις εκχώρησης απαιτήσεων κατά τρίτων (ΑΚ 460)¹⁸. Αυτές οι επιπλέον προϋποθέσεις δεν απαιτείται να

¹³ Ψούνη, ΚληρΔ Ι, 2016, σ. 45 ββ' Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 64' Αστ. Γεωργιάδη, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, σ. 533 αρ. 21-13.

¹⁴ Λόγους επαγωγής συνιστούν η βούληση του διαθέτη, η οποία εκφράζεται με τις διάταξη τελευταίας βούλησης (διαθήκη) και ο νόμος, τόσο στην περίπτωση της εξ αδιαθέτου, όσο και της αναγκαστικής κληρονομικής διαδοχής. Καρακωστας, ΑΚ ΚληρΔ, σ. 455.

¹⁵ Γεωργιάδης Απ., ΕγγΚληρΔ, 2014, σ. 32 αρ. 2' ίδιος, ΚληρΔ, σ. 644 αρ. 1 σημ. 2 και σ. 647 αρ.7' Φίλιος, ΚληρΔ § 11 Β «αυτόματη επέλευση» της διαδοχής με τον θάνατο του κληρονομούμενου' Γεωργιάδης Αστ., σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, Εισαγωγικές παρατηρήσεις στα άρθρα 1846-1859, αρ. 4' Τούσης, ΚληρΔ §124, Ψούνη, ΚληρΔ Ι, 2016, σ.42-44' Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 61 επ.' Ζερβογιάννη, σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ άρθρο 1710 αρ. 3,4' Εφ Λαρ. 404/2012 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ και ΕφΛαρ 111/2021 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ: «Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1711 εδ. β', 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851 και 1856 ΑΚ συνάγεται ότι ο κληρονόμος, είτε καλείται από διαθήκη είτε εξ αδιαθέτου, αποκτά αυτοδικαίως την κληρονομία με μόνο το θάνατο του κληρονομούμενου, χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε ενέργεια από μέρος του, ακόμα και χωρίς τη γνώση ή θέλησή του».

¹⁶ Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 63' Ψούνη, ΚληρΔ Ι, 2016, σ.43' Γεωργιάδης Απ., ΕγγΚληρΔ, 2014, σ. 33 αρ. 5' ΑΠ 607/2011, ΑΠ 810/2011, ΑΠ 83/2007 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ: «...ούτε η επαγωγή της κληρονομίας εξαρτάται από τη δημοσίευση, διότι η επαγωγή χωρεί και πριν ή χωρίς τη δημοσίευση της διαθήκης»

¹⁷ Φλόμπουρας, σε Απ. Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 1846 αρ.7' Γεωργιάδης Απ., ΕγγΚληρΔ, 2014, σ. 32 αρ. 2' Ψούνη, ΚληρΔ Ι, 2016, σ.43' πρβλ. και ΑΚ 983, ΑΠ 1526/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ: «από τη διάταξη του άρθρου 983 ΑΚ που ορίζει ότι η νομή μεταβιβάζεται στους κληρονόμους του νομέα, συνάγεται ότι ο κληρονόμος και χωρίς να αποκτήσει τη φυσική εξουσία επί των κληρονομαίων πραγμάτων, ακόμη δε και χωρίς να έχει γνώση της επαγωγής της κληρονομίας και των αντικειμένων αυτής, θεωρείται κατά πλάσμα δικαίου ως νομέας αυτών, διαδεχόμενος ολόκληρη την έννομη σχέση της νομής και τα εξ αυτής δικαιώματα.», όμοιες ΑΠ 1079/2019, 104/2018 ΕΦ ΛΑΡ (ΜΟΝ)ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, βλ. Κεφάλαιο ΙΙΙ της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

¹⁸ Γεωργιάδης ΚληρΔ, σ. 97 αρ. 3' Γεωργιάδης Απ., ΕγγΚληρΔ, 2014, σ. 32 αρ. 2' Αυτοδικαίως αποκτώνται και τα χρέη της κληρονομίας σε αντίθεση με τις διατάξεις των ΑΚ 471επ. που απαιτούν συναίνεση του δανειστή για την αναδοχή χρέους. Βλ. και ΕφΠειρ 260/2001 «στην περίπτωση θανάτου του εκμισθωτή η μισθωτική σχέση δεν λύνεται αλλά μεταβιβάζεται στον κληρονόμο, ο οποίος και υπεισέρχεται σ' αυτή (μισθωτική σχέση) μόλις αποδεχθεί την κληρονομία (άρθ. 1846, 1847, 1850, 1857, 1940ΑΚ), χωρίς να χρειάζεται και προηγούμενη μεταγραφή της δήλωσης αποδοχής της κληρονομίας».

τηρηθούν για τις έννομες σχέσεις που περιλαμβάνονται στην κληρονομία, δεν χρειάζεται, δηλαδή, να λάβει χώρα μεταβίβαση κάθε μεμονωμένου στοιχείου της κληρονομίας και να αναληφθεί ξεχωριστά κάθε επιμέρους υποχρέωση του αποβιώσαντος, καθώς σε αυτές οι κληρονόμοι υπεισέρχονται εκ του νόμου αυτοδικαίως με την επαγωγή¹⁹. Κατ' απόκλιση του συστήματος αυτού, για την κτήση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων ο νόμος εισάγει την επιφύλαξη μεταγραφής της αποδοχής της κληρονομίας (ΑΚ 1846, ΑΚ 1193, ΑΚ 1198), ζήτημα που θα αναλυθεί λεπτομερώς κατωτέρω (βλ. Κεφάλαιο ΙΙ).

Η επαγωγή και η κτήση της κληρονομίας, λοιπόν, αποτελούν δύο διαφορετικές έννοιες οι οποίες ωστόσο ταυτίζονται λόγω της ρητά εκπεφρασμένης νομοθετικής επιλογής (ΑΚ 1846, ΑΚ 1710-1711)²⁰. Η επαγωγή, όπως αναδείχθηκε ανωτέρω, αποτυπώνει την υπεισέλευση του κληρονόμου στην κληρονομία, δηλαδή την κλήση του σε αυτή και την συνακόλουθη απόκτηση της ιδιότητάς του ως κληρονόμου, ενώ κτήση της κληρονομίας συνιστά η υπεισέλευσή του σε όλα τα κατ' ιδίαν δικαιώματα και υποχρεώσεις του αποβιώσαντος αλλά και η ταυτόχρονη κτήση κάθε μεμονωμένου περιουσιακού στοιχείου από τον καθολικό διάδοχο²¹. «Υπό το ισχύον δίκαιο λοιπόν», κατά τη διατύπωση του Μαργαρίτη, επαγωγή και κτήση της κληρονομίας «ταυτίζονται απόλυτα μεταξύ τους δυνάμει της ως άνω ρύθμισης του νόμου, καθώς και με τον θάνατο του κληρονομούμενου στην περίπτωση της άμεσης κληρονομικής διαδοχής»²². Η νομοθετική αυτή επιλογή έχει την τελεολογική της βάση στην αρχή της ασφάλειας του δικαίου²³, διότι εξασφαλίζει την απρόσκοπτη συνέχεια των συναλλαγών αποφεύγοντας τις τυχόν αμφισβητήσεις και δικαστικές διαμάχες αναφορικά με το πρόσωπο του κληρονόμου. Η γρήγορη και σταθερή αυτή σύνδεση του κληρονόμου με τα αντικείμενα της κληρονομίας διαφυλάσσει τα συμφέροντα τόσο του ίδιου, όσο και των κληρονομικών δανειστών αλλά και οποιουδήποτε τρίτου συναλλασσομένου με την

¹⁹ Αποκτούν τα κατ' ιδίαν περιουσιακά στοιχεία ακόμη και αν αγνοούσαν την ύπαρξή τους, Γεωργιάδης, ΚληρΔ, σ. 30 αρ. 4 και σ. 31 αρ. 6· Ψούνη, ΚληρΔ Ι, 2016, σ.42.

²⁰ Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, §9 υποσ. 2 «Εφόσον η επαγωγή της κληρονομίας συνεπιφέρει σύμφωνα με την ΑΚ 1846 και την κτήση αυτής εκ μέρους του κληρονόμου, επαγωγή και κτήση της κληρονομίας συμπίπτουν χρονικώς»· Βλ. και Βουζίκας, ΚληρΔ, §17, Αστ. Γεωργιάδης, σε ΑΚ Γεωργιάδη Σταθόπουλο, ΚληρΔ σ. 535, κατά την άποψη των οποίων δεν υφίσταται εννοιολογική διαφορά μεταξύ των δύο εννοιών αλλά είναι ταυτόσημες.

²¹ Μπαλής, ΚληρΔ §11· Κουμάνης, Η αποποίηση της κληρονομίας σ. 127· Παπαντωνίου, ΚληρΔ, §12 Γ· Κωσταρά, ΝοΒ 25, 128· ίδιος, ΕΕΝ 1989, 726· Γεωργιάδης Αστ., σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, Εισαγωγικές παρατηρήσεις στα άρθρα 1846-1859, αρ. 4· Φλάμπουρας, σε Απ. Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 1846 αρ. 1· Ψούνη, ΚληρΔ Ι σ.38.

²² Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 62 επ.

²³ Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 85 επ.

κληρονομία²⁴. Σημειωτέον δε, ότι οι υπό κρίση διατάξεις εισάγουν αναγκαστικό δίκαιο από το οποίο δεν μπορεί να παρεκκλίνει κατ' επιλογήν του ο κληρονομούμενος²⁵.

2. Αποδοχή και αποποίηση της κληρονομίας

Η αρχή της άμεσης και αυτοδίκαιης κτήσης της κληρονομίας δεν έχει την έννοια ότι η τελευταία υποχρεωτικά πρέπει να παραμείνει στον κληρονόμο²⁶. Εκ του νόμου παρέχεται σε αυτόν το δικαίωμα αποποίησης της κληρονομικής μερίδας που του επάγεται, τηρουμένης της αρχής «ουδείς άκων κληρονόμος»²⁷. Εναπόκειται λοιπόν, στη βούληση του κληρονόμου εάν θα διατηρήσει την ιδιότητα αυτή ή αν θα επιλέξει να την αποβάλει ασκώντας εμπρόθεσμα το δικαίωμα αποποίησης, κατά τις διατάξεις των ΑΚ 1847 επ.²⁸. Το δικαίωμα αποποίησης βρίσκει έρεισμα σε δύο συνταγματικά κατοχυρωμένες αρχές, ήτοι στην αρχή της ιδιωτικής αυτονομίας του αρ. 5 § 1 Σ και στην προστασία της ατομικής ιδιοκτησίας του αρ. 17 § 2 Σ, με την έννοια ότι η κτήση ή η απώλεια οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου από ένα υποκείμενο δικαίου, ακόμα και όταν επέρχεται εκ του νόμου, πρέπει να συντελείται κατόπιν ελεύθερης βούλησής του²⁹.

Το δικαίωμα του κληρονόμου λοιπόν, είναι **προσωρινό** και **μετακλητό**, καθώς ο τελευταίος αποκτά μεν την κληρονομική ιδιότητα αμέσως και αυτοδικαίως κατά τον χρόνο της επαγωγής, όπως προλέχθηκε, εντούτοις η κτήση οριστικοποιείται με την απώλεια του δικαιώματος αποποίησης. Το κληρονομικό δικαίωμα, με άλλα λόγια, τελεί υπό την διαλυτική αίρεση (*conditio juris* – νομική αίρεση) της εμπρόθεσμης άσκησης του δικαιώματος αποποίησης³⁰.

Αποποίηση της κληρονομίας καλείται η μονομερής, μη απευθυντέα δήλωση βούλησης του κληρονόμου ότι δεν επιθυμεί την κληρονομία και κατ' επέκταση να καταστεί οριστικός

²⁴ Φίλιος, ΕΕΝ 1969, 8 επ.· Καραμπατζός, Η παραίτηση από το δικαίωμα της νόμιμης μοίρας, σ. 54 επ.· ο ίδιος, ΧρΙΔ 2011, σ. 475 επ.

²⁵ Γεωργιάδης Απ. ΕγγΚληρΔ σ.32 αρ. 3· Ψούνη, ΚληρΔ Ι σ.44 αα· Φίλιος, ΚληρΔ §11 Δ· Γεωργιάδης Απ. ΚληρΔ σ.30 αρ.4· Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 89 επ.· Βλ. και αντίθετη άποψη (Κουμάνη, Η αποποίηση της κληρονομίας, σ. 31 επ., Αστ. Γεωργιάδη, σε ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλο Εισαγωγικές παρατηρήσεις στα άρθρα 1846-1859, σ. 533, Μπαλή, ΚληρΔ §163 σ. 251 επ.) που υποστηρίζει την εγκυρότητα ως καταπιστεύματος, κατά την ΑΚ 1925 § 1 ΑΚ, τυχόν ρήτρας σε διαθήκη, η οποία απαιτεί ρητή αποδοχή της κληρονομίας από τον κληρονόμο για την κτήση της.

²⁶ Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 66 επ.

²⁷ Γεωργιάδης ΚληρΔ § 38 αρ. 2· Λιβάνης, Νομική θέση του κληρονόμου πριν την αποποίηση της κληρονομίας, σε τμ. τομ. Μιχ. Σταθόπουλου, τόμος Ι, 2010, σ. 1411 επ.

²⁸ Προβλέπεται δικαίωμα αποποίησης και στην έμμεση κληρονομική διαδοχή του καταπιστευματοδόχου κατ' ΑΚ 2001 εδ. α'.

²⁹ Βλ. και Κουμάνη, η αποποίηση της κληρονομίας, σ. 67 επ.

³⁰ Γεωργιάδης ΕγγΚληρΔ σ. 34 επ.· Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 66 επ, 92 επ.· Ψούνη, ΚληρΔ Ι σ. 55 επ.· Βουζίκας, ΚληρΔ §17 ΙΙ και §19· Παπαντωνίου, ΚληρΔ §12 Ι· Σπυριδάκης, ΚληρΔ, σ. 4· Τούσης, ΚληρΔ §124· Καρακώστας, ΑΚ ΚληρΔ, Τόμος 9^{ος}, σ. 454.

κληρονόμος³¹. Πρόκειται για μία τυπική διαδικασία³², η οποία λαμβάνει χώρα ενώπιον του γραμματέα του δικαστηρίου της κληρονομιάς που συντάσσει σχετική έκθεση (ΑΚ 1848 και ΚΠολΔ 812). Το δικαίωμα αποποίησης είναι προσωποπαγές, αμετάκλητο (ΑΚ 1857 §1, εξαίρεση εισάγει η διάταξη του ΑΚ 1852), αμεταβίβαστο εν ζωή αλλά κληρονομητό (ΑΚ 1854)³³ και ασκείται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τεσσάρων μηνών που αρχίζει από τότε που ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή και τον λόγο της (ΑΚ 1847 § 1 εδ. α'), εκτός αν πρόκειται για επαγωγή από διαθήκη οπότε η προθεσμία δεν αρχίζει πριν τη δημοσίευσή της (ΑΚ 1847 § 1 εδ. β'). Κατά την ΑΚ 1847 § 2, η προθεσμία αποποίησης είναι ενιαύσια εάν ο κληρονομούμενος είχε την τελευταία του κατοικία στην αλλοδαπή ή εάν ο κληρονόμος διέμενε στο εξωτερικό όταν έμαθε την επαγωγή.

Εάν ο κληρονόμος απολέσει το δικαίωμα αποποίησης, καθίσταται πλέον **οριστικός κληρονόμος**. Αυτό το αποτέλεσμα μπορεί να επέλθει με τους εξής τρόπους: α) με την ρητή αποδοχή της κληρονομιάς κατά την ΑΚ 1849, όταν ο προσωρινός κληρονόμος εκφράζει τη βούλησή του να καταστεί οριστικός, είτε γραπτά είτε προφορικά, η οποία ισοδυναμεί με παραίτηση από το δικαίωμα αποποίησης³⁴, β) με τη σιωπηρή αποδοχή, εάν από τη συμπεριφορά του κληρονόμου συνάγεται η βούλησή του να καταστεί οριστικός κληρονόμος (ΑΚ 1849)³⁵ και γ) με την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας του ΑΚ 1847 (πλασματική αποδοχή, ΑΚ 1850), περίπτωση κατά την οποία η σιωπή του κληρονόμου ισοδυναμεί κατά πλάσμα δικαίου με δήλωση βούλησης αποδοχής της κληρονομιάς και οδηγεί σε απόσβεση του δικαιώματος αποποίησης³⁶. Η αποδοχή της κληρονομιάς αποτελεί άτυπη μονομερή δικαιοπραξία, μη απευθυντέα, αμετάκλητη (ΑΚ 1857 § 1) και είναι άκυρη αν γίνει για μέρος της κληρονομιάς, με αίρεση ή με προθεσμία (ΑΚ

³¹ Φλάμπουρας, σε Απ. Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 1847' Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ §39' Καρακώστας Ιωάννης, ΑΚ, 1847' Αστ. Γεωργιάδης, αρ. 1847-1848 αρ. 3' Βλ. Εφαθ 3773/1999 Αρμ 2000, ΕφΠατρ 968/2004 ΑχΝομ 2005, 206 και ΠΠρΗλείας 81/2014 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ: όπου μεταξύ άλλων: «*Η αποποίηση της κληρονομιάς είναι δήλωση του προσωρινού κληρονόμου ότι αποκρούει, δεν δέχεται την επαχθείσα σ' αυτόν εκ διαθήκης ή εξ αδιαθέτου κληρονομιά. Η αποποίηση συνιστά μονομερή δικαιοπραξία, διαπλαστικό χαρακτήρος, μη απευθυντέα σε τρίτο, υποκείμενη σε συστατικό τύπο, είναι δε ανεπίδεκτη οποιασδήποτε αιρέσεως ή προθεσμίας, χάριν της ασφαλείας των συναλλαγών (1854 εδ. Β)*»

³² Συστατικός τύπος. Βλ. Γεωργιάδης ΕγγΚληρΔ, §35, σ. 333 επ.

³³ ΑΠ 37/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 106/2000 ΕλλΔνη 42/2001' Γεωργιάδης ΕγγΚληρΔ σ. 334' Γεωργιάδης, ΚληρΔ σ. 650 επ.

³⁴ Αστ. Γεωργιάδης, άρθρο 1849 αρ. 4' Απ. Γεωργιάδης, ΕγγΚληρΔ σ. 35 υποσ. 16.

³⁵ Είναι ζήτημα πραγματικό και κρίνεται ανά περίπτωση. Π.χ. αίτηση για έκδοση κληρονομητηρίου, άσκηση της περί κλήρου αγωγής, υποβολή δήλωσης φόρου για κληρονομαία ακίνητα, είσπραξη πολιτικών καρπών, εκποίηση κληρονομαίων στοιχείων και λοιπές πράξεις ανάμειξης στην κληρονομία. Βλ. και Εφαθ 5483/2005 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ όπου: «*Η δήλωση αποδοχής κληρονομιάς, το κληρονομητήριο και το πιστοποιητικό του γραμματέα περί μη αποποίησης της κληρονομιάς αποδεικνύουν την αποδοχή της κληρονομιάς και μεταγράφονται. Η αποδοχή της κληρονομιάς μπορεί να γίνει είτε ρητά είτε σιωπηρά.*». Ωστόσο δεν υποδηλώνουν βούληση αποδοχής τυχόν τελούμενες πράξεις τακτικής διαχείρισης εκ μέρους του κληρονόμου, ΑΚ 1859, βλ. και Γεωργιάδη, ΚληρΔ, σ. 652 αρ. 16.

³⁶ Απ. Γεωργιάδης, ΕγγΚληρΔ σ. 323 επ.' Παπαντωνίου § 14 σ. 67' Ψούνη, ΚληρΔ Ι σ. 114 επ. Πρόκειται για εκούσια δικαιοπρακτική παράλειψη, η οποία εκ του νόμου εξομοιώνεται με δήλωση βούλησης συγκεκριμένου περιεχομένου.

1851)³⁷. Με τη συντέλεση οποιασδήποτε εκ των τριών μορφών αποδοχής της κληρονομιάς, η κληρονομιαία περιουσία συνενώνεται οριστικά με την ατομική περιουσία του κληρονόμου με αποτέλεσμα οι κληρονομικοί δανειστές να μπορούν να στραφούν και κατά της ατομικής περιουσίας του κληρονόμου για την ικανοποίηση των απαιτήσεών τους (προκύπτει ερμηνευτικά από τον συνδυασμό των διατάξεων ΑΚ 1710 § 1 ΑΚ και 1901 εδ. α')³⁸ · το ίδιο ισχύει και για τους ατομικούς δανειστές, οι οποίοι μπορούν πλέον να επιχειρήσουν την ικανοποίησή τους με τα κληρονομιαία στοιχεία³⁹.

Αντίθετα, εάν ο κληρονόμος ασκήσει το δικαίωμα αποποίησης ανατρέπεται αναδρομικά η επαγωγή και αναιρείται η κτήση της κληρονομιαίας περιουσίας (διαπλαστική ενέργεια του δικαιώματος αποποίησης). Στο άρθρο 1856 του ΑΚ, προβλέπονται από τον νόμο **τρία δικαιικά πλάσματα**, τα οποία τίθενται από τον νομοθέτη για την προστασία του συστήματος της άμεσης και αυτοδίκαιης κτήσης από τη διατάραξη που προκαλεί η αποποίηση της κληρονομιάς εκ μέρους του προσωρινού κληρονόμου⁴⁰. Κατά πρώτον, η επαγωγή στον προσωρινό κληρονόμο που αποποιήθηκε θεωρείται κατά πλάσμα δικαίου ότι δεν έγινε και το κληρονομικό του δικαίωμα αίρεται αναδρομικά (ΑΚ 1856 εδ. α'). Περαιτέρω, η κληρονομία επάγεται σε αυτόν που θα είχε κληθεί εάν ο αποποιήσας την κληρονομία είχε προαποβιώσει του κληρονομούμενου (ΑΚ 1856 εδ. β')⁴¹, εφαρμοζόμενων των διατάξεων της εκ διαθήκης, της εξ αδιαθέτου και της αναγκαστικής κληρονομικής διαδοχής. Τέλος, η επαγωγή σε αυτόν θεωρείται ότι έγινε κατά τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου και όχι κατά τον χρόνο αποποίησης του προσωρινού αρχικώς κληθέντος

³⁷ Αστ Γεωργιάδης, σε Γεωργιάδη- Σταθόπουλο ΑΚ 1849-1851· Μπαλής, ΚληρΔ §173· Σπυριδάκης, ΚληρΔ σ. 180· Ψούνη, ΚληρΔ Ι σ. 111 επ.

³⁸ Βλ. Απ. Γεωργιάδη, ΕγγΚληρΔ σ. 35· Μπαλή, ΚληρΔ § 163 αρ. 2· Τούση, ΚληρΔ §124· Βουζικά, ΚληρΔ §18 VIII· Σπυριδάκη, ΚληρΔ, 158.8β και 149β· Μαργαρίτη, Η κτήση της κληρονομιάς, 2017, σ. 101 επ., όπου: «Κατ' ακριβολογία, δεν υπάρχει σύγχυση, αλλά απορρόφηση της περιουσίας του θανόντος από την περιουσία του κληρονόμου ήδη τη στιγμή της επαγωγής». Βλ. όμως και αντίθετη άποψη των Αστ. Γεωργιάδη, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, αρ. 1846 αρ. 13, Παπαντωνίου, ΚληρΔ § 12, Απ. Γεωργιάδη, ΚληρΔ §38-39, Φίλιος, ΚληρΔ § 7^Α, οι οποίοι υποστηρίζουν ότι η κληρονομιαία περιουσία αποτελεί χωριστή περιουσιακή ομάδα και η σύγχυση επέρχεται μετά την απώλεια του δικαιώματος αποποίησης. Βλ. Αντίκρουση της άποψης αυτής σε Μαργαρίτη, Η κτήση της κληρονομιάς, 2017, σ. 102 επ.

³⁹ Επίσης, αποσβήνονται, κατά την ΑΚ 453, λόγω συγχύσεως οι απαιτήσεις μεταξύ κληρονόμου και αποβιώσαντος. Εξαιρέση στον κανόνα της σύγχυσης των περιουσιών αποτελεί η περίπτωση της αποδοχής με το ευεργέτημα της απογραφής των ΑΚ 1901 επ., βλ. σχετ. Ψούνη, ΚληρΔ Ι σ. 125επ., Απ. Γεωργιάδης, ΕγγΚληρΔ §39 σ. 376 επ.

⁴⁰ Ψούνη, ΚληρΔ Ι σ. 47 γγ· Αστ. Γεωργιάδης, σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, σ. 531 επ.· Απ. Γεωργιάδης ΕγγΚληρΔ σ. 341 επ.· Φλάμπουρας, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, Τόμος ΙΙ, σε. 1346· βλ. όμοια ρύθμιση και στην ΑΚ 1863 όταν ο κληρονόμος εκπίπτει λόγω αναξιοτήτας. Τα τρία πλάσματα που καθιερώνονται στις διατάξεις αυτές γίνεται δεκτό ότι ισχύουν σε κάθε περίπτωση έκπτωσης του κληρονόμου από την κληρονομία, Απ. Γεωργιάδης, σε Γεωργιάδη-Σταθόπουλο, ΑΚ, 1711 αρ. 23, Παπαντωνίου, ΚληρΔ § 13, Μπαλής, ΚληρΔ §14· βλ. ενδεικτικές περιπτώσεις σε Ψούνη, ΚληρΔ Ι σ.49 επ. και Γεωργιάδη, ΚληρΔ, σ.102 αρ. 5.

⁴¹ Βλ. ΑΠ 725/2014 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ, όπου μεταξύ άλλων: «Η δήλωση αποποίησης έχει διαπλαστικό χαρακτήρα, αφού δημιουργεί μία νέα νομική κατάσταση ως προς το πρόσωπο του κληρονόμου. Η κληρονομία επάγεται σ' εκείνον που θα είχε κληθεί, αν εκείνος που αποποιήθηκε δεν ζούσε κατά το χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου, (άρθρ. 1856 ΑΚ).»

κληρονόμου. Επομένως, το σύστημα της αυτοδίκαιης και άμεσης κτήσης της κληρονομιάς ισχύει και στην περίπτωση των διαδοχικών επαγωγών, καθώς η επαγωγή ανατρέχει αναδρομικά στον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου⁴².

Για όσο χρονικό διάστημα εκκρεμεί η προθεσμία αποποίησης, ο νομοθέτης παρέχει στον προσωρινό κληρονόμο ορισμένα δικονομικά προνόμια έναντι των κληρονομικών και ατομικών δανειστών, προκειμένου να διαφυλαχθεί η προθεσμία διασκέψεως και να αποφασίσει ανεπηρέαστα εάν θα αποποιηθεί την κληρονομία ή θα καταστεί οριστικός κληρονόμος της⁴³. Η διάταξη του άρθρου 265 ΚΠολΔ παρέχει στον κληρονόμο τη δυνατότητα να ζητήσει αναβολή της συζήτησης εάν ενάγεται για απαίτηση κατά της κληρονομιάς, όσο ακόμα έχει το δικαίωμα αποποίησης της τελευταίας. Κατά την κρατούσα άποψη, η διάταξη αυτή έχει καταργήσει, ως μεταγενέστερη, σιωπηρά την ΑΚ 1858, κατά την οποία ο προσωρινός κληρονόμος δεν νομιμοποιείται παθητικά για καμία αξίωση κατά της κληρονομιάς, εκτός εάν έχει διοριστεί κηδεμόνας σε περίπτωση σχολάζουσας κληρονομιάς⁴⁴. Περαιτέρω, ο κληρονόμος δεν μπορεί να κληθεί για επανάληψη της δίκης που έχει διακοπεί λόγω του θανάτου ενός διαδίκου (ΚΠολΔ 292)⁴⁵, ούτε δύναται να συνεχιστεί η διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης για ικανοποίηση απαίτησης της κληρονομιάς (ΚΠολΔ 921 § 1, 2), πριν παρέλθει η προθεσμία αποποίησης· αντίστοιχα, ούτε οι ατομικοί δανειστές μπορούν να απαιτήσουν με τη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης την ικανοποίησή τους με τα κληρονομιαία στοιχεία (ΚΠολΔ 921 § 3). Αναφορικά δε, με τις διαχειριστικές πράξεις

⁴² Ψούνη, ΚληρΔ Ι, σ. 48· Καράκωστας, ΑΚ, ΚληρΔ, σ. 455· Βλ. και ΕφΛαρ 111/2021 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ: «Στην περίπτωση αυτή η προθεσμία της αποποίησης της κληρονομιάς στη μερίδα εκείνου, που αποποιήθηκε, δεν αρχίζει από τη γνώση του θανάτου του κληρονομούμενου, αλλά από τη γνώση της αποποίησης, διότι στην περίπτωση αυτή η επαγωγή της κληρονομιάς συνδέεται με γεγονότα μεταγενέστερα του θανάτου του κληρονομούμενου (αποποίηση). Και να μεν και πάλι κατά πλάσμα του νόμου ο χρόνος επαγωγής ανατρέχει στο χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου, σαν να μην υπήρχε εκείνος, που αποποιήθηκε, όμως, όπου ο νόμος απαιτεί για κάποια νομική ενέργεια γνώση της επαγωγής εννοεί και τα μεταγενέστερα αυτά γεγονότα, προ της γνώσεως των οποίων η προς αποποίηση προθεσμία δεν αρχίζει» Βλ. και ΑΠ 1534/2011, ΑΠ 1570/2010, ΑΠ 426/2002, ΕφΘεσ 1920/2013, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

⁴³ Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομιάς, 2017, σ. 94 επ.

⁴⁴ Ψούνη, ΚληρΔ Ι, σ. 56 επ.· Παπαντωνίου, ΚληρΔ, §12 ΙΙΙ, σ. 61· Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομιάς, 2017, σ. 94 επ.· ΑΠ 733/1968 ΕΕΝ 37/1970, 332· Ενώ, υποστηρίζεται και η άποψη ότι υπάρχει ευχέρεια επιλογής του κληρονόμου εάν θα ζητήσει αναβολή ή την απόρριψη της αγωγής, Βουζίκας, ΚληρΔ §18 ΙΧ 2 και Γεωργιάδης, ΚληρΔ, σ. 106 και σ. 637. Για την τύχη των εξώδικων δηλώσεων, βλ. Μαργαρίτη, Η κτήση της κληρονομιάς, 2017, σ. 98.

⁴⁵ Βλ. και ΑΠ 434/2006 ΕλλΔνη 48/2007, 466 και ΑΠ 107/2021 ΤΝΠ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ: «η δίκη διακόπτεται και όταν μετά την άσκηση της αιτήσεως αναιρέσεως και μέχρι να τελειώσει η προφορική συζήτηση, μετά την οποία εκδίδεται η οριστική απόφαση του Αρείου Πάγου, αποβιώσει κάποιος διάδικος, με αποτέλεσμα την ακυρότητα κάθε διαδικαστικής πράξης που ενεργείται μετά από αυτήν και πριν από την επανάληψή της, εκτός αν την ενεργήσει ο διάδικος υπέρ του οποίου επήλθε η διακοπή». Και ΕφΛαρ 402/2014: «Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 286 εδ. α', 287 παρ. 1, 290, 291, 292 ΚΠολΔ, 1710, 1711 επ., 1813 και επ. και 1846 ΑΚ προκύπτει ότι τη δίκη που διακόπηκε βίαια, από το θάνατο κάποιου διαδίκου, επαναλαμβάνει εκούσια ο κληρονόμος του, η συμμετοχή του οποίου στη δίκη συνιστά σιωπηρή αποδοχή της κληρονομιάς και δεν απαιτείται για το έγκυρο της δήλωσης επανάληψης προηγούμενη μεταγραφή της δηλώσεως αποδοχής της κληρονομιάς του αποβιώσαντος, ούτε υποβολή δηλώσεως φόρου κληρονομιάς, αφού με τη δίκη που επαναλαμβάνεται το δικαίωμα του αποβιώσαντος ήλθε σε κρίση ενώπιον του δικαστηρίου, ο δε κληρονόμος του απλώς συνεχίζει τη δίκη για το ίδιο αντικείμενο υπεισερχόμενος στα δικαιώματα τούτου».

που τελέστηκαν από τον κληρονόμο διαρκούσης της προθεσμίας αποποίησης της κληρονομίας, αξιοσημείωτο είναι ότι κρίνονται κατά τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων (ΑΚ 730 επ.), στις οποίες ρητά παραπέμπει η ΑΚ 1859 §1⁴⁶. Η διάθεση εκ μέρους του προσωρινού κληρονόμου των περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν στην κληρονομία, κατά το ίδιο χρονικό διάστημα, παραμένει έγκυρη και μετά την αποποίηση εάν έγινε εντός της διαχειριστικής εξουσίας του κληρονόμου κατά την ΑΚ 1859 § 2, ήτοι εάν δεν μπορούσε να αναβληθεί η διενέργεια της διάθεσης χωρίς ζημία της κληρονομίας · σε διαφορετική περίπτωση, η πράξη αυτή μπορεί να υποδηλώνει βούληση του προσωρινού κληρονόμου να καταστεί οριστικός και άρα να έχει αποδεχθεί σιωπηρά την κληρονομία κατά την ΑΚ 1849⁴⁷.

Έχοντας λοιπόν εξετάσει την αρχή της αυτοδίκαιης και άμεσης κτήσης της κληρονομίας που θεμελιώνει ο Αστικός Κώδικας καθώς επίσης και τον προσωρινό και μετακλητό χαρακτήρα της επαγωγής της κληρονομίας, διαπιστώνουμε ότι το σύστημα αυτό λειτουργεί άρτια και ικανοποιητικά για την κληρονομική διαδοχή επί των ενοχικών αξιώσεων και για την κτήση των κληρονομιών κινήτων πραγμάτων. Η τροπή του προσωρινού κληρονόμου σε οριστικό εξαρτάται, όπως αναδείχθηκε ανωτέρω, από το υποκειμενικό στοιχείο της γνώσης της επαγωγής και του λόγου της, χωρίς να απαιτείται η ρητά εκπεφρασμένη βούληση του κληρονόμου · αρκεί αυτή να συνάγεται σιωπηρά από τις πράξεις ή παραλείψεις του ή να παρέλθει η τιθέμενη από τον νόμο προθεσμία αποποίησης. Ωστόσο, ο νομοθέτης αναφορικά με την κτήση κυριότητας (και άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων) επί κληρονομιών ακινήτων εισάγει, κατ' απόκλιση του συστήματος της αυτοδίκαιης και άμεσης κτήσης της κληρονομίας, την επιφύλαξη μεταγραφής της αποδοχής της κληρονομίας (ΑΚ 1846 και 1193 επ.). Αυτή ακριβώς η θεματική της κτήσης κυριότητας ακινήτου δυνάμει κληρονομικής διαδοχής θα μας απασχολήσει στο Κεφάλαιο που ακολουθεί.

⁴⁶ Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ §39 αρ. 48 επ.· Αστ. Γεωργιάδης, σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, άρθρο 1859, αρ. 1 επ., «ο προσωρινός κληρονόμος δικαιούται, αλλά δεν υποχρεούται σε διαχείριση της κληρονομίας.»

⁴⁷ Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 104 επ.

II. Η ΚΤΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΛΟΓΩ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΙΑΔΟΧΗΣ

1. Νομοθετική θεμελίωση και τελεολογία

Η αρχή της δημοσιότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων αποτελεί μία θεμελιώδη αρχή που διέπει το Εμπράγματο Δίκαιο, η οποία αποσκοπεί, σε συνδυασμό με την αρχή του κλειστού αριθμού των εμπραγμάτων δικαιωμάτων και την αρχή της ειδικότητας, στη διασφάλιση των συναλλαγών⁴⁸. Δυνάμει της αρχής αυτής, υποβάλλεται σε τύπο και δημοσιότητα κάθε μεταβολή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων (βλ. ΑΚ 369 και 1033), ώστε να εξασφαλίζεται για τους τρίτους συναλλασσόμενους διαρκής γνώση του ιδιοκτησιακού τους καθεστώτος⁴⁹, λόγω ακριβώς του αυξημένου ενδιαφέροντος γι' αυτά και της εξέχουσας οικονομικής τους αξίας⁵⁰.

Σε επίπεδο Κληρονομικού Δικαίου, επιχειρείται μία προσπάθεια συγκερασμού, αφενός μεν της αρχής της αυτοδικαίως υπεισέλευσης στην κληρονομική διαδοχή, αφετέρου δε της αρχής της δημοσιότητας, δεδομένου ότι η τήρηση της τελευταίας διασφαλίζει την ανάγκη εύρυθμης λειτουργίας των συναλλαγών που διαταράσσεται από το γεγονός του θανάτου. Όπως και ο κληρονομούμενος⁵¹, έτσι και ο κληρονόμος σχετίζεται με πρόσωπα που έχουν συμφέρον να γνωρίζουν ανά πάσα στιγμή την περιουσιακή του κατάσταση, αντλώντας αντίστοιχα οφέλη. Τέτοια πρόσωπα είναι οι δανειστές του που αποβλέπουν στην ικανοποίηση των απαιτήσεών τους με επέμβαση επί των περιουσιακών στοιχείων του οφειλέτη τους, αντίστοιχα οι οφειλέτες του κληρονόμου που ενδεχομένως αποσκοπούν στην ελευθέρωσή τους από την οφειλή λόγω της περιουσιακής μεταβολής που αναμένεται να επέλθει με την κληρονομική διαδοχή και τέλος, οι

⁴⁸ Απ. Γεωργιάδης, ΕγγΕμπρΔ 2012, σ. 21 επ.· Μπαλής, Εμπράγματο Δίκαιο, § 244, σ. 521-522· Σταθόπουλος, σε ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, Εισαγ. Παρατ. 1192-1208 & ά. 1192, σ. 212 επ.· Σπυριδάκης, Εμπράγματο Δίκαιο Α', σ. 83-84· Τριάντος, σε ΑΚ Καρακώστα, άρθρα 1192 επ., σ. 259 επ.· Παπαστερίου, Εμπράγματο Δίκαιο Ι, § 2 αρ. 14, σ. 33 επ.· Μπόσδας, Η δημοσιότητα των πράξεων επί ακινήτων, ΕλλΔνη 7 (1966), 245 επ.

⁴⁹ Βλ. Σαμαράς, Η αποδοχή κληρονομίας σε σχέση με την κτήση κυριότητας ακινήτου, Αρμ. 2012, σ. 1054

⁵⁰ Αντίθετα, στα κινητά η φυσική εξουσία του νομέα επί του πράγματος αρκεί για να δημιουργήσει «φαινόμενο κυριότητας». Για την κτήση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών αρκεί η παράδοση της νομής και για την κατάργηση αρκεί η εγκατάλειψη της νομής αντίστοιχα (ΑΚ 1034, 1067, 1075, 1143, 1211, 1076, 1243 αρ. 2). Επιπλέον, ο θεσμός της καλόπιστης κτήσης κυριότητας επί των κινητών πραγμάτων διασφαλίζει τα συμφέροντα και την εμπιστοσύνη των τρίτων καλόπιστα συναλλασσομένων. Βλ. Απ. Γεωργιάδης, ΕγγΕμπρΔ 2012, σ. 22 επ., 425 επ.

⁵¹ Η εύρυθμη λειτουργία των συναλλαγών αναφορικά με το πρόσωπο του κληρονομούμενου διαφυλάσσεται με τη θεμελίωση της αρχής της καθολικότητας της κληρονομικής διαδοχής (ΑΚ 1710), καθώς, δυνάμει αυτής, ο κληρονόμος υπεισέρχεται αυτοδικαίως με τον θάνατο του κληρονομούμενου τόσο στο σύνολο του ενεργητικού όσο και στο σύνολο του παθητικού της κληρονομίας, με αποτέλεσμα να μην καταλείπεται έτσι, καμία αμφιβολία για το περιεχόμενο της κληρονομικής διαδοχής και να αίρεται κάθε αβεβαιότητα και εκκρεμότητα που επιφέρει το γεγονός του θανάτου ως προς την ικανοποίηση των συμφερόντων των τρίτων που σχετίζονται με τον αποβιώσαντα. Περαιτέρω, η αποσύνδεση της αποδοχής της κληρονομίας από την αποκλειστική βούληση του κληρονόμου που επιτυγχάνεται με τις άτυπες μορφές αποδοχής της κληρονομίας (σιωπηρή και πλασματική - ΑΚ 1849, 1850), ικανοποιεί επίσης τον ίδιο σκοπό. Βλ. και Σαμαρά, Η αποδοχή κληρονομίας σε σχέση με την κτήση κυριότητας ακινήτου, Αρμ. 2012, σ. 1054 επ.

επίδοξοι συμβαλλόμενοι που επιθυμούν να συναλλαχθούν αποκτώντας ορισμένο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου που ανήκει στην κληρονομιαιία περιουσία. Στο πλαίσιο αυτό, καθίσταται αναγκαίο τα πρόσωπα αυτά να έχουν πλήρη νομική εικόνα του ακινήτου ανά πάσα στιγμή για τον προγραμματισμό των συναλλαγών τους, κατ' αντιστοιχία με την ισχύουσα για τις εν ζωή μεταβιβάσεις προβλεπόμενη δημοσιότητα⁵².

Ο νομοθέτης λοιπόν, τηρουμένης της αρχής αυτής και στο επίπεδο του Κληρονομικού Δικαίου, εισάγει στη διάταξη του ΑΚ 1846, ως μία επιπλέον προϋπόθεση της κτήσης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των κληρονομιαιών ακινήτων, την επιφύλαξη μεταγραφής της αποδοχής της κληρονομιάς που θεμελιώνεται στις διατάξεις των άρθρων 1193, 1195, 1198 και 1199 ΑΚ⁵³. Με άλλα λόγια, απαιτείται, αφού πρώτα αποδεχθεί ο κληρονόμος με δημόσιο έγγραφο την κληρονομία, να τηρηθούν οι σχετικές διατυπώσεις δημοσιότητας προκειμένου να αποκτήσει την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί των κληρονομιαιών ακινήτων⁵⁴, ήτοι να μεταγραφεί η αποδοχή της κληρονομιάς, κληροδοσίας ή το κληρονομητήριο στα δημόσια βιβλία μεταγραφών του κατά τόπον αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ή για τις περιοχές όπου υφίσταται λειτουργούν κτηματολόγιο, να γίνει η αντίστοιχη εγγραφή στο Κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου (βλ. αρ. 12 § 3, 4 του ν. 2664/1998)⁵⁵. Το κληρονομικό δικαίωμα, επομένως, αποκτάται αμέσως και αυτοδικαίως από την επαγωγή χωρίς να απαιτείται ρητή αποδοχή της κληρονομιάς⁵⁶, αλλά η κυριότητα και τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα επί των κληρονομιαιών ακινήτων, κατά την κρατούσα σε θεωρία και

⁵² Κατά τη διατύπωση του Σαμαρά, Η αποδοχή κληρονομιάς σε σχέση με την κτήση κυριότητας ακινήτου, Αρμ. 2012, σ. 1057: «Η επιλογή του νομοθέτη να αφιερώσει στην αποδοχή κληρονομιάς ακινήτου ειδικές διατάξεις για την αποδοχή, χωρίς μάλιστα αυτές να εισάγουν απόκλιση από αυτό που θα ίσχυε αν δεν υπήρχαν, είναι ενδεικτική της θέλησής του να την υπαγάγει ρητά στο ίδιο καθεστώς με τους άλλους τρόπους μεταβίβασης ακινήτου, δηλαδή εν ζωή». Ωστόσο, η διαφορά που εντοπίζεται εν προκειμένω είναι η αναδρομική λειτουργία της μεταγραφής της αποδοχής κληρονομιάς σε σχέση με την ex nunc λειτουργία της μεταγραφής των εν ζωή δικαιοπραξιών, βλ. κατωτέρω (Κεφ. ΙΙ αριθ. 5).

⁵³ Κατά το προϊσχύον δίκαιο, υποχρέωση μεταγραφής υπήρχε μόνο για τις εν ζωή εμπράγματα δικαιοπραξίες επί ακινήτων (Αρ. Ι του ν. Τ5/1856 «περί μεταγραφής»).

⁵⁴ Φλάμπουρας, ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1348 επ.· Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ §9 αρ. 8· Καράκωστας, ΑΚ, 1846 αρ. 741-742· Παπαντωνίου, ΚληρΔ §12, σ. 60· ΑΠ 1197/2012, ΑΠ 966/2010, ΑΠ 810/2010, ΑΠ 1639/2009, ΑΠ 604/2007, ΑΠ 352/2007, ΑΠ 816/2009, Εφ Πατρ 39/2022, ΜΠρΛαμ 81/2019, ΜΠρΑθ 2514/2013, ΕφΑθ 319/2009 ΝΟΜΟΣ: «Όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 1710, 1846, 1193, 1195, 1198 και 1199 του ΑΚ παράγωγο τρόπο κτήσης κυριότητας κινήτων και ακινήτων αποτελεί και η κληρονομική διαδοχή τόσο η εξ αδιαθέτου, όσο και η από διαθήκη. Ο κληρονόμος αποκτά αυτοδικαίως την κληρονομία κατά την επαγωγή της, η κτήση όμως της κυριότητας των κληρονομιαιών ακινήτων επέρχεται μόνο με τη μεταγραφή της αποδοχής της κληρονομιάς.»

⁵⁵ Βλ. ομοιότητες και διαφορές των δύο συστημάτων σε μία σύντομη συγκριτική απεικόνιση κατωτέρω (Κεφ. ΙΙ, αριθ. 2)

⁵⁶ Βλ. ανωτέρω (Κεφ. Ι αριθ. 2) για τη σιωπηρή και πλασματική αποδοχή της κληρονομιάς (ΑΚ 1849, 1850, 1857)· Σαμαράς, Η αποδοχή κληρονομιάς σε σχέση με την κτήση κυριότητας ακινήτου, Αρμ. 2012, σ. 1061, ο οποίος αναφέρει ότι η εκδήλωση αποδοχής της κληρονομιάς καθιστά τον κληρονόμο φορέα της κληρονομιαιίας περιουσίας αλλά τα έναντι τρίτων αποτελέσματα ως προς τα επιμέρους κληρονομιαιία στοιχεία επέρχονται με την τήρηση τύπου και των διατυπώσεων δημοσιότητας.

νομολογία άποψη⁵⁷, αποκτώνται το πρώτον με τη μεταγραφή της αποδοχής της κληρονομίας, προσδίδοντάς της έτσι τον χαρακτήρα νομικής αναβλητικής αίρεσης (conditio juris), δεδομένου μάλιστα ότι η μεταγραφή ανατρέχει, όπως θα αναλύσουμε κατωτέρω, στον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου (ΑΚ 1199). Η μεταγραφή της αποδοχής της κληρονομίας απαιτείται αδιακρίτως τόσο για την εκ διαθήκης, όσο και για την εκ του νόμου (εξ αδιαθέτου και αναγκαστική) κληρονομική διαδοχή επί ακινήτων και μπορεί να λάβει χώρα οποτεδήποτε, καθιστώντας την απόκτηση του εμπράγματος δικαιώματος μετέωρη μέχρι τη στιγμή της συντέλεσής της⁵⁸· χωρίς τη μεταγραφή δεν επέρχεται ούτε προσωρινή μεταβίβαση της κυριότητας σε ακίνητο. Κατά το διάστημα μεταξύ της κλήσης του κληρονόμου και της εκ μέρους του αποδοχής της κληρονομίας, ο τελευταίος έχει απλή εμπράγματο προσδοκία κτήσεως της κυριότητας επί του ακινήτου, η οποία ωστόσο, δεν ανήκει σε κάποιον άλλον, δεδομένου ότι ο κληρονομούμενος με τον θάνατό του απώλεσε την ικανότητα δικαίου⁵⁹. Η τυχόν μεταβίβαση του ακινήτου από τον κληρονόμο σε τρίτο ηρτημένης της νομικής αιρέσεως είναι άκυρη ως μεταβίβαση παρά μη δικαιούχου, όμως με τη μεταγενέστερη αποδοχή της κληρονομίας, μπορεί να ισχυροποιηθεί με επίκτηση (ΑΚ 239 § 2 εδ. α' περ. 2)⁶⁰.

Ωστόσο, έχει διατυπωθεί και η άποψη⁶¹ ότι η επιφύλαξη μεταγραφής δεν αίρει την αρχή της αυτοδίκαιης κτήσης της κληρονομίας, υπό την έννοια ότι η κυριότητα του κληρονομαίου ακινήτου έχει αποκτηθεί ήδη από τη στιγμή της επαγωγής, δεδομένου ότι με την με οποιονδήποτε τρόπο αποδοχή της κληρονομίας και τη συνακόλουθη απώλεια του δικαιώματος αποποίησης, οριστικοποιείται αμετάκλητα η κτήση του εμπραγμάτου δικαιώματος. Η άποψη αυτή, κατά τους

⁵⁷ Βλ. Καραμπατζό, ΧρΙΔ 2011, σ. 475· Κιτσαρά, ΧρΙΔ 2001, 230 επ.· Τσολακίδη, ΧρΙΔ 2004, 778 επ.· Φύλη, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, αρ. 1199 αρ. 3 επ.· Αστ. Γεωργιάδη, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, αρ. 1846 αρ. 17-18· Μπαλή, ΚληρΔ, § 175· Ράμμο, ΕρμΑΚ 1199 αρ. 4 επ.· Κωσταρά, ΕΕΝ 1989, 726· Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, σ. 663· Καρακώστας, ΕρμΑΚ αρ. 1846 αρ. 15.

⁵⁸ Φλάμπουρας, ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1349· Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, § 9 αρ. 8· Ζερβογιάννη, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1141· ΟΛΑΠ 7/2004 ΝοΒ 2004, 967 με σχολ. Φ. Δωρή· ΟΛΑΠ 108/1978 ΝοΒ 1978, 1360· ΑΠ 1292/2002 ΕλλΔνη 45, 178· ΠΠρΑθ 42/2006 Αρμ 60, 1210· ΑΠ 966/2010 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 106/2000· ΑΠ 985/2008 ΕλλΔνη 2008, 770 «μέχρι της μεταγραφής της αποδοχής ο κληρονόμος δεν έχει απλώς κυριότητα υπό αναβλητική αίρεση με τις συνέπειες του άρθρου 201 ΑΚ, ως προς το χρόνο επελεύσεως των αποτελεσμάτων, αλλά έχει κυριότητα μετέωρη υπό την ως άνω αίρεση δικαίου, η πλήρωση της οποίας επάγεται την αναδρομική - από του θανάτου του κληρονομούμενου - κτήση αυτής.»

⁵⁹ Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, §9 αρ. 8· Φύλιος, ΚληρΔ ΓενΜ §28 Α· Φλάμπουρας, ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1349· ΟΛΑΠ 7/2004 ΝοΒ 2004, 967 με σχόλιο Φ. Δωρή· ΕφΑθ 319/2009 ΕλλΔνη 2009, 1108. Για την οικονομία του λόγου γίνεται αναφορά μόνο στον κληρονόμο και όχι και στον κληροδόχο και σε «μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας» αντί της πλήρους διατύπωσης «μεταγραφή αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου». Επίσης όπου υπάρχει αναφορά στην κυριότητα, εννοούνται και τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα τα οποία υπόκεινται σε μεταγραφή (επικαρπία, λουιές δουλείες).

⁶⁰ Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 110 επ.· Καρακώστας, ΑΚ 1846 αρ. 743 σημ. 22

⁶¹ Καραμπατζός, ΧρΙΔ 2011, σ. 475 επ.· Δωρή, ΝοΒ 2004, 970· Τσολακίδη, ΧρΙΔ 2004, 781· Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 110 επ.

υποστηρικτές της, θεωρείται ότι ανταποκρίνεται περισσότερο, τόσο στην εγγενή τελεολογία και το πνεύμα του νόμου, όσο και στην ιδιαιτερότητα της δυνάμει του νόμου κτήσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων με αιτία την κληρονομική διαδοχή⁶². Επομένως, η μεταγραφή δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί ως γνήσια αναβλητική αίρεση αλλά συνιστά απλώς μία «*πράξη τυπικής δημοσιότητας*» που αποσκοπεί στην προστασία των συμφερόντων των τρίτων συναλλασσομένων, καθώς οριστικοποιεί έναντι αυτών την κτήση κυριότητας επί του ακινήτου. Αυτό σημαίνει ότι η κυριότητα μεν, αποκτάται από τη στιγμή της επαγωγής, αλλά έως τη μεταγραφή ο κληρονόμος στερείται κάθε εξουσία διάθεσης του κληρονομιαίου ακινήτου όπως επίσης και κάθε δυνατότητα προστασίας του δικαιώματός του επ' αυτού (π.χ. διεκδικητική αγωγή κατά την ΑΚ 1094)⁶³. Κατά τη χαρακτηριστική διατύπωση του Ζ. Τσολακίδη⁶⁴, το δικαίωμα επί των κληρονομιαίων ακινήτων «*παρέχει άμεση και αδιαμεσολάβητη εξουσία επί του πράγματος, συνιστά δηλαδή απόλυτο νομικό δεσμό του κυρίου με αυτό [...] είναι όμως αποψιλωμένο από τις εξουσίες που αφορούν τις σχέσεις του κυρίου προς τρίτους, όπως η διάθεση και η προστασία του. Το δικαίωμα αυτό αποτελεί προβαθμίδα της κυριότητας και με την πλήρωση του «νομικού όρου» της μεταγραφής μετουσιώνεται σε πλήρη κυριότητα αναδρομικά από τον χρόνο της επαγωγής*».

Υπέρ της άποψης αυτής συνηγορεί το επιχείρημα που απορρέει ex lege από το άρθρο 2 § 3β του ν. 2308/1995, ήτοι του νόμου που διέπει την Κτηματογράφηση, το οποίο ορίζει ότι: «*Επιτρέπεται η υποβολή δήλωσης εγγραπτέου δικαιώματος με αιτία κτήσης την κληρονομική διαδοχή και πριν από τη σύνταξη και μεταγραφή της πράξης αποδοχής Κληρονομίας ή άλλης ισοδύναμης με αυτήν πράξης. Στην περίπτωση αυτή, το εγγραπτέο δικαίωμα καταχωρίζεται μεν στους κτηματολογικούς πίνακες της ανάρτησης, καθώς επίσης στις πρώτες εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, ο δικαιούχος όμως δεν μπορεί να επιχειρήσει εγκύρως καμία πράξη ασκήσεώς του πριν από την πλήρωση των προϋποθέσεων των άρθρων 1193 επ. του Αστικού Κώδικα*». Διαφαίνεται εν προκειμένω, ότι και πριν από τη μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας, επάγεται στον κληρονόμο το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου, ωστόσο ο τελευταίος κωλύεται, κατά το διάστημα αυτό, στην άσκηση των εξουσιών διάθεσης και χρήσης των ενδίκων βοηθημάτων προστασίας του δικαιώματός του. Με την πλήρωση του «νομικού όρου» της καταχώρισης, το αποψιλωμένο

⁶² Η κληρονομία αποτελεί μία ομάδα περιουσίας (και όχι εν συνόλω δικαίωμα) που περιλαμβάνει επιμέρους δικαιώματα, τα οποία επίσης αποκτώνται από την επαγωγή και ως μεμονωμένα στοιχεία. Βλ. Μαργαρίτη, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 110 επ

⁶³ Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, αρ. 1199, σ. 397' Δεδομένου, όμως ότι υφίσταται κληρονομικό δικαίωμα και πριν τη μεταγραφή, γίνεται δεκτό ότι μπορεί να ασκήσει την περί κλήρου αγωγή (ΑΚ 1871 επ.), βλ. και Σταθόπουλο, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, ΕμπρΔ, σ. 233

⁶⁴ Τσολακίδης, ΧρΙΔ 2004, 781 επ.

δικαίωμα του κληρονόμου μετατρέπεται σε πλήρες αναδρομικά από τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου⁶⁵. Αντίστοιχη, είναι και η νέα ρύθμιση του αρ. 12 του ν. 4934/2022 (ΦΕΚ τεύχος Α 100/23.05.2022), με την οποία τροποποιήθηκε το αρ. 3Α του ν. 2664/1998 και πλέον το εδ. α' της δεύτερης παραγράφου έχει ως εξής: «*Σε περίπτωση θανάτου προσώπου που έχει καταχωριστεί στις κτηματολογικές εγγραφές ως δικαιούχος εγγραπτεύου δικαιώματος, οι διάδοχοί του υποχρεούνται, μέσα σε έναν (1) μήνα από την παρέλευση της προθεσμίας του άρθρου 1847 ΑΚ, να γνωστοποιήσουν τη διαδοχή τους επί του καταχωρισθέντος δικαιώματος, με την υποβολή αίτησης στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο*». Εισάγεται δηλαδή, υποχρέωση των κληρονόμων, μετά το πέρας της κατά το άρθρο 1847 ΑΚ προθεσμίας αποποίησης της κληρονομιάς, οπότε και καθίστανται πλέον οριστικοί κληρονόμοι, να κοινοποιήσουν με αίτησή τους στο Κτηματολόγιο τη διαδοχή τους επί του εκάστοτε εμπραγμάτου δικαιώματος. Με τη διάταξη αυτή αναγνωρίζεται και πάλι εμμέσως ότι, ήδη από την απώλεια του δικαιώματος αποποίησης και τη συνακόλουθη αποδοχή της κληρονομιάς, ο κληρονόμος αποκτά αποσιλωμένο εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου που του εξασφαλίζει άμεση και αδιαμεσολάβητη εξουσία επ' αυτού⁶⁶.

Αναφορικά δε, με το πεδίο εφαρμογής των διατάξεων ΑΚ 1193, 1198, 1199, στις οποίες θεμελιώνεται η ανωτέρω προβληματική, αξίζει να σημειωθεί ότι ανάγκη μεταγραφής υπάρχει τόσο για την αποδοχή κληρονομιάς, όσο και για την αποδοχή κληροδοσίας στις κάτωθι περιπτώσεις: α) όταν περιέρχεται στον κληρονόμο ή κληροδόχο η κυριότητα σε ακίνητο της κληρονομιάς, β) όταν περιέρχεται στον ίδιο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο της κληρονομιάς (π.χ. σύσταση επικαρπίας υπέρ του κληρονόμου), γ) όταν περιέρχεται στον ίδιο περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο (π.χ. κληρονομήση επικαρπίας, εφόσον είναι κληρονομητή κατά την ΑΚ 1167) και δ) όταν με την κληρονομική διαδοχή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο (π.χ. παραίτηση από μεταβιβαστή επικαρπία επί ακινήτου που ανήκει σε τρίτο). Διαφορετική είναι η περίπτωση κατά την οποία ο κληρονομούμενος έχει εν ζωή μεταβιβάσει την κυριότητα ενός ακινήτου σε κάποιο πρόσωπο με παρακράτηση για τον εαυτό του ορισμένου εμπραγμάτου δικαιώματος (π.χ.

⁶⁵ Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομιάς, σ. 112-113· Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 398. Βλ. και ΕφΠατρ 65/2006, ΑχαΝομ 2007, 569· ΜΠρΘεσ 29835/2007 ΝΟΜΟΣ «ο κληρονόμος από την επαγωγή και διά της επαγωγής αποκτά την κυριότητα (ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα) επί του κληρονομαίου ακινήτου, αλλά η κτήση αυτή τελεί υπό τη νομική αίρεση της μεταγραφής[...]

⁶⁶ Δικαιολογητικό λόγο της ρύθμισης αυτής συνιστά η εξυπηρέτηση των συμφερόντων των τρίτων, ήτοι των δανειστών και οφειλετών τόσο του κληρονόμου όσο και του κληρονομούμενου αλλά και κάθε τρίτου που επιθυμεί να συναλλαχθεί με αντικείμενο ορισμένο κληρονομαίο ακίνητο, οι οποίοι αποσκοπούν είτε στην ικανοποίηση των απαιτήσεών τους είτε εν γένει σε κάποια ωφέλεια και χρίζουν ενημέρωσης αναφορικά με την διαδοχή επί του εμπραγμάτου δικαιώματος, δεδομένου μάλιστα ότι δεν τίθεται εκ του νόμου καμία προθεσμία για τη σύνταξη και μεταγραφή της αποδοχής κληρονομιάς, με κίνδυνο να παρατείνεται η αναμονή των τρίτων για αόριστο χρονικό διάστημα και να διακυβεύονται έτσι τα έννομα συμφέροντά τους.

επικαρπία, οίκηση), το οποίο με τον θάνατό του δεν μεταβιβάζεται στον κληρονόμο του αλλά συνενώνεται με την κυριότητα. Σε μια τέτοια περίπτωση δεν απαιτείται αποδοχή της κληρονομιάς και μεταγραφή αυτής καθώς δεν πρόκειται ουσιαστικά για αιτία θανάτου διαδοχή, όπως αντίθετα συμβαίνει για τις ανωτέρω ρητά αναφερόμενες στο νόμο περιπτώσεις⁶⁷. Σημειωτέον δε, ότι όταν γίνεται λόγος για μεταγραφή της αποδοχής κληροδοσίας, στην έννοια της κληροδοσίας υπάγεται μόνο η εμπράγματα του ΑΚ 1996, δεδομένου ότι η ενοχική κληροδοσία του ΑΚ 1995 αποκτάται έπειτα από σύμβαση μεταβίβασης μεταξύ του βαρυνόμενου κληρονόμου και του κληροδόχου, η οποία με τη σειρά της θα μεταγραφεί όπως και κάθε άλλη μεταβιβαστική εν ζωή δικαιοπραξία επί ακινήτου⁶⁸. Όσον αφορά δε στο κληρονομικό καταπίστευμα, η μεταγραφή μπορεί να λάβει χώρα μετά την επαγωγή του καταπιστεύματος (έμμεση κτήση) κατά την διάταξη του ΑΚ 1940⁶⁹.

2. Γενικά περί μεταγραφής και κτηματολογικής εγγραφής

Αξίζει στο σημείο αυτό να γίνει λόγος για τα δύο βασικά συστήματα εμπράγματης δημοσιότητας που ισχύουν στην Ελλάδα προκειμένου να διαπιστωθούν οι μεταξύ τους λειτουργικές ομοιότητες και διαφορές, στο πλαίσιο μίας σύντομης συγκριτικής απεικόνισης. Πρόκειται, αφενός μεν για το **σύστημα της τυπικής δημοσιότητας των βιβλίων μεταγραφών**, αφετέρου δε για το **σύστημα της ουσιαστικής δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων**, τα οποία εξυπηρετούν τη σαφή οριοθέτηση των φορέων και του περιεχομένου των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και επομένως το δημόσιο συμφέρον αναφορικά με τις συναλλαγές επ' αυτών. Το ισχύον σύστημα διαφοροποιείται ανά τόπο, ανάλογα με το αν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία της κτηματογράφησης στην περιοχή και λειτουργεί πλέον Κτηματολογικό Γραφείο, κατά τα οριζόμενα στους ν. 2308/1995 και 2664/1998, οπότε και ο όρος «μεταγραφή» αντικαθίσταται από τον όρο «κτηματολογική εγγραφή» (αρ. 4 και αρ. 12 του ν. 2664/1998). Κατά το τυπικό τους περιεχόμενο οι έννοιες είναι ουσιαστικά ταυτόσημες, αλλά η διαφορά τους έγκειται στην περιένδυση των κτηματολογικών εγγραφών με νόμιμο μαχητό τεκμήριο ακρίβειας σε

⁶⁷ Τσολακίδης, ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 389 επ.· Βλ. και ΜΠρΛαμίας 22/2017, ΜΠρΛαμίας 17/2016, ΑΠ 1657/2001, ΑΠ1050/2019 ΝΟΜΟΣ: «Από τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 1000, 1142, 1143 και 1167 ΑΚ σαφώς συνάγεται ότι η επικαρπία είναι το εμπράγματο δικαίωμα επί αλλοτρίου πράγματος, που περιορίζει την εξουσία του κυρίου ως προς τη χρησιμοποίηση και κάρπωση του πράγματος, οπότε ο τελευταίος έχει, μόνο την ψιλή κυριότητα, μετά δε την απόσβεση εκείνης με το θάνατο του επικαρπωτή, το περιεχόμενό της περιέρχεται αυτομάτως στον κύριο του πράγματος ως απόρροια της βασικής αρχής της ελαστικότητας, η οποία ενυπάρχει στο εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας και προσδιορίζει αυτήν ώστε δεν νοείται ψιλή κυριότητα επί του πράγματος χωρίς να υπάρχει δικαίωμα επικαρπίας διαφόρου προσώπου επί τούτου»

⁶⁸ Σταθόπουλος, σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, ΕμπρΔ, σ. 231

⁶⁹ Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ §58 αρ. 12· Σπυριδάκης, ΚληρΔ, σ. 588-589· Ράμμος, ΕρμΑΚ 1194 αρ. 54

συνδυασμό με τη δημόσια πίστη που παράγεται από αυτές για τον τρίτο καλόπιστα συναλλασσόμενο (αρ. 13 ν. 2664/1998)⁷⁰.

Ο θεσμός της μεταγραφής ρυθμίζεται στα άρθρα 1192 - 1208 ΑΚ και η εν γένει λειτουργία του διέπεται από το ν.δ. 4201/1961 και το β.δ. 533/1963⁷¹. Η μεταγραφή έχει τον χαρακτήρα διοικητικής πράξης δημόσιας αρχής, του Υποθηκοφύλακα, με εξωτερικά έννομα αποτελέσματα⁷², με την οποία καταχωρίζεται σε δημόσια, προσιτά στο συναλλακτικό κοινό βιβλία κάθε πράξη που ενσωματώνει εμπράγματα μεταβολή στο ιδιοκτησιακό καθεστώς ακινήτου (ΑΚ 1192), εξασφαλίζοντας έτσι τη διαρκή πληροφόρηση του κοινού και διατηρώντας τη συνέχεια των μεταβιβάσεων στα βιβλία μεταγραφών (τυπική δημοσιότητα)⁷³. Αποτέλεσμα της μεταγραφής είναι η επέλευση της εννόμου μεταβολής που ενσωματώνεται στον εκάστοτε μεταγραφόμενο τίτλο αναφορικά με τις εμπράγματα σχέσεις που αφορούν ακίνητα *«μέχρι τη μεταγραφή»*, κατά τη διατύπωση του Απ. Γεωργιάδη⁷⁴, *«η εμπράγματα δικαιοπραξία είναι ατελής και δεν μπορεί να επιφέρει το μεταβιβαστικό αποτέλεσμά της»*. Η μεταγραφή χαρακτηρίζεται λοιπόν, ως όρος του ενεργού των εμπραγμάτων δικαιοπραξιών επί ακινήτων και έχει συστατικό χαρακτήρα για το μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα⁷⁵. Ωστόσο, προκειμένου να επέλθει το σχετικό έννομο αποτέλεσμα χρειάζεται πρωτευόντως να πληρούνται οι ουσιαστικού δικαίου προϋποθέσεις, ήτοι, για τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου, οι προϋποθέσεις της ΑΚ 1033⁷⁶ (η κυριότητα του μεταβιβάζοντος, η εγκυρότητα της μεταβιβαστικής συμφωνίας, η τήρηση συμβολαιογραφικού τύπου και η ύπαρξη νόμιμης αιτίας μεταβίβασης). Εάν ο τίτλος πληροί τις προϋποθέσεις αυτές, επιφέρει αυτοδικαίως τα έννομα αποτελέσματά του με τη συντέλεση της μεταγραφής, ανεξάρτητα δηλαδή από τη βούληση του Υποθηκοφύλακα ή των συμβαλλομένων. Διαπιστώνεται έτσι, ότι η μεταγραφή δεν έχει δικαιοπρακτικό χαρακτήρα, δεν πορίζει αφ' εαυτής εμπράγματο δικαίωμα στον

⁷⁰ βλ. Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2019. Τσολακίδης, Η δημοσιότητα των πράξεων και των δικαιωμάτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο, σ. 9 επ. Χριστοδούλου, Δίκαιο Κτηματολογίου, σ. 5 επ. Γαζής, Το κτηματολόγιο και τα κτηματικά βιβλία, ΝοΒ 1992, 1170. Δωρής, Εθνικό Κτηματολόγιο-Νομικά Ζητήματα, Αρμ 49 (1995), 1565.

⁷¹ Τριάντος, σε Καρακώστα, ΑΚ ΕμπρΔ, σ. 287 επ.

⁷² Διατσίδης, Αρμ. 1993, σ. 1183. Σταθόπουλος Μ., σε ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, εισαγωγικές παρατηρήσεις στα άρθρα 1192-1208. Απ. Γεωργιάδης, ΕγγΕμπρΔ, σ. 351. Βλ. αναλυτικότερα και Σαμαρά, Η αποδοχή κληρονομίας σε σχέση με την κτήση κυριότητας ακινήτου, Αρμ. 2012, σ. 1075 επ., κατά τον οποίο, η υποβολή τίτλου σε εμπράγματα δημοσιότητα συνιστά διοικητική πράξη δημόσιας αρχής τόσο λειτουργικά, λόγω του συστατικού της χαρακτήρα για τα εμπράγματα δικαιώματα και της εξυπηρέτησης δημοσίου συμφέροντος, όσο και οργανικά, καθώς οι φορείς της εμπράγματης δημοσιότητας υπάγονται σε κρατική εποπτεία και έχουν κρατική αρμοδιότητα.

⁷³ Φλάμπουρας, ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1348 επ.

⁷⁴ Απ. Γεωργιάδης, ΕγγΕμπρΔ, σ. 350 επ.

⁷⁵ Βλ. Τσολακίδη, Η δημοσιότητα των πράξεων και των δικαιωμάτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο, §2, σ. 22-23 και ο ίδιος, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη αρ. 1198, σ. 394 επ.. Ωστόσο, η παράλειψη μεταγραφής δεν θίγει το κύρος της ενοχικής δικαιοπραξίας, η οποία εξακολουθεί να παράγει τα έννομα αποτελέσματά της μεταξύ των μερών, βλ. και Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, ΕμπρΔ, σ. 252.

⁷⁶ Απ. Γεωργιάδης, ΕγγΕμπρΔ, σ. 344 επ.

συναλλασσόμενο, αλλά τα αποτελέσματα επέρχονται αυτοδικαίως εκ του νόμου μόλις υποβληθεί ο τίτλος σε εμπράγματη δημοσιότητα⁷⁷. Άλλωστε, ο έλεγχος νομιμότητας που διενεργεί ο αρμόδιος Υποθηκοφύλακας επί της μεταγραφόμενης πράξης είναι εξαιρετικά περιορισμένος, καθώς διερευνάται μόνο η κατά τόπον αρμοδιότητα του Υποθηκοφυλακείου στο οποίο φέρεται η μεταγραφόμενη πράξη, η εν γένει τήρηση των διαδικαστικών προϋποθέσεων (π.χ. υποβολή αίτησης, περίληψης, η καταβολή τελών), η προσκόμιση των προβλεπόμενων κατά περίπτωση εγγράφων (π.χ. βεβαίωση για την υποβολή φόρου κληρονομίας⁷⁸), η ύπαρξη των αναγκαίων στοιχείων του περιεχομένου της πράξης (π.χ. ο τύπος του δημοσίου εγγράφου) και τυχόν εμφανείς λόγοι που καθιστούν την πράξη άκυρη (π.χ. αβεβαιότητα ως προς την ταυτότητα του ακινήτου), ενώ αντίθετα δεν ελέγχονται οι ουσιαστικές προϋποθέσεις έγκυρης κτήσης του δικαιώματος⁷⁹. Τέλος, η μεταγραφή αναπτύσσει τα αποτελέσματά της *ex nunc*, δηλαδή αφότου διενεργηθεί και για το μέλλον (ΑΚ 1198)⁸⁰, χωρίς να προβλέπεται καμία εκ του νόμου προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει υποχρεωτικά να λάβει χώρα⁸¹. Σκόπιμο ωστόσο είναι ο δικαιούχος να προβεί σε μεταγραφή της εμπράγματης δικαιοπραξίας στην οποία στηρίζεται το δικαίωμά του, μέσα σε εύλογο χρόνο προκειμένου να επέλθουν τα αποτελέσματά της, δεδομένης της ισχύος της αρχής της χρονικής προτεραιότητας που διέπει το σύστημα των μεταγραφών. Σύμφωνα με την αρχή αυτή, όταν

⁷⁷ Βλ. και Τσολακίδη, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 394-395: «Η μεταγραφή δεν έχει, δηλαδή, θεραπευτική ενέργεια, αποτελεί όρο για τη νομική ενέργεια της καταχωριστέας πράξης, η οποία όμως πρέπει να είναι κατά τα λοιπά έγκυρη, προκειμένου να παράγει τα έννομα αποτελέσματά της. Η μεταγραφή δεν αρκεί για να ιαθούν τυχόν ελαττώματά της»· ομοίως και Γεωργιάδης, ΕμπρΔ, §92 αρ. 63, Ράμμος, ΕρμΑΚ 1198 αρ. 7· Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, ΕμπρΔ, σ. 249· ΑΠ 990/1993 ΕλλΔνη 1995, 178· ΕφΑθ 555/2010 ΝΟΜΟΣ

⁷⁸ Βλ. Κωνσταντίνου, Υποθηκοφυλακεία – Εθνικό Κτηματολόγιο, σ. 186, Ως προς τη μεταγραφή αποδοχής κληρονομίας, ο έλεγχος του Υποθηκοφύλακα περιορίζεται στην προσκόμιση ακριβώς αυτού του πιστοποιητικού του προϊσταμένου της ΔΟΥ.

⁷⁹ Τσολακίδης, Η δημοσιότητα πράξεων και δικαιωμάτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο, σ. 111 επ.· Σταθόπουλος, σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, αρ. 1192 αρ. 5· Μαντή, Ο έλεγχος της νομιμότητας των υποκειμένων σε δημοσιότητα πράξεων από τα Υποθηκοφυλακεία και τα Κτηματολογικά γραφεία. Βλ. και Σαμαρά, Η αποδοχή κληρονομίας σε σχέση με την κτήση κυριότητας ακινήτου, Αρμ. 2012, σ. 1076 επ.· Διατσιδίη, Αρμ 1993, σ.1184 Π, σύμφωνα με τους οποίους, δεν δικαιολογείται οι Υποθηκοφύλακες να εξετάζουν τη συμφωνία με το νόμο των αναφερομένων στις πράξεις που προσκομίζονται ενώπιόν τους για μεταγραφή, λόγω της διάκρισης των εξουσιών· η αμφισβήτηση της ύπαρξης και του περιεχομένου των δικαιωμάτων μπορεί να λάβει χώρα μόνο ενώπιον δικαστικής αρχής. Βλ. ΑΠ 1987/2008, ΑΠ 1330/2008, ΑΠ1632/2005, ΑΠ 227/2020, ΜΠρΚατερ. 239/2020, ΜΠρ Θεσσαλ 2544/2020, ΜΠρΘεσσαλ 4329/2020, ΜονΕφΠατρ 304/2021 ΝΟΜΟΣ.

⁸⁰ Βλ. και ΑΠ 943/2000, πρόκειται για διάταξη αναγκαστικού δικαίου. Ωστόσο εκ του νόμου (ΑΚ 1199) εισάγεται εξαίρεση αναδρομικής ενέργειας της μεταγραφής όταν πρόκειται για περίπτωση αποδοχής κληρονομίας ή κληροδοσίας σε σχέση με την κτήση κυριότητας ακινήτου, βλ. σχετική ανάλυση κατωτέρω (Κεφάλαιο ΙΙ, αρ. 5)

⁸¹ Η μακροχρόνια παράλειψή της δεν αποδυναμώνει τη μεταγραφτέα πράξη και δεν καθιστά καταχρηστική τη μεταγραφή, Γεωργιάδης, ΕμπρΔ §92, αρ. 4. Εντούτοις, έχει προταθεί από μέρος της θεωρίας, η πρόβλεψη εύλογης προθεσμίας αναφορικά με τη μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας, δεδομένου ότι η επ' αόριστον παράλειψη θίγει τα δικαιώματα τρίτων, ιδίως των δανειστών της κληρονομίας και του ίδιου του κληρονόμου, βλ. Σταθόπουλο, σε ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, σ. 217-218, Σοφιανόπουλο (ΝοΒ 4, 657) και Πάσχο (ΝοΒ 4, 824)· Πρβλ. αρ. 3Α § 2 εδ. α' του ν. 2664/1998, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το ν. 4934/2022 και θέτει στον διάδοχο προθεσμία κοινοποίησης στο Κτηματολόγιο του δικαιώματός του (βλ. σχετική ανάλυση ανωτέρω, Κεφ. ΙΙ, αριθ. 1)

συρρέουν περισσότεροι του ενός τίτλοι με αντικείμενο το ίδιο ακίνητο, υπερισχύει και παράγει τα έννομα αποτελέσματά του ο τίτλος που μεταγράφηκε σε προγενέστερο χρόνο στο κατά τόπον αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε γνώση για την ύπαρξη και έτερου τίτλου με το ίδιο περιεχόμενο⁸². Η συστατική ενέργεια της μεταγραφής και η αρχή της μη αναδρομικής ενέργειάς της, διαφυλάσσουν την εν γένει χρησιμότητα των βιβλίων μεταγραφών και την ασφάλεια των συναλλαγών, καθώς σε διαφορετική περίπτωση θα ανατρεπόταν ανά πάσα στιγμή αναδρομικά η εικόνα των εμπραγμάτων σχέσεων όπως αυτή αποτυπώνεται στα δημόσια βιβλία, από τα οποία ενημερώνονται οι συναλλασσόμενοι⁸³.

Ανάλογη είναι η λειτουργία του συστήματος των κτηματολογικών εγγραφών, καθώς, όπως συμβαίνει και στην περίπτωση της μεταγραφής, τα αποτελέσματα των εμπράγματων δικαιπραξιών επέρχονται μετά την καταχώριση της εκάστοτε εγγραπτέας πράξης στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου⁸⁴ και μάλιστα μόνη αυτή δεν αρκεί για να πορίσει οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα εάν δεν πληρούνται οι ουσιαστικές νόμιμες προϋποθέσεις. Η βασική διαφοροποίηση του συστήματος αυτού έγκειται, όπως προαναφέρθηκε, στο τεκμήριο ακρίβειας που παράγουν οι κτηματολογικές εγγραφές, στην «εγγύηση» δηλαδή που τις συνοδεύει, ότι η αποτύπωση στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου ανταποκρίνεται στην αληθινή εμπράγματη κατάστασή του (αρ. 13 § 1 ν.2664/1998)⁸⁵. Το τεκμήριο αυτό, απορρέει από τον ουσιαστικό, πλήρη, ειδικό και εμπειριστατωμένο έλεγχο νομιμότητας του τίτλου και των συνυποβαλλόμενων στοιχείων που διενεργείται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου (αρ. 16 ν. 2664/1998)⁸⁶. Ο εκτεταμένος αυτός έλεγχος καθιστά τις κτηματολογικές εγγραφές άξιες της δημόσιας εμπιστοσύνης, λόγω ακριβώς των αυστηρών εγγυήσεων ορθότητας που τηρούνται κατά τη σύνταξή τους⁸⁷. Η δημόσια πίστη των

⁸² Απ. Γεωργιάδης, ΕγγΕμπρΔ, σ. 351· Σπυριδάκης, Εμπράγματο Δίκαιο, σ. 554· για διαδοχικές μεταβιβάσεις που μεταγράφηκαν την ίδια μέρα, προτιμάται ο αρχαιότερος τίτλος κατά την ΑΚ 1206. Πρβλ. και ΑΚ 1207, 1272§2, 1301. Βλ. ΑΠ 604/2007, ΑΠ 645/2003, ΑΠ 453/2008.

⁸³ Βλ. Τσολακίδη, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 395.

⁸⁴ Βλ. Τσολακίδη, Η δημοσιότητα των πράξεων και των δικαιωμάτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο, § 8, σ. 155-156· Δωρή, Βασικές επιλογές νομοθετικής πολιτικής στο σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο, σ. 34,

⁸⁵ Τσολακίδη, ΧρΙΔ 2012 σ. 10· Κιτσαράς, Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, σ. 41 επ., σ. 67 επ.

⁸⁶ Αναλυτικότερα για τον έλεγχο νομιμότητας βλ. μεταξύ άλλων Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο- Κατ' άρθρο ερμηνεία, σ. 1420 επ.· Μαντή, Ο έλεγχος της νομιμότητας των υποκειμένων σε δημοσιότητα πράξεων από τα Υποθηκοφυλακεία και τα Κτηματολογικά γραφεία· Διαμαντόπουλος, Εθνικό Κτηματολόγιο, Κατ' άρθρο ερμηνεία ν. 2664/1998, σ. 384 επ.· Σπυριδάκης, Δίκαιο Κτηματολογίου, σ. 231 επ.· Εμμανουηλίδου, ΕλλΔνη 1/2017 σ. 25 επ.

⁸⁷ Στην Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998, ο έλεγχος νομιμότητας χαρακτηρίζεται ως «προσπαιτούμενο» για το κατά το άρθρο 13 τεκμήριο ορθότητας των κτηματολογικών εγγραφών. Βλ. και Κούσουλα Αικ., Η δημόσια πίστη του Κτηματολογίου, Συγκριτική Επισκόπηση του Ελληνικού και Γερμανικού Δικαίου, σ. 172· Διαμαντόπουλος, Εθνικό Κτηματολόγιο, Κατ' άρθρο ερμηνεία ν. 2664/1998, σ. 384 επ., όπου κατά την εύστοχη διατύπωσή του: «Ο διερευνώμενος έλεγχος συναρτάται με τη γενικότερη αρχή της νομιμότητας και με τη δημόσια πίστη. Έχει άμεσο αντίκτυπο τόσο στις πρώτες, όσο και στις μεταγενέστερες εγγραφές καθώς οπλίζονται οι μεν πρώτες με αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας,

κτηματολογικών εγγραφών αποτελεί πρωταρχικό σκοπό και θεμελιώδη αρχή του Κτηματολογίου και εξασφαλίζει στην ουσιαστική προστασία των τρίτων καλόπιστα συναλλασσομένων (ουσιαστική δημοσιότητα). Συγκεκριμένα, στο εδ. β' της παρ. 3 του αρ. 13 ορίζεται ότι «πριν από την ως άνω εγγραφή της αγωγής τρίτος αποκτά εγκύρωσ δικαίωμα από τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο ή τους καθολικούς διαδόχους, εκτός αν στηρίζει την κτήση του σε χαριστική αιτία ή τη στηρίζει σε επαχθή αιτία, είναι όμως κακόπιστος, επειδή γνωρίζει ή από βαρεία του αμέλεια αγνοεί την ανακρίβεια της εγγραφής επί της οποίας στηρίχθηκε». Προκρίνεται λοιπόν, το συμφέρον του τρίτου που εμπιστεύτηκε την ακρίβεια της κτηματολογικής εγγραφής και συναλλάχθηκε με τον φερόμενο ως δικαιούχο στο Κτηματολογικό φύλλο και η συνακόλουθη ασφάλεια των συναλλαγών, έναντι του δικαιώματος του πραγματικού δικαιούχου⁸⁸.

3. Τύπος και περιεχόμενο της αποδοχής κληρονομίας ακινήτου

A. Ο τύπος του δημοσίου εγγράφου

Έχοντας εξετάσει την ιδιαιτερότητα της άμεσης και αυτοδίκαιης εκ του νόμου κτήσης του κληρονομικού δικαιώματος (ΑΚ 1710 § 1 και 1846) σε σχέση με την κτήση του εμπράγματος δικαιώματος επί του κληρονομαίου ακινήτου, λαμβανομένης υπόψη και της λειτουργίας των δύο βασικών συστημάτων εμπράγματος δημοσιότητας, διαπιστώνουμε την αναγκαιότητα της πιστοποίησης αποδοχής κληρονομίας ακινήτου με τη σύνταξη σχετικού εγγράφου, το οποίο ουσιαστικά ενσωματώνει τη βούληση αποδοχής που έχει εκφραστεί ήδη σε προγενέστερο χρόνο. Η αποδοχή κληρονομίας ακινήτου κατά ρητή νομοθετική επιταγή (ΑΚ 1195), περιβάλλεται τον **τύπο του δημοσίου εγγράφου** και έπειτα υποβάλλεται σε εμπράγματο δημοσιότητα⁸⁹. Ως δημόσιο, κατά την έννοια του νόμου, νοείται κάθε έγγραφο που εκδίδεται από δημόσια αρχή κατά την ενάσκηση των καθηκόντων της που φέρει τη σφραγίδα και υπογραφή του εκδότη της και επί του κειμένου του εγγράφου αυτού δηλώνεται η ρητή αποδοχή της κληρονομίας ή συνάγεται έστω και εμμέσως η πρόθεση αποδοχής ή ανάμειξης στην κληρονομία εκ μέρους του κληρονόμου⁹⁰. Η επιλογή αυτή του νομοθέτη δικαιολογείται από την ίδια τη λειτουργία της αποδοχής, ως εχέγγυο για την

αφότου οριστικοποιηθούν, όπως υποδεικνύει η διάταξη του αρ. 7 ΕθνΚτημ, οι δε μεταγενέστερες με μαχητό τεκμήριο κατά τη διάταξη του αρ. 13 Εθν.Κτημ.»

⁸⁸ Μαντή, Ο έλεγχος της νομιμότητας των υποκειμένων σε δημοσιότητα πράξεων από τα Υποθηκοφυλακεία και τα Κτηματολογικά γραφεία, σ. 111· Προστασία του καλόπιστου τρίτου στο πλαίσιο του ΑΚ προβλέπεται κατ' εξαίρεση στις περιπτώσεις των άρθρων 1203-1204, 139 και 1963, Βλ. αναλυτικότερα Σπυριδάκης Ι., ΝοΒ 50, 261.

⁸⁹ Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 391· Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, σ. 662· Ψούνη, ΚληρΔ Ι, σ. 51· ΑΠ 1368/1994 ΕλλΔνη 1996, σ. 612· ΕφΑθ 5483/2005 ΝΟΜΟΣ

⁹⁰ Ράφτης, ΝοΒ 1981, 29/ 228-229.

ασφάλεια των συναλλαγών, καθώς το δημόσιο έγγραφο παρέχει μεγαλύτερες εγγυήσεις αυθεντικότητας⁹¹. Στην έννοια των μεταγραφόμενων δημοσίων εγγράφων αποδοχής κληρονομίας εμπίπτουν τα κάτωθι:

α) Συμβολαιογραφική πράξη

Πρόκειται για την πιο συνηθισμένη περίπτωση μεταγραφόμενου δημοσίου εγγράφου αποδοχής κληρονομίας ακινήτου (ΑΚ 1193) και συντάσσεται είτε από συμβολαιογράφο είτε από άλλο δημόσιο υπάλληλο ή λειτουργό (π.χ. Ειρηνοδίκη, Πρόξενο) που εκτελεί συμβολαιογραφικά καθήκοντα⁹². Το συμβολαιογραφικό έγγραφο περιέχει ρητή αποδοχή της κληρονομίας, αποτυπώνει δηλαδή τη βούληση περί αποδοχής του κληρονόμου, χωρίς ωστόσο να χρειάζεται πανηγυρική προς τούτο διατύπωση· η αποδοχή πρέπει να είναι απαλλαγμένη από αίρεση ή προθεσμία και να μην έγινε για μέρος της κληρονομίας (ΑΚ 1851)⁹³. Αποτελεί οιονεί δικαιοπραξία διότι το έννομο αποτέλεσμα έχει παραχθεί ήδη από προηγούμενες ενέργειες ή παραλείψεις του κληρονόμου και η δήλωση αποδοχής επιφέρει την εμπράγματα αυτή μεταβολή και τη συνακόλουθη περιουσιακή μετακίνηση έναντι των τρίτων με την υποβολή της σε δημοσιότητα. Μόνο στην περίπτωση που με τη δήλωση αποδοχής εξωτερικεύεται το πρώτον η αποδοχή της κληρονομίας, μπορούμε να δεχθούμε ότι συνιστά μονομερή δικαιοπραξία που επιφέρει με την κατάρτισή της την κτήση του κληρονομικού δικαιώματος⁹⁴. Σε κάθε περίπτωση όμως, η δήλωση αποδοχής της κληρονομίας δεν είναι απευθυντέα ούτε χρειάζεται να γνωστοποιηθεί σε οποιονδήποτε τρίτο, καθώς δεν δημιουργεί κανένα δικαίωμα ή υποχρέωση για οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο πέραν του αποδεχόμενου⁹⁵. Άλλωστε τα συμφέροντα των τρίτων προστατεύονται λόγω της θεμελίωσης της καθολικότητας της διαδοχής κατά την ΑΚ 1710 § 1 και επομένως είναι αρκετή η γενική δημοσιότητα των βιβλίων μεταγραφών και των κτηματολογικών βιβλίων.

⁹¹ Φύλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, σ. 240· Βλ. αναλυτικότερα για το τεκμήριο γνησιότητας των δημοσίων εγγράφων και την πλήρη και έναντι πάντων αποδεικτική τους δύναμη σε Νίκα, ΕγγΠολΔ, σ. 562 επ.

⁹² Φύλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, σ. 240· Τσολακίδης, ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 391· Βλ. αρ. 1 § 1 περ. α' Κώδικα Συμβ/φων (ν. 2830/2000): «Ο Συμβολαιογράφος είναι άμισθος δημόσιος λειτουργός με καθήκοντα: α. Να συντάσσει και να φυλάσσει έγγραφα συστατικά ή αποδεικτικά δικαιοπραξιών και δηλώσεων των ενδιαφερομένων όταν η σύνταξη των εγγράφων αυτών είναι υποχρεωτική σύμφωνα με το νόμο ή όταν οι ενδιαφερόμενοι επιθυμούν να προσδώσουν σε αυτά κύρος δημοσίου εγγράφου».

⁹³ Δεν μεταγράφεται η διαθήκη του κληρονομούμενου (ΑΠ 565/1990 ΕΕΝ 1991, σ. 124: «διατάξεις τελευταίας βουλήσεως, με τις οποίες συνιστάται ή μεταβιβάζεται δικαίωμα κυριότητας, ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, δεν υπόκεινται αυτοτελώς σε μεταγραφή, η οποία, τυχόν γενομένη, δεν παράγει οποιονδήποτε έννομο αποτέλεσμα») ούτε το πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών που αποδεικνύει την συγγένεια και άρα το εξ αδιαθέτου κληρονομικό δικαίωμα, διότι από αυτά τα έγγραφα δεν διαφαίνεται η βούληση αποδοχής εκ μέρους του κληρονόμου· Τσολακίδης, ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 391.

⁹⁴ Σαμαράς, Αρμ 2012, σ. 1068.

⁹⁵ Βλ. Βουζικά, ΚληρΔ, σ. 152· Ψούνη, ΚληρΔ Ι, σ. 104· Παπαντωνίου, ΚληρΔ, σ. 64.

Αξίζει να σημειωθεί ότι είναι δυνατό, περισσότεροι κληρονόμοι του ίδιου κληρονομούμενου να προχωρήσουν από κοινού σε μία ενιαία πράξη αποδοχής κληρονομίας ενός ή περισσότερων ακινήτων που τους έχουν επαχθεί κατά τον λόγο της κληρονομικής τους μερίδας. Αντίθετα, ένας κληρονόμος δεν μπορεί με μία πράξη να αποδεχθεί περισσότερες κληρονομίες διαφορετικών προσώπων (π.χ. δεν μπορεί το τέκνο με κοινή πράξη να αποδεχθεί τις κληρονομίες των συναποβιωσάντων γονέων του), διότι πρόκειται για διαφορετικές περιουσιακές ομάδες και θα προέκυπτε σύγχυση. Ωστόσο, είναι δυνατό να γίνει αποδοχή περισσότερων κληρονομιών με μία συμβολαιογραφική πράξη για λογαριασμό αποβιώσαντος κληρονόμου, από τον κληρονόμο του τελευταίου⁹⁶. Πάντως η συμβολαιογραφική δήλωση αποδοχής κληρονομίας ακινήτου απαιτείται να γίνεται αυτοτελώς, δηλαδή σε προγενέστερο χρόνο και ξεχωριστά από την πράξη εκποίησης, για λόγους ασφάλειας των συναλλαγών και προστασίας των συναλλασσομένων ` είναι αναγκαίο να ολοκληρωθεί σε πρώτο χρόνο η διαδικασία κτήσης της κυριότητας των ακινήτων που ανήκουν στην κληρονομία ώστε να μπορεί ο κληρονόμος να προχωρήσει εγκύρως στην περαιτέρω εκποίησή τους. Σε αντίθετη περίπτωση οι εκποιήσεις θα ήταν άκυρες διότι ο κληρονόμος θα προέβαινε σε αυτές χωρίς να έχει προηγουμένως καταστεί κύριος των κληρονομαίων ακινήτων (ΑΚ 1033)⁹⁷.

β) Κληρονομητήριο

Κατά το αρ. 1195 εδ. β' ΑΚ, αποτελεί τίτλο για μεταγραφή και το κληρονομητήριο ως πιστοποιητικό του κληρονομικού δικαιώματος και της κληρονομικής μερίδας, καθώς περιβάλλεται τον απαιτούμενο τύπο του δημοσίου εγγράφου, δεδομένου ότι εκδίδεται από δημόσια αρχή, ήτοι το κατά τόπον αρμόδιο Ειρηνοδικείο κατ' ενάσκηση εκούσιας δικαιοδοσίας (ΚΠολΔ 819 επ. και ΑΚ 1956 επ.)⁹⁸. Αλλωστε και η ίδια η υποβολή αίτησης από πλευράς του κληρονόμου για την έκδοσή του συνιστά σιωπηρή αποδοχή της κληρονομίας, ως πράξη που υποδηλώνει βούληση του τελευταίου να καταστεί οριστικός κληρονόμος κατά την ΑΚ 1849 εδ. α'. Τη μεταγραφή του κληρονομητηρίου μπορεί να τη ζητήσει τόσο το πρόσωπο που ζήτησε την έκδοσή του, όσο και όποιος αναφέρεται σε αυτό ως κληρονόμος ή ακόμα και ο εκτελεστής διαθήκης⁹⁹. Το κληρονομητήριο, εξαιτίας του τεκμηρίου της κληρονομικής ιδιότητας και της δημόσιας πίστης που

⁹⁶ ΑΠ 857/2007 ΝΟΜΟΣ` ΤρΕφΠατρ 81/2018 ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ

⁹⁷ Απ. Γεωργιάδης, ΕμπρΔ, § 43 αρ. 3` Σαμαράς, Αρμ. 2012, σ. 1060 και 1067

⁹⁸ Βλ. και αρ. 12 εδ. ζ' ν. 2665/1998. Ακόμα και αν δεν οριζόταν ρητά από τον νόμο, δεν θα μπορούσε να αποκλειστεί η δυνατότητα μεταγραφής του ως δημοσίου εγγράφου από το οποίο διαφαίνεται η αποδοχή κληρονομίας, Βάρκα-Αδάμη, Το κληρονομητήριο, σ. 115 επ. Βλ και Φίλη, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, σ. 240-241` Φλάμπουρα, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1350` Τσολακίδη, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 392` Σαμαρά, Αρμ 2012, σ. 1062-1063.

⁹⁹ Για τις προϋποθέσεις, βλ. κατωτέρω, Κεφ. 2 αριθ. 4

παράγει (ΑΚ 1962, 1963 και ΚΠολΔ 821, 822), δημιουργεί μεγαλύτερη ασφάλεια για τους τρίτους που επιθυμούν να συναλλαχθούν με τον φερόμενο ως κληρονόμο για να αποκτήσουν εμπράγματο δικαίωμα επί κληρονομιαίου ακινήτου, επομένως δικαιολογείται η υποβολή του σε εμπράγματη δημοσιότητα και εξυπηρετείται ο σκοπός της ΑΚ 1198¹⁰⁰. Αξίζει επίσης να αναφερθεί ότι οι προστατευτικές διατάξεις των ΑΚ 1963 και ΚΠολΔ 822 καλύπτουν τις δικαιοπραξίες με τον φερόμενο ως δικαιούχο και η κυριότητα εγκύρως μεταβιβάζεται στον καλόπιστα συναλλασσόμενο τρίτο και χωρίς να έχει μεταγραφεί το κληρονομητήριο, αρκεί να πληρούνται οι προϋποθέσεις των ανωτέρω διατάξεων. Έχει διατυπωθεί παρόλα αυτά και η αντίθετη άποψη, κατά την οποία, η έλλειψη μεταγραφής αποκλείει την κατά την ΑΚ 1963 καλή πίστη του τρίτου¹⁰¹.

Στην πράξη έχει ανακύψει το ερώτημα εάν αρκεί να μεταγραφεί το ίδιο το κληρονομητήριο, δηλαδή το πιστοποιητικό που εκδίδει ο Ειρηνοδίκης, ή εάν είναι απαραίτητη η προσκόμιση και μεταγραφή αντιγράφου ολόκληρης της απόφασης που διατάζει την χορήγησή του. Το γράμμα της ΑΚ 1195 αρκείται στη μεταγραφή του ίδιου του κληρονομητηρίου, δεδομένου ότι αυτό είναι το δημόσιο έγγραφο που παράγει το κατά τον νόμο τεκμήριο αλήθειας διαφυλάσσοντας την εμπιστοσύνη των τρίτων. Εντούτοις, στη θεωρία υποστηρίζεται ότι χρειάζεται να προσκομίζεται πάντοτε και αντίγραφο της απόφασης για καλύτερη διασφάλιση της δημοσιότητας¹⁰². Στις περιπτώσεις δε, που κατά τη δίκη έκδοσης του κληρονομητηρίου έγινε παρέμβαση τρίτων, απαραίτητη είναι η προσκόμιση και πιστοποιητικού τελεσιδικίας της απόφασης που διατάζει την έκδοσή του καθώς επίσης και του αποδεικτικού επίδοσης της τελευταίας στους παρεμβάντες διαδίκους· τα αυτά ισχύουν και στην περίπτωση της ΚΠολΔ 824, εάν δηλαδή έχει ασκηθεί ένδικο μέσο κατά της απόφασης χορήγησης του κληρονομητηρίου.

¹⁰⁰ Ωστόσο, εάν το κληρονομητήριο ακυρωθεί ή ανακληθεί, θεωρείται ότι ουδέποτε επίβησαν οι έννομες συνέπειες της μεταγραφής του. Για το τεκμήριο ακρίβειας και τη δημόσια πίστη του κληρονομητηρίου βλ. αναλυτικά, Ψούνη ΚληρΔ ΙΙ, σ. 434 επ., όπου: «Το κληρονομητήριο δημιουργεί νόμιμο μαχητό τεκμήριο αφενός ότι το πρόσωπο που κατονομάζεται σ' αυτό ως κληρονόμος (ΑΚ1962), καταπιστευματοδόχος, κληροδόχος ή εκτελεστής διαθήκης (ΚΠολΔ 821) έχει τα δικαιώματα που αναφέρονται στο πιστοποιητικό αυτό, αφετέρου ότι αυτά δεν περιορίζονται από άλλες διατάξεις εκτός από εκείνες που αναγράφονται στο πιστοποιητικό.» και περαιτέρω: «Δημόσια πίστη του κληρονομητηρίου είναι, συνεπώς, η προστασία που παρέχεται από αυτό στους τρίτους που συναλλάσσονται καλόπιστα με τον φερόμενο σ' αυτό ως δικαιούχο και με αντικείμενο συναλλαγής κληρονομιαία αντικείμενα».

¹⁰¹ Βλ. σχετ. Βάρκα- Αδάμη, Το κληρονομητήριο, σ. 118-119

¹⁰² Βλ. υπέρ της άποψης αυτής: Ράμμος, ΕρμΑΚ 1195 αρ. 10· Βλ. ΓνωμοδΕισΠρΑθ 31768/1952, Αρμ 1953, 535 επ· Φύλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, σ. 240-241· Καρακώστας/Τριάντος, ΑΚ, 1195 αρ. 6. Αντίθετη άποψη υπέρ του γράμματος του ΑΚ: Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, αρ. 1195 σ. 392· Γεωργιάδης, ΚληρΔ § 9 σ. 100· ΓνωμοδΕισαγγΠρΒολ 1201/1964 ΝοΒ 12, σ. 572 όπου «ο αιτών την μεταγραφή δεν υποχρεούται να προσκομίσει πιστοποιητικό περί του ότι η απόφασις έχει καταστεί τελεσίδικος». Ο έλεγχος περί τελεσιδικίας εναπόκειται στον τρίτο συναλλασσόμενο, Παπαντωνίου, ΚληρΔ, σ. 74. Πάντως σε καμία περίπτωση δεν μεταγράφεται η αίτηση που υπεβλήθη στο δικαστήριο για την έκδοση του κληρονομητηρίου, καθώς πρόκειται για ιδιωτικό έγγραφο.

γ) Δικαστικές αποφάσεις για την ύπαρξη κληρονομικού δικαιώματος

Εκτός από το κληρονομητήριο, ως σιωπηρή αποδοχή της κληρονομίας κατ' ΑΚ 1849 εδ. α' λογίζεται και η άσκηση αγωγών της κληρονομίας, διότι και αυτές υποδηλώνουν τη βούληση του ασκούντος να καταστεί οριστικός κληρονόμος. Υποστηρίζεται λοιπόν, ότι οι τελεσίδικες αποφάσεις (ΚΠολΔ 321) που εκδίδονται επ' αυτών των αγωγών είτε λειτουργούν αναγνωριστικά (όπως λ.χ. η αγωγή περί κλήρου των ΑΚ 1871 επ., η οποία λειτουργεί εν μέρει αναγνωριστικά και εν μέρει καταψηφιστικά, ή η αγωγή αναγνώρισης της ακυρότητας αποποίησης, βλ. ΑΚ 1849-1851), είτε λειτουργούν διαπλαστικά (όπως π.χ. η αγωγή ακύρωσης του ΑΚ 1857 § 2), δύνανται να μεταγραφούν αντί της δήλωσης αποδοχής της κληρονομίας, παρόλο που δεν ορίζεται ρητά στη διάταξη του ΑΚ 1195, καθότι αποτελούν δημόσια έγγραφα που έχουν εκδοθεί κατά τη διαδικασία της αμφισβητούμενης δικαιοδοσίας και ενσωματώνουν την κυριαρχική βούληση δημόσιας αρχής, ήτοι του δικάζοντος Δικαστηρίου¹⁰³. Ωστόσο, εάν δεν εκδηλώνεται αμφισβήτηση μέσω αντικρουόμενων εγγραφών στα κτηματολογικά φύλλα, ο ενάγων δεν έχει συμφέρον να αναμείνει την έκδοση τελεσίδικης δικαστικής απόφασης προκειμένου να προχωρήσει σε μεταγραφή αυτής αντί της δήλωσης αποδοχής.

δ) Έκθεση της γραμματείας του δικαστηρίου της κληρονομίας περί αποδοχής

Παρά το γεγονός ότι δεν προβλέπεται ρητά στον Αστικό Κώδικα η δυνατότητα δήλωσης αποδοχής ενώπιον του Γραμματέα του κατά τόπον αρμόδιου Ειρηνοδικείου (ΚΠολΔ 810), παρά μόνο για την περίπτωση αποδοχής με το ευεργέτημα της απογραφής (ΑΚ 1902) και την αποποίηση της κληρονομίας (ΑΚ 1848 § 2), στην πράξη γίνεται δεκτή κατ' αναλογία η σύνταξη έκθεσης από τον Γραμματέα για κάθε μορφή αποδοχής. Η έκθεση αυτή πληρούσα την προϋπόθεση του τύπου δημοσίου εγγράφου και περιέχουσα την απαιτούμενη δήλωση αποδοχής εκ μέρους του κληρονομούμενου, γίνεται δεκτό ότι μπορεί να μεταγραφεί στο κατά τόπον αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο¹⁰⁴.

¹⁰³ Σαμαράς, Αρμ 2012, σ. 1063 και 1068. Είναι σαφές ότι τα έγγραφα των αγωγών που εκκινούν τις αντίστοιχες δίκες, ως ιδιωτικά δεν δύνανται να μεταγραφούν.

¹⁰⁴ Διαμαντάκος, ΕΕΝ 53/1986, σ. 838· Τούσης, ΚληρΔ § 138· Ψούνη, ΚληρΔ Ι, σ. 52· Καράκωστας/ Τριάντος ΑΚ αρ. 1195 αρ. 3· Σαμαράς, Αρμ 2012, σ. 1062· Ράφτης, ΝοΒ 29/226· ΕφΑθ 4799/2007· ΕφΑθ 5483/2005 ΝΟΜΟΣ. Βλ. και Τσολακίδη, σε ΣΕΑΚ ΙΙ Απ. Γεωργιάδη, σ. 391-392, όπου γίνεται δεκτό ότι μεταγράφεται επίσης: «η δήλωση καταχωριζόμενη στα πρακτικά δικαστηρίου ή έκθεση δικαστή ενεργούντος διαδικαστική πράξη εκτός Δικαστηρίου (Ράμμος, ΕρμΑΚ 1195 αρ. 5)», έτσι και Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, σ. 240, ο οποίος σημειώνει ότι η άποψη αυτή είναι σύμφωνη με το αρ. 293 ΚΠολΔ για τον τύπο κατάρτισης του δικαστικού συμβιβασμού.

ε) Πιστοποιητικό περί μη αποποίησης της κληρονομίας

Ομοίως, κατά την κρατούσα γνώμη¹⁰⁵, γίνεται δεκτό ότι δύναται να μεταγραφεί το πιστοποιητικό της γραμματείας του δικαστηρίου περί μη αποποίησης της κληρονομίας εντός της, κατά την ΑΚ 1847, προθεσμίας. Όπως ήδη αναφέρθηκε, η άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας αποποίησης δημιουργεί αμάχητο¹⁰⁶ τεκμήριο αποδοχής της κληρονομίας από πλευράς του κληρονόμου (πλασματική αποδοχή, ΑΚ 1850 εδ. β'), η οποία αποδεικνύεται με την έκδοση του αντίστοιχου πιστοποιητικού από τη Γραμματεία του δικαστηρίου της κληρονομίας που ως δημόσιο έγγραφο περιέχον βεβαίωση αποδοχής μπορεί να μεταγραφεί. Ο νόμος ρητά εξομοιώνει εν προκειμένω, είτε κατά πλάσμα δικαίου¹⁰⁷ είτε κατά ερμηνευτικό νομικό κανόνα¹⁰⁸, τη σιωπή με δήλωση βούλησης αποδοχής της κληρονομίας, ανεπίδεκτη ανταπόδειξης, καθώς δεν πρόκειται για μαχητό τεκμήριο· μόνο ο κληρονόμος μπορεί να επικαλεστεί τη μη έναρξη της προθεσμίας αποποίησης λόγω άγνοιας της επαγωγής και του λόγου της. Από το σχετικό πιστοποιητικό της Γραμματείας του αρμόδιου δικαστηρίου, συνάγεται συμπερασματικά ως λογικό επακόλουθο η πλασματική αποδοχή¹⁰⁹, γεγονός αρκετό για να του προσδώσει τον χαρακτήρα μεταγραφόμενου δημοσίου εγγράφου κατά την έννοια της ΑΚ 1195, η οποία μάλιστα αρκείται σε έμμεση πλήρη απόδειξη της αποδοχής της κληρονομίας (κατά το γράμμα της διάταξης, «πρέπει να προκύπτει από δημόσιο έγγραφο»¹¹⁰). Το εν λόγω πιστοποιητικό αποδεικνύει πλήρως, όχι κατά πιθανολόγηση, την πλασματική αποδοχή καθιστώντας τη βέβαιη και ως εκ τούτου, οποιοσδήποτε τρίτος μπορεί να ζητήσει τη μεταγραφή του, συνυποβάλλοντας περαιτέρω και την έκθεση της ΑΚ 1197, για την οποία θα γίνει λόγος αμέσως κατωτέρω (Κεφ. ΙΙ, αριθ. 3 Β).

Η αντίθετη ωστόσο άποψη¹¹¹, υποστηρίζει ότι το δημόσιο έγγραφο που προσκομίζεται προς μεταγραφή στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο απαιτείται να ενσωματώνει ρητή αποδοχή της

¹⁰⁵ Φλάμπουρας, σε ΣΕΑΚ Γεωργιάδη ΙΙ, σ. 1350· Μπαλής, ΚληρΔ §175· Γεωργιάδης, ΚληρΔ, §9 αρ. 9· Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, ΕμπρΔ σ. 240· Παπαντωνίου, ΚληρΔ, σ. 74· Βουζίκας, ΚληρΔ Α', σ. 128· Διατσίδης, Αρμ 1984, 248 επ.· Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ Γεωργιάδη ΙΙ, σ. 391· Ψούνη, ΚληρΔ Ι σ. 51-52· Ράφτης, ΝοΒ 1981,229· Γνμδ ΕισΑΠ 3/1987 ΕλλΔνη 1987, 1158· Γνμδ ΕισΠρΘεσ 11/1984 ΕλλΔνη 1986,779· Γνμδ ΕισΠρΗρακλ 14/1965, ΝοΒ 13,591-592· ΜΠρΑθ 4477/1972 ΑρχΝ 23,680· ΜΠρΑθ 1898/81 ΝοΒ 29,919· ΕφΑθ 4799/2007· ΕφΑθ 5483/2005· ΕφΘεσ 10/1994· ΜΠρΚαρδ 232/1988· ΜΠρΠειρ 4254/2012· ΠΠρΑθ 4427/2011· ΜΠρΘεσ 12784/2015 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

¹⁰⁶ Βουζίκας, ΚληρΔ, §19 αρ. 11

¹⁰⁷ Παπαντωνίου ΚληρΔ § 14

¹⁰⁸ Μπαλής, ΚληρΔ §168

¹⁰⁹ Μπαλής, ΚληρΔ § 175, Διατσίδης, Αρμ 1984, σ. 248 επ.

¹¹⁰ Παπαδημητρίου, ΝοΒ 9.562· Διατσίδης, Αρμ 1984, σ. 249-250, όπου «η έμμεση απόδειξη δεν έχει καθ' εαυτή μεγαλύτερη αποδεικτική δύναμη από την έμμεση», δεδομένου ότι κατά την ΚΠολΔ 339 τα δικαστικά τεκμήρια έχουν καταστεί αποδεικτικό μέσο, βλ και Διαμαντάκο, ΕΕΝ 39.273.

¹¹¹ Γνμδ Αντιεισ ΑΠ 18/1960 ΝοΒ 1961,561· Γνμδ Αντιεισ ΑΠ 3/1987 ΕλλΔνη1987, 1158· Γνμδ ΕισΠρΑθ 2/1983. Η άποψη αυτή από τους επικριτές της θεωρείται ότι δημιουργεί δυσχέρειες στους δανειστές της κληρονομίας και ειδικά

κληρονομίας. Κατά τη χαρακτηριστική διατύπωση του Σ. Σαμαρά¹¹², το πιστοποιητικό περί μη αποποίησης της κληρονομίας «δεν αποτυπώνει καν βούληση, αλλά την επίσημη διαπίστωση κρατικού οργάνου με βάση τα στοιχεία που διαθέτει για τη σύμπραξή του στην κατάρτιση ορισμένης δικαιοπραξίας». Η προθεσμία αποποίησης άρχεται από τη γνώση της επαγωγής και του λόγου της κατά την ΑΚ 1847, η οποία δεν μπορεί να θεωρηθεί αυθαίρετα, κατά την άποψη αυτή, ότι επέρχεται με μόνο το γεγονός του θανάτου του κληρονομούμενου. Επομένως, οποιοσδήποτε τρίτος επιθυμεί να προχωρήσει ο ίδιος σε μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας, εφόσον δικαιολογεί έννομο προς τούτο συμφέρον, χρειάζεται να προκαλέσει στον κληρονόμο την γνώση της επαγωγής και του λόγου της και έπειτα να προβεί σε δήλωση αποδοχής κληρονομίας του τελευταίου εκθέτοντας τα σχετικά περιστατικά¹¹³.

στ) Βεβαίωση επιβολής φόρου κληρονομίας

Διχογνωμία επικρατεί στη θεωρία ως προς το αν εμπίπτει στην έννοια του, κατά την ΑΚ 1195, δημοσίου εγγράφου και επομένως εάν μπορεί να μεταγραφεί η βεβαίωση του αρμόδιου οικονομικού εφόρου ότι δηλώθηκε φόρος κληρονομίας. Όσοι τάσσονται υπέρ της άποψης αυτής¹¹⁴ θεωρούν ότι για να εμπίπτει ένα έγγραφο στην ως άνω έννοια αρκεί η δημόσια αρχή να είναι αρμόδια για την έκδοση του συγκεκριμένου εγγράφου και να διαπιστώνεται σαφώς εκ του περιεχομένου του, έστω και εμμέσως, η πρόθεση του δηλούντος κληρονόμου για αποδοχή της επαχθείσας σε αυτόν κληρονομίας¹¹⁵. Εν προκειμένω η Δ.Ο.Υ. δεν είναι εκ του νόμου αρμόδια να δέχεται δηλώσεις αποδοχής κληρονομίας, ωστόσο η υποβολή εκ μέρους του κληρονόμου και η πρωτοκόλληση της δήλωσης φόρου, την καθιστά μεταγραφόμενο δημόσιο έγγραφο κατά την ως

στους εκ προσυμφώνου αγοραστές, ευνοεί τους κακόπιστους κληρονόμους και περιορίζει δραστικά την έννοια του «δημοσίου εγγράφου» κατά την ΑΚ 1195, Βλ. σχετ. Διατσίδης, Αρμ. 1984, σ. 248 επ.

¹¹² Σαμαράς, Αρμ 2012, σ. 1080 και 1073-1074· Τούσης, ΚληρΔ, σ. 340.

¹¹³ Βλ. αναλυτικότερα κατωτέρω (Κεφ. ΙΙ αριθ. 4 «Υποκείμενο υποβολής σε εμπράγματη δημοσιότητα»).

¹¹⁴ Ψούνη, ΚληρΔ Ι, σ. 52· Φίλιος, ΚληρΔ § 28 Β· Γεωργιάδης, ΚληρΔ, σ. 104, 662· ο ίδιος, ΕμπρΔ σ. 1207· Αστ. Γεωργιάδη, σε Γεωργιάδη- Σταθόπουλο ΑΚ, αρ. 1846, αρ. 20 – 21· Παπαντωνίου, ΚληρΔ, σ. 75· Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ Γεωργιάδη ΙΙ, σ. 391· ΕφΑθ 313/1984 ΕλλΔνη 25, 1573· ΕφΘεσαλ 10267/1978 ΝοΒ 27, 1497· ΜΠρΑθ 5617/2011 ΝΟΜΟΣ: «Δημόσιο έγγραφο, από το οποίο εμμέσως πλην σαφώς συνάγεται η περί αποδοχής βούληση (σιωπηρή αποδοχή) του κληρονόμου είναι και το πιστοποιητικό της αρμόδιας ΔΟΥ περί υποβολής από τον κληρονόμο δήλωσης για την επιβολή φόρου κληρονομίας ή το πιστοποιητικό του γραμματέα του δικαστηρίου της κληρονομίας περί μη αποποίησης της κληρονομίας, καθόσον τούτο πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 1195 εδ. α' Α.Κ.»

¹¹⁵ Ράφτης, ΝοΒ 1981, 29/ 228-229, κατά τον οποίο «αρκεί αυτή (ενν. η δημόσια αρχή) να είναι αρμόδια διά την αποδοχήν δηλώσεως ή την έκδοσιν του συγκεκριμένου εγγράφου, εκ των εν τω κειμένω του οποίου εκτιθεμένων, δηλουμένων ή βεβαιουμένων (εν τη προς τούτο δε καθ' ύλην τε και κατά τόπον αρμοδιότητί της) γεγονότων επί τινος ζητήματος (δι' όπερ αυτή είναι ούτω αρμοδία) και εκ των εν αυτώ συμφραζομένων διαπιστούται (ή συνάγεται) έστω και εμμέσως, πλην σαφώς και αδιαμφισβητήτως, η πρόθεσις του εν τω εγγράφω τούτω δηλούντος (ή του εν αυτώ αναφερομένου ως δηλώσαντος ενώπιον αυτής) κληρονόμου πρόθεσις αποδοχής της κληρονομίας».

άνω έννοια εφόσον προκύπτει αδιαμφισβήτητα από τη δήλωση η ανάμειξη του δηλούντος στην κληρονομία, την οποία έχει σιωπηρά αποδεχθεί¹¹⁶.

Εντούτοις, κατά την αντίθετη άποψη¹¹⁷, η υποβληθείσα δήλωση φόρου κληρονομίας είναι ικανή να αποδείξει την ανάμειξη του κληρονόμου στην κληρονομία και κατά συνέπεια την αποδοχή της δυνάμει της ΑΚ 1849 εδ. α' (σιωπηρή αποδοχή), παρόλα αυτά δεν συνιστά μεταγραφτέο τίτλο · απαιτείται ρητή δήλωση αποδοχής προς τούτο¹¹⁸. Πιο συγκεκριμένα, η δήλωση φόρου συνιστά ιδιωτικό έγγραφο και δεν συντάσσεται στο πλαίσιο δημόσιας υπηρεσίας, ούτε μπορεί να θεωρηθεί ως δημόσιο έγγραφο από μόνο το γεγονός της πρωτοκόλλησής του ή επειδή το έντυπο της δήλωσης φόρου έχει σχηματοποιηθεί και προδιαμορφωθεί από τη φορολογική αρχή. Η δήλωση φόρου δεν φέρει κανένα βουλευτικό στοιχείο, καθώς η αναγγελία στο δημόσιο της κληρονομικής μερίδας προκειμένου να επιβληθεί και να εκκαθαριστεί ο αντίστοιχος φόρος κληρονομίας αποτελεί εκ του νόμου υποχρέωση του κληρονόμου (αρ. 1, 5, 61, 62 του ν. 2961/2001), ανεξάρτητα από το ότι συνιστά απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής δήλωσης αποδοχής της κληρονομίας ή της δικαστικής απόφασης που την υποκαθιστά (αρ. 106 §1 του ν. 2961/2001)¹¹⁹. Ομοίως, ούτε η πράξη εκκαθάρισης φόρου που εκδίδεται από τη φορολογική αρχή μπορεί, κατά την εξεταζόμενη εδώ άποψη, να υποκαταστήσει την αποδοχή κληρονομίας, καθώς δεν επικυρώνει κάποια βούληση αποδοχής εκ μέρους του κληρονόμου (δεν είναι άλλωστε αυτός ο ρόλος και η αρμοδιότητα της φορολογικής αρχής), αλλά απλώς εξατομικεύεται και επιβάλλεται ο οφειλόμενος φόρος κληρονομίας και προσδιορίζονται οι όροι πληρωμής του.

B. Τα αναγκαία στοιχεία της αποδοχής κληρονομίας ακινήτου

Το περιεχόμενο της αποδοχής κληρονομίας ακινήτου προσδιορίζεται ανάλογα με το είδος της ως ρητής ή σιωπηρής κατά τις ειδικότερες μορφές που αυτή μπορεί να λάβει, σύμφωνα με όσα αναπτύχθηκαν ανωτέρω. Ό,τι αφορά στην ουσία της αποδοχής είναι κοινό και υπό τις δύο μορφές της, διότι αυτές συνιστούν εκδήλωση της αντίστοιχης βούλησης του κληρονόμου και παράγουν το ίδιο έννομο αποτέλεσμα. Εντούτοις, οι ειδικότερες τυπικές προϋποθέσεις της ρητής και της σιωπηρής αποδοχής αντίστοιχα, διαφέρουν ανάλογα με τη νομική τους βάση και προβλέπονται στις

¹¹⁶ Ράφτης, ό.π. και Μπαλής, ΚληρΔ § 175, σ. 275.

¹¹⁷ Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, ΕμπρΔ, σ. 240· Γνμδ ΕισΑΠ Τούση, ΝοΒ Θ 560-561 και ΕΕΝ ΚΗ 697-698· Σαμαράς, Αρμ 2012, σ. 1080-1081· Τούσης, ΚληρΔ § 138 σ. 340.

¹¹⁸ Μπορεί ωστόσο η δήλωση υποβολής φόρου κληρονομίας να ληφθεί υπόψη από το δικαστήριο ως επαρκής απόδειξη σιωπηρής αποδοχής της τελευταίας και να εκδοθεί δυνάμει αυτής κληρονομητήριο.

¹¹⁹ Σαμαράς, Αρμ 2012, σ. 1081.

επιμέρους διατάξεις που τις διέπουν¹²⁰. Από τον συνδυασμό των ειδικότερων αυτών διατάξεων διαπιστώνουμε όμως, ότι σε κάθε περίπτωση αποδοχής, αναγκαίο περιεχόμενο συνιστούν τα εξής στοιχεία: η ημερομηνία έκδοσης του μεταγραφόμενου δημοσίου εγγράφου, τα στοιχεία εξατομίκευσης του εκδότη του, η σφραγίδα και η υπογραφή του καθώς επίσης και τα στοιχεία του κληρονομουμένου και του αποδεχόμενου την κληρονομία. Περαιτέρω, στο σύστημα του Αστικού Κώδικα, προβλέπονται ρητά δύο επιπλέον στοιχεία, απαραίτητα ανεξαρτήτως της μορφής που λαμβάνει η αποδοχή της κληρονομίας:

α) Βεβαίωση θανάτου του κληρονομουμένου

Για τη μεταγραφή οποιουδήποτε είδους αποδοχής κληρονομίας ακινήτου απαιτείται επιπροσθέτως η βεβαίωση του θανάτου του κληρονομουμένου κατά την ΑΚ 1193 εδ. β', η οποία συμβαίνει με την προσκόμιση απόδειξης για τον θάνατο, ήτοι συνήθως κυρωμένου αντιγράφου της ληξιαρχικής πράξης θανάτου του τελευταίου ή εγγράφου άλλης αρμόδιας δημόσιας αρχής π.χ. στρατιωτικής ή για την περίπτωση της αφάνειας, με την προσκόμιση αντιγράφου της δικαστικής απόφασης που κηρύσσει το πρόσωπο σε αφάνεια και του αντίστοιχου πιστοποιητικού περί μη δημοσίευσης απόφασης που αίρει την αφάνεια (ΑΚ 48 και ΚΠολΔ 783 επ.)¹²¹. Η βεβαίωση του θανάτου συντελείται με την αναφορά του στην αποδοχή (μνεία τουλάχιστον της ημερομηνίας του γεγονότος, των στοιχείων της ληξιαρχικής πράξης θανάτου ή της δικαστικής απόφασης), εφόσον ο συντάκτης της έλαβε γνώση της σχετικής απόδειξης που προσκομίστηκε ενώπιόν του¹²². Αξιοσημείωτο δε είναι ότι με το αρ. 3Α § 1 του ν. 2664/1998, όπως αυτό τροποποιήθηκε με τον νέο ν. 4934/2022 θεσπίζεται ηλεκτρονικό σύστημα διασύνδεσης των Ληξιαρχείων και του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με σκοπό την αυτόματη ηλεκτρονική ενημέρωση των αλφαβητικών ευρετηρίων και των κτηματολογικών βιβλίων που τηρούνται στο Εθνικό Κτηματολόγιο, με την ημερομηνία θανάτου, τον αριθμό και την εκδούσα αρχή των ληξιαρχικών πράξεων θανάτου των φερόμενων ως δικαιούχων δικαιωμάτων που έχουν εγγραφεί στα κτηματολογικά βιβλία.

¹²⁰ Για τη ρητή ενώπιον Συμβολαιογράφου αποδοχή, στον Κώδικα Συμβολαιογράφων (ν. 2830/2000)· Για τη ρητή ενώπιον γραμματέα Δικαστηρίου και τη σιωπηρή με την έκδοση και μεταγραφή του πιστοποιητικού περί μη αποποίησης της κληρονομίας, με αναλογική εφαρμογή των διατάξεων του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (ν. 2690/1999)· Για τη σιωπηρή αποδοχή με δικαστική απόφαση ή κληρονομητήριο, στον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας και τον Αστικό Κώδικα· Για τη βεβαίωση υποβολής φόρου, στο ν. 2961/2001.

¹²¹ Φλάμπουρας, σε ΣΕΑΚ II Απ. Γεωργιάδη, σ. 1350· Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, §9 αρ. 9· Σταθόπουλος, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου ΕμπρΔ σ. 233· Ράμμος, ΕρμΑΚ 1193 αρ. 19· Ψούνη, ΚληρΔ I, σ. 52.

¹²² Σαμαράς, Αρμ 2012, σ. 1064.

β) Ταυτότητα του ακινήτου

Κατά την ΑΚ 1196, η μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας ακινήτου είναι άκυρη αν δεν προκύπτει από την πράξη που μεταγράφεται η ταυτότητα του ακινήτου. Στοιχεία απαραίτητα για τον προσδιορισμό της τελευταίας συνιστούν, κατά το αρ. 3 του β.δ. 533/1963, η ιδιότητα του ακινήτου (αγρός, οικόπεδο, οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία), η τοποθεσία του (δήμος, οδός, αριθμός, θέση), η έκταση και τα όριά του (προσδιορισμός των όμορων ιδιοκτησιών), ο αριθμός του ορόφου, του διαμερίσματος και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου εάν πρόκειται για οριζόντια ιδιοκτησία και κάθε εν γένει στοιχείο που είναι απαραίτητο κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας για την εξατομίκευση του κληρονομαίου ακινήτου¹²³. Η διάταξη αυτή αποτελεί εκδήλωση της αρχής της ειδικότητας του εμπραγμάτου δικαίου, η οποία, ως απαραίτητο συμπλήρωμα της αρχής της δημοσιότητας, στην παρούσα περίπτωση επιβάλλει να προσδιορίζονται με πληρότητα, σαφήνεια και ακρίβεια τα ακίνητα επί των οποίων υφίστανται τα εμπράγματα δικαιώματα¹²⁴. Εάν λοιπόν πρόκειται για αποδοχή κληρονομίας περισσότερων ακινήτων απαιτείται η ειδική, κατά τα ανωτέρω, περιγραφή όλων των επιμέρους ακινήτων για την εξυπηρέτηση του σκοπού της ειδικότητας της μεταγραφής. Σε περίπτωση δε, που με τη διαθήκη αφέθηκε ο προσδιορισμός των ειδικότερων στοιχείων κληροδοσίας σε τρίτο, κατά τις ΑΚ 1973 και 1974, πρέπει να μεταγραφεί και η συμπληρωματική δήλωση που περιέχει την επιλογή ή τη δίκαιη κρίση¹²⁵.

Η σπουδαιότητα του εν λόγω προσδιορισμού αναδεικνύεται ακριβώς λόγω της αυστηρότητας της κύρωσης που επιφυλάσσει η ερμηνευόμενη διάταξη, ήτοι της ακυρότητας της μεταγραφής, εάν οι ελλείψεις είναι τέτοιας έκτασης ώστε να μεταβάλλεται ή να μην προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου¹²⁶. Όταν ωστόσο, ο καθορισμός του πράγματος δεν γεννά αμφιβολίες σε τρίτους και προκύπτει με ασφάλεια η ταυτότητά του, έστω και αν η περιγραφή του ακινήτου είναι ατελής, η μεταγραφή διασώζεται και είναι έγκυρη¹²⁷. Σε περίπτωση λοιπόν, παντελούς έλλειψης ή ουσιώδους

¹²³ Απ.Γεωργιάδης, ΚληρΔ, σ. 662-663· Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, σ. 236, αρ. 11. ΠρΚορ 224/1979, ΝοΒ 27, 1367· ΠολΠρΣυν 47/1971, ΑρχΝ 22, 861. Στο πλαίσιο λειτουργίας του Ελληνικού Κτηματολογίου, κάθε ιδιοκτησία λαμβάνει έναν μοναδικό αριθμό, τον λεγόμενο Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) που είναι αποκλειστικός για κάθε ακίνητο και αποτελεί την ταυτότητά του.

¹²⁴ Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη ΙΙ, σ. 392· Απ. Γεωργιάδης, ΕγγΕμπρΔ, σ. 25-26· Φίλης σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, αρ. 1196, σ.242. ΜΠρΑθ 2644/1991 ΑρχΝ 1992, 622.

¹²⁵ Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, σ.242, 243, 247· Ράμμος, ΕρμΑΚ αρ. 1196 αρ. 8.

¹²⁶ Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, σ. 244-247, όπου γίνεται λόγος σχετικά με το αν η ακυρότητα της μεταγραφής είναι απόλυτη ή σχετική (αρ. VII αρ. 20)· ΜονΕφΠερ 490/2014· ΕφΠατρ 870/2007· ΑΠ 624/2001· ΑΠ 1987/2008 ΝΟΜΟΣ.

¹²⁷ Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ Γεωργιάδη ΙΙ, σ. 393· ΜΠρΑθ 2644/1991 ΑρχΝ 1992, 622, «Πάντως εφ' όσον εκ της προς μεταγραφήν πράξεως προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου, η έλλειψις περαιτέρω περιγραφής αυτού δεν έχει σημασίαν και τούτο διότι δεν απαιτείται κατηγορηματικώς καθορισμένη περιγραφή του μεταβιβαζομένου πράγματος δια το κύρος της περί μεταβίβασης αυτού δικαιοπραξίας, επαρκής δε είναι ο καθορισμός του πράγματος κατά τρίτου μη γεννώντα

ανακρίβειας της περιγραφής του ακινήτου, ο φύλακας μεταγραφών μπορεί να αρνηθεί τη μεταγραφή λόγω έλλειψης νομίμων προϋποθέσεων και σε περίπτωση που η πράξη αυτή καταχωριστεί στα δημόσια βιβλία, η μεταγραφή είναι αυτοδικαίως άκυρη και δεν παράγει τα αποτελέσματά της, ήτοι την περιέλευση του εμπράγματος δικαιώματος στον αποδεχόμενο (ΑΚ 180, 1198, 1199), ανεξάρτητα από το αν οι ελλείψεις αυτές συνεπιφέρουν ακυρότητα και της υποσχετικής δικαιοπραξίας¹²⁸.

Από την ειδικότερη διάταξη του αρ. 1197 ΑΚ, προκύπτει η δυνατότητα συμπλήρωσης της έλλειψης προσδιορισμού της ταυτότητας του κληρονομαίου ακινήτου με τη μεταγραφή σχετικής έκθεσης, προκειμένου να διαφυλάσσεται η ασφάλεια ως προς τις εμπράγματες σχέσεις και να πληρώνεται ο σκοπός των ανωτέρω αρχών (δημοσιότητα και ειδικότητα). Είναι ευνόητο ότι τα μεταγραφόμενα δημόσια έγγραφα κατά κανόνα της σιωπηρής αποδοχής κληρονομίας (π.χ. το πιστοποιητικό περί μη αποποίησης, το αποδεικτικό υποβολής φόρου κληρονομίας ή ακόμα και το κληρονομητήριο¹²⁹) ενδέχεται, λόγω της φύσης τους, να μην εξακριβώνουν με σαφήνεια την ταυτότητα του ακινήτου με αποτέλεσμα να δημιουργούνται εύλογες αμφισβητήσεις. Η συμπληρωματική έκθεση, η οποία θα περιλαμβάνει τα στοιχεία που αναφέρθηκαν ανωτέρω καθώς επίσης και το εγγραπτό εμπράγματο δικαίωμα εάν αυτό δεν προκύπτει από το περιεχόμενο της μεταγραφόμενης πράξης, δεν απαιτείται να αποτελεί δημόσιο έγγραφο, καθώς το ίδιο το άρθρο αρκείται σε ιδιωτικό έγγραφο που υπογράφεται από το πρόσωπο που ζητά τη μεταγραφή¹³⁰. Στην πράξη ζητείται η έκθεση να υπογράφεται από τον πληρεξούσιο δικηγόρο του αιτούντος αλλά το πιο συχνό φαινόμενο είναι να ενσωματώνεται το περιεχόμενό της στην περίληψη μεταγραφής (αρ. 9 β.δ. 533/1963)· εκ του νόμου δεν απαιτείται η έκθεση να αποτελεί αυτοτελές έγγραφο αλλά σκοπός του είναι να επιτυγχάνεται η συμπλήρωση της αποδοχής ως μεταγραπτέας πράξης¹³¹. Τέλος, παρόλο που ενδέχεται στην πράξη αποδοχής κληρονομίας να περιγράφονται μόνο ορισμένα

αμφιβολίαν μη επερχομένης εξ ατελούς περιγραφής του μεταβιβαζομένου ακινήτου ακυρότητος της δια την μεταβίβασιν της κυριότητας αυτού απαιτούμενης μεταγραφής».

¹²⁸ Οι ελλείψεις στη δικαιοπραξία μπορούν να συμπληρωθούν με στοιχεία εκτός της σύμβασης ή ερμηνευτικά κατά τις ΑΚ 173 και 200, πράγμα ασυμβίβαστο με την αρχή της δημοσιότητας των εμπραγμάτων δικαιοπραξιών και άρα δεν μπορεί να ισχύσει το ίδιο και για τη μεταγραφή, βλ. Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, σ. 243· Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ II Γεωργιάδη, σ. 393 αρ. 16-17· Καρακώστας/Τριάντος, ΑΚ, αρ. 1196 αρ. 9· ΑΠ 324/1971 ΝοΒ 1971, 969.

¹²⁹ Βλ. και Φίλη σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλο, αρ. 1195 αρ. 10 σ. 241. Σχετική νομολογία, ΕιρΘήρας 3/2017· ΜΠρΠειρ 248/2009 ΝΟΜΟΣ: «*Εξάλλου η μνεία του ακινήτου στο κληρονομητήριο δεν είναι απαραίτητη ούτε για τη μεταγραφή αυτού στο γραφείο μεταγραφών...*»

¹³⁰ Ράμμος, ΕρμΑΚ 1197 αρ. 5· Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ II Γεωργιάδη, σ. 394

¹³¹ Σαμαράς, Αρμ 2012, σ. 1066· Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ II Γεωργιάδη, σ. 394 αρ. 4. Αντίθετη άποψη σε Φίλη, ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου σ. 243-244 και Ράμμο, ΕρμΑΚ αρ. 1196 αρ. 12 κατά τους οποίους δεν καλύπτεται η έλλειψη των στοιχείων με την αναγραφή τους στην περίληψη καθώς η τελευταία «*δεν παρέχει την εγγύηση που θα είχε η αναφορά των στοιχείων που λείπουν στη μεταγραφόμενη πράξη*».

ακίνητα¹³², δεν καθίσταται η αποδοχή μερική και άρα άκυρη κατά την ΑΚ 1851 εδ. β', εφόσον από το περιεχόμενο της πράξης συνάγεται η βούληση του κληρονόμου να αποδεχθεί το σύνολο της κληρονομιάς. Η συμπλήρωση σε αυτή την περίπτωση μπορεί να γίνει είτε με την προαναφερθείσα έκθεση της ΑΚ 1197 είτε με τη σύνταξη και μεταγραφή νέας συμβολαιογραφικής δήλωσης αποδοχής για τα λοιπά ακίνητα.

4. Υποκείμενο υποβολής σε εμπράγματα δημοσιότητα

Σύμφωνα με τη δεύτερη παράγραφο του αρ. 1194 ΑΚ, η μεταγραφή δεν γίνεται αυτεπαγγέλτως από τον φύλακα μεταγραφών του κατά τόπον αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου αλλά ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον¹³³. Όμοια είναι και η ρύθμιση του αρ. 14 του ν. 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο. Αναφορικά με την κληρονομική διαδοχή εν ευρεία εννοία, αδιαμφισβήτητα δικαιολογούν έννομο συμφέρον και επομένως δικαιούνται να ζητήσουν τη μεταγραφή ο κληρονόμος, ο κληροδόχος, ο καταπιστευματοδόχος, οι οποίοι αποκτούν εμπράγματο δικαίωμα αιτία θανάτου αλλά και ο βαρυνόμενος με καταπίστευμα ή κληροδοσία, για τα ακίνητα που τους έχουν καταλειφθεί από τον κληρονομούμενο¹³³. Απαραίτητη προϋπόθεση για τη συμμετοχή στη διαδικασία υποβολής της αποδοχής σε εμπράγματα δημοσιότητα συνιστά η πλήρης δικαιοπρακτική ικανότητα του προσώπου (ΑΚ 127), ακριβώς όπως συμβαίνει και για την κατάρτιση της πράξης αποδοχής της κληρονομιάς, της κληροδοσίας ή του καταπιστεύματος. Η τελευταία αυτή πράξη συνιστά, όπως αναδείχθηκε προηγουμένως, οιονεί δικαιοπραξία, καθώς η αποδοχή έχει εκφραστεί ήδη σε προηγούμενο στάδιο, εντούτοις η κατάρτιση και η υποβολή της πράξης σε εμπράγματα δημοσιότητα συνεπάγονται την επέλευση του εννόμου αποτελέσματος κτήσης του δικαιώματος έναντι των τρίτων και συνεπώς δικαιολογείται η ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων που ισχύουν στις εν ζωή δικαιοπραξίες. Αντί του ανηλίκου λοιπόν, στη δήλωση αποδοχής κληρονομιάς και στη συνακόλουθη υποβολή της πράξης σε εμπράγματα δημοσιότητα, προβαίνουν οι νόμιμοι αντιπρόσωποί του, ήτοι οι γονείς του από κοινού (ΑΚ 1510 §1) ή ο επίτροπος που έχει διοριστεί κατά τα άρθρα 1589 επ. ΑΚ, χωρίς να απαιτείται η τήρηση κάποιας διατύπωσης (ΑΚ 1625 και 1526). Για τους δικαστικά συμπαραστατούμενους χρειάζεται να γίνει η

¹³² Πιθανοί λόγοι μπορεί να είναι είτε ο περιορισμός της φορολογικής υποχρέωσης είτε η επίτευξη της αποδοχής για ένα συγκεκριμένο ακίνητο επειδή ο κληρονόμος επιθυμεί να το εκποιήσει άμεσα.

¹³³ Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, σ. 234-235· Φλάμπουρας, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1349-1350· Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 390-391· Ψούνη, ΚληρΔ Ι, σ. 52. Βλ. και Καρακώστα, ΑΚ, ΚληρΔ, Τόμος 9^{ος}, σ. 457 κατά τον οποίο ο κληρονόμος, ο κληροδόχος και ο καταπιστευματοδόχος έχουν υποχρέωση μεταγραφής. Βλ. και αρ. 14 § 2α εδ. α' ν. 2664/1998 για δυνατότητα υποβολής από πληρεξούσιο δικηγόρο ή άλλο πληρεξούσιο.

ακόλουθη διάκριση: εάν κάποιος έχει τεθεί σε μερική επικουρική δικαστική συμπαράσταση που δεν καταλαμβάνει την αποδοχή κληρονομίας, μπορεί αυτή να διενεργηθεί εκ μέρους του ίδιου του προσώπου χωρίς τη συναίνεση του δικαστικού συμπαραστάτη (ΑΚ 1676 αρ. 2 περ. β')· αντίθετα, σε περίπτωση πλήρους επικουρικής δικαστικής συμπαράστασης, απαραίτητη είναι η έγγραφη συναίνεση του τελευταίου (ΑΚ 1676 αρ. 2 και 1683 εδ. α'). Τέλος, εάν το πρόσωπο έχει τεθεί σε στερητική δικαστική συμπαράσταση πλήρη ή μερική που καταλαμβάνει το δικαίωμα αποδοχής της κληρονομίας (ΑΚ 1676 αρ. 1 και 1678), η αποδοχή και η μεταγραφή της διενεργούνται από τον δικαστικό συμπαραστάτη, χωρίς όμως να απαιτείται άδεια του εποπτικού συμβουλίου (ΑΚ 1682 εδ. α' και 1625)¹³⁴.

Τα προαναφερθέντα πρόσωπα, οι έχοντες δηλαδή αρχικώς έννομο συμφέρον λόγω της απόκτησης από πλευράς τους ορισμένου εμπραγμάτου δικαιώματος με την ολοκλήρωση της διαδικασίας αποδοχής της κληρονομίας και μεταγραφής της τελευταίας, ενδέχεται εντούτοις να καθυστερούν να προβούν στις απαραίτητες προς τούτο ενέργειες. Είναι συχνό φαινόμενο στην πράξη, εφόσον μάλιστα δεν υπάρχει ορισμένη προθεσμία για την υποβολή της αποδοχής σε εμπράγματα δημοσιότητα, οι κληρονόμοι να βραδύνουν τη σύνταξη της πράξης αποδοχής ή/και τη μεταγραφή της, κατά πολύ πέραν της προθεσμίας του ΑΚ 1847, αν δεν επιθυμούν άμεσα να εκποιήσουν κάποιο εκ των κληρονομιαίων ακινήτων, αποσκοπώντας έτσι και σε πιθανή παραγραφή της φορολογικής τους υποχρέωσης. Προκειμένου λοιπόν να αποφευχθεί η καταστρατήγηση δικαιωμάτων τρίτων προσώπων που ωφελούνται από την ταχεία κατάρτιση και μεταγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομίας, αναγνωρίζεται η δυνατότητα και σε αυτούς, εφόσον δικαιολογούν έννομο συμφέρον, να προβούν στις σχετικές ενέργειες. Απαραίτητη, λοιπόν προϋπόθεση για την από πλευράς τους μεταγραφή της αποδοχής είναι η ύπαρξη ενός νόμιμου λόγου ή με άλλα λόγια η περιουσιακή μετακίνηση που επέρχεται λόγω της κληρονομικής διαδοχής να συνιστά αναγκαίο όρο είτε για την άσκηση ορισμένου δικαιώματος είτε για την εκπλήρωση ή την απαλλαγή των τρίτων αυτών προσώπων από ορισμένη υποχρέωση¹³⁵.

Πιο συγκεκριμένα, *οι δανειστές της κληρονομίας αλλά και οι ατομικοί δανειστές του κληρονόμου* επιθυμούν την οριστική και πλήρη κτήση του εμπραγμάτου δικαιώματος από τον τελευταίο, προκειμένου να επισπεύσουν αναγκαστική εκτέλεση επί ακινήτου που ανήκει στην

¹³⁴ Βλ. Απ. Γεωργιάδης, ΕγγΚληρΔ, σ. 324-325· Παπαχρίστου, ΟικογΔ, σ. 431-443· Σαμαράς, Η αποδοχή κληρονομίας σε σχέση με την κτήση κυριότητας ακινήτου, Αρμ. 2012, σ. 1072-1073. Τόσο στην περίπτωση του ανήλικου, όσο και σε όλες τις περιπτώσεις δικαστικής συμπαράστασης πλην της μερικής επικουρικής που δεν καταλαμβάνει την αποδοχή κληρονομίας, η τελευταία γίνεται πάντοτε με το ευεργέτημα της απογραφής (ΑΚ 1527, 1625 § 2 και 1678 §4)· βλ. Απ. Γεωργιάδη, ΚληρΔ §38 αρ. 20· Ψούνη, ΚληρΔ Ι σ. 125 επ.

¹³⁵ Σαμαράς, Αρμ 2012, σ. 1073

κληρονομία, ικανοποιώντας έτσι την απαίτησή τους. Νομιμοποιούνται λοιπόν, δυνάμει του αρ. 72 ΚΠολΔ, να ζητήσουν την έκδοση πιστοποιητικού περί μη αποποίησης της επαχθείσας στον κληρονόμο κληρονομίας από τη Γραμματεία του αρμόδιου Δικαστηρίου μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας του αρ. 1847 ΑΚ και να προχωρήσουν έπειτα στη μεταγραφή του στο κατά τόπον αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο¹³⁶. Ωστόσο, μέρος της θεωρίας¹³⁷ υποστηρίζει ότι ο τρίτος νομιμοποιούμενος σε υποκατάσταση του κληρονόμου, οφείλει πρώτα να προκαλέσει τη γνώση της επαγωγής και του λόγου της στον τελευταίο, διότι αυτό είναι το χρονικό σημείο έναρξης της ανωτέρω προθεσμίας αποποίησης της κληρονομίας με μόνο το γεγονός του θανάτου, δεν τεκμαίρεται γνώση της επαγωγής και του λόγου της από τον κληρονόμο. Επομένως, ο δανειστής οφείλει πρώτα να κοινοποιήσει στον κληρονόμο με δικαστικό επιμελητή δημόσιο έγγραφο (βλ. 1195 εδ. α') που να πιστοποιεί τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου καθώς επίσης και έγγραφο από το οποίο να προκύπτει ο λόγος της επαγωγής (π.χ. πρακτικό δημοσίευσης διαθήκης, πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης). Έπειτα, μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας αποποίησης, μπορεί να προβεί ο ίδιος στη δήλωση αποδοχής της κληρονομίας, υποκαθιστώντας τον κληρονόμο και προσκομίζοντας όλα να ανωτέρω αποδεικτικά έγγραφα. Ανάλογη θα πρέπει να είναι και η αντιμετώπιση τυχόν *οφειλετών*, καθώς η αποδοχή της κληρονομίας αποσκοπεί και στη δική τους προστασία (π.χ. κύριος ακινήτου που βαρύνεται με δουλεία διόδου, η ανάγκη της οποίας έπαψε πλέον να υφίσταται αν ο κληρονόμος με την αποδοχή της κληρονομίας που του επάγεται αποκτά την κυριότητα όμορου ακινήτου με πρόσβαση σε δρόμο). Εκτός από το πιστοποιητικό περί μη αποποίησης της κληρονομίας, μπορούν τα πρόσωπα αυτά να ζητήσουν, δυνάμει των ΚΠολΔ 72 και 922, την έκδοση και μεταγραφή τού υπέρ του κληρονόμου κληρονομητηρίου, έχοντας επιπρόσθετο συμφέρον να το πράξουν λόγω του τεκμηρίου ακριβείας και της δημόσιας πίστης που πηγάζουν από το τελευταίο¹³⁸.

Αντίστοιχο έννομο συμφέρον δικαιολογεί και ο *συγκύριος* (ή ο *συγκληρονόμος*) του κληρονομαίου ακινήτου που επιθυμεί να ασκήσει αγωγή διανομής κατά του κληρονόμου,

¹³⁶ Η δυνατότητα αυτή παρέχεται ακριβώς λόγω της αποσύνδεσης της αποδοχής της κληρονομίας από την αποκλειστική βούληση του κληρονόμου με την καθιέρωση της πλασματικής αποδοχής της κληρονομίας μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας αποποίησης. Για το δικαίωμα αυτό των δανειστών βλ. Εφαθ 4799/2007, ΠΠρΘεσ 21255/1995, ΑΠ 179/1992· Εφαθ 479/2007 ΝΟΜΟΣ· Ψούνη, ΚληρΔ Ι, σ. 52· Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 391· Διατσίδης, Αρμ 38/1984, σ. 248· Φλάμπουρας σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1349-1350.

¹³⁷ Σαμαράς, Αρμ 2012, σ. 1073-1074· Τούσης, ΚληρΔ, σ. 340

¹³⁸ Βλ. σχετ. ΕιρΘήρας 3/2017· ΜΠρΡοδ 532/2012· Εφαθ 4416/1999 ΝΟΜΟΣ. Το τεκμήριο ακριβείας και η δημόσια πίστη πηγάζουν φυσικά ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του κληρονομητηρίου. Βλ. σχετ. Βάρκα-Αδάμη, Το κληρονομητήριο, σ. 116-117· Ψούνη, ΚληρΔ ΙΙ, σ. 434 επ.. Αντίθετα, κατά τους Διατσίδη, Αρμ. 1984 σ. 250 και Παπαδημητρίου, ΝοΒ 9. 562: «Η έκδοση και μεταγραφή από τον τρίτο κληρονομητηρίου δεν εξυπηρετεί στην πράξη, όπως το παραπάνω πιστοποιητικό μη αποποίησης και δεν αποτελεί εποικοδομητική λύση».

εντούτοις αδυνατεί, λόγω της παράλειψης του τελευταίου να καταρτίσει ή/και να μεταγράψει την αποδοχή της κληρονομιάς. Για τον λόγο αυτό, δύναται να μεταγράψει ο ίδιος την πράξη αποδοχής εάν αυτή έχει καταρτιστεί από τον κληρονόμο και σε αντίθετη περίπτωση είτε να αιτηθεί ο ίδιος την έκδοση κληρονομητηρίου από το κατά τόπον αρμόδιο Δικαστήριο, το οποίο και θα μεταγράψει, είτε να ζητήσει τη μεταγραφή οποιουδήποτε άλλου δημοσίου εγγράφου αποδεικνύει την αποδοχή της κληρονομιάς ακόμα και με έμμεσο τρόπο (όπως παραπάνω, για το πιστοποιητικό περί μη αποποίησης της κληρονομιάς), προκειμένου να αποκτήσει ο κληρονόμος την συγκυριότητα του ακινήτου και να νομιμοποιείται παθητικά κατά την άσκηση αγωγής διανομής εναντίον του¹³⁹.

Πρόσωπα που επίσης δικαιούνται να προβούν σε μεταγραφή της αποδοχής είναι *οι καθολικοί, οι οιονεί καθολικοί και οι ειδικοί διάδοχοι* των αρχικώς εχόντων έννομο συμφέρον προσώπων. Περαιτέρω, *ο εκτελεστής διαθήκης* (ΑΚ 1960, 1961, 2017 επ. και ΚΠολΔ 820), εφόσον έχει την εξουσία διαχείρισης και διοίκησης της κληρονομιάς περιουσίας κατά τους ειδικότερους όρους του διορισμού του, μπορεί να ζητήσει τη μεταγραφή του κληρονομητηρίου που πιστοποιεί και την ιδιότητά του¹⁴⁰. Ως προς τον *συμβολαιογράφο* που συνέταξε τη μεταγραφόμενη πράξη (βλ. αρ. 7 § 1 εδ. β' του β.δ. 533/1963), γίνεται δεκτό κατά την κρατούσα άποψη ότι έχει δικαίωμα και όχι υποχρέωση να προβαίνει σε μεταγραφή των πράξεων που συντάσσει τυχόν παράλειψή του δεν συνιστά παράβαση καθήκοντος¹⁴¹. Ωστόσο, με την υπ' αριθμ. 177/11/17.03.2022 Απόφαση του ΔΣ του ΝΠΔΔ «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (ΦΕΚ Β' 1550/04.04.2022) ορίζεται η υποχρεωτική ηλεκτρονική υποβολή των αιτήσεων και των συνυποβαλλόμενων με αυτές εγγράφων για την καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων στο κτηματολόγιο, αποκλειστικά από τους Συμβολαιογράφους για τις πράξεις που περιέχονται σε έγγραφα τα οποία συντάσσουν (αρ. 12 και 14 του ν. 2664/1998) και αποκλειστικά από τους Δικηγόρους για τα έγγραφα τα οποία συντάσσουν ή διακινούν κατά την άσκηση των καθηκόντων τους. Η ριζική αυτή αλλαγή που επιφέρει η συγκεκριμένη ρύθμιση, αναμένεται να εφαρμοστεί σταδιακά ανά τη χώρα σε περιοχές όπου ήδη

¹³⁹ Φλάμπουρας, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1350· ΕφΘεσ 10/1994 Αρμ 1994, σ. 678· ΠΠρΡοδ 203/2005· ΜΠρΑθ 2514/2013· ΜΠρΑθ 2332/2013· ΜΠρΚαρδ 232/1988 ΝΟΜΟΣ: «[...]Η τοιαύτη αγωγή (ενν. η αγωγή διανομής) προϋποθέτει συγκυριότητα των διαδίκων στο κοινό, σε περίπτωση δε που ο εναγόμενος περιόρισε την αποδοχή σε ορισμένα κληρονομαία ακίνητα προκειμένου να αποφύγει τη διανομή τότε αυτός που έχει έννομο συμφέρον όπως είναι ο συγκύριος, ο συγκληρονόμος μπορεί να ζητήσει τη συμπλήρωση της μεταγραφής υποβάλλοντας στον οικείο υποθηκοφύλακα έκθεση η οποία δεν υποβάλλεται σε τύπο επομένως μπορεί να γίνει και με ιδιωτικό έγγραφο (πρβλ. Γ. Μπαλή, Εμπρ. Δίκ. παρ. 187, Τούση Εμπρ. Δίκ. 138 σ. 341) περιέχουσα τα στοιχεία που προσδιορίζουν τα κληρονομαία ακίνητα και αν ακόμη η μεταγραφή δεν έγινε με αίτηση του ίδιου αλλά του κληρονόμου (Πρβλ. Τούση, Κληρ. Δίκ. παρ. 138 σημ. 341, Εφετ. Πατρών 22/1966 ΝοΒ 14 σελ. 544)».

¹⁴⁰ Απαραίτητη προϋπόθεση είναι να μνημονεύεται ο διορισμός του και οι όροι του στο κληρονομητήριο. Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, σ. 240· Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 391· Ράμμος, ΕρμΑΚ 1119 αρ. 6.

¹⁴¹ Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 391· Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, σ. 235. Βλ. και Γνωμοδότηση Αντιεισ. ΑΠ 2/1981, ΝοΒ 1982, 547· ΕφΑθ 625/1984 ΝοΒ 32, 1420. Πρβλ. αρ. 14 § 2α εδ. β' του ν. 2664/1998 που κάνει λόγο για δικαίωμα του συμβολαιογράφου.

λειτουργεί το Κτηματολόγιο και υποστηρίζεται ηλεκτρονικό σύστημα υποβολής εγγραπτών πράξεων¹⁴².

5. Αναδρομικότητα της μεταγραφής της αποδοχής κληρονομίας ακινήτου

Όπως ήδη αναδείχθηκε ανωτέρω (Κεφ. ΙΙ, αριθ. 1), εισάγεται εκ του νόμου απόκλιση από το σύστημα της άμεσης και αυτοδίκαιης κτήσης της κληρονομίας όταν αντικείμενό της είναι η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, περίπτωση κατά την οποία η κτήση του σχετικού δικαιώματος τελεί υπό τη νομική αίρεση της μεταγραφής της αποδοχής κληρονομίας (ΑΚ 1846, 1195). Η μεταγραφή δε, κατά κανόνα έχει συστατική ενέργεια και οι έννομες συνέπειές της επέρχονται από τη συντέλεσή της και έπειτα, δηλαδή *ex nunc* (ΑΚ 1198)¹⁴³. Στον κανόνα όμως αυτό εισάγεται από την ΑΚ 1199 εξαίρεση, σύμφωνα με την οποία η μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας ή κληροδοσίας (συνεπώς και η εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία κατά τον ν. 2664/1998) επιφέρει τα αποτελέσματά της **αναδρομικώς (ex tunc), ανατρέχει δηλαδή στον χρόνο της επαγωγής**¹⁴⁴, με την επιφύλαξη των διατάξεων για την αναβλητική αίρεση ή προθεσμία¹⁴⁵. Κατά τη διάταξη αυτή, το εμπράγματο δικαίωμα επί του κληρονομαίου ακινήτου θεωρείται ότι περιήλθε στον κληρονόμο ή τον κληροδόχο κατά τον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, ανεξαρτήτως του πότε πραγματοποιήθηκε η μεταγραφή της αποδοχής¹⁴⁶. Γίνεται λοιπόν, κατά τη διατύπωση του Ζ. Τσολακίδη¹⁴⁷, *«μία προσπάθεια συγκεκριασμού δύο αντικρουόμενων αρχών, αφενός της αυτοδίκαιης υπεισέλευσης του κληρονόμου στην κληρονομία ήδη με τον θάνατο του κληρονομούμενου και αφετέρου της δημοσιότητας των εμπραγμάτων σχέσεων επί ακινήτων»* και επομένως καθίσταται φαινομενική η ως άνω απόκλιση από την αρχή της άμεσης κτήσης της

¹⁴² Η εφαρμογή αυτής της ρύθμισης από την θέση της σε ισχύ την 1^η Μαΐου 2022, εξακολουθεί να τελεί υπό αναστολή και αναμένουμε την εφαρμογή και τα αποτελέσματά της στην πράξη.

¹⁴³ Βλ. σχετική ανάλυση ανωτέρω, Κεφ. ΙΙ αριθ. 2

¹⁴⁴ Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, σ. 663-664· Φλάμπουρας, σε ΣΕΑΚ ΙΙ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1351· Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, αρ. 1199, σ. 254· Τσολακίδη, σε ΣΕΑΚ ΙΙ Απ. Γεωργιάδη, σ. 36 επ.· Αθανασόπουλος, ΕμπρΔ & ΕθνΚτημ ΙΙ, σ. 258· ΟΛΑΠ 7/2004, ΑΠ 966/2010, ΑΠ 810/2010, ΑΠ 816/2009, ΑΠ 1639/2009· ΑΠ 985/2008, ΑΠ 352/2007, ΑΠ 2112/2009, ΑΠ 1797/2009, ΑΠ 641/2006 ΝΟΜΟΣ.

¹⁴⁵ Βλ. Φίλη, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, αρ. 1199, σ. 255-257, *«η αναδρομή των συνεπειών της μεταγραφής φθάνει έως την ημέρα που πληρώθηκε η αίρεση ή επήλθε η προθεσμία»*.

¹⁴⁶ Η μεταγραφή παράγει τα αποτελέσματά της ακόμα και αν έγινε μετά την άσκηση της αγωγής διανομής κληρονομίας ή μετά την έκδοση της πρωτόδικης απόφασης επί αγωγής διανομής κληρονομαίου ακινήτου, Απ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, §38 αρ. 44· Φλάμπουρας, σε ΣΕΑΚ ΙΙ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1346 αρ. 4, σ. 1351· Κιτσαράς Λάμπρος, ΧρΙΔ 2001, 230, παρατηρήσεις στην ΑΠ 942/2000 ΧρΙΔ 2001, 229· ΑΠ 979/1980 ΝοΒ 1981, 1429· ΠρΗλ 599/1973 ΝοΒ 1974, 391· ΜΠρΡοδ 41/2006, ΕιρΦλωρ 23/2005 ΝΟΜΟΣ.

¹⁴⁷ Τσολακίδη, σε ΣΕΑΚ ΙΙ Απ. Γεωργιάδη, αρ. 1199, σ. 396.

κληρονομίας¹⁴⁸. Εν προκειμένω, η αναδρομική ενέργεια της μεταγραφής εξυπηρετεί, αφενός μεν την εξασφάλιση της συνέχειας των μεταβιβάσεων στα βιβλία μεταγραφών και θεσπίζεται πρωτίστως για λόγους δημοσιότητας και προστασίας των τρίτων¹⁴⁹, αφετέρου δε εξυπηρετεί την ανάγκη ύπαρξης δικαιώματος κυριότητας επί ακινήτου ανά πάσα στιγμή, δεδομένου ότι εν αντιθέσει με τα κινητά, ένα ακίνητο δεν μπορεί να καταστεί αδέσποτο (πρβλ. ΑΚ 972)¹⁵⁰. Ωστόσο, έχει υποστηριχθεί και η άποψη¹⁵¹ ότι η πλήρης αναδρομική ενέργεια πλήττει τη δημόσια πίστη που διασφαλίζεται με την εμπράγματη δημοσιότητα διότι ανατρέπεται αναδρομικά το εμπράγματο καθεστώς επί των ακινήτων και διαψεύδεται η εμπιστοσύνη των τρίτων, ιδίως των δανειστών που αδυνατούν να προστατεύσουν τα συμφέροντά τους. Κατά την άποψη αυτή, η κτήση του εμπραγμάτου δικαιώματος επέρχεται ex nunc από τη στιγμή της μεταγραφής και αναδρομική ενέργεια θεμελιώνεται μόνο όταν η πράξη αποδοχής συνιστά μονομερή δικαιοπραξία με την οποία εξωτερικεύεται το πρώτον η αποδοχή και κτάται η κληρονομική ιδιότητα (περιορισμένη αναδρομικότητα).

Ως αποτέλεσμα της ως άνω αναδρομικής κτήσης κυριότητας επί του κληρονομαίου ακινήτου, ισχυροποιείται από τον χρόνο της επαγωγής κάθε διάθεση του τελευταίου που πραγματοποιήθηκε ηρτημένης της νομικής αιρέσεως της μεταγραφής¹⁵² καθώς επίσης και κάθε εγγραφή βάρους ή εν γένει διενέργεια οποιασδήποτε πράξεως αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος ακινήτου της κληρονομίας¹⁵³. Κατά την χαρακτηριστική διατύπωση της ΑΠ 179/1992, «*Η δε μεταγραφή αποδοχής κληρονομίας ή κληρονομητηρίου υπέρ του κληρονόμου, συνεπάγεται, όχι επίκτηση της κυριότητας του κληρονομαίου ακινήτου επί του οποίου η προσημείωση υποθήκης είχε εγγραφεί (αφού η επίκτηση, όπως νοείται στο άρθρο 1271 εδ. β', συνδυαζόμενο με το 239 παρ. 2, του Α.Κ., στερείται αναδρομικής δυνάμεως) αλλ' ενέχει πλήρωση νομικής (κατά τα άρθρα 1846, 1198, 1199 του Α.Κ.) αιρέσεως υπό την οποία τελεί η από της επαγωγής της κληρονομίας πλασματική κτήση της*

¹⁴⁸ Γεωργιάδης, ΚληρΔ §9 αρ.10 και §38 αρ. 43' Ζερβογιάννη, σε ΣΕΑΚ II Απ. Γεωργιάδη, σ.1141' Ψούνη, ΚληρΔ I, σ. 53' Παπαντωνίου, ΚληρΔ §12 σ. 60' Φλάμπουρας, σε ΣΕΑΚ II Απ. Γεωργιάδη, σ. 1346 αρ. 4, σ. 1351' Σπυριδάκης, ΚληρΔ αρ. 148.2: «*αδιάσπαστο της αρχής της αμεσότητας, παρά τη διάσπαση της αρχής του αυτοδίκαιου της κτήσης*»

¹⁴⁹ Παπαντωνίου, ΚληρΔ §12 σ. 60' Ψούνη, ΚληρΔ I, σ. 53' Σπυριδάκης, ΚληρΔ αρ.148' Φλάμπουρας, σε ΣΕΑΚ II Απ. Γεωργιάδη, σ. 1349 .

¹⁵⁰ Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ II Απ. Γεωργιάδη, σ. 396

¹⁵¹ Βλ. αναλυτικότερα Σαμαρά, Αρμ 2012, σ. 1069-1072 κατά τον οποίο η αναδρομική ισχυροποίηση δικαιοπραξιών διάθεσης του κληρονομαίου ακινήτου με τη μεταγενέστερη μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας, στερεί από τους δανειστές του κληρονόμου και του κληρονομούμενου τη δυνατότητα προστασίας τους, διαταράσσοντας έτσι την εύρυθμη λειτουργία και την ασφάλεια των συναλλαγών. Η άποψη αυτή αποτελεί μία contra legem ερμηνεία και ως εκ τούτου κρίνεται απορριπτέα, βλ. σχετ. και Μαργαρίτη, Η κτήση της κληρονομίας, σ. 112, υποσ. 407.

¹⁵² Καρακώστας, ΑΚ, 1846 αρ. 743' Φίλης, σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, αρ. 1199, σ. 255' Μπαλής, ΚληρΔ §175 σ. 250-251

¹⁵³ Βλ. αναλυτικά σε Φίλη, ό.π. σ. 255-256' Μπαλής, ΚληρΔ, § 175' Φλάμπουρας, σε ΣΕΑΚ II Απ. Γεωργιάδη, σ. 1351' ΟΛΑΠ, 387/1961 ΝοΒ 1962,74. Αντίθετη ΑΠ 179/1961.

κυριότητας κληρονομιαίου ακινήτου, εκ μέρους του κληρονόμου, συνεπαγόμενη την κατά νομικό, εκ του άρθρου 1199 του Α.Κ., πλάσμα, ύπαρξη κυριότητας του κληρονόμου στο κληρονομιαίο ακίνητο και στον χρόνο της εγγραφής της προσημειώσεως»¹⁵⁴. Διατυπώνεται, εντούτοις στη θεωρία και η αντίθετη άποψη, ότι δηλαδή η κατ' αρχήν ανίσχυρη διάθεση, ως επιχειρούμενη παρά μη δικαιούχου, ισχυροποιείται αναδρομικά λόγω επίκτησης του δικαιώματος (ΑΚ 239 § 2 εδ. α' περ. 2)¹⁵⁵.

Ωστόσο, η αναδρομική ενέργεια δεν σημαίνει ότι μεταβάλλεται η νομική θέση του κληρονόμου που, ως καθολικός διάδοχος, υπεισέρχεται στην ίδια νομική κατάσταση και αποκτά το ίδιο κατά περιεχόμενο δικαίωμα που είχε ο αποβιώσας, με τα αντίστοιχα βάρη και υποχρεώσεις που τυχόν το συνοδεύουν¹⁵⁶. Ως εκ τούτου, αν ο αποβιώσας είχε καταρτίσει εν ζωή δικαιοπραξία μεταβίβασης ακινήτου με τρίτο και ο τελευταίος δεν είχε προχωρήσει σε μεταγραφή τής εν λόγω συμβολαιογραφικής πράξης όσο ο μεταβιβάσας ήταν εν ζωή, μπορεί να το πράξει ακόμα και μετά τον χρόνο θανάτου του τελευταίου, τόσο πριν όσο και μετά την αποδοχή κληρονομιάς και τη μεταγραφή αυτής από τον κληρονόμο του. Ο τελευταίος θα αποδεχθεί την κληρονομία, στην οποία περιλαμβάνεται και το εν λόγω ακίνητο, αποκτώντας την κυριότητα επ' αυτού αναδρομικά από την επαγωγή, αφ' ης στιγμής μεταγράψει την αποδοχή της κληρονομιάς. Πλην όμως, με τη μεταγραφή της εν ζωή μεταβιβαστικής πράξης εκ μέρους του αποκτώντος, ο τελευταίος καθίσταται κύριος του ακινήτου ex nunc, καθώς, εκτός από το ακίνητο, ο κληρονόμος κληρονομεί και την «εμπράγματη ευθύνη» του αποβιώσαντος που τελεί υπό τη νομική αίρεση της μεταγραφής της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας¹⁵⁷.

Περαιτέρω, γίνεται παγίως δεκτό ότι η αναδρομική ενέργεια της μεταγραφής δεν συνεπάγεται την κατάλυση τυχόν δικαιωμάτων τρίτων επί των κληρονομιαίων ακινήτων που αποκτήθηκαν νομίμως μετά τον θάνατο του κληρονομούμενου με πρωτότυπο τρόπο, ήτοι με έκτακτη χρησικτησία που συμπληρώθηκε μέχρι τον χρόνο της μεταγραφής¹⁵⁸. Αυτό συμβαίνει διότι, η

¹⁵⁴ Όμοιες: ΜονΕφΔωδ 120/2020 «Με τη μεταγραφή της αποδοχής κληρονομιάς από τον εναγόμενο τα αποτελέσματα ανέτρεξαν στο χρόνο θανάτου της μητέρας του, συνεπώς είχε την ιδιότητα του συγκυρίου κατά το χρόνο συζήτησης της αγωγής» ΜΠρΑθ 434/2010: «Εξάλλου η κατά το στάδιο εκκρεμότητας της κληρονομιαιάς περιουσίας, δηλαδή από το θάνατο του κληρονομούμενου έως τη μεταγραφή της αποδοχής της κληρονομιάς, επιβολή κατάσχεσης ή η ενέργεια πλειστηριασμού σε κληρονομιαίο ακίνητο σε βάρος του κληρονόμου δεν πάσχει ακυρότητα, αλλά αδυναμία επέλευσης των σχετικών έννομων συνεπειών, η οποία αίρεται με την επακολουθούσα και αναδρομική δύναμη έχουσα μεταγραφή.»

¹⁵⁵ Ψούνη, ΚληρΔ Ι, σ. 57· Ράμμος, ΕρμΑΚ αρ. 1199 αρ. 6· Καραμπατζός, ΧρΙΔ 2011, σ. 475· Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομιάς, 2017, σ. 110 επ.· Καράκωστας, ΑΚ 1846 αρ. 743 σημ. 22, βλ. όμως κριτική αυτής της άποψης σε Σαμαρά, Αρμ 2012, σ. 1071-1072.

¹⁵⁶ Φλάμπουρας, σε ΣΕΑΚ ΙΙ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1351-1352· Φίλιος, ΚληρΔ Ι §28Α.2· Τσολακίδης, ΧρΙΔ 2004, 785.

¹⁵⁷ Μαργαρίτης, Η κτήση της κληρονομιάς, 2017, σ. 117· Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ ΙΙ Απ. Γεωργιάδη, σ. 397· Ψούνη, ΚληρΔ Ι, σ. 53-54· Γεωργιάδης, ΚληρΔ §9 αρ.10· ΑΠ 306/2012, ΑΠ 167/2014, ΕφΑθ 3394/1995, ΑΠ 453/2008, ΑΠ 604/2007, ΑΠ 645/2003 ΝΟΜΟΣ.

¹⁵⁸ Γεωργιάδης, ΚληρΔ σ. 664· Φλάμπουρας, σε ΣΕΑΚ ΙΙ Απ. Γεωργιάδη, σ. 1352· Ψούνη, ΚληρΔ Ι, σ. 53· Τσολακίδης, σε ΣΕΑΚ ΙΙ Απ. Γεωργιάδη, σ. 397· ο ίδιος, ΧρΙΔ 2004, 784-785: «η κληρονομική διαδοχή είναι παράγωγη και ο

διαδοχή στο πρόσωπο του θανόντος – κυρίου του ακινήτου σε βάρος του οποίου ξεκίνησε να τρέχει η προθεσμία της χρησικτησίας είναι αδιάφορη για τη συμπλήρωση του χρόνου της, καθώς η πρωτότυπη κτήση επέρχεται έναντι όλων, ανεξαρτήτως του προσώπου του δικαιούχου του ακινήτου ὅ σημασία έχει εν προκειμένω μόνο η πλήρωση των προϋποθέσεων του νόμου (ΑΚ 1045, τέλεση πράξεων με διάνοια κυρίου επί εικοσαετία από την κτήση της νομής) εφόσον το ακίνητο δεν καθίσταται ανεπίδεκτο χρησικτησίας κατά την ΑΚ 1055.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ένα συναφές ενδιαφέρον ζήτημα που έχει απασχολήσει την πρόσφατη νομολογία¹⁵⁹ σε περιπτώσεις που στις πρώτες εγγραφές στο Κτηματολόγιο δεν έχει καταχωρισθεί εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο και ο δικαιούχος του έχει αποβιώσει. Εάν ο κληρονομούμενος είχε αποβιώσει πριν από τη δημοσίευση της απόφασης του ΟΚΧΕ περί έναρξης του κτηματολογίου στην περιοχή, οι κληρονόμοι, αφού καταχωρήσουν την αποδοχή κληρονομίας στο κτηματολόγιο, ζητούν τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής, με την άσκηση της αίτησης του αρ. 6 § 3 του ν. 2664/1998, ώστε να αναγραφούν οι ίδιοι ως δικαιούχοι. Αν όμως, ο κληρονομούμενος απεβίωσε μετά τη δημοσίευση της ως άνω απόφασης, η διόρθωση της πρώτης εγγραφής θα γίνει στο όνομά του, δεδομένου ότι η μεταγραφή της δήλωσης αποδοχής κληρονομίας ανατρέχει στον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου αλλά όχι στο προγενέστερο αυτού κρίσιμο χρονικό σημείο έναρξης του κτηματολογίου.

κληρονόμος αποκτά όλες τις υποχρεώσεις και τις ενεργές δεσμεύσεις του θανόντος»: ΑΠ 1650/1981 ΝοΒ 30, 932·ΑΠ 1201/2012, ΑΠ 810/2010, ΑΠ 985/2008, ΕφΑθ 319/2009, ΟΛΑΠ 7/2004, ΑΠ 1460/2008, Εφ Πατρ 317/2006, ΕφΔυτΣτΕλλ 14/2015 ΝΟΜΟΣ. Βλ και Μαργαρίτη, Η κτήση της κληρονομίας, 2017, σ. 116-117, ο κληρονόμος μπορεί να διακόψει τον χρόνο χρησικτησίας του χρησιδεσπόζοντος εγείροντας διεκδικητική αγωγή ακόμα και πριν την αποδοχή αρκεί κατά τον χρόνο της συζήτησης να έχει μεταγράψει την αποδοχή κληρονομίας.

¹⁵⁹ ΜΠρΘεσ 29835/2007, ΜΠρΚερκ 489/2008, ΜΠρΛαμ 28/2012, ΜΠρΑθ 5617/2011, ΜΠρΘεσ 8859/2007, ΜΠρΚιλκίς 85/2018, ΜΠρΡοδ 455/2013, ΜΠρΘεσ 23920/2012, ΜΠρ Αθ 42/2006, ΜΠρΚω 306/2018, ΠΠρΑθ 116/2013, ΜΠρΛαμ 99/2019, ΜΠρΡοδ 156/2019. Βλ. σχετ. και Μαργαρίτη, Η κτήση της κληρονομίας, σ. 113-116.

III. ΤΟ ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΤΟ ΤΗΣ ΝΟΜΗΣ – ΠΡΟΣΜΕΤΡΗΣΗ ΧΡΟΝΟΥ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ

1. Η κτήση της νομής με κληρονομική διαδοχή

Η νομή αποτελεί ένα ιδιότυπο μόρφωμα του εμπραγμάτου δικαίου λόγω του διφυούς χαρακτήρα της, αφενός μεν ως πραγματικής κατάστασης, αφετέρου δε ως αυτοτελούς περιουσιακού δικαιώματος που πηγάζει από την πραγματική αυτή κατάσταση και συνδέεται άρρηκτα μαζί της¹⁶⁰. Πρόκειται συγκεκριμένα, κατά την ΑΚ 974, για τη φυσική εξουσία του προσώπου στο πράγμα, η οποία ασκείται με διάνοια κυρίου. Δεδομένου ότι το δίκαιο της νομής χαρακτηρίζεται ως σύστημα προσωρινής ρύθμισης των εμπραγμάτων σχέσεων¹⁶¹ και διασυνδέει το δικαίωμα της κυριότητας με την προς τα έξω δημοσιοποίησή της ακόμα και πριν την οριστική του απόκτηση, αξίζει στο πλαίσιο της παρούσας διπλωματικής εργασίας να αναφερθούν τα κατ' ιδίαν χαρακτηριστικά της που σχετίζονται με την κληρονομική διαδοχή.

Σε αντίθεση με το προϊσχύσαν βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, όπου η νομή ως πραγματικό γεγονός αποσβέννυτο αυτοδικαίως με τον θάνατο του νομέα και προκειμένου να στοιχειοθετηθεί νομή των κληρονόμων έπρεπε οι τελευταίοι να αποκτήσουν εν τοις πράγμασι τη φυσική εξουσία επί του κληρονομαίου αντικειμένου¹⁶², η διάταξη του ΑΚ 983 αναγνωρίζει την καθολική διαδοχή στη νομή. Δυνάμει της διάταξης αυτής, ο κληρονόμος του νομέα καθίσταται αυτοδικαίως κατά τον χρόνο της επαγωγής ο ίδιος νομέας, χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε γνώση της επαγωγής ή της κληρονομικής του ιδιότητας, χωρίς την εκδήλωση οποιασδήποτε προς αυτό βούλησης και ιδίως χωρίς καν την άσκηση φυσικής εξουσίας επί του κληρονομαίου αντικειμένου¹⁶³. Η υπεισέλευση του κληρονόμου στη νομή του κληρονομούμενου ωστόσο, δεν έχει την έννοια ότι ο πρώτος αποκτά αυτομάτως τη φυσική εξουσία πάνω στα πράγματα της κληρονομίας αλλά ότι αναγνωρίζεται σε αυτόν η ιδιότητα του νομέα με κάθε έννομη συνέπεια που αυτή επιφέρει. Μεταβιβάζεται επομένως

¹⁶⁰ Γεωργιάδης, Εμπράγατο Δίκαιο, § 14 αρ. 29 επ., σ. 171 επ.

¹⁶¹ Γεωργιάδης, ΕγγΕμπρΔ, σ. 127 επ.

¹⁶² Κουσουλής, Η νομή επί της κληρονομίας και η ένδικη προστασία της, ΚριτΕ 1996.

¹⁶³ Η νομή αυτή χαρακτηρίζεται από πολλούς ως πλασματική (ΑΠ 1526/2006, ΑΠ 875/2001 ΝΟΜΟΣ, Γεωργιάδης, ΕμπρΔ § 14, 19), ωστόσο υποστηρίζεται και η αντίθετη γνώμη, ότι δηλαδή πρόκειται για γνήσια νομή (Κούσουλας, Νομή και κληρονομική διαδοχή, σ. 179 επ. · Παπαστερίου, ΕμπρΔ §20). Βλ. και Κουμάνη, σε ΣΕΑΚ ΙΙ, Απ. Γεωργιάδη, ΑΚ 983, σ. 78-79· Γεωργιάδης, Εμπράγατο Δίκαιο, §19· ΜΠρΘεσσαλ 7331/2010 · ΕφΘεσσαλ 2128/2012 · ΜΠρΡοδ 86/2012 · ΜονΕφΛαρ 104/2018 · ΑΠ 849/2007 · ΑΠ 1526/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ: «από τη διάταξη του άρθρου 983 ΑΚ που ορίζει ότι η νομή μεταβιβάζεται στους κληρονόμους του νομέα, συνάγεται ότι ο κληρονόμος και χωρίς να αποκτήσει τη φυσική εξουσία επί των κληρονομαίων πραγμάτων, ακόμη δε και χωρίς να έχει γνώση της επαγωγής της κληρονομίας και των αντικειμένων αυτής, θεωρείται κατά πλάσμα δικαίου ως νομέας αυτών, διαδεχόμενος ολόκληρη την έννομη σχέση της νομής και τα εξ αυτής δικαιώματα».

το δικαίωμα της νομής, όχι η πραγματική κατάσταση και ως εκ τούτου ο κληρονόμος μπορεί να επιληφθεί του πράγματος ασκώντας δική του φυσική εξουσίαση¹⁶⁴.

Σκοπό θέσπισης της ως άνω διάταξης συνιστά αφενός μεν η προστασία των κληρονόμων και των κληρονομιών αντικειμένων από τις αυθαίρετες προσβολές τρίτων και αφετέρου η διασφάλιση της εύρυθμης λειτουργίας των συναλλαγών. Με τον θάνατο του νομέα απόλλυται η νομή του δεδομένου ότι παύει τόσο η φυσική εξουσίαση επί του πράγματος όσο και η διάνοια κυρίου, με αποτέλεσμα, εάν δεν υπήρχε η διάταξη της ΑΚ 983, στο μεσοδιάστημα από τον χρόνο θανάτου μέχρι την κατάληψη του πράγματος από τον κληρονόμο, να μην μπορεί ο τελευταίος να προστατευθεί από τυχόν κτήση της νομής εκ μέρους τρίτου¹⁶⁵. Περαιτέρω, η ρύθμιση αυτή εξασφαλίζει την ομαλή κληρονομική διαδοχή που θα διακυβευόταν εάν ο νομοθέτης δεν την είχε θεσπίσει, καθώς λόγω του ιδιότυπου χαρακτήρα της νομής θα ήταν αμφίβολο αν είναι η όχι κληρονομητή¹⁶⁶.

Προκειμένου να επέλθει η αυτοδίκαιη κτήση της νομής από τον κληρονόμο χρειάζεται να πληρούνται οι δύο κάτωθι προϋποθέσεις: α) ο κληρονομούμενος κατά τον χρόνο της επαγωγής να ήταν νομέας και β) να συντρέχει η ιδιότητα του αληθούς κληρονόμου στο πρόσωπο του αποκτώντος τη νομή, είτε εκ διαθήκης είτε εξ αδιαθέτου¹⁶⁷. Δεν ενδιαφέρει εν προκειμένω ο τρόπος κτήσης της νομής (πρωτότυπη ή παράγωγη, ΑΚ 976-979) ή ο τρόπος άσκησης της (αυτοπροσώπως ή μέσω άλλου, ΑΚ 980), ούτε εξετάζεται η καλή πίστη του δικαιοπαρόχου προκειμένου να μεταβιβαστεί η νομή στον κληρονόμο¹⁶⁸. Ο τελευταίος δε, αποκτά και μάλιστα χωρίς την άσκηση φυσικής εξουσίας επί των κληρονομιών αντικειμένων ίδια ακριβώς νομή με αυτή του κληρονομούμενου, ήτοι με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που τυχόν τη συνοδεύουν¹⁶⁹. Το ίδιο

¹⁶⁴ Γεωργιάδης, ΕγγΕμπρΔ, σ. 168-169· ΕφΑθ 5117/2008 ΝΟΜΟΣ.

¹⁶⁵ Κουμάνης, ό.π. σ. 79

¹⁶⁶ Μαργαρίτης, ό.π. σ. 88-89

¹⁶⁷ Κουμάνης, ό.π., ΑΠ 108/2011, ΑΠ 1744/2009 ΝΟΜΟΣ

¹⁶⁸ ΑΠ 849/2007· ΑΠ 984/2002· ΕφΠατρ 39/2022· ΑΠ 448/2001 ΝΟΜΟΣ : «*Η μεταβίβαση της νομής επέρχεται ανεξαρτήτως του αν ο κληρονομούμενος ήταν καλής ή κακής πίστεως νομέας*»· ΕφΠατρ 39/2022 ΝΟΜΟΣ: «*κατά το άρθρο 983 ΑΚ, η νομή μεταβιβάζεται στους κληρονόμους του νομέα. Προϋποθέσεις δε γι' αυτήν τη μεταβίβαση είναι αφενός η κατά το χρόνο του θανάτου του κληρονομούμενου νομή του πράγματος εκ μέρους αυτού και αφετέρου η κατά τον ίδιο χρόνο στο πρόσωπο του διαδόχου στη νομή ύπαρξη της ιδιότητας του αληθούς κληρονόμου, είτε εκ διαθήκης είτε εξ αδιαθέτου. Η μεταβίβαση της νομής επέρχεται είτε καλής πίστεως είτε κακής πίστεως νομέας ήταν ο κληρονομούμενος.*»

¹⁶⁹ Αν ο κληρονομούμενος έχει αποβληθεί προ του θανάτου του από τη νομή, ο κληρονόμος κατ' ουσίαν κληρονομεί τις αξιώσεις που στηρίζονται στη νομή ή την κατοχή (ΑΚ 987, 989, 997) και σε περίπτωση που η νομή του κληρονομούμενου ήταν ελαττωματική, βαρύνεται αντίστοιχα και η νομή του κληρονόμου (π.χ. αν η νομή του ήταν επιλήψιμη, βλ ΑΚ 984 §2 εδ. β' και ΑΚ 925, 1006), βλ. σχετ. Γεωργιάδη, ΕγγΕμπρΔ σ. 169-170. Γίνεται παγίως δεκτό ότι με τον όρο «νομή» στη διάταξη ΑΚ 983 εννοείται η καθολική νομή, η οιονεί νομή, η συννομή, η νομή μέρους πράγματος και η κατοχή, δεν κληρονομείται όμως η ιδιότητα του βοηθού νομής, βλ. σχετ. Γεωργιάδης, ΚληρΔ, §19 αρ. 16· Παπαστερίου, ΕμπρΔ § 20 αρ. 8· Κούσουλας, Νομή και κληρονομική διαδοχή §31 σ. 241-242.

ισχύει και επί συννομής όπου, «όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρ. 785 – 787, 981, 982 και 1113 ΑΚ αν ο συγκληρονόμος κατέχει ολόκληρο το κοινό κληρονομαίο πράγμα θεωρείται ότι το κατέχει και επ' ονόματι των λοιπών συγκληρονόμων – συννομέων κατά την ιδανική μερίδα που τους ανήκει, οι οποίοι έτσι θεωρούνται κατά πλάσμα του νόμου συννομείς, ασκώντας την συννομή δια του συγκληρονόμου συννομέα»¹⁷⁰.

Περαιτέρω, είναι χαρακτηριστικό ότι για τη διαδοχή στη νομή δεν απαιτείται η δήλωση αποδοχής κληρονομίας ή η τήρηση κάποιου τύπου, πολλώ δε μάλλον, δεν προβλέπεται η υποβολή πράξης αποδοχής σε εμπράγματα δημοσιότητα, ακόμα και όταν πρόκειται για νομή επί ακινήτων. Ο κληρονόμος υπεισέρχεται στη νομή ακινήτου, ατύπως και αμέσως, ακόμα και αν δεν έχει καταστεί δικαιούχος του εμπράγματος δικαιώματος¹⁷¹. Η απόκλιση αυτή από τη γενική αρχή του τύπου και της δημοσιότητας που διέπει, όπως αναδείχθηκε ανωτέρω, τις έννομες σχέσεις που αφορούν σε ακίνητα, δικαιολογείται ακριβώς από την διπλή διάσταση της νομής (πραγματική κατάσταση και δικαίωμα) και την ιδιαιτερότητα της φύσης της ως προσωρινής ρύθμισης των εμπραγμάτων σχέσεων που με τη μεταγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομίας ακινήτου μετεξελίσσεται σε κυριότητα επ' αυτού. Επομένως ο κληρονόμος που διαδέχεται αυτοδικαίως στη νομή τη θέση του κληρονομούμενου, μπορεί να ασκήσει κατά οποιουδήποτε τρίτου προσβάλει το δικαίωμά του, τις περί νομής αγωγές¹⁷². Κατά τη χαρακτηριστική διατύπωση της ΑΠ 2110/2009¹⁷³: «εάν τρίτος επιληφθεί της νομής κληρονομαίου πράγματος πριν ή ο κληρονόμος επιληφθεί αυτού (μετά το θάνατο του κληρονομούμενου), τότε αυτός μεν (τρίτος) αποκτά τη νομή, ο δε κληρονόμος θεωρείται ως απολέσας αυτήν και έχει κατά του τρίτου την περί αποβολής από τη νομή αγωγή (όπως θα είχε και ο κληρονομούμενος εάν ζούσε)».

2. Προσμέτρηση χρόνου χρησικτησίας

Η σπουδαιότερη χρησιμότητα της πλασματικής νομής του ΑΚ 983, για την οποία έγινε λόγος ανωτέρω, είναι η δυνατότητα αξιοποίησής της από τον κληρονόμο προκειμένου να μετουσιωθεί σε δικαίωμα πλήρους κυριότητας κατά τους κανόνες της τακτικής (ΑΚ 1041) ή έκτακτης

¹⁷⁰ ΑΠ 1526/2006. Όμοιες και 1146/2010, ΑΠ 810/2010, ΑΠ 1496/2013, ΜονΕφΔωδ 258/2018 ΝΟΜΟΣ.

¹⁷¹ Κουμάνης, ό.π., σ. 80. Βλ. σχετ. ΑΠ 2110/2009· ΑΠ 1955/2008 · ΑΠ 1777/2007 · ΑΠ 773/2004 · ΠΠΡΘεσαλ 341/2011· ΑΠ 165/2004 ΝΟΜΟΣ : «Από τις εν λόγω διατάξεις προκύπτει, ότι με το θάνατο του κληρονομούμενου η νομή ακινήτου που είχε αυτός, μεταβιβάζεται στον κληρονόμο και χωρίς την αποδοχή της κληρονομίας και μεταγραφή της σχετικής δήλωσης ή του κληρονομητηρίου».

¹⁷² Μαργαρίτης, ό.π. σ. 88

¹⁷³ Όμοιες και ΕφΑθ 5117/2008· ΑΠ 1079/2019· ΜονΕφΛαρ 104/2018.

χρησικτησίας (ΑΚ 1045)¹⁷⁴. Ειδικά για την πρωτότυπη κτήση κυριότητας ακινήτων με χρησικτησία, ο χρόνος νομής που απαιτείται είναι μακρύς (για την τακτική χρησικτησία δέκα έτη νομής με ύπαρξη νόμιμου ή νομιζόμενου τίτλου και καλής πίστης στο πρόσωπο του χρησιδεσπόμενου, ενώ για την έκτακτη είκοσι χρόνια νομής) με αποτέλεσμα συχνά να επέρχεται είτε ειδική είτε καθολική διαδοχή στη νομή πριν την συμπλήρωση του χρόνου αυτού. Στην περίπτωση αυτή εύλογα ανακύπτει το ερώτημα εάν η αρχική χρησικτησία συνεχίζεται στο πρόσωπο του διαδόχου (διαδοχή στη χρησικτησία) ή εάν ο χρόνος νομής που πέρασε πριν τη διαδοχή συνυπολογίζεται στον χρόνο χρησικτησίας του τελευταίου, ο οποίος αρχίζει νέα αυτοτελή χρησικτησία (προσαύξηση χρόνου). Με την ΑΚ 1051 δίνεται η δυνατότητα στον καθολικό ή ειδικό διάδοχο του νομέα να συνυπολογίσει τον δικό του χρόνο χρησικτησίας στον χρόνο χρησικτησίας του δικαιωπαρόχου του, αποκτώντας έτσι δικαίωμα πλήρους κυριότητας με τη συμπλήρωση του συνολικού απαιτούμενου εκ του νόμου χρόνου χρησικτησίας. Στην παρούσα ενότητα θα γίνει λόγος για την εφαρμογή της διάταξης αυτής και τα ζητήματα που ανακύπτουν αναφορικά μόνο με την καθολική διαδοχή επί ακινήτων που αποτελεί και το θέμα της παρούσας εργασίας.

Κατ' αρχάς, λόγω των διαφορετικών τους προϋποθέσεων, θα πρέπει να διακρίνουμε μεταξύ έκτακτης και τακτικής χρησικτησίας για την εφαρμογή της εν λόγω διάταξης. Σε περίπτωση που ο καθολικός διάδοχος επικαλείται **έκτακτη** χρησικτησία μπορεί χωρίς την τήρηση καμίας περαιτέρω προϋπόθεσης να συνυπολογίσει στη δική του νομή τον χρόνο νομής του κληρονομούμενου¹⁷⁵. Η καλή πίστη δεν αποτελεί κατά την ΑΚ 1045 αναγκαίο όρο για την κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία. Επιπλέον, δεν είναι αναγκαία η αποδοχή κληρονομίας ακινήτου και η συνακόλουθη μεταγραφή της πράξης αποδοχής προκειμένου να επέλθει διαδοχή την έκτακτη χρησικτησία και συνυπολογισμός της νομής του θανόντος¹⁷⁶.

Αντίθετα, διχογνωμία υπάρχει για την περίπτωση που ο νομέας επικαλείται **τακτική** χρησικτησία, ως προς το αν θα πρέπει να πληρούνται οι ειδικότερες εκ του νόμου προϋποθέσεις της (τίτλος και καλή πίστη) και στο δικό του πρόσωπο ή αρκεί να υφίστανται στο πρόσωπο του κληρονομούμενου. Κατά την κρατούσα άποψη, όπως προκύπτει από την γραμματική και

¹⁷⁴ Για τις αναλυτικότερες προϋποθέσεις της κτήσης κυριότητας με χρησικτησία βλ. Γεωργιάδη, ΕμπρΔ §44-45 · Σπυριδάκη, ΕμπρΔ σ. 174 επ. · Κιτσαρά, σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 175 επ.

¹⁷⁵ Γεωργιάδης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου αρ. 1051 σ. 490 · ο ίδιος, ΕμπρΔ, σ. 159 · Βουζίκας, ΚληρΔ Α, σ. 76 · Κιτσαράς, σε ΣΕΑΚ σ. 194 · ΑΠ 543/1981 ΝοΒ 30, σ. 213 · ΑΠ 683/1985 ΝοΒ 1986, σ. 547 · ΑΠ 110/2005 ΝΟΜΟΣ

¹⁷⁶ Γεωργιάδης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου αρ. 1051 σ. 490 · ΑΠ 617/1980 ΝοΒ 28, σ. 1978 · ΑΠ 244/1975 ΝοΒ 23, σ. 1051 · ΑΠ 1004/1983 ΝοΒ 1984, σ. 650

ιστορική¹⁷⁷ ερμηνεία της διάταξης ΑΚ 1051, υιοθετείται η προσαύξηση χρόνου νομής και όχι η διαδοχή στη χρησικτησία, με την έννοια ότι ο καθολικός διάδοχος μπορεί να συνυπολογίσει στον χρόνο χρησικτησίας τον χρόνο νομής του κληρονομούμενου μόνο εάν είναι καλόπιστος ο ίδιος και έχει τίτλο τακτικής χρησικτησίας¹⁷⁸. Εντούτοις, διατυπώνεται και η ορθότερη συστηματικά και τελλολογικά άποψη (ερμηνεία σε συνδυασμό με τις ΑΚ 983, 1710 §1, 1044 εδ. β΄) υπέρ της διαδοχής στη χρησικτησία που επέρχεται αυτοδικαίως με την κληρονομική διαδοχή, συνεπεία της οποίας ο καθολικός διάδοχος συνεχίζει την χρησικτησία του κληρονομούμενου, χωρίς να απαιτείται να συγκεντρώνει ο ίδιος τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας¹⁷⁹. Σύμφωνα μάλιστα με την τελευταία αυτή άποψη, δεν απαιτείται για τη συνέχιση της χρησικτησίας δήλωση αποδοχής κληρονομίας ακινήτου και μεταγραφή της, δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, ο κληρονόμος συνεχίζει αυτοδικαίως με την επαγωγή την ίδια ακριβώς νομή που είχε ο κληρονομούμενος κατά την κρατούσα, ωστόσο, άποψη είναι αναγκαία η μεταγραφή, καθώς ο τίτλος χρησικτησίας είναι πλέον η κληρονομική διαδοχή¹⁸⁰.

Τέλος, με την ΑΚ 1052, παρέχεται στον πραγματικό κληρονόμο του χρησιδεσπύζοντος η επιπλέον δυνατότητα να συνυπολογίσει στον χρόνο χρησικτησίας του και τον χρόνο χρησικτησίας του νομέα της κληρονομίας, δηλαδή εκείνου που νέμεται το πράγμα αντιποιούμενος τον κληρονομικό δικαίωμα. Απαραίτητες προς τούτο προϋποθέσεις συνιστούν η συγκέντρωση των

¹⁷⁷ Υπό το προϊσχύσαν βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, ο καθολικός διάδοχος δεν χρειαζόταν να συγκεντρώνει ο ίδιος τα προσόντα της χρησικτησίας σε αντίθεση με τον ειδικό διάδοχο, βλ. σχετ. Γεωργιάδη, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, αρ. 1051, σ. 489. Βλ. και ΜονΕφΠειρ 516/2020.

¹⁷⁸ Έτσι, Παπαστερίου, ΕμπρΔ ΙΙ, σ. 352· Παπαντωνίου, ΚληρΔ §9β΄ Φίλιος, ΚληρΔ §21΄ Μπαλής, ΚληρΔ §5΄ Κούσουλας, ό.π. σ. 310 επ.· Μαθθίας, Προσαύξηση χρόνου τακτικής χρησικτησίας από τον κληρονόμο, *Digesta* 2003, 1επ., Κιτσαράς, ό.π, αρ. 1051 αρ. 3· ΑΠ 165/2004 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 408/1985 ΝοΒ 1986, σ. 186· ΑΠ 1482/1983 ΝοΒ 1984, σ. 1206. Βλ. ΤρΕφ Πατρών 81/2018 ΤΝΠ Ισοκράτης: «Στην τακτική χρησικτησία χωρεί συνυπολογισμός χρόνου του δικαιοπαρόχου στη νομή του διαδόχου τόσο στην καθολική, όσο και στην ειδική διαδοχή, μόνο αν έχει και ο διάδοχος τα ίδια προσόντα της τακτικής χρησικτησίας, διότι ο νόμος καθιερώνει και εδώ διαδοχή στη νομή και όχι στη χρησικτησία (Α.Π. 165/2004 ΝΟΝΟΣ, Α.Π. 1415/2003 ΝΟΜΟΣ, Β. Βαθρακοκοίλης, ΕρΝομΑΚ, άρθ. 1051, παρ. 10Β).»

Η καλή πίστη συνδέεται στενά με το πρόσωπο του νομέα και δεν μεταβιβάζεται διά της κληρονομικής διαδοχής. Κατά την ορθότερη άποψη, η καλή πίστη του κληρονόμου κρίνεται κατά τον χρόνο που αποκτά τη φυσική εξουσία επί του πράγματος. Σημειωτέον δε, ότι εάν ο αρχικός νομέας δεν ήταν καλόπιστος, δεν χωρεί προσαύξηση αλλά μπορεί να θεμελιώσει δική του αυτοτελή χρησικτησία επί του πράγματος, Βλ. Γεωργιάδη, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, σ. 491 αρ. 11· Ψούνη ΚληρΔ Ι, σ. 100· Κατσιρέας, Χρησικτησία και κληρονομική διαδοχή, ΝοΒ 13/1965, σ. 280 επ.· ΕφΠατρ 39/2022: «Αν όμως ο τελευταίος (ενν. ο κληρονομούμενος) νεμόταν μεν το πράγμα, αλλά είχε επιληφθεί της νομής του όχι με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας, ο κληρονόμος μπορεί με τίτλο κληρονομίας να αρχίσει δική του αυτοτελή τέτοια χρησικτησία, οπότε δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 1051 ΑΚ για προσμέτρηση του χρόνου νομής του δικαιοπαρόχου του. Στην περίπτωση δε αυτήν και εφόσον, προκειμένου περί ακινήτου, επακολογηθεί μεταγραφή της αποδοχής της κληρονομίας, η τακτική χρησικτησία υπολογίζεται από τη στιγμή κατά την οποία αυτός με καλή πίστη θα αρχίσει να εξουσιάζει φυσικώς το πράγμα με διάνοια κυρίου (ΑΠ 448/2001 δημοσιευμένη στην ΤΝΠ Νόμος).»

¹⁷⁹ Βουζίκας, ΚληρΔ §12V Β΄ Γεωργιάδης, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, σ. 491, Ψούνη, ΚληρΔ Ι σ. 98-99· Κιτσαράς, σε ΣΕΑΚ, σ. 194· Δωρής, Ο κατά το άρθρο 1051 ΑΚ συνυπολογισμός του χρόνου νομής χρησικτησίας του δικαιοπαρόχου επί κληρονομικής διαδοχής, Κριτική στην κρατούσα άποψη με αφορμή την ΑΠ 165/2004 ΝοΒ 52/2004, σ. 1723 επ., ΝοΒ 53/2005, σ. 23επ.· ΑΠ 1004/1983 ΝοΒ 1984, σ. 650.

¹⁸⁰ Ψούνη, ΚληρΔ Ι, σ. 99· Παπαντωνίου, ΚληρΔ, §10΄ Γεωργιάδης, ΕμπρΔ, σ. 151.

προσόντων της χρησικτησίας το πρόσωπο του νομέα κληρονομίας, η κατακράτηση του πράγματος από πλευράς του τελευταίου ως κληρονόμου λόγω ακριβώς του ότι ανήκει στην κληρονομία και η παράδοση του πράγματος στον αληθή κληρονόμο.¹⁸¹ Η ίδια ρύθμιση ισχύει και για όποιον απέκτησε το πράγμα από τον νομέα της κληρονομίας με σύμβαση (ΑΚ 1882)¹⁸².

¹⁸¹ Βλ. αναλυτικότερα σε Κιτσαρά, σε ΣΕΑΚ, αρ. 1052, σ. 195· Γεωργιάδη, ΚληρΔ §44 αρ. 71· ο ίδιος, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου αρ. 1052 σ. 492-493· ΕφΛαρ 594/1987 ΝοΒ 35, 1646.

¹⁸² Ψούνη, ΚληρΔ I, σ. 101.

IV. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με την παρούσα διπλωματική εργασία έγινε μία προσπάθεια ανάδειξης του βασικού δικαιοθεωρητικού πλαισίου και των επιμέρους ζητημάτων που αφορούν στην κτήση κυριότητας ακινήτων δυνάμει κληρονομικής διαδοχής, κατ' απόκλιση του συστήματος της άμεσης και αυτοδίκαιης κτήσης της κληρονομιάς που διέπει το Κληρονομικό Δίκαιο. Τα κυριότερα συμπεράσματα στα οποία καταλήξαμε συνοψίζονται στα εξής:

1. Η κληρονομική διαδοχή βασίζεται σε δύο θεμελιώδεις αρχές, **την αρχή της καθολικότητας και την αρχή της άμεσης και αυτοδίκαιης κτήσης της κληρονομιάς**, δυνάμει των οποίων ο κληρονόμος υπεισέρχεται στο σύνολο της κληρονομιάς, ήτοι στο σύνολο των κληρονομητών δικαιωμάτων, υποχρεώσεων και εννόμων σχέσεων του κληρονομούμενου, αυτομάτως κατά τον χρόνο της επαγωγής, δηλαδή του θανάτου του τελευταίου (ΑΚ 1710 §1, 1711 εδ. β' και 1846). Ο κληρονόμος λοιπόν, αποκτά την κληρονομία χωρίς οποιαδήποτε γνώση, βούληση ή ενέργειά του και χωρίς τη μεσολάβηση κανενός προσώπου ή χρονικού διαστήματος. Η νομοθετική αυτή επιλογή εξυπηρετεί μέσω της ταχείας και σταθερής ένταξης των κληρονομαίων αντικειμένων στην περιουσία του κληρονόμου πρωτίστως την ασφάλεια των συναλλαγών.

2. Ωστόσο η άμεση και αυτοδίκαιη υπεισέλευση στην κληρονομία δεν έχει την έννοια ότι επιβάλλεται να παραμείνει υποχρεωτικά στον κληρονόμο, καθώς παρέχεται εκ του νόμου δικαίωμα αποποίησης της κληρονομιάς (ΑΚ 1847 επ.). Η κτήση της τελευταίας επομένως, είναι μεν πλήρης, όμως είναι προσωρινή και μετακλητή δεδομένου ότι τελεί υπό την διαλυτική αίρεση (conditio juris – νομική αίρεση) της εμπρόθεσμης άσκησης του δικαιώματος αποποίησης. Εναπόκειται δηλαδή στη βούληση του κληρονόμου εάν θα αποποιηθεί την κληρονομία που του έχει επαχθεί ή εάν θα καταστεί οριστικός κληρονόμος.

3. Απόκλιση από το ανωτέρω σύστημα της άμεσης και αυτοδίκαιης κτήσης της κληρονομιάς εισάγεται αναφορικά με την κτήση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, η οποία τελεί υπό την **αναβλητική αίρεση δικαίου της μεταγραφής της δήλωσης αποδοχής της κληρονομιάς** (ΑΚ 1846, 1193, 1195, 1198 και 1199). Ηρτημένης της αιρέσεως, η κτήση της κυριότητας από τον κληρονόμο είναι μετέωρη, με την έννοια ότι το δικαίωμα ανήκει μεν στον ίδιο και όχι σε άλλο πρόσωπο, εντούτοις παρουσιάζει ποιοτικό έλλειμμα δεδομένου ότι στερείται δημοσιότητας. Διαμορφώνεται έτσι, ένα ιδιόρρυθμο νομικό status για τον κληρονόμο, ο οποίος μέχρι να προβεί στη μεταγραφή του τίτλου του στερείται κάθε εξουσίας διάθεσης και προστασίας του δικαιώματός του · διαθέτει δηλαδή, κυριότητα αποψιλωμένη από τις εξουσίες που επιτρέπουν στον κύριο να

επικαλεστεί και να αντιτάξει το δικαίωμά του έναντι των τρίτων. Η μεταγραφή εν προκειμένω λειτουργεί ως μία πράξη τυπικής δημοσιότητας που οριστικοποιεί και έναντι τρίτων την κτήση κυριότητας και άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί των κληρονομιαίων ακινήτων.

4. Τα δύο βασικά συστήματα εμπράγματης δημοσιότητας που ισχύουν στη χώρα μας είναι το σύστημα της τυπικής δημοσιότητας των βιβλίων μεταγραφών και το σύστημα της ουσιαστικής δημοσιότητας των κτηματολογικών βιβλίων. Η βασική τους διαφοροποίηση έγκειται στη δημόσια πίστη που παράγουν οι κτηματολογικές εγγραφές δεδομένου του νόμιμου μαχητού τεκμηρίου ακρίβειάς τους και του εκτεταμένου ελέγχου νομιμότητας που διενεργεί ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου (αρ. 13 και 16 του ν. 2664/1998).

5. Η αποδοχή κληρονομίας ακινήτου κατά ρητή νομοθετική επιταγή (ΑΚ 1195), περιβάλλεται τον **τύπο του δημοσίου εγγράφου** και έπειτα υποβάλλεται σε εμπράγματη δημοσιότητα (ΑΚ 1195). Στην έννοια των μεταγραφόμενων δημοσίων εγγράφων αποδοχής κληρονομίας εμπίπτουν κατά βάση και δυνάμει του νόμου η συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής της κληρονομίας και το κληρονομητήριο, εντούτοις υποστηρίζεται ότι μεταγραφόμενα δημόσια έγγραφα συνιστούν και οι δικαστικές αποφάσεις για την ύπαρξη κληρονομικού δικαιώματος, η έκθεση της γραμματείας του δικαστηρίου της κληρονομίας περί αποδοχής, το πιστοποιητικό περί μη αποποίησης της κληρονομίας και η βεβαίωση επιβολής φόρου κληρονομίας.

6. Ανεξαρτήτως της μορφής που λαμβάνει η αποδοχή της κληρονομίας απαιτούνται εκ του νόμου δύο στοιχεία που συνιστούν αναγκαίο περιεχόμενό της. Το πρώτο εξ αυτών είναι η βεβαίωση του θανάτου του κληρονομούμενου (ΑΚ 1193 εδ. β΄) και το δεύτερο ο προσδιορισμός της ταυτότητας του ακινήτου, προκειμένου να διαφυλάσσεται η ασφάλεια ως προς τις εμπράγματα σχέσεις και να πληρώνεται ο σκοπός των αρχών της δημοσιότητας και τα ειδικότητας του εμπραγμάτου δικαίου (ΑΚ 1196). Η έλλειψη των στοιχείων εξατομίκευσης του ακινήτου, εφόσον γεννά αμφιβολίες σε τρίτους, καθιστά τη μεταγραφή αυτοδικαίως άκυρη, ανεξάρτητα από το αν συνεπιφέρει την ακυρότητα και της υποσχετικής δικαιοπραξίας. Από την ειδικότερη διάταξη του αρ. 1197 ΑΚ, προκύπτει η δυνατότητα συμπλήρωσης της έλλειψης προσδιορισμού της ταυτότητας του κληρονομιαίου ακινήτου με τη μεταγραφή σχετικής έκθεσης. Στο πλαίσιο της λειτουργίας του κτηματολογίου, ως κτηματοκεντρικού συστήματος δημοσιότητας, κάθε ακίνητο λαμβάνει έναν μοναδικό κωδικό αριθμό (ΚΑΕΚ), που προσδιορίζει επαρκώς την ταυτότητά του.

7. Η μεταγραφή της δήλωσης αποδοχής κληρονομίας γίνεται έπειτα από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον (ΑΚ 1194 και αρ. 14 του ν. 2664/1998). Εκτός από τον κληρονόμο, κληροδόχο, καταπιστευματοδόχο και τον βαρυνόμενο με καταπίστευμα ή κληροδοσία,

έννομο συμφέρον δικαιολογούν τόσο οι δανειστές της κληρονομιάς όσο και οι ατομικοί δανειστές του κληρονόμου που επιθυμούν την οριστική κτήση του εμπραγμάτου δικαιώματος από τον τελευταίο προκειμένου να ικανοποιήσουν τις επιμέρους απαιτήσεις τους. Αντίστοιχο έννομο συμφέρον δικαιολογεί και ο συγκύριος ή ο συγκληρονόμος του κληρονομαίου ακινήτου προκειμένου να ασκήσει αγωγή διανομής κατά του κληρονόμου.

8. Η μεταγραφή κατά κανόνα έχει συστατική ενέργεια και οι έννομες συνέπειές της επέρχονται από τη συντέλεσή της και έπειτα, δηλαδή *ex nunc* (ΑΚ 1198). Στον κανόνα όμως αυτό εισάγεται εξαίρεση αναφορικά με την κληρονομική διαδοχή επί ακινήτων (ΑΚ 1199) και εν προκειμένω η μεταγραφή ή η κτηματολογική εγγραφή επιφέρει τα αποτελέσματά της **αναδρομικώς (ex tunc)**, ανατρέχει δηλαδή στον χρόνο της επαγωγής, χωρίς ωστόσο να μεταβάλλεται η έννομη θέση του κληρονόμου. Ο τελευταίος αποκτά το ίδιο ποιοτικά δικαίωμα που είχε ο κληρονομούμενος, με το ίδιο περιεχόμενο, τις ίδιες υποχρεώσεις και τα ίδια βάρη. Με την πλήρωση του όρου της μεταγραφής της δήλωσης αποδοχής της κληρονομιάς, η ασθενής κυριότητα ενδυναμώνεται σε πλήρες εμπράγματο δικαίωμα αναδρομικά, με αποτέλεσμα να επιφέρει ισχυροποίηση κάθε διάθεσης του ακινήτου καθώς επίσης και κάθε εγγραφής βάρους ή εν γένει διενέργειας οποιασδήποτε πράξεως αναγκαστικής εκτέλεσης σε βάρος ακινήτου της κληρονομιάς που είχε γίνει πριν από τη μεταγραφή της δήλωσης αποδοχής ` ωστόσο, δεν θίγονται δικαιώματα τρίτων που έχουν αποκτηθεί στο μεσοδιάστημα με πρωτότυπο τρόπο (π.χ. χρησικτησία). Καθίσταται λοιπόν, όλως φαινομενική η απόκλιση από το σύστημα της άμεσης κτήσης της κληρονομιάς.

9. Εκτός από τα αμιγώς εμπράγματα δικαιώματα, ο κληρονόμος διαδέχεται τον κληρονομούμενο και στη νομή, αποκτώντας την ίδια νομική θέση με τον τελευταίο. Κατά την ΑΚ 983, η νομή είναι κληρονομητή και μεταβιβάζεται αυτοδικαίως στον κληρονόμο ακόμα και χωρίς τη γνώση της επαγωγής ή την εδραίωση φυσικής εξουσίας επί του πράγματος από πλευράς του τελευταίου (πλασματική νομή). Η ρύθμιση αυτή συνεπάγεται τη δυνατότητα άσκησης των αγωγών προστασίας της νομής εκ μέρους του κληρονόμου έναντι κάθε προσβολής τρίτου.

10. Με την ΑΚ 1051 δίνεται η δυνατότητα στον καθολικό διάδοχο του νομέα να συνυπολογίσει τον χρόνο χρησικτησίας που έχει διανυθεί στο πρόσωπο του κληρονομούμενου στον δικό του χρόνο χρησικτησίας, μετουσιώνοντας έτσι τη νομή σε δικαίωμα πλήρους κυριότητας με τη συμπλήρωση του συνολικού εκ του νόμου απαιτούμενου χρόνου χρησικτησίας (ΑΚ 1041 και 1045). Για την περίπτωση της έκτακτης χρησικτησίας δεν απαιτείται καμία περαιτέρω προϋπόθεση ή διατύπωση ως προς τον συνυπολογισμό αυτό. Αντίθετα, διχογνωμία επικρατεί ως προς την τακτική

χρησικτησία αναφορικά με το αν η διάταξη ΑΚ 1051 υιοθετεί την προσαύξηση χρόνου νομής και άρα απαιτείται να συγκεντρώνει και ο κληρονόμος τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας (καλή πίστη και τίτλος κτήσης – εδώ απαιτείται μεταγραφή της αποδοχής καθώς ο τίτλος είναι η κληρονομική διαδοχή) ή την διαδοχή στη χρησικτησία που επέρχεται αυτοδικαίως με την επαγωγή, χωρίς να απαιτείται καλή πίστη από πλευράς του κληρονόμου αλλά ούτε και μεταγραφή της δήλωσης αποδοχής κληρονομίας.

Συνοψίζοντας τις προηγούμενες σκέψεις καταλήγουμε στη διαπίστωση ότι ο νομοθέτης καταφεύγει σε διάφορες μεθόδους προκειμένου να επιτύχει την ταχεία και σταθερή ένταξη της κληρονομίας στην περιουσία των διαδόχων του κληρονομούμενου και τη συνακόλουθη ασφάλεια των συναλλαγών. Συγκεκριμένα, όπως αναπτύχθηκε ανωτέρω, προβλέπει την αρχή της καθολικότητας και της άμεσης και αυτοδίκαιης κτήσης της κληρονομίας, την πλασματική αποδοχή της κληρονομίας μετά το πέρας της εκ του νόμου τιθέμενης προθεσμίας (ΑΚ 1847), την υποβολή της δήλωσης αποδοχής κληρονομίας ακινήτου σε εμπράγματα δημοσιότητα, τη δυνατότητα υποβολής της από όποιον δικαιολογεί έννομο συμφέρον και την αναδρομική ενέργεια της μεταγραφής. Ωστόσο, η απουσία πρόβλεψης εύλογης προθεσμίας για τη μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας εξακολουθεί να γεννά προβλήματα ανασφάλειας λόγω της πιθανότητας καταστρατήγησης των σχετικών ρυθμίσεων από πλευράς του κληρονόμου με αποτέλεσμα να διακυβεύονται τα συμφέροντα των τρίτων (δανειστών, οφειλετών, συγκληρονόμων, συγκυρίων, επίδοξων συναλλασσομένων με αντικείμενο ορισμένο κληρονομαίο ακίνητο).

Με την επέκταση του συστήματος του Κτηματολογίου γίνονται βήματα προς την κατεύθυνση αυτή και επιχειρείται να δημιουργηθεί ένα περισσότερο ορθολογικό υπόβαθρο για όλες τις σχετικές συναλλαγές και ένα πιο προστατευτικό πλαίσιο για τη συναλλακτική εμπιστοσύνη των τρίτων. Πέραν της δυνατότητας υποβολής δήλωσης εγγραπτεύου δικαιώματος με αιτία κτήσης την κληρονομική διαδοχή και πριν τη σύνταξη και μεταγραφή της πράξης αποδοχής της κληρονομίας (αρ. 2 § 3β ν. 2664/1998), προβλέφθηκε με το αρ. 12 του νέου νόμου 4934/2022 η υποχρέωση των κληρονόμων να γνωστοποιούν τη διαδοχή τους στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο εντός ενός μήνα από την παρέλευση της προθεσμίας αποποίησης. Με τον ίδιο νόμο θεσπίζεται και ηλεκτρονικό σύστημα διασύνδεσης των Ληξιαρχείων και του Ελληνικού Κτηματολογίου ώστε να επιτευχθεί η αυτόματη ενημέρωση του τελευταίου αναφορικά με τον θάνατο των εικονιζόμενων δικαιούχων στα Κτηματολογικά φύλλα. Με αυτές τις ρυθμίσεις σε συνδυασμό και με την υποχρεωτική ηλεκτρονική υποβολή των εγγραπτέων πράξεων στο Κτηματολόγιο από τον εκάστοτε Συμβολαιογράφο που τις συνέταξε (υπ' αριθμ. 177/11/17.03.2022 Απόφαση του ΔΣ του ΝΠΔΔ

«Ελληνικό Κτηματολόγιο»), επιχειρείται η ταχύτερη και αμεσότερη ενημέρωση των κτηματολογικών εγγραφών τις οποίες εμπιστεύονται οι τρίτοι συναλλασσόμενοι. Αναμένεται να δούμε την εφαρμογή τους στην πράξη και κατά πόσο θα επιτύχουν τον στόχο αυτό της εύρυθμης λειτουργίας των συναλλαγών στο επίπεδο της κληρονομικής διαδοχής επί ακινήτων.

V. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ

1. Βιβλιογραφία

- Αθανασόπουλος Τ.*, Εμπράγματο Δίκαιο & Εθνικό Κτηματολόγιο, Τόμος ΙΙ, 2019
- Βάρκα- Αδάμη Α.*, Το κληρονομητήριο, 2013
- Βουζίκας Ε.*, Κληρονομικόν Δίκαιον, 1972
- Γεωργιάδης Απ.*, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, 4^η εκδ. 2012
- Γεωργιάδης Απ.*, Εγχειρίδιο Εμπραγμάτου Δικαίου, 2012
- Γεωργιάδης Απ.*, Εμπράγματο Δίκαιο, 2^η εκδ, 2010
- Γεωργιάδης Απ.*, Εγχειρίδιο Κληρονομικού Δικαίου, 2014
- Γεωργιάδης Απ.*, Κληρονομικό Δίκαιο 2^η έκδοση 2013
- Γεωργιάδης Απ.*, Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κωδικα, Τόμος ΙΙ, Άρθρα 947-2035, 2013 (ΣΕΑΚ)
- Γεωργιάδης Απ. – Μ. Σταθόπουλος*, Αστικός Κώδιξ, Ερμηνεία κατ' άρθρο – Νομολογία – Βιβλιογραφία, Τόμος 6^{ος}, Εμπράγματο Δίκαιο
- Γεωργιάδης Απ. – Μ. Σταθόπουλος*, Αστικός Κώδιξ, Ερμηνεία κατ' άρθρο – Νομολογία – Βιβλιογραφία, Τόμος 9^{ος}, Κληρονομικό Δίκαιο
- Γεωργιάδης Αστ.*, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, Τόμος 9^{ος}, Εισαγωγικές παρατηρήσεις στα άρθρα 1846-1859
- Διαμαντόπουλος Γ.*, Εθνικό Κτηματολόγιο, Κατ' άρθρο ερμηνεία ν. 2664/1998, 2020
- Ζερβογιάννη Ε.*, σε ΣΕΑΚ ΙΙ Απ. Γεωργιάδη, άρθρα 1710-1715
- Καράκωστας Ι.*, Αστικός Κώδικας, Κληρονομικό, Τόμος Ένατος, 2008
- Καράκωστας Ι.*, Αστικός Κώδικας, Εμπράγματο, Τόμος Έβδομος Β', 2011
- Καραμπατζός Α.*, Η παραίτηση από το δικαίωμα της νόμιμης μοίρας, 2011
- Κιτσαράς Α.*, Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, 2001
- Κιτσαράς Α.* σε ΣΕΑΚ Απ. Γεωργιάδη, σ. 175 επ., αρ. 1041-1055
- Κουμάνης Σ.*, Η αποποίηση της κληρονομίας. Πλασματική αποδοχή και ακύρωση αυτής λόγω πλάνης κατά τον Αστικό Κώδικα, 2015
- Κουμάνης Σ.*, σε ΣΕΑΚ ΙΙ Απ. Γεωργιάδη, σ. 78 επ.
- Κούσουλα Α.*, Η δημόσια πίστη του Κτηματολογίου, 2010
- Κωνσταντίνου Γ.*, Υποθηκοφυλακεία – Εθνικό Κτηματολόγιο, 3^η έκδοση, 2006
- Λαδάς Π.*, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου Τόμος Ι, 2007
- Μαντή Π.*, Ο έλεγχος της νομιμότητας των υποκειμένων σε δημοσιότητα πράξεων από τα Υποθηκοφυλακεία και τα Κτηματολογικά γραφεία, 2006
- Μαργαρίτης Ε.*, Η κτήση της κληρονομίας – Μια συμβολή στην ερμηνεία των άρθρων ΑΚ 1846 επ., 2017

Μπαλής Γ., Εγχειρίδιον Κληρονομικού Δικαίου, 1938
Μπαλής Γ., Εμπράγματο Δίκαιο, 2^η εκδ. 1951
Μπαλής Γ., Κληρονομικό Δίκαιο, 5^η εκδ. 1965
Νίκας Ν., Εγχειρίδιο Πολιτικής Δικονομίας, β' εκδ. 2016
Παπαντωνίου Ν., Κληρονομικό Δίκαιο, 5^η εκδ. 1989
Παπαστερίου Δ., Εμπράγματο Δίκαιο Τόμος Ι, 2008
Παπαστερίου Δ., Κτηματολογικό Δίκαιο, β' έκδοση, 2019
Παπαχρίστου Θ., Οικογενειακό Δίκαιο, 2014, σ. 423-443
Ράμμος Γ., ΕρμΑΚ αρ. 1192 επ., 1974
Σταθόπουλος Μ., σε ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, Τόμος 6^{ος}, Εμπράγματο Δίκαιο
Σπυριδάκης Ι., Εμπράγματο Δίκαιο, 2^η εκδ. 2021
Σπυριδάκης Ι., Κληρονομικό Δίκαιο, 2002
Σπυριδάκης Ι., Δίκαιο Κτηματολογίου, Συστηματική και κατ' άρθρο ερμηνεία, Υποδείγματα, β' έκδοση, 2020
Τούσης Α., Κληρονομικόν Δίκαιον, 1969
Τσολακίδης Ζ., Η δημοσιότητα πράξεων και δικαιωμάτων στο Εθνικό Κτηματολόγιο, 2013
Τριάντος Ν., σε ΑΚ Καράκωστα, Τόμος Έβδομος Β', 2011
Φίλιος Π., Κληρονομικό Δίκαιο 8^η εκδ., 2011
Φλάμπουρας Δ., σε Απ. Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, Εισαγωγικές παρατηρήσεις στα άρθρα 1846-1859
Χριστοδούλου Κ., Δίκαιο Κτηματολογίου, 2013
Ψούνη Ν., Κληρονομικό Δίκαιο Τόμος Ι, Ε' εκδ. 2016

2. Αρθρογραφία – Μελέτες - Μονογραφίες

Γαζής Α., Το κτηματολόγιο και τα κτηματικά βιβλία, ΝοΒ 1992, 1170
Διαμαντάκος Σ., Η μεταγραφή της περί αποδοχής της κληρονομίας δηλώσεως, ΕΕΝ 1986, σ. 837 επ.
Διαμαντάκος Σ., Η έμμεσος απόδειξις κατά τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, ΕΕΝ 39, 1972, σ. 273
Διατσίδης Μ., Η μεταγραφή των συμβολαίων και η άρνηση των Υποθηκοφυλάκων για μεταγραφή, Αρμ. 1993, σ. 1182 επ.
Διατσίδης Μ., Η μεταγραφή πιστοποιητικού του γραμματέα του Πρωτοδικείου περί μη αποποίησης της κληρονομίας, Αρμ. 1984, σ. 248 επ.
Δωρής Φ., Εθνικό Κτηματολόγιο-Νομικά Ζητήματα, Αρμ 49 (1995), 1565.
Δωρής Φ., Παρατηρήσεις στην ΟΛΑΠ 7/2004, ΝοΒ 2004, 976 και ΧρΙΔ 2004, 412
Δωρής Φ., Βασικές επιλογές νομοθετικής πολιτικής στο σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο, στον τόμο: Το Κτηματολόγιο, Πρακτικά 3^{ου} Πανελληνίου συνεδρίου Ένωσης Αστικολόγων, Αθήνα – Κομοτηνή, 2001 σ. 27 επ.

Δωρής Φ., Ο κατά το άρθρο 1051 ΑΚ συνυπολογισμός του χρόνου νομής χρησικτησίας του δικαιοπαρόχου επί κληρονομικής διαδοχής, Κριτική στην κρατούσα άποψη με αφορμή την ΑΠ 165/2004 ΝοΒ 52/2004, σ. 1723 επ., ΝοΒ 53/2005, σ. 23 επ.

Εμμανουηλίδου Κ., Ο έλεγχος νομιμότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο και η άρνηση καταχώρισης δικαστικής απόφασης στα κτηματολογικά φύλλα, ΕλλΔνη 1/2017 σ. 25 επ.

Καραμπατζός Α., Κτήση και αποποίηση κληρονομίας κατά το προϊσχύσαν βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο και το νυν ισχύον δίκαιο του ΑΚ. Μετέωρη κατάσταση μεταξύ επαγωγής και μεταγραφής της αποδοχής της κληρονομίας. Έκτακτη χρησικτησία υπέρ συγκοινωνού – συγκληρονόμου, ΧρΙΔ 2011, 474-480.

Κατσιρέας, Χρησικτησία και κληρονομική διαδοχή, ΝοΒ 13/1965, σ. 280 επ.

Κιτσαράς Α., ΧρΙΔ 2001, 230, παρατηρήσεις στην ΑΠ 942/2000 ΧρΙΔ 2001, 229

Κούσουλας Χ., Νομή και κληρονομική διαδοχή, 1996, ΝοΒ 1997, σ. 369-381

Κουσουλής Σ., Η νομή επί της κληρονομίας και η ένδικη προστασία της, ΚριτΕ 1996, σ. 83 επ.

Κωσταράς Γ., Παρατηρήσεις τινες επί του Κληρονομικού Δικαίου του Αστικού Κώδικος, ΝοΒ 25, 1977, σ. 127-128

Κωσταράς Γ., Κληρονομαία κτήσις εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, ΕΕΝ 1989, 725 επ.

Λιβάνης Ν., Νομική θέση του κληρονόμου πριν την αποποίηση της κληρονομίας, σε τιμ. τομ. Μιχ. Σταθόπουλου, τόμος Ι, 2010, σ. 1411 επ.

Ματθίας Σ., Προσαύξηση χρόνου τακτικής χρησικτησίας από τον κληρονόμο, Digesta 2003, 1επ.

Μπόσδας Α., Η δημοσιότητα των πράξεων επί ακινήτων, ΕλλΔνη 7 (1966), 245 επ.

Παπαδημητρίου Κ., Κληρονομία ή Κληροδοσία ακινήτων ΝοΒ 9, 1961, σ. 562

Πάσχος Σ., Κληρονομία - προβλήματα εκ της μη μεταγραφής της αποδοχής της κληρονομίας υπό του οφειλέτου- κληρονόμου- θέσις οφειλέτου και δανειστού, ΝοΒ 4, 1956, σ. 824-5.

Σαμαράς Σ., Η αποδοχή κληρονομίας σε σχέση με την κτήση κυριότητας ακινήτου, Αρμενόπουλος, 2012, σ. 1053-1081

Σπυριδάκης Ι., Καλόπιστη κτήση κυριότητας ακινήτου από μεταβιβάζοντα μη κύριο, ΝοΒ 50, σ. 261

Σοφιανόπουλος Σ., Κληρονομία- έλλειψις προθεσμίας προς μεταγραφήν αποδοχής κληρονομίας – δυσχέρειαι εν τη πράξει ως προς δανειστάς κληρονομίας, ΝοΒ 4, 1956, σ. 657

Τσολακίδης Ζ., Η αναδρομικότητα της κτήσης κληρονομαίου ακινήτου και τα δικαιώματα τρίτων, ΧρΙΔ 2004, 776.

Τσολακίδης Ζ., Το αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών, ΧρΙΔ 2012, σ.10 επ.

Φίλιος Π., Η παραίτησις από του ελλείποντος της νομίμου μοίρας, ΕΕΝ 1969, σ. 8 επ.

3. Γνωμοδοτήσεις

ΓνμδΕισΠρΑθ 31768/1952, Αρμ 1953, 535 επ

ΓνμδΕισαγγΠρΒολ 1201/1964 ΝοΒ 12, σ. 572

Γνμδ ΕισΑΠ 3/1987 ΕλλΔνη 1987, 1158`
Γνμδ ΕισΠρΘεσ 11/1984 ΕλλΔνη 1986,779 `·
Γνμδ ΕισΠρΗρακλ 14/1965, ΝοΒ 13,591-592`
Γνμδ Αντιεισ ΑΠ 18/1960 ΝοΒ 1961,561`

4. Διπλωματικές Εργασίες

Κουτλή Ε., Κτηματολόγιο και Κληρονομική Διαδοχή, Διπλωματική Εργασία, Αθήνα, 2011.

Λαλαούνη Κ., Μεταβίβαση ακινήτου και δημόσια πίστη με το Εθνικό Κτηματολόγιο, Αθήνα, 2011.

Μαστροπέρρος Α., Η αποδοχή και αποποίηση κληρονομίας από ανήλικο, Αθήνα 2021

Μανρίδου Χ., Αποδοχή και αποποίηση κληρονομίας, Θεσσαλονίκη 2008

Προύντζου Ε., Κληρονομική διαδοχή και κτήση κυριότητας, Αθήνα 2014

5. Ηλεκτρονικές Πηγές

Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών ΝΟΜΟΣ

Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών Ισοκράτης