

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
ΣΧΟΛΗ Ν.Ο.Π.Ε.
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΗΣ**

ΤΟΜΕΑΣ Α΄ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ
ΣΠΟΥΔΩΝ ΑΣΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ**

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΕΤΟΣ: 2005-2006

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
του Διονυσίου Θεοδώρου Μπαράτη
ΑΜ 506 ΠΜΣ**

**ΤΙΤΛΟΣ
Εμπράγματα μεταβολές πριν την οριστικοποίηση των αρχικών
εγγραφών στο Εθνικό Κτηματολόγιο**

**Επιβλέποντες
Φίλιππος Δωρής
Ιωάννα Κονδύλη**

Αθήνα, 17-12-2005

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

B. Το χρονικό διάστημα από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου έως την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

B.1 Έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου

B.2 Οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

B.2.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις

B.2.2 Οι ειδικότεροι τρόποι οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών

B.2.3 Οριστικοποίηση της αρχικής εγγραφής σε περίπτωση άσκησης περισσότερων αγωγών διόρθωσης

B.2.4 Η προθεσμία άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

B.2.4.1 Η διάρκεια της προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

B.2.4.2 Σημασία της προθεσμίας και για την καταχώριση της αγωγής στο κτηματολογικό βιβλίο

B.2.4.3 Η έναρξη της προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

B.3 Αναστολή και διακοπή της προθεσμίας έγερσης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

B.3.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

B.3.2 Η ρύθμιση του άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998

B.3.3 Δυνατότητα εφαρμογής της ΑΚ 279 επί της αποκλειστικής προθεσμίας της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

B.4 Αρχικές εγγραφές και ασφάλεια δικαίου

B.5 Άγνοια εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου της δυνατότητας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

B.6 Άγνοια εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου της δυνατότητας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής - συνταγματικότητα των σχετικών διατάξεων του ν. 2664/1998

B.7 Συμπερασματικές παρατηρήσεις για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

Γ. Διαπιστωτικός χαρακτήρας της κτηματογράφησης – Ουδεμία εμπράγματη μεταβολή με την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου

Δ. Επιγενόμενες εγγραφές πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών – Ρύθμιση του άρθρου 8 του ν. 2664/1998

Δ.1 Επιτρεπτό της καταχώρισης επιγενόμενων εγγραφών στο κτηματολογικό βιβλίο πριν τη οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

Δ.2 Λόγοι που επέβαλαν την καταχώριση επιγενόμενων εγγραφών στο κτηματολογικό βιβλίο πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

Δ.3 Γενική παρουσίαση της ρύθμισης του άρθρου 8 του ν. 2664/1998

Δ.4 Μεταγενέστερες εγγραφές μόνο για δικαίωμα που έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές

Δ.5 Το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών του άρθρου 8 του ν. 2664/1998

Δ.5.1 Αντικείμενο μαχητού τεκμηρίου ακριβείας

Δ.5.2 Χαρακτήρας του τεκμηρίου ακριβείας ως μαχητού

Δ.5.3 Λειτουργία του μαχητού τεκμηρίου στο πλαίσιο του άρθρου 13 του ν. 2664/1998

Δ.5.4 Ειδικότερες επισημάνσεις σχετικά με το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας του άρθρου 13 του ν. 2664/1998

Δ.5.5 Λειτουργία του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας προκειμένου για τις εγγραφές του άρθρου 8 του ν. 2664/1998

Δ.6 Ρύθμιση του β' εδαφίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998

Δ.7 Σύγκρουση συμφερόντων

Δ.8 Χρόνος καταχώρισης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής – Σύγκριση με τη ρύθμιση του άρθρου 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998

Δ.9 Ρύθμιση του β' εδαφίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 και δεδικασμένο

Δ.10 Πρακτική σημασία του μαχητού τεκμηρίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 υπό το πρίσμα της δημόσιας πίστης

Δ.11 Υποχώρηση της αμετάκλητης δικαστικής απόφασης – Πρωτότυπη κτήση

Ε. Μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα

Ε.1 Εισαγωγή

Ε.2 Ρυθμίσεις του ν. 2664/1998 πριν την προσθήκη του άρθρου 7^α με το άρθρο 2 παρ. 4 του ν. 3127/2003

Ε.3 Ζητήματα συνταγματικότητας των ρυθμίσεων του ν. 2664/1998 πριν την προσθήκη του άρθρου 7^α με το άρθρο 2 παρ. 4 του ν. 3127/2003

Ε.4 Γενική εισαγωγή στη ρύθμιση του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

ΣΤ. Μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές

ΣΤ.1 Οι απαιτούμενες προϋποθέσεις για τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές

ΣΤ.2 Μη εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολόγιο – Αρχή του ελέγχου νομιμότητας

ΣΤ.3 Άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής στο κτηματολογικό φύλλο

ΣΤ.3.1 Άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εις αναπλήρωση της εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης

ΣΤ.4 Μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας κυριότητας σε περίπτωση άσκησης και καταχώρισης αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του μεταβιβάζοντος

ΣΤ.5 Πρώτη απόπειρα ερμηνευτικής προσέγγισης των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

ΣΤ.6 Ζητήματα που δημιουργεί η ανωτέρω ερμηνευτική θέση – Κριτική θεώρηση αυτής

ΣΤ.6.1 Άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του μεταβιβάζοντος – μη τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας

ΣΤ.6.2 Συστηματική αντίφαση - ανόμοια ρύθμιση ουσιαδώς όμοιων περιπτώσεων

ΣΤ.6.3 Ζητήματα που δημιουργεί η ανωτέρω ερμηνευτική θέση σε σχέση με τη διάταξη του εδαφίου ε' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

ΣΤ.6.4 Αδυναμία εναρμόνισης των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 με την αρχή της δημοσιότητας των εμπράγματων δικαιωμάτων

ΣΤ.6.5 Αδυναμία εναρμόνισης των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 με το σύστημα δημοσιότητας του ν. 2664/1998

ΣΤ.7 Διαπίστωση κενού στη ρύθμιση των α' και β' εδαφίων της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

ΣΤ.8 Πλήρωση του κενού μέσω της μεθόδου της αναλογίας

ΣΤ.9 Χρονική σειρά μεταξύ κατάρτισης της μεταβιβαστικής της κυριότητας δικαιοπραξίας και άσκησης - καταχώρισης στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης

ΣΤ.10 Αίτημα της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

ΣΤ.11 Αναγκαιότητα άσκησης αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

ΣΤ.12 Μεταβίβαση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

ΣΤ.13 Μεταβίβαση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων από περισσότερα πρόσωπα που ισχυρίζονται ότι είναι αληθείς δικαιούχοι

Z. Επιβάρυνση μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος – Ρύθμιση του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' του ν. 2664/1998

Z.1 Εισαγωγή

Z.2 Έννοια της «επιβάρυνσης» του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος

Z.3 Προϋποθέσεις για την «επιβάρυνση» του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος

Z.4 Καταχώριση της αγωγής διόρθωσης εις αναπλήρωση της εγγραφής της πράξης στο κτηματολόγιο

Z.4.1 Ειδικότερα η εξασφάλιση δημοσιότητας μέσω της καταχώρισης της αγωγής διόρθωσης

Z.4.2 Χρόνος σύστασης του περιορισμένου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος

H. Περαιτέρω μεταβίβαση ή επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων

H.1 Οι ειδικότερες προϋποθέσεις για τη μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του δικαιώματος

H.2 Χρόνος μεταγενέστερης μεταβίβασης ή επιβάρυνσης του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος

Θ. Κτήση μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος μέσω αναγκαστικής εκτέλεσης

Θ.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Θ.2. Ειδικότερες προϋποθέσεις για την κτήση μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος μέσω αναγκαστικής εκτέλεσης

I. Εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί μη καταχωρισθέντος δικαιώματος

I.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις

I.2 Σκοπός της ρύθμισης του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' του ν. 2664/1998

I.3 Προϋποθέσεις για τη σύσταση βάρους επί μη καταχωρισθέντος δικαιώματος

I.3.1 Τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων – Εγγραφή της πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο

I.3.2 Σύγκριση της περίπτ. α' με την περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

I.3.3 Άσκηση και καταχώριση αγωγής διόρθωσης

I.3.4 Αίτημα της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

I.3.5 Προσεπίκληση του οφειλέτη

I.4 Έλεγχος νομιμότητας

I.4.1 Αντικείμενο του ελέγχου νομιμότητας

I.5 Αναβλητική αίρεση υπό την οποία τελούν οι εγγραφές της περίπτ. β' παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

I.6 Χρόνος σύστασης του βάρους ή της δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως

I.7 Εγγραφή βάρους ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

I.8 Εγγραφή βάρους επί μη καταχωρισθέντος δικαιώματος που έχει μεταβιβαστεί ή επιβαρυνθεί σύμφωνα με σύμφωνα με την περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

ΙΑ. Ζητήματα κληρονομικής διαδοχής πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

ΙΑ.1 Καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου

ΙΑ.2 Έλεγχος νομιμότητας της πράξης αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου

ΙΑ.3 Ανακριβής αρχική εγγραφή

ΙΑ.3.1 Α' περίπτωση

ΙΑ.3.2 Β' περίπτωση

ΙΑ.3.3 Γ' περίπτωση

ΙΑ.4 Διαπίστωση κενού στο νόμο

ΙΑ.4.1 Σκοπός και βασικά χαρακτηριστικά του Κτηματολογίου

ΙΑ.4.2. Προσβολή του συνταγματικά κατοχυρωμένου δικαιώματος της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 του Συντάγματος)

ΙΑ.4.3. Προσβολή του δικαιώματος δικαστικής προστασίας (άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος)

ΙΑ.4.4. Παραβίαση της αρχής της ισότητας – Αξιολογική αντινομία

ΙΑ.4.5 Καθολικότητα της κληρονομικής διαδοχής

ΙΑ.5 Τρόπος πλήρωσης του κενού

ΙΒ. «Ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη» πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

ΙΒ.1 Έννοια «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη»

ΙΒ.2 Μη εφαρμογή του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 επί «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη»

ΙΒ.3 Δυνατότητα εφαρμογής του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' και β' του ν. 2664/1998 επί «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη»

ΙΒ.4 Δικαιώματα επί των «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη» πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

ΙΒ.4.1 Ειδικότερα τα δικαιώματα του αληθούς δικαιούχου

ΙΒ.4.2 Τυχόν δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου

ΙΓ. Χρησικτησία

ΙΓ.1 Ισχύς της χρησικτησίας στο σύστημα του κτηματολογίου

ΙΓ.2 Αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του
χρησιδεσπόζοντος

ΙΓ.3 Ειδικά η ρύθμιση του άρθρου 13 παρ. 2 εδάφιο στ' του ν. 2664/1998

ΙΔ. Βιβλιογραφία

A. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Με τους νόμους 2308/1995 και 2664/1998 εισήχθη στη χώρα μας το Εθνικό Κτηματολόγιο εις αντικατάσταση του ισχύοντος - πλην της Ρόδου και Κω - συστήματος δημοσιότητας των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων, ήτοι του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών ¹. Ειδικότερα με τις διατάξεις του ν. 2308/1995 ρυθμίστηκε η διαδικασία της κτηματογράφησης, ως απαραίτητης προδικασίας για τη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, ενώ ο ν. 2664/1998 περιέχει ρυθμίσεις για το λειτουργούν πλέον Κτηματολόγιο.

Η εισαγωγή του ανωτέρω συστήματος δημοσιότητας των εμπράγματων και λοιπών εγγραπτέων δικαιωμάτων επί ακινήτων θεωρήθηκε μάλιστα ως μία από τις βασικότερες μεταρρυθμίσεις στο αστικό δίκαιο ².

Θεμελιώδους σημασίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι η διάκριση των κτηματολογικών εγγραφών σε αρχικές και επιγενόμενες. Οι αρχικές εγγραφές, μετά την οριστικοποίησή τους, εξοπλίζονται με αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας, ενώ πριν την οριστικοποίησή τους δεν παράγουν κανένα τεκμήριο, ούτε καν μαχητό. Αντίθετα οι επιγενόμενες εγγραφές παράγουν μαχητό τεκμήριο ακρίβειας.

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι οι εμπράγματες μεταβολές που επέρχονται στο χρονικό διάστημα από την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου έως την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Στο ανωτέρω χρονικό διάστημα οι αρχικές εγγραφές αφενός δεν παράγουν κανένα τεκμήριο ακρίβειας, ούτε καν μαχητό, και αφετέρου μπορούν να διορθωθούν – ανατραπούν κατόπιν επιτυχούς άσκησης της προβλεπόμενης από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Σκοπός επομένως της παρούσας εργασίας είναι να εντοπίσει τις τυχόν

¹ Σύμφωνα μάλιστα με τη διάταξη του άρθρου 24 παρ. 2 εδάφιο γ' του αναθεωρημένου Συντάγματος «Η σύνταξη εθνικού κτηματολογίου συνιστά υποχρέωση του κράτους».

² Μιχαήλ Σταθόπουλος παρέμβαση στο 3^ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων με θέμα το Κτηματολόγιο, ΚριτΕ 1998/2, σελ. 142, Λάμπρος Ι. Κιτσαράς, Οι πρώτες Εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Νομική φύση, έλεγχος νομιμότητας και δημόσια πίστη – Ερμηνευτική προσέγγιση των νόμων 2308/95 και 2664/98, σελ. 11 επ.

ιδιαιτερότητες των εμπράγματων μεταβολών που λαμβάνουν χώρα στο ανωτέρω χρονικό διάστημα.

B. Το χρονικό διάστημα από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου έως την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

B.1 Έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου

Το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί, σύμφωνα με το νομοθετικό ορισμό τον περιεχόμενο στο άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 2664/1998, σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας. Παρόλα αυτά ο χρόνος έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου δεν είναι ο ίδιος για τα ακίνητα όλων των περιοχών της χώρας.

Το Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα δημοσιότητας των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων με κτηματοκεντρική βάση. Η καταχώριση δηλαδή στο κτηματολογικό βιβλίο των ανωτέρω νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών γίνεται με βάση όχι τους μεταβαλλόμενους ιδιοκτήτες των ακινήτων αλλά τα ίδια τα ακίνητα³. Απαραίτητη επομένως προϋπόθεση για τη λειτουργία του ανωτέρω συστήματος δημοσιότητας είναι η προηγούμενη διενέργεια εργασιών κτηματογράφησης⁴.

Το Κτηματολόγιο θα μπορούσε να λειτουργήσει ταυτόχρονα για όλα τα ακίνητα της επικράτειας, μόνο αν είχαν ολοκληρωθεί οι εργασίες κτηματογράφησης των ακινήτων όλης της επικράτειας. Για λόγους όμως πρακτικούς, ιδίως τεχνικούς και οικονομικούς, δεν είναι δυνατή η διενέργεια

³ Βλ. Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α.16 υπό α' και αναλυτικά για την αρχή της κτηματοκεντρικής οργάνωσης των πληροφοριών υπό άρθρο 2.

⁴ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α.14, όπου η κτηματογράφηση χαρακτηρίζεται ως «αναγκαίο προστάδιο για κάθε Κτηματολόγιο, και υπό άρθρο 2. Φίλιππος Δωρής, Κτηματογράφηση για την δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά Βιβλία, Εισήγηση στην ημερίδα που οργανώθηκε από το Δικηγορικό Σύλλογο Κέρκυρας στις 19-5-2000. Ανάτυπο από την Ιόνιο Επιθεώρηση του Δικαίου, τεύχος 1/Δεκέμβριος 2001, σελ. 7, ο ίδιος, Το Εθνικό Κτηματολόγιο στην πράξη 1995-2000 Εμπειρίες – Διαπιστώσεις – Προτάσεις, Πρακτικά Δημέρου που διοργανώθηκε στη Θεσσαλονίκη το Φεβρουάριο του 2000, σελ. 152, Κώστας Χορομίδης, Εθνικό Κτηματολόγιο. Ο Νόμος 2664/1998, Νόμος και Φύση, 1999, σελ. 94. Εξάλλου για το λόγο αυτό προηγήθηκε ο ν. 2308/1995, που ρυθμίζει τη διαδικασία της κτηματογράφησης, και ακολούθησε ο ν. 2664/1998 για το λειτουργούν πλέον Κτηματολόγιο.

εργασιών κτηματογράφησης ταυτόχρονα σε όλη την επικράτεια ⁵. Η διενέργεια εργασιών κτηματογράφησης, ήτοι η σύνταξη του κτηματολογίου, και στη συνέχεια η έναρξη λειτουργίας του δεν γίνεται ταυτόχρονα για όλη την ελληνική επικράτεια, αλλά περιορίζεται σε συγκεκριμένες κάθε φορά περιοχές, συνήθως κάποιο Δήμο ή Κοινότητα ⁶.

Ειδικότερα με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. κηρύσσεται κάθε φορά συγκεκριμένη περιοχή υπό κτηματογράφηση ⁷. Μετά την ολοκλήρωση των εργασιών κτηματογράφησης στην ανωτέρω περιοχή εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. που κηρύσσει το πέρας της κτηματογράφησης ⁸, καταχωρίζονται οι αρχικές εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία ⁹ και έπεται η προβλεπόμενη από το άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 2664/1998 απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου.

Η ανωτέρω απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. ορίζει τα όρια της περιοχής που υπάγεται στο Κτηματολόγιο και την ακριβή ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου. Από την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου σε ορισμένη περιοχή αντικαθίσταται το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα του Κτηματολογίου, όπως ρητά προβλέπει το άρθρο 1 παρ. 3 εδάφιο α' του ν. 2664/1998. Στη συγκεκριμένη δηλαδή περιοχή δεν λειτουργεί πλέον Υποθηκοφυλακείο αλλά Κτηματολογικό Γραφείο, ενώ για κάθε πράξη για την οποία ο νόμος προβλέπει μεταγραφή ή εγγραφή στα οικεία βιβλία του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου πλέον απαιτείται καταχώριση στο Κτηματολογικό Βιβλίο του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου.

Από τα ανωτέρω επομένως καθίσταται σαφές ότι θα υπάρχουν περιοχές της ελληνικής επικράτειας στις θα ισχύει το σύστημα του Εθνικού

⁵ Φίλιππος Δωρής, Εισήγηση, Εθνικό Κτηματολόγιο – Νομικά Ζητήματα, Αρμενόπουλος 1995, σελ. 1564 επ. (1567), Κωνσταντίνος Χορομίδης Εισήγηση με τίτλο «Το Εθνικό (Ελληνικό) Κτηματολόγιο και ο έλεγχος της νομιμότητας των προσκομιζόμενων σ' αυτό τίτλων» στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ένωσης Αστικόλογων, σελ. 79.

⁶ Λάμπρος Κιτσαράς ό.π. σελ. 15, Ιωάννης Κωτούλας, Κτηματολόγιο και μεταβιβάσεις ακινήτων, (Από της υποβολής των αρχικών δηλώσεων μέχρι τις πρώτες εγγραφές), Αρμενόπουλος 1999, 785.

⁷ Άρθρο 1 παρ. 1 του ν. 2308/1995.

⁸ Άρθρο 11 του ν. 2308/1995.

⁹ Άρθρο 12 παρ. 1 του ν. 2308/1995.

Κτηματολογίου και άλλες στις οποίες θα εξακολουθεί να ισχύει το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών ¹⁰.

B.2 Οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

B.2.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Οι διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 2664/1998 προβλέπουν τα σχετικά με την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών και το παραγόμενο εξ αυτών αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας. Η οριστικοποίηση των ανωτέρω εγγραφών συνδέεται και εξαρτάται από την άσκηση ή όχι της προβλεπόμενης στο άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής ¹¹.

Με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 ο νομοθέτης έδωσε τη δυνατότητα σε όποιον έχει έννομο συμφέρον να ασκήσει την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Αίτημα της ανωτέρω αγωγής είναι η αναγνώριση του προσβαλλόμενου με την ανακριβή εγγραφή δικαιώματος και η διόρθωση της οικείας αρχικής εγγραφής.

B.2.2 Οι ειδικότεροι τρόποι οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών

Στην περίπτωση κατά την οποία δεν έχει ασκηθεί καμία αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, μέσα στην προθεσμία που προβλέπει το άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998, αυτή η αρχική εγγραφή καθίσταται οριστική με την άπρακτη παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 7 παρ. 1 του ιδίου ως άνω νόμου. Το αποτέλεσμα της οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών επέρχεται αυτοδικαίως με μόνη την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας, χωρίς να προβλέπεται ή να απαιτείται καταχώριση οποιασδήποτε πράξης ή σημείωσης στο κτηματολογικό βιβλίο ¹².

¹⁰ Αυτός εξάλλου ήταν και ο λόγος για τον οποίο οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί μεταγραφής εξακολουθούν να ισχύουν και δεν αντικαταστάθηκαν από διατάξεις που προβλέπουν την καταχώριση των οικείων πράξεων στα κτηματολογικά βιβλία, Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α21, Φίλιππος Δωρής, Εισήγηση στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ένωσης Αστικολόγων με τίτλο Βασικές επιλογές νομοθετικής πολιτικής στο σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο, σελ. 31, Κιτσαράς ό.π. σελ. 106.

¹¹ Μία από τις πρώτες αποφάσεις επί αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, αφορώσα μάλιστα σε «ακίνητο άγνωστου ιδιοκτήτη», κατά την έννοια του άρθρου 9 του ν. 2664/1998, είναι η ΜΠρ/Λαρ 48/2005, καταχωρισμένη στην Τηλεματική.

¹² Κιτσαράς ό.π. σελ. 185. Βέβαια σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9 παρ. 2 του ν. 2664/1998 τα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία μεριμνούν για τη σημείωση στα κτηματολογικά βιβλία της προβλεπόμενης από τη διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 έννομης συνέπειας, η οποία και επέρχεται με την

Στην περίπτωση αντίθετα που έχει ασκηθεί μέσα στην ανωτέρω προθεσμία η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και αυτή απορριφθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, τότε η οικεία αρχική εγγραφή οριστικοποιείται, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρου 7 παρ. 3, εδάφιο α' του ν. 2664/1998 ¹³. Εννοείται ότι, εφόσον απορρίφθηκε η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, η οικεία εγγραφή οριστικοποιείται με το περιεχόμενο που εξ αρχής είχε, ήτοι με το περιεχόμενο που είχε κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 3 παρ. 2 περίπτ. β' και στο άρθρο 6 παρ. 1 εδάφιο α' του ν. 2664/1998.

Αν τέλος ασκήθηκε μέσα στην προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και αυτή έγινε δεκτή με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ¹⁴, τότε η οικεία αρχική εγγραφή διορθώνεται σύμφωνα με το διατακτικό της ανωτέρω δικαστικής απόφασης και πλέον είναι οριστική η διορθωμένη αυτή εγγραφή, όπως ορίζει το άρθρο 7 παρ. 3 εδάφια β' και γ' του ν. 2664/1998.

B.2.3 Οριστικοποίηση της αρχικής εγγραφής σε περίπτωση άσκησης περισσότερων αγωγών διόρθωσης

Δεν αποκλείεται στην πράξη να προκύψουν περιπτώσεις κατά τις οποίες την ίδια αρχική εγγραφή αμφισβητούν περισσότερα πρόσωπα τα οποία και έχουν εγείρει περισσότερες αγωγές διόρθωσης. Με τις αγωγές αυτές ο κάθε ενάγων αξιώνει την αναγνώριση της δικής του κυριότητας επί του οικείου ακινήτου και την αντίστοιχη διόρθωση της αρχικής εγγραφής. Σε μία τέτοια

οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Συγκεκριμένα μόλις καταστεί οριστική η οικεία αρχική εγγραφή η αφορώσα σε «ακίνητο άγνωστου ιδιοκτήτη», η κυριότητα επί του «ακινήτου άγνωστου ιδιοκτήτη» περιέρχεται στο Ελληνικό Δημόσιο.

¹³ Στην περίπτωση κατά την οποία η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής ασκήθηκε εκπρόθεσμα, η οριστικοποίηση της αρχικής εγγραφής θα επέλθει όχι με την έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που θα απορρίπτει την ανωτέρω αγωγή ως απαράδεκτη, ήτοι κατ' εφαρμογή του άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο α' του ν. 2664/1998, αλλά με την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998, ήτοι κατ' εφαρμογή του άρθρου 7 παρ. 1 του ιδίου ως άνω νόμου.

¹⁴ Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο β' και του άρθρου 17 παρ. 1 του ν. 2664/1998 η διόρθωση της αρχικής εγγραφής, όπως εξάλλου και της επιγενόμενης, γίνεται με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Κριτική στην ανωτέρω νομοθετική επιλογή ασκεί ο Γεώργιος Διαμαντόπουλος, Μετάθεση του χρόνου δικονομικής ωριμότητας των αποφάσεων εμπράγματος δικαίου από την τελεσιδικία στο αμετάκλητο (ν. 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο), Δίκη 30, 685 επ.

περίπτωση γεννιέται το ερώτημα με ποιο τρόπο θα επέλθει η οριστικοποίηση της αρχικής εγγραφής.

Η απάντηση στο ανωτέρω ερώτημα προϋποθέτει τη λήψη υπόψιν των έννομων συνεπειών που παράγουν οι οριστικοποιημένες αρχικές εγγραφές.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 1 του ν. 2664/1998 οι οριστικές εγγραφές παράγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερόμενων με αυτές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αφορούν. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9 του ιδίου ως άνω νόμου τα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη» θεωρείται ότι ανήκουν κατά αμάχητο τεκμήριο στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή. Οι ανωτέρω έννομες συνέπειες ισχύουν ακόμα και αν η αρχική εγγραφή είναι ανακριβής, ήτοι αναγράφεται σε αυτήν ως δικαιούχος ορισμένου εμπράγματος ή άλλου εγγραπτέου δικαιώματος επί ακινήτου πρόσωπο που δεν είναι αληθής δικαιούχος. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών δεν επιτρέπεται καμία μεταβολή του περιεχομένου τους, ενώ ο αληθής δικαιούχος περιορίζεται σε ενοχικές αξιώσεις κατά του ανακριβώς αναγραφόμενου δικαιούχου (άρθρο 7 παρ. 2 και άρθρο 9 παρ. 1 εδάφιο β' του ν. 2664/1998).

Για την έννοια και τις έννομες συνέπειες του αμάχητου τεκμηρίου ακρίβειας των αρχικών εγγραφών, σε περίπτωση που αυτές είναι ανακριβείς, έχουν κατά βάση υποστηριχθεί δύο απόψεις. Σύμφωνα με την πρώτη άποψη το αμάχητο τεκμήριο συνιστά πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας ή άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων επί ακινήτων ¹⁵. Σύμφωνα με τη δεύτερη άποψη, η οποία φαίνεται να εκφράζεται και στην εισηγητική έκθεση του ν. 2664/1998 ¹⁶, το αμάχητο τεκμήριο έχει την έννοια της αποσβεστικής προθεσμίας για την

¹⁵ Στέφανος Πανταζόπουλος, Εισήγηση με τίτλο «Η μετάβαση από το σύστημα των βιβλίων μεταγραφών στο σύστημα του Κτηματολογίου» στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων σελ. 56 υποσημείωση 15, Κωνσταντίνος Χορομίδης, Εισήγηση με τίτλο «Το Εθνικό (Ελληνικό) Κτηματολόγιο και ο έλεγχος της νομιμότητας των προσκομιζόμενων σ' αυτό τίτλων» στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων σελ. 74, Απόστολος Γεωργιάδης, Συμπεράσματα στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 196, Κωνσταντίνος Χριστοδούλου, παρέμβαση στο 3^ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων με θέμα το Κτηματολόγιο, ΚριτΕ 1998/2, σελ. 153 επ.

¹⁶ Βλ. Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α.17, παρ. Β.3 υπό τον τίτλο Οι διατάξεις του δευτέρου κεφαλαίου (άρθρα 6-9) και υπό άρθρο 7.

προβολή εμπράγματων αξιώσεων εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου κατά του ανακριβώς αναγραφόμενου ως δικαιούχου ¹⁷.

Αδιαφόρως του ποια άποψη υιοθετεί κανείς για τη νομική φύση του αμάχητου τεκμηρίου, είναι σαφές ότι οι έννομες συνέπειες του αμάχητου τεκμηρίου του παραγομένου από μία ανακριβή αρχική εγγραφή είναι για τον αληθή δικαιούχο εξαιρετικά δραστικές και επηρεάζουν άμεσα την έννομη θέση του ¹⁸. Για το λόγο αυτό ο νομοθέτης προέβλεψε με το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 τη δυνατότητα άσκησης αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής από όποιον έχει έννομο συμφέρον. Αίτημα της ανωτέρω αγωγής είναι η αναγνώριση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές - και γι' αυτό προσβαλλόμενου δικαιώματος - και η διόρθωση της αρχικής εγγραφής. Η ανωτέρω αγωγή πρόδηλο είναι ότι συναρτάται στενά με τα συνταγματικώς κατοχυρωμένα δικαιώματα της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 του Συντάγματος) και της δικαστικής προστασίας (άρθρου 20 παρ. 1 του Συντάγματος) ¹⁹.

Σε περίπτωση επομένως που έχουν ασκηθεί περισσότερες αγωγές διόρθωσης της ίδιας αρχικής εγγραφής από ενάγοντες που ζητούν ο καθένας την αναγνώριση της δικής του κυριότητας και την αντίστοιχη διόρθωση της αρχικής εγγραφής, τυχόν οριστικοποίηση της οικείας αρχικής εγγραφής με την έκδοση της πρώτης αμετάκλητης δικαστικής απόφασης επί οποιασδήποτε εκ των ανωτέρω αγωγών, θα σήμαινε στέρηση των λοιπών εναγόντων της συνταγματικής προστασίας που απολαύουν βάσει των άρθρων 17 και 20 παρ. 1 του Συντάγματος. Αφού, όπως προαναφέρθηκε, η οριστικοποιημένη αρχική εγγραφή δεν μπορεί να μεταβληθεί κατά περιεχόμενο, ακόμα και αν είναι ανακριβής, οι λοιποί ενάγοντες για τους οποίους δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση δεν θα είχαν κανένα τρόπο να προστατεύσουν την ιδιοκτησία τους και θα στερούνταν αδικαιολόγητα το δικαίωμα δικαστικής ακρόασης.

Εξάλλου τυχόν αποδοχή της άποψης ότι αρκεί η έκδοση μίας και μόνο αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να δέχεται ή να απορρίπτει

¹⁷ Κιτσαράς ό.π. σελ. 61 επ.

¹⁸ Κιτσαράς ό.π. σελ. 63.

¹⁹ Βλ. Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Β3.

οποιαδήποτε από τις αγωγές διόρθωσης, θα ευνοούσε τη συμπαικτική άσκηση σκοπίμως απαράδεκτων ή αβάσιμων αγωγών διόρθωσης.

Για τους ανωτέρω επομένως λόγους ορθότερη είναι η άποψη ότι στην ανωτέρω περίπτωση η οριστικοποίηση της αρχικής εγγραφής θα επέλθει μόνο όταν εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση και για την τελευταία από τις ασκηθείσες αγωγές διόρθωσης²⁰.

B.2.4 Η προθεσμία άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

Όπως σημειώθηκε, η άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας μέσα στην οποία επιτρέπεται κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 να ασκηθεί η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής έχει ως αποτέλεσμα την οριστικοποίηση της εγγραφής αυτής (άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 2664/1998).

Για το λόγο αυτό έχει σημασία να εξεταστεί ποια είναι η διάρκεια της ανωτέρω προθεσμίας, από πότε ξεκινά, υπό ποιες προϋποθέσεις μπορεί να ανασταλεί ή να διακοπεί κλπ.

B.2.4.1 Η διάρκεια της προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

Η προθεσμία μέσα στην οποία επιτρέπεται να εγερθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγή ποικίλλει ανάλογα με το πρόσωπο που την ασκεί.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 εδάφιο β' του ν. 2664/1998 η ανωτέρω προθεσμία είναι κατά βάση πενταετής. Προκειμένου όμως για το Ελληνικό Δημόσιο²¹ και για μονίμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζομένους μονίμως στο εξωτερικό κατά τη λήξη της ανωτέρω πενταετούς προθεσμίας, η ανωτέρω αγωγή επιτρέπεται να εγερθεί εντός επταετίας. Αν οι ανωτέρω

²⁰ Έτσι Πανταζόπουλος, ό.π. σελ. 55 επ., Κιτσαράς ό.π. σελ. 207 επ.

²¹ Από τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 εδάφιο β' του ν. 2664/1998 δεν καταλείπεται καμία αμφιβολία για το ότι και η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του Ελληνικού Δημοσίου υπόκειται σε αποκλειστική προθεσμία επταετούς διάρκειας και δεν είναι απαράγραφτη κατά τα γενικώς οριζόμενα από το άρθρο 4 του Α.Ν. 1539/1938 για τα δικαιώματα του Δημοσίου επί των ακινήτων κτημάτων. Έτσι και Κιτσαράς ό.π. σελ. 182, Χορομίδης Εισήγηση στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 85, πρβλ και Φίλιππο Δωρή Εισήγηση, Εθνικό Κτηματολόγιο – Νομικά Ζητήματα, Αρμενόπουλος 1995, σελ. 1569, κατά τον οποίο μετά την πάροδο της προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης αρχικής εγγραφής δημιουργείται αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας και εις βάρος του Δημοσίου.

μόνιμοι κάτοικοι εξωτερικού ή μονίμως εργαζόμενοι στο εξωτερικό εγκαταστάθηκαν στην Ελλάδα την τελευταία διετία της ανωτέρω πενταετούς προθεσμίας, τότε η προθεσμία μέσα στην οποία επιτρέπεται να εγείρουν την ανωτέρω αγωγή δεν συμπληρώνεται πριν την πάροδο διετίας από την οριστική τους εγκατάσταση στην Ελλάδα, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 6 παρ. 2 εδάφιο γ' του ίδιου ως άνω νόμου.

Η πρόβλεψη από το νομοθέτη μεγαλύτερης προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής προκειμένου για τους μονίμους κατοίκους ή μονίμως εργαζομένους στο εξωτερικό σε σχέση με τους λοιπούς ιδιώτες, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, που κατοικούν και εργάζονται ή έχουν την έδρα τους στην Ελλάδα κρίνεται απολύτως εύλογη και δικαιολογημένη. Ο νομοθέτης επεδίωξε με την ανωτέρω επταετή προθεσμία να παράσχει στους μονίμους κατοίκους ή μονίμως εργαζομένους στο εξωτερικό όχι μόνον τύποις αλλά επί της ουσίας τη δυνατότητα να ασκήσουν την αγωγή διόρθωσης των αρχικών εγγραφών και να προστατεύσουν την ιδιοκτησία τους στην Ελλάδα. Εξάλλου δεν είναι λίγες οι διατάξεις τόσο στον Αστικό Κώδικα όσο και σε άλλα νομοθετήματα τόσο του ιδιωτικού όσο και άλλων κλάδων δικαίου που προβλέπουν μεγαλύτερες προθεσμίες για πρόσωπα που κατοικούν, διαμένουν ή εργάζονται στο εξωτερικό ²².

Επταετή όμως προθεσμία για την άσκηση της αγωγής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών προέβλεπε ο νομοθέτης και για το Ελληνικό Δημόσιο. Η ανωτέρω βέβαια προθεσμία δεν ισχύει για τους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης ή τους οργανισμούς του ευρύτερου δημόσιου τομέα, οι οποίοι παραδεκτώς ασκούν αγωγή διόρθωσης των αρχικών εγγραφών μόνο εντός πενταετίας.

²² βλ. ενδεικτικά άρθρο 1847 παρ. 2 του Αστικού Κώδικα για την προθεσμία αποποίησης της κληρονομίας από κληρονόμο που διέμενε στο εξωτερικό όταν έμαθε την επαγωγή, άρθρα 503 παρ. 3. 518 παρ. 1, 545 παρ. 2 και 564 παρ. 2 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας για την προθεσμία άσκησης ένδικων μέσων από διάδικο που διαμένει στο εξωτερικό. Εξάλλου μεγαλύτερη προθεσμία προβλέπει το άρθρο 2 παρ. 5 του ν. 2308/1995 για την υποβολή δήλωσης εγγραπτέου δικαιώματος, το άρθρο 6 παρ. 3 του ίδιου ως άνω νόμου για την υποβολή αίτησης διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής, καθώς και το άρθρο 10 παρ. 1 περίπτ. β' του ίδιου νόμου για την άσκηση ένστασης κατά των στοιχείων κτηματογράφησης της δεύτερης ανάρτησης εκ μέρους των κατοίκων της αλλοδαπής.

Η πρόβλεψη μεγαλύτερης προθεσμίας άσκησης του ίδιου ένδικου βοηθήματος όταν αυτό ασκείται εκ μέρους του Ελληνικού Δημοσίου σε σχέση με τους ιδιώτες θα μπορούσε να προκαλέσει προβληματισμό ²³ ενόψει της αρχής της ισότητας των διαδίκων που κατοχυρώνεται από το άρθρο 4 παρ. 1 του Συντάγματος και το άρθρο 20 του Συντάγματος σε συνδυασμό με το άρθρο 6 παρ. 1 της ΕΣΔΑ ²⁴.

Η αρχή βέβαια της ισότητας των διαδίκων απαγορεύει τη διαφορετική δικονομική μεταχείριση των διαδίκων, όταν αυτή είναι αδικαιολόγητη ²⁵. Από την ανωτέρω αρχή γίνονται δεκτές εξαιρέσεις, όταν συντρέχουν λόγοι γενικότερου κοινωνικού ή δημόσιου συμφέροντος ²⁶.

Ο λόγος για τον οποίο ο νομοθέτης προέβλεψε μεγαλύτερη προθεσμία αμφισβήτησης των αρχικών εγγραφών για το Ελληνικό Δημόσιο θα μπορούσε να υποτεθεί ότι συνδέεται με τις δυσκολίες των αρμόδιων υπηρεσιών του Δημοσίου να προσδιορίσουν τα δημόσια κτήματα ²⁷. Οι ανωτέρω δυσκολίες φθάνουν μέχρι και του σημείου σε ορισμένες περιπτώσεις το Ελληνικό

²³ Αξίζει να σημειωθεί ότι στην Κεντρική Νομοπαρασκευαστική Επιτροπή διατυπώθηκε σε μειοψηφία η άποψη η προθεσμία να είναι ενιαία επταετούς διάρκειας, Κώστας Χορομίδης, Εθνικό Κτηματολόγιο. Ο Νόμος 2664/1998, Νόμος και Φύση, 1999, 97 υποσ. 17.

²⁴ Για την αρχή της ισότητας των διαδίκων βλ. ΑΠ 12/2002, ΝοΒ 51, 659 επ., ΑΠ 11/2003, ΝοΒ 51, 1414 επ.. Αξίζει μάλιστα να σημειωθεί ότι οι σύγχρονες αντιλήψεις για τις σχέσεις Κράτους και πολίτη από τη σκοπιά της αρχής της ισότητας αποτέλεσαν έναν από τους λόγους για τους οποίους θεσπίστηκε η διάταξη του άρθρου 4 του ν. 3127/2003, με την οποία επετράπη υπό προϋποθέσεις η χρησιμευσιμία και σε βάρος ακινήτων του Δημοσίου βλ. Αιτιολογική Έκθεση της Προσθήκης Τροπολογίας στο σχέδιο νόμου «Τροποποίηση και συμπλήρωση των ν. 2308/1995 και 2664/1998 για την Κτηματογράφηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο» παρ. II.

²⁵ Η ΑΠ 12/2002 ό.π. έκρινε ότι συνιστά αδικαιολογήτως άνιση και προνομιακή μεταχείριση για το Δημόσιο η νομοθετική πρόβλεψη αναστολής της προθεσμίας για την άσκηση αίτησης οριστικού προσδιορισμού αποζημίωσης επί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης μόνο για το Ελληνικό Δημόσιο και όχι και για τον ιδιώτη αντίδικο.

²⁶ Κεραμεύς/ Κονδύλης / Νίκας (-Νίκας), ΚΠολΔ I (2000) 110 αριθ. 5.

²⁷ Οι δυσκολίες αυτές αποτέλεσαν εξάλλου το λόγο για τον οποίο δεν είναι υποχρεωτική στο στάδιο της κτηματογράφησης η υποβολή δήλωσης εγγραπτεύου δικαιώματος εκ μέρους του Ελληνικού Δημοσίου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 2308/1995. βλ. εισηγητική έκθεση του ν. 2308/1995, παρ. Β.2, Φίλιππος Δωρής, Εισήγηση υπό τον τίτλο Βασικές επιλογές νομοθετικής πολιτικής στο σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 33, Λάμπρος Κιτσαράς σημείωμα στις γνωμοδοτήσεις του ΝΣΚ, ΔΕΕ 2002, σελ. 857.

Δημόσιο να αγνοεί ποια είναι ακριβώς η ακίνητη περιουσία του ²⁸. Η πρόβλεψη πενταετούς προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης για το Ελληνικό Δημόσιο ενδεχομένως θα είχε ως αποτέλεσμα την αδυναμία του να προστατεύσει αποτελεσματικά την ακίνητη περιουσία του με την εμπρόθεσμη άσκηση αγωγών διόρθωσης των αρχικών εγγραφών.

Θα μπορούσε επομένως να υποστηριχθεί ότι η ανάγκη αποτελεσματικής προστασίας της ακίνητης περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου συνιστά λόγο υπέρτερου συμφέροντος ικανό να δικαιολογήσει την εξαίρεση από την αρχή της ισότητας των διαδίκων ²⁹.

B.2.4.2 Σημασία της προθεσμίας και για την καταχώριση της αγωγής στο κτηματολογικό βιβλίο

Η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 εδάφιο β' του ν. 2664/1998 προβλέπει επί λέξει τα εξής «Η αγωγή (αναγνωριστική ή διεκδικητική) **ασκείται** από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία». Ουδεμία αμφιβολία υπάρχει ότι ως «άσκηση της αγωγής» νοείται η κατάθεση και επίδοση αντιγράφου της αγωγής στον εναγόμενο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 215 παρ. 1 εδάφιο α' του ΚΠολΔ ³⁰. Οπότε εντός της ανωτέρω αποκλειστικής προθεσμίας πρέπει να έχει γίνει η κατάθεση της αγωγής διόρθωσης και η επίδοση αντιγράφου της, προκειμένου η άσκησή της να θεωρείται εμπρόθεσμη.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 1 περίπτ. ιβ' του ν. 2664/1998 καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα και οι προβλεπόμενες από την παράγραφο 2 του άρθρου 6 αγωγές, ήτοι οι αγωγές διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, ενώ η παράλειψη εγγραφής τους στα κτηματολογικά φύλλα επάγεται τις έννομες συνέπειες που προβλέπουν οι αντίστοιχες διατάξεις του ουσιαστικού ή του δικονομικού δικαίου, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 12 παρ. 3 του ίδιου ως άνω νόμου.

²⁸ Ανδρέας Γαζής, Το Κτηματολόγιο και τα Κτηματικά Βιβλία, ΝοΒ 40, 1176.

²⁹ Αξίζει μάλιστα να σημειωθεί ότι η προστασία της περιουσίας των ν.π.δ.δ. εκρίθη από την ΑΠ 12/2003 ό.π. ως λόγος γενικότερου δημόσιου συμφέροντος ικανός να δικαιολογήσει την εξαίρεση από την αρχή της ισότητας που εισάγεται με τη διάταξη του άρθρου 52 εδ. γ' του ν. δ. 496/1974 (κατά την οποία λαμβάνεται υπόψην αντεπάγγελτα η παραγραφή αξιώσεων κατά του Δημοσίου και των ν.π.δ.δ.).

³⁰ Για το χαρακτήρα της άσκησης της αγωγής ως σύνθετης διαδικαστικής ενέργειας και τα δύο σκέλη στα οποία αναλύεται βλ. Κ.Δ. Κεραμεύς, Αστικό Δικονομικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, σελ. 202 επ.

Οι συνέπειες παράλειψης εγγραφής μίας εγγραπτέας αγωγής στο βιβλίο διεκδικήσεων του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου προβλέπονται από τη διάταξη του άρθρου 220 του ΚΠολΔ, και είναι η απόρριψη αυτεπαγγέλτως της μη εγγραφείσας αγωγής ως απαράδεκτης. Η ανωτέρω προβλεπόμενη έννομη συνέπεια ισχύει σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 3 του ν. 2664/1998 και για την παράλειψη καταχώρισης στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής³¹.

Όμως η διάταξη του άρθρου 220 του ΚΠολΔ προβλέπει ότι η εγγραφή στο βιβλίο διεκδικήσεων της εγγραπτέας αγωγής πρέπει να γίνει μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από την κατάθεσή της. Παρόμοια ρύθμιση εισάγει η διάταξη του άρθρου 13 παρ. 2 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998 προκειμένου για την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της επιγενόμενης εγγραφής³².

Αντίστοιχη όμως ρύθμιση προβλέπεται συγκεκριμένη προθεσμία για την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής δεν περιέχεται στο ν. 2664/1998. Εξ αντιδιαστολής επομένως από τη διάταξη του άρθρου 220 του ΚΠολΔ αλλά και του άρθρου 13 παρ. 2 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998 θα μπορούσε κανείς ευλόγως να συμπεράνει ότι η εγγραφή στο οικείο κτηματολογικό φύλλο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής δεν υπόκειται σε καμία προθεσμία. Όμως, όπως σημειώθηκε ανωτέρω, αν η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής δεν έχει καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο, το αρμόδιο δικαστήριο απορρίπτει και αυτεπαγγέλτως ως απαράδεκτη την αγωγή αυτή. Οπότε πρακτικά το απώτατο χρονικό σημείο μέχρι το οποίο θα πρέπει να έχει γίνει η καταχώριση της ανωτέρω αγωγής στο κτηματολογικό βιβλίο είναι η ημέρα συζήτησης της οικείας αγωγής στο δικαστήριο, το οποίο και θα ελέγξει αν έγινε ή όχι η εγγραφή της στο κτηματολογικό βιβλίο.

Πάντως έχει υποστηριχθεί και η αντίθετη άποψη σύμφωνα με την οποία η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής πρέπει να εγγράφεται στο

³¹ Κιτσαράς ό.π. σελ. 183.

³² Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 2 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998 η αγωγή διόρθωσης της επιγενόμενης εγγραφής καταχωρίζεται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο μέσα σε προθεσμία κατ' ανώτατο όριο τριάντα (30) ημερών από την κατάθεση της, αλλιώς είναι απαράδεκτη η συζήτησή της.

κτηματολογικό βιβλίο μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την κατάθεσή της, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 220 του ΚΠολΔ³³.

B.2.4.3 Η έναρξη της προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

Η αποκλειστική προθεσμία μέσα στην οποία επιτρέπεται η άσκηση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής άρχεται από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της προβλεπόμενης στο άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 2664/1998 απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε., σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 παρ. 2 εδάφιο δ' του ιδίου ως άνω νόμου³⁴.

Παρά το γεγονός ότι ο νομοθέτης προβλέπει διαφορετικής διάρκειας προθεσμία για την άσκηση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής ανάλογα με τον ασκούντα αυτή (άρθρο 6 παρ. 2 εδάφια β' και γ' του ν. 2664/1998)³⁵, η ανωτέρω προθεσμία ξεκινά να υπολογίζεται για όλους από την ίδια χρονική στιγμή, ήτοι από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της ανωτέρω απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε.³⁶.

Η ανωτέρω απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. για την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου απολαύει ευρύτατης δημοσιότητας. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 3 εδάφιο γ' του ν. 2664/1998, η απόφαση αυτή δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και κοινοποιείται στο Δημόσιο, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού, στον Υποθηκοφύλακα της περιοχής, στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο της περιοχής

³³ Κιτσαράς ό.π. σελ. 183.

³⁴ Η διάταξη βέβαια του άρθρου 12 παρ. 1 του ν. 2308/1995, πριν την αντικατάστασή της με το άρθρο 1 παρ. 27 του ν. 3127/2003, προέβλεπε ότι αφετηρία υπολογισμού της προθεσμίας για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών θα αποτελούσε η τοιχοκόλληση σε εμφανείς θέσεις του Γραφείου Κτηματολογίου αποσπάσματος σημείωσης για την ημερομηνία ολοκλήρωσης των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία.

³⁵ Για τη διάρκεια της προθεσμίας μέσα στην οποία επιτρέπεται η άσκηση της αγωγής διόρθωσης βλ. ανωτέρω παρ. B.2.4.1.

³⁶ Για τη σημασία της έναρξης της οικείας προθεσμίας από το ίδιο χρονικό σημείο για όλους από την άποψη της ασφάλειας δικαίου βλ. κατωτέρω παρ. B.4.

καθώς και στο Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου ³⁷.

Παρόλο όμως που η ανωτέρω απόφαση κοινοποιείται στο Ελληνικό Δημόσιο, η προθεσμία για την άσκηση εκ μέρους αυτού της αγωγής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών δεν ξεκινά από την κοινοποίηση προς αυτό αλλά από τη δημοσίευση της οικείας απόφασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

B.3 Αναστολή και διακοπή της προθεσμίας έγερσης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

B.3.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Όπως προαναφέρθηκε, το άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 προβλέπει συγκεκριμένη αποκλειστική προθεσμία για την άσκηση της αγωγής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών. Η ανωτέρω προθεσμία άρχεται για όλους από το ίδιο χρονικό σημείο, ήτοι από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της προβλεπόμενης από το άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 2664/1998 απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε., η διάρκεια της όμως είναι διαφορετική ανάλογα με τον ασκούντα την αγωγή αυτή. Μετά την άπρακτη παρέλευση της ανωτέρω αποκλειστικής προθεσμίας επέρχεται η οριστικοποίηση της αρχικής εγγραφής της οποίας η ακρίβεια δεν αμφισβητήθηκε, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 2664/1998.

Στη θεωρία είχε υποστηριχθεί η άποψη ότι η προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 αποκλειστική προθεσμία δεν αναστέλλεται ούτε διακόπτεται, επειδή αποβλέπει στην εξυπηρέτηση δημόσιου συμφέροντος ³⁸.

Από τα ανωτέρω θα μπορούσε κάποιος να συμπεράνει ότι μετά παρέλευση της προβλεπόμενης από το άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998

³⁷ Αξίζει να σημειωθεί ότι ο νομοθέτης δεν προέβλεψε κοινοποίηση της οικείας απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε. στο Υπουργείο Εξωτερικών. Η διάταξη όμως του άρθρου 2 παρ. 1 εδάφιο γ' του ν. 2308/1995 προβλέπει κοινοποίηση στο Υπουργείο Εξωτερικών της απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε. με την οποία καλούνται οι δικαιούχοι εγγραπτών δικαιωμάτων στο στάδιο της κτηματογράφησης να υποβάλουν δήλωση για αυτά. Σκοπός προδήλως της ρύθμισης του ν. 2308/1995 είναι να καταστεί γνωστή η ανωτέρω απόφαση μέσω των Ελληνικών Πρεσβειών και Προξενείων στους Έλληνες του εξωτερικού.

³⁸ Έτσι Κωνσταντίνος Χορομίδης, Το Εθνικό (Ελληνικό) Κτηματολόγιο και ο έλεγχος της νομιμότητας των προσκομιζόμενων σ' αυτό τίτλων, Εισήγηση στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 106.

προθεσμίας και μη άσκησης από κανέναν αγωγής διόρθωσης συγκεκριμένης αρχικής εγγραφής, επέρχεται η οριστικοποίηση αυτής και η παραγωγή του αμάχητου τεκμηρίου ακρίβειας. Η διαπίστωση της μη άσκησης αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής της γενωμένης για συγκεκριμένο ακίνητο είναι ευχερής, καθόσον η ανωτέρω αγωγή πρέπει σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 1 περίπτ. ιβ΄ του ν. 2664/1998 να καταχωρίζεται στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο.

Το ανωτέρω όμως συμπέρασμα δεν είναι απολύτως ορθό και ακριβές. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο δ΄ του ν. 2664/1998 για την αποκλειστική προθεσμία της αγωγής αμφισβήτησης των αρχικών εγγραφών εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις των άρθρων 255 έως 263 και 270 του Αστικού Κώδικα, ήτοι οι ανωτέρω διατάξεις του Αστικού Κώδικα για την αναστολή και τη διακοπή της παραγραφής.

B.3.2 Η ρύθμιση του άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο δ΄ του ν. 2664/1998

Η διάταξη του άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο δ΄ του ν. 2664/1998 προβλέπει την ανάλογη εφαρμογή ορισμένων διατάξεων του Αστικού Κώδικα περί αναστολής και διακοπής της παραγραφής. Συγκεκριμένα σύμφωνα με την ανωτέρω διάταξη εφαρμόζονται αναλόγως επί της προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης οι διατάξεις των άρθρων 255 έως 263 και 270 του Αστικού Κώδικα.

Αν επομένως σε συγκεκριμένη περίπτωση συντρέχουν οι προϋποθέσεις μίας εκ των ανωτέρω αναλόγως εφαρμοζομένων διατάξεων του Αστικού Κώδικα περί αναστολής της παραγραφής, αυτό σημαίνει ότι το χρονικό διάστημα της αναστολής δεν υπολογίζεται στο χρόνο της αποκλειστικής προθεσμίας, η οποία συνεχίζεται όταν πάψει η αναστολή (ανάλογη εφαρμογή της ΑΚ 257). Αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής μίας εκ των ανωτέρω αναλόγως εφαρμοζομένων διατάξεων του Αστικού Κώδικα περί διακοπής, αυτό σημαίνει ότι ο χρόνος που παρήλθε δεν υπολογίζεται, ενώ μετά την περάτωση της διακοπής αρχίζει νέα αποκλειστική προθεσμία (ανάλογη εφαρμογή της ΑΚ 270).

Πρακτικά η εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων του Αστικού Κώδικα περί αναστολής και διακοπής της αποκλειστικής προθεσμίας σημαίνει ότι και μετά παρέλευση πέντε (5) ή επτά (7) ετών από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της προβλεπόμενης από το άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 2664/1998

απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε, εμπροθέσμως και άρα παραδεκτώς ασκείται η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Οπότε η οικεία αρχική εγγραφή θα οριστικοποιηθεί όχι κατ' εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 2664/1998, αλλά της παρ. 3 του ιδίου ως άνω άρθρου. Στην ανωτέρω δηλ. περίπτωση η αρχική εγγραφή οριστικοποιείται με την έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που ή θα απορρίπτει ή θα κάνει δεκτή την εμπροθέσμως κατά τα ανωτέρω ασκηθείσα αγωγής διόρθωσης.

Β.3.3 Δυνατότητα εφαρμογής της ΑΚ 279 επί της αποκλειστικής προθεσμίας της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 279 του Αστικού Κώδικα οι διατάξεις για την παραγραφή εφαρμόζονται αναλόγως στις περιπτώσεις που ο νόμος ή τα μέρη τάσσουν προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί το δικαίωμα (αποσβεστική προθεσμία).

Ο νόμος 2664/1998 (άρθρο 6 παρ. 2 αυτού) προβλέπει συγκεκριμένη προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Μετά παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας δεν επιτρέπεται άσκηση της ανωτέρω αγωγής, καθόσον επέρχεται η οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών και η παραγωγή εξ αυτών του αμάχητου τεκμηρίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 παρ. 1 του ιδίου ως άνω νόμου. Εξάλλου στην εισηγητική έκθεση του ιδίου ως άνω νόμου τονίζεται ότι το αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας των αρχικών εγγραφών έχει την έννοια της αποσβεστικής προθεσμίας για την προβολή αξιώσεων εμπράγματος δικαίου εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου κατά του ανακριβώς αναγραφόμενου ως δικαιούχου στις αρχικές εγγραφές³⁹.

Με βάση επομένως τα ανωτέρω θα μπορούσε να υποστηριχθεί η άποψη ότι η προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 αποκλειστική προθεσμία άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής είναι «αποσβεστική» κατά την έννοια του άρθρου 279 του Αστικού Κώδικα⁴⁰.

Ενώ όμως η διάταξη του άρθρου 279 του Αστικού Κώδικα προβλέπει για τις αποσβεστικές προθεσμίες ανάλογη εφαρμογή όλων των διατάξεων του

³⁹ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α.17, παρ. Β.3. υπό τον τίτλο «Οι διατάξεις του δευτέρου κεφαλαίου (άρθρα 6-9)» και παρ. Β.3. υπό άρθρο 7.

⁴⁰ Την άποψη ότι η προθεσμία άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής είναι γενικώς αποσβεστική δέχεται και ο Κιτσαράς ό.π. σελ. 179.

Αστικού Κώδικα περί παραγραφής, η διάταξη του άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998 επιτρέπει την ανάλογη εφαρμογή συγκεκριμένων και μόνο ρητά αναφερόμενων σε αυτή διατάξεων του Αστικού Κώδικα περί αναστολής και διακοπής της παραγραφής.

Οπότε ακόμα και αν δεχθούμε ότι η προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 προθεσμία άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής έχει χαρακτήρα «αποσβεστικής προθεσμίας» κατά την έννοια του άρθρου 279 του Αστικού Κώδικα, αυτό δεν σημαίνει άνευ ετέρου ότι το άρθρο 279 του Αστικού Κώδικα εφαρμόζεται και για την ανωτέρω προθεσμία.

Το γράμμα της διάταξης του άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998 δεν αφήνει καμία αμφιβολία για το ότι πρόθεση του νομοθέτη ήταν να εφαρμόζονται αναλόγως επί της προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής όχι όλες οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί παραγραφής ή τουλάχιστον όλες οι διατάξεις περί αναστολής ή διακοπής της παραγραφής, αλλά συγκεκριμένες και μόνο διατάξεις περί αναστολής ή διακοπής της παραγραφής οι οποίες και μνημονεύονται ρητά από την ανωτέρω διάταξη (ήτοι οι διατάξεις των άρθρων 255 έως 263 και 270 του Αστικού Κώδικα) ⁴¹. Αν η βούληση του νομοθέτη ήταν διαφορετική, τότε θα έπρεπε να προβλέψει την ανάλογη εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 279 του Αστικού Κώδικα.

Εξάλλου η διάταξη του άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998 τυγχάνει ειδική σε σχέση με τη διάταξη του άρθρου 279 του Αστικού Κώδικα. Πράγματι η ανωτέρω διάταξη του ν. 2664/1998 αναφέρεται ειδικώς στην προθεσμία μέσα στην οποία επιτρέπεται να ασκηθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ιδίου ως άνω νόμου αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, ενώ η διάταξη του άρθρου 279 του Αστικού Κώδικα αναφέρεται σε όλες τις περιπτώσεις αποσβεστικών προθεσμιών, και μάλιστα όχι μόνο αυτών που τίθενται εκ του νόμου αλλά και όσων τίθενται με συμφωνίες των μερών.

⁴¹ Η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998 προβλέπει επί λέξει τα εξής: «Οι διατάξεις των άρθρων 255 έως 263 και 270 του Αστικού Κώδικα εφαρμόζονται αναλόγως και για την προθεσμία της παραγράφου 2 του άρθρου 6 αυτού του νόμου». Παρά τη σαφήνεια όμως της ανωτέρω διάταξης στα χορηγούμενα από τα Κτηματολογικά Γραφεία πιστοποιητικά ιδιοκτησίας, βαρών κλπ αναφέρεται, προφανώς εκ παραδρομής, επί λέξει «Οι διατάξεις των άρθρων 255 έως και 270 ΑΚ εφαρμόζονται αναλόγως και για την ανωτέρω προθεσμία (άρθ. 6 & 7 του ν. 2664/98)».

Ο βασικότερος όμως λόγος για τον οποίο θα πρέπει να αρνηθούμε την εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 279 του Αστικού Κώδικα και επί της προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής είναι η ασφάλεια και βεβαιότητα δικαίου στην εξασφάλιση των οποίων τείνει ο νομοθέτης με τη ρύθμιση που εισάγει για τις αρχικές εγγραφές.

B.4 Αρχικές εγγραφές και ασφάλεια δικαίου

Όπως γίνεται δεκτό, ένας από τους δικαιολογητικούς λόγους της παραγραφής και επομένως και του συγγενούς θεσμού της αποσβεστικής προθεσμίας είναι η βεβαιότητα του δικαίου και η ασφάλεια των συναλλαγών⁴².

Αντίστοιχος είναι και ο σκοπός της αποκλειστικής προθεσμίας μέσα στην οποία επιτρέπεται η άσκηση της προβλεπόμενης από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών.

Η αμφισβήτηση της ακρίβειας των αρχικών εγγραφών και αντίστοιχα η διόρθωσή τους δεν επιτρέπεται να γίνεται επ' άπειρον αλλά μέσα στην προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 εδάφια β' και γ' αποκλειστική προθεσμία.

Η προθεσμία άσκησης της αγωγής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών άρχεται για όλους από το ίδιο χρονικό σημείο, ήτοι από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της σχετικής απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε., σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998⁴³.

Επιπλέον η διόρθωση των αρχικών εγγραφών γίνεται μόνο με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 παρ. 3 εδάφια β' και γ' και στο άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 2664/1998⁴⁴.

Οι αρχικές εγγραφές μετά την οριστικοποίησή τους παράγουν αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας υπέρ των φερόμενων με αυτές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αφορούν (άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 2664/1998), ενώ τα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη» θεωρείται ότι ανήκουν κατά αμάχητο τεκμήριο στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, μόλις καταστεί οριστική η αρχική

⁴² Απόστολος Γεωργιάδης, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, γ' έκδοση, σελ. 295

⁴³ Για την έναρξη της προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής βλ. ανωτέρω παρ. Β.2.4.3.

⁴⁴ Για το ότι σκοπός και των διατάξεων αυτών είναι η ασφάλεια δικαίου βλ. Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 υπό άρθρο 17.

εγγραφή (άρθρο 9 του ν. 2664/1998). Και στις δύο ανωτέρω περιπτώσεις δεν επιτρέπεται μεταβολή του περιεχομένου των οριστικοποιημένων αρχικών εγγραφών, ακόμα και αν αυτές είναι ανακριβείς, ενώ ο αληθής δικαιούχος περιορίζεται σε ενοχικές αξιώσεις κατά του αμαχήτως φερομένου ως δικαιούχου (άρθρο 7 παρ. 2 και άρθρο 9 παρ. 1 εδάφιο β' του ν. 2664/1998). Μετά τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου της αρχικής εγγραφής κάθε τρίτος αδιαφόρως της καλής ή κακής του πίστης μπορεί να αποκτήσει εγκύρως δικαίωμα από τον φερόμενο με την αρχική εγγραφή ως κύριο, ακόμα και αν η οικεία αρχική εγγραφή είναι ανακριβής⁴⁵.

Οι ανωτέρω ρυθμίσεις αποκαθιστούν ασφάλεια και βεβαιότητα ως προς τις εμπράγματες σχέσεις επί ακινήτων. Την ανωτέρω ασφάλεια και βεβαιότητα έκρινε ο νομοθέτης του ν. 2664/1998 αναγκαία για την ασφαλή και ομαλή λειτουργία του όλου θεσμού του κτηματολογίου⁴⁶.

Ρήγμα στην επιδιωκόμενη από το νομοθέτη ασφάλεια και βεβαιότητα ως προς τις εμπράγματες σχέσεις επί ακινήτων φαίνεται να εισάγει η διάταξη του άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998 που επιτρέπει την ανάλογη εφαρμογή ορισμένων διατάξεων του Αστικού Κώδικα περί αναστολής και διακοπής της παραγραφής⁴⁷.

Όπως σημειώθηκε και ανωτέρω, η αναστολή ή διακοπή της αποκλειστικής προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής πρακτικά σημαίνει ότι συγκεκριμένη αρχική εγγραφή είναι δυνατόν να διορθωθεί – ανατραπεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση που θα κάνει δεκτή αγωγή διόρθωσης ασκηθείσα, κατά τρόπο καθ' όλα εμπρόθεσμο και παραδεκτό, μετά παρέλευση πενταετίας ή επταετίας από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της προβλεπόμενης από το άρθρο 6 παρ. 2 εδάφιο δ' του

⁴⁵ Κιτσαράς ό.π. σελ. 54 και 220.

⁴⁶ Ο ανωτέρω σκοπός του νομοθέτη, ήτοι η δημιουργία μίας σταθερής βάσης – αυτής των οριστικοποιημένων αρχικών εγγραφών – πάνω στην οποία θα μπορούσε να στηριχθεί και να λειτουργήσει το Κτηματολόγιο επανειλημμένως τονίζεται στην Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α.17, παρ. Β.3. υπό τον τίτλο Οι διατάξεις του δευτέρου κεφαλαίου (άρθρα 6-9), παρ. Β.3 υπό άρθρο 7.

⁴⁷ Πρβλ. και Κιτσαρά ό.π. σελ. 180 επ. ο οποίος υποστηρίζει ότι θα πρέπει να τηρούνται διατυπώσεις δημοσιότητας για τους λόγους αναστολής ή διακοπής της αποκλειστικής προθεσμίας της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, προκειμένου οι τρίτοι να γνωρίζουν ότι συγκεκριμένη αρχική εγγραφή δεν έχει οριστικοποιηθεί.

ν. 2664/1998 απόφασης του ΟΚ.Χ.Ε. Δηλαδή παρά το γεγονός ότι θα έχει παρέλθει η πενταετία ή επταετία μέσα στην οποία επιτρέπεται η άσκηση της αγωγής διόρθωσης και παρά την πεποίθηση των συναλλασσομένων περί οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών, υπάρχει το ενδεχόμενο διόρθωσής τους, επειδή η ανωτέρω αποκλειστική προθεσμία θα έχει ανασταλεί ή διακοπεί για κάποιο νόμιμο λόγο.

Η ασφάλεια επομένως δικαίου που επιδιώκεται μέσω της οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών φωτίζει και τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998. Ο νομοθέτης με την ανωτέρω διάταξη, η οποία δεν επιτρέπει την ανάλογη εφαρμογή όλων των διατάξεων του Αστικού Κώδικα περί παραγραφής αλλά ούτε και την ανάλογη εφαρμογή όλων των διατάξεων περί αναστολής ή διακοπής της παραγραφής, τείνει στην εξυπηρέτηση του ίδιου ως άνω σκοπού, ήτοι στην αποκατάσταση βεβαιότητας και ασφάλειας ως προς τις εμπράγματα σχέσεις επί ακινήτων, όπως αυτές αποτυπώνονται στις αρχικές εγγραφές. Η δυνατότητα αντίθετα ανάλογης εφαρμογής όλων των διατάξεων του Αστικού Κώδικα περί παραγραφής και για την προθεσμία άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής θα προκαλούσε αβεβαιότητα και ανασφάλεια ως προς την οριστικοποίηση ή όχι συγκεκριμένης εγγραφής και επομένως αβεβαιότητα και ανασφάλεια ως προς τις εμπράγματα σχέσεις επί συγκεκριμένου ακινήτου.

B.5 Άγνοια εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου της δυνατότητας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

Στην πράξη δεν αποκλείεται να προκύψουν περιπτώσεις προσώπων τα οποία απώλεσαν την προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 εδάφια β' και γ' του ν. 2664/1998 προθεσμία, επειδή δεν γνώριζαν την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογίου σε συγκεκριμένη περιοχή στην οποία βρίσκεται ακίνητο επί του οποίου έχουν εμπράγματα ή λοιπά εγγραπτά δικαιώματα, την εις βάρος τους ανακριβή αρχική εγγραφή κλπ (π.χ. κάτοικος εξωτερικού αγνοεί την κήρυξη της περιοχής όπου βρίσκονται τα ακίνητά του υπό κτηματογράφηση και στη συνέχεια την έναρξη λειτουργίας στην ίδια περιοχή του κτηματολογίου).

Όπως σημειώθηκε ανωτέρω ⁴⁸, η προθεσμία μέσα στην οποία μπορεί να ασκηθεί η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής ξεκινά για όλους

⁴⁸ Βλ. παρ. Β.2.4.3.

αδιακρίτως από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της προβλεπόμενης από το άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 2664/1998 απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε. (άρθρο 6 παρ. 2 εδάφιο δ' του ιδίου νόμου). Αντίθετα η γνώση ή η άγνοια της δημοσίευσης της ανωτέρω απόφασης ή της έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογίου ή της δυνατότητας άσκησης της αγωγής διόρθωσης δεν τίθεται από τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998 ως προϋπόθεση για την έναρξη της ανωτέρω προθεσμίας. Η ανωτέρω δηλ. προθεσμία ξεκινά ακόμα και εις βάρος προσώπων τα οποία τελούν σε πλήρη άγνοια σχετικά με το κτηματολόγιο, την εις βάρος τους ανακριβή αρχική εγγραφή και το δικαίωμά τους να ασκήσουν την αγωγή διόρθωσης των αρχικών εγγραφών.

Ανωτέρω δεχθήκαμε ότι η προθεσμία άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής θα μπορούσε να θεωρηθεί «αποσβεστική» κατά την έννοια του άρθρου 279 του Αστικού Κώδικα ⁴⁹. Σύμφωνα όμως με τη διάταξη του άρθρου 279 του Αστικού Κώδικα οι διατάξεις για την παραγραφή εφαρμόζονται αναλόγως επί των αποσβεστικών προθεσμιών. Μία από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα για την παραγραφή είναι και αυτή του άρθρου 251, σύμφωνα με την οποία «Η παραγραφή αρχίζει από τότε που γεννήθηκε η αξίωση και είναι δυνατή η δικαστική επιδίωξή της». Οπότε θα πρέπει να εξετάσουμε μήπως η άγνοια ύπαρξης ενός δικαιώματος σημαίνει ότι «δεν είναι δυνατή η δικαστική του επιδίωξη» κατά την έννοια του άρθρου 251 του Αστικού Κώδικα και ως εκ τούτου δεν ξεκινά η αποσβεστική αυτού προθεσμία.

Καταρχάς θα πρέπει να διευκρινιστεί ότι κατά την κρατούσα άποψη ⁵⁰ η διάταξη του άρθρου 251 του Αστικού Κώδικα δεν εφαρμόζεται επί των αποσβεστικών προθεσμιών ⁵¹. Οι διατάξεις περί παραγραφής, την ανάλογη εφαρμογή των οποίων προβλέπει η διάταξη του άρθρου 279 του Αστικού Κώδικα επί των αποσβεστικών προθεσμιών, δέχεται η κρατούσα άποψη ότι

⁴⁹ Βλ. παρ. Β.3.3.

⁵⁰ Μαρία – Χριστίνα Καλογερά σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου , αρθρ. 279 αρ. 7.

⁵¹ Βλ. όμως και Θεοφανώ Παπαζήση σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, αρθρ. 1470, αρ. 3 επ., η οποία προκειμένου για την αποσβεστική προθεσμία προσβολής της πατρότητας εκ μέρους του συζύγου της μητέρας – τεκμαιρόμενου πατέρα εφαρμόζει συνδυαστικά τις διατάξεις των άρθρων 279 και 251 του Αστικού Κώδικα.

είναι κατά βάση οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί αναστολής και διακοπής της παραγραφής⁵².

Επιπλέον όμως και πρωτίστως, όπως δεχθήκαμε ανωτέρω, η διάταξη του άρθρου 279 του Αστικού Κώδικα, δεν εφαρμόζεται προκειμένου για την προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 εδάφια β' και γ' του ν. 2664/1998 αποκλειστική προθεσμία άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Για την ανωτέρω αποκλειστική προθεσμία αναλόγως εφαρμοστέες τυγχάνουν μόνο εκείνες οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα οι οποίες ρητά αναφέρονται στη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998. Η διάταξη όμως του ως άνω άρθρου 7 παρ. 3 εδάφιο δ' δεν επιτρέπει και την ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 251 του Αστικού Κώδικα προκειμένου για την προθεσμία άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής.

Ακόμα όμως και αν η διάταξη του άρθρου 251 του Αστικού Κώδικα αναφερόταν ρητά στο άρθρο 7 παρ. 3 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998, ο τρόπος με τον οποίο ερμηνεύεται από την κρατούσα άποψη το ανωτέρω άρθρο του Αστικού Κώδικα δεν θα επέτρεπε την εφαρμογή του στην υπό εξέταση περίπτωση. Πράγματι σύμφωνα με την κρατούσα άποψη⁵³ δεν είναι δυνατή η δικαστική επιδίωξη μίας αξίωσης, κατά την έννοια του άρθρου 251 του Αστικού Κώδικα, μόνο όταν συντρέχουν νομικοί λόγοι – νομικά κωλύματα που καθιστούν αδύνατη τη δικαστική της επιδίωξη. Αντίθετα πραγματικοί λόγοι που εμποδίζουν την άσκηση αγωγής δεν λαμβάνονται υπόψιν παρά μόνο ενδεχομένως ως λόγοι αναστολής της παραγραφής⁵⁴. Επομένως η γνώση ή

⁵² Μαρία – Χριστίνα Καλογερά ό.π., άρθρ. 279 αρ. 5.

⁵³ Μαρία – Χριστίνα Καλογερά ο.π. 251 αρ. 5 και 6, Απόστολος Γεωργιάδης, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, γ' έκδοση, σελ. 301.

⁵⁴ Κατά της κρατούσας βέβαια αυτής άποψης θα μπορούσαν να διατυπωθούν αντιρρήσεις. Καταρχάς ούτε από το γράμμα αλλά ούτε και από το σκοπό του άρθρου 251 του Αστικού Κώδικα προκύπτει ότι μόνο νομικοί λόγοι και όχι πραγματικοί θα πρέπει να καθιστούν αδύνατη τη δικαστική επιδίωξη μίας αξίωσης. Αφ' ης στιγμής είναι αδύνατη η δικαστική επιδίωξη μίας αξίωσης, δεν είναι κατανοητό γιατί έχει σημασία αν ο λόγος που την προκάλεσε είναι νομικός ή πραγματικός. Εξάλλου από τη διάταξη του άρθρου 257 του Αστικού Κώδικα προκύπτει ότι απαραίτητη προϋπόθεση για να γίνει λόγος για αναστολή της παραγραφής είναι ότι αυτή έχει ήδη ξεκινήσει. Συγκεκριμένα το άρθρο 257 παρ. 2 του Αστικού Κώδικα προβλέπει επί λέξει «Όταν πάψει η αναστολή, **η παραγραφή συνεχίζεται...**». Όμως προϋπόθεση για να πούμε ότι η παραγραφή συνεχίζεται είναι ότι αυτή έχει ήδη ξεκινήσει. Τέλος πρέπει να σημειωθούν οι ΟλΣτΕ 3845/1997, καταχωρισμένη στην Τηλεματική, η ΑΕΔ 2/1999, Αρχείο

η άγνοια ύπαρξης μίας αξίωσης δεν επηρεάζει κατά την ανωτέρω κρατούσα άποψη την έναρξη παραγραφής της αξίωσης αυτής⁵⁵.

Ακολουθώντας επομένως την κρατούσα άποψη, και παρά τις επιφυλάξεις που διατυπώθηκαν, θα πρέπει να εξετάσουμε μήπως η άγνοια εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου της δυνατότητας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής υπάγεται σε κάποιον από τους λόγους αναστολής της παραγραφής του Αστικού Κώδικα, οι οποίοι τυγχάνουν αναλόγως εφαρμοστέοι και για την προθεσμία της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 3 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998.

Μεταξύ των ανωτέρω διατάξεων του Αστικού Κώδικα περιλαμβάνεται και η διάταξη του άρθρου 255. Σύμφωνα με την ανωτέρω διάταξη του Αστικού Κώδικα η παραγραφή αναστέλλεται για όσο χρόνο ο δικαιούχος εμποδίστηκε από δικαιοστάσιο ή άλλο λόγο ανωτέρας βίας να ασκήσει την αξίωσή του μέσα στο τελευταίο εξάμηνο του χρόνου της παραγραφής. «Ανωτέρα βία» κατά την ανωτέρω διάταξη συνιστά κάθε γεγονός απρόβλεπτο το οποίο στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν μπορούσε να αποτραπεί ούτε με μέτρα άκρας επιμελείας και σύνεσης και το οποίο εμπόδισε το δικαιούχο από τη δικαστική επιδίωξη της αξίωσής του⁵⁶.

Το ερώτημα αν η άγνοια του αληθούς δικαιούχου για την εκ μέρους του δυνατότητα άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής συνιστά «ανωτέρα βία» κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 255 του Αστικού

Νομολογίας 1999, 19, και η ΟλΣτΕ 4107/1999, καταχωρισμένη στην Τηλεματική, οι οποίες δέχθηκαν ότι «Ως αφετηρία όμως της προθεσμίας αυτής (ενν. προθεσμία άσκησης ανακοπής κατά πλειστηριασμού που επεσπεύθη με βάση τον ΚΕΔΕ) οφείλει να ορίζει (ενν. ο νομοθέτης) τη γνώση του θιγομένου για το βλαπτικό γι' αυτόν γεγονός, πράξη ή παράλειψη, **γιατί χωρίς μια τέτοια γνώση δεν καθίσταται εφικτή η εκ μέρους του διεκδίκηση της παροχής έννομης προστασίας**». Οι ανωτέρω δηλαδή δικαστικές αποφάσεις έκριναν ότι χωρίς τη γνώση του βλαπτικού γεγονότος είναι **αδύνατη για το θιγόμενο η δικαστική επιδίωξη των δικαιωμάτων του** (την ίδια όμως διατύπωση χρησιμοποιεί και η διάταξη του άρθρου 251 του Αστικού Κώδικα που προβλέπει ότι η παραγραφή μίας αξίωσης αρχίζει μόνο αν είναι **δυνατή η δικαστική επιδίωξη της**). Για τους ανωτέρω λόγους θα ήταν συνεπέστερο, όταν συντρέχει πραγματικός λόγος που καθιστά αδύνατη τη δικαστική επιδίωξη μίας αξίωσης ήδη από τη γένεσή της, να εξετάζεται η δυνατότητα εφαρμογής του άρθρου 251 του Αστικού Κώδικα και όχι άνευ ετέρου οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί αναστολής της παραγραφής.

⁵⁵ Απόστολος Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 301.

⁵⁶ Μαρία – Χριστίνα Καλογερά ό.π. 255 αρ. 2, Απόστολος Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 304.

Κώδικα μπορεί να απαντηθεί μόνο αν λάβουμε υπόψιν μας τη δημοσιότητα την οποία απολαμβάνουν οι επιμέρους πράξεις και αποφάσεις του Ο.Κ.Χ.Ε. τόσο κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης όσο και μετά την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογίου.

Η απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. με την οποία κηρύσσεται συγκεκριμένη περιοχή υπό κτηματογράφηση υποβάλλεται σε ευρεία δημοσιότητα. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 και 2, καθώς και του άρθρου 9^α του ν. 2308/1995, η ανωτέρω απόφαση δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, σε μία ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας και σε δύο εφημερίδες του νομού ή της περιφέρειας, κοινοποιείται στο Δημόσιο, στα Υπουργεία Εξωτερικών, Οικονομίας και Οικονομικών και Γεωργίας, στους οικείους οργανισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτου και δεύτερου βαθμού, καθώς και στους συμβολαιογραφικούς συλλόγους όλης της χώρας.

Μετά την κήρυξη ορισμένης περιοχής υπό κτηματογράφηση ακολουθεί η απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. με την οποία καλούνται οι δικαιούχοι εμπράγματων και λοιπών εγγραπτών δικαιωμάτων να υποβάλουν δήλωση για τα δικαιώματά τους στα ακίνητα της υπό κτηματογράφησης περιοχής. Και η ανωτέρω απόφαση απολαύει ευρείας δημοσιότητας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 2 παρ. 1 και 9^α του ν. 2308/1995.

Στη συνέχεια τα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και πίνακες, όπως συντάχθηκαν κατ' εφαρμογή του άρθρου 3 του ν. 2308/1995, αναρτώνται για πρώτη φορά στο Γραφείο Κτηματογράφησης ⁵⁷, ενώ σχετική ανακοίνωση του Ο.Κ.Χ.Ε. δημοσιεύεται σε δύο εφημερίδες του νομού ή της περιφέρειας και σε μία τουλάχιστον ημερήσια εφημερίδα πανελλαδικής κυκλοφορίας, αναρτάται στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και κοινοποιείται στους προβλεπόμενους από το άρθρο 4 του ίδιου ως άνω νόμου φορείς καθώς επίσης και στο Δημόσιο, όπως προβλέπει το άρθρο 9^α του ν. 2308/1995. Τα ίδια ακριβώς ισχύουν και προκειμένου για τη δεύτερη

⁵⁷ Με στόχο μάλιστα τη γνώση του περιεχομένου των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. ενημερώνει προσωπικά με επιστολές και αποσπάσματα τα πρόσωπα στα οποία αφορούν οι εγγραφές στα ως άνω διαγράμματα και πίνακες, Φίλιππος Δωρής Κτηματογράφηση για την δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά Βιβλία, Εισήγηση στην ημερίδα που οργανώθηκε από το Δικηγορικό Σύλλογο Κέρκυρας στις 19-5-2000. Ανάπτυπο από την Ιόνιο Επιθεώρηση του Δικαίου, τεύχος 1/Δεκέμβριος 2001, σελ. 9.

ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων, όπως προβλέπει το άρθρο 9 του ν. 2308/1995.

Τέλος η απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. που ορίζει την ακριβή ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου και τα όρια της υπαγόμενης στο νέο σύστημα δημοσιότητας περιοχής, δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και κοινοποιείται στο Δημόσιο, στους Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού, καθώς και στους λοιπούς αναφερόμενους στο άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 2664/1994 φορείς.

Συνεπεία επομένως της ευρύτατης δημοσιότητας που απολαμβάνουν οι ανωτέρω αποφάσεις και πράξεις του Ο.Κ.Χ.Ε. τόσο στο στάδιο της κτηματογράφησης όσο και κατά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου, είναι εξαιρετικά δύσκολο να υποστηριχθεί ότι τυχόν άγνοια ορισμένου προσώπου για τη δυνατότητά του να ασκήσει την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής συνιστά «ανωτέρα βία» κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 255 του Αστικού Κώδικα. Αν ένα πρόσωπο επεδείκνυε επιμέλεια και σύνεση, και μάλιστα όχι τη μεγαλύτερη δυνατή όπως απαιτεί η κρατούσα άποψη για την κατάφαση της «ανωτέρας βίας», θα μπορούσε να μάθει και για τη διαδικασία της κτηματογράφησης και για την της έναρξη του κτηματολογίου και για τη δυνατότητα άσκησης αγωγής διόρθωσης της ανακριβούς αρχικής εγγραφής⁵⁸.

Βέβαια κανείς δεν μπορεί να αποκλείσει στην πράξη να προκύψει μία εξαιρετικά ιδιόζουσα περίπτωση όπου ένα πρόσωπο ούτε έμαθε αλλά ούτε και μπορούσε να μάθει, ακόμα και αν ελάμβανε μέτρα άκρας επιμελείας και σύνεσης, για το δικαίωμά του να αμφισβητήσει την ακρίβεια των αρχικών εγγραφών (π.χ. αιχμαλωσία ενός προσώπου για μεγάλο χρονικό διάστημα σε χώρα του εξωτερικού, με αποτέλεσμα την πλήρη άγνοια για τη διαδικασία της κτηματογράφησης και την έναρξη του κτηματολογίου). Σε μία τέτοια επομένως περίπτωση πρέπει να γίνει δεκτή, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 7 παρ. 3 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998, η εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 255 του Αστικού Κώδικα. Επιπλέον σε μία τέτοια περίπτωση τυχόν ισχυρισμός του

⁵⁸ Για το ότι η παράλειψη εμπρόθεσμης άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και οι εξ αυτής δυσμενείς έννομες συνέπειες για τον αληθή δικαιούχο συνιστά αποτέλεσμα της δικής του αμέλειας βλ. Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 υπό άρθρο 9 και Μιχαήλ Σταθόπουλος παρέμβαση στο 3^ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων με θέμα το Κτηματολόγιο, ΚριτΕ 1998/2, 138, Κιτσαράς ό.π. σελ. 100 επ.

αντιδίκου για εκπρόθεσμη άσκηση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής θα μπορούσε να αποκρουστεί ως καταχρηστικός κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 281 του Αστικού Κώδικα.

B.6 Άγνοια εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου της δυνατότητας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής - συνταγματικότητα των σχετικών διατάξεων του ν. 2664/1998

Σύμφωνα με το συμπέρασμα στο οποίο καταλήξαμε ανωτέρω, η προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής ξεκινά από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως σχετικής απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε., σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 παρ. 2 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998. Η άγνοια εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου του δικαιώματός του να ασκήσει την ανωτέρω αγωγή, υπό οποιεσδήποτε προϋποθέσεις και αν αυτή προκλήθηκε, δεν είναι δυνατόν να εμποδίσει την έναρξη της ανωτέρω προθεσμίας, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 251 του Αστικού Κώδικα. Η άγνοια αυτή του αληθούς δικαιούχου, μόνο υπό τη συνδρομή εξαιρετικών συνθηκών, θα μπορούσε να θεωρηθεί λόγος «ανωτέρας βίας» κατά την έννοια της διάταξης του άρθρου 255 του Αστικού Κώδικα και να οδηγήσει έτσι στην αναστολή της ανωτέρω προθεσμίας.

Οι ανωτέρω διατάξεις του ν. 2664/1998 δεν φαίνεται να εγείρουν ζητήματα συνταγματικότητας κυρίως με βάση τις συνταγματικές διατάξεις για την προστασία της ιδιοκτησίας (άρθρο 17) και του δικαιώματος δικαστικής προστασίας (άρθρο 20 παρ.1) ⁵⁹.

Η πρόβλεψη εκ του νόμου προθεσμίας μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής συνδέεται με την ανάγκη εξασφάλισης ομαλής και ασφαλούς λειτουργίας του όλου θεσμού του

⁵⁹ Κιτσαράς ό.π. σελ. 69 επ., Πανταζόπουλος ό.π. σελ. 56, Κώστας Χορομίδης, Εθνικό Κτηματολόγιο. Ο Νόμος 2664/1998, Νόμος και Φύση, 1999, 97 επ., ο οποίος σημειώνει την ανάγκη για εξασφάλιση δημοσιότητας των πράξεων της Κτηματολόγιο Α.Ε., Κωνσταντίνος Χριστοδούλου, παρέμβαση στο 3^ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων με θέμα το Κτηματολόγιο, ΚριτΕ 1998/2, 156 επ., Αντίθετος Μιχαήλ Διατσίδης, Θέματα Εθνικού Κτηματολογίου, Το αμάχητο τεκμήριο του Εθνικού Κτηματολογίου και η συνταγματικότητά του, Αρμεν. 2000, 479 επ., ο οποίος υποστηρίζει ότι η προθεσμία άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής πρέπει να άρχεται από τη γνώση του αληθούς δικαιούχου την εξασφαλιζόμενη κατόπιν έγγραφης πρόσκλησης.

κτηματολογίου και αποκαθιστά ασφάλεια και βεβαιότητα ως προς τις εμπράγματα σχέσεις επί των ακινήτων.

Η ανωτέρω προθεσμία είναι πενταετής ή επταετής, ανάλογα με τις διακρίσεις του άρθρου 6 παρ. 2 εδάφια β' και γ' του ν. 2664/1998, ενώ άρχεται από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της προβλεπόμενης από το άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 2664/1998 απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε.

Τέλος δεν πρέπει να λησμονείται η ευρύτατη δημοσιότητα που απολαμβάνουν οι αποφάσεις και λοιπές πράξεις του Ο.Κ.Χ.Ε. κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης ⁶⁰, όπως εξάλλου και η δυνατότητα του αληθούς δικαιούχου στο στάδιο της κτηματογράφησης να προστατεύσει τα δικαιώματά του όχι μόνο με την προσφυγή στη δικαιοσύνη ⁶¹, αλλά και με την αίτηση διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής (άρθρο 6 του ν. 2308/1995) ή την ένσταση κατά των στοιχείων κτηματογράφησης της δεύτερης ανάρτησης (άρθρο 10 του ν. 2308/1995).

Από τα ανωτέρω επομένως καθίσταται σαφές ότι η έναρξη της προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής όχι από τη σχετική γνώση του αληθούς δικαιούχου αλλά από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της προβλεπόμενης από το άρθρο 1 παρ. 3 του ν. 2664/1998 απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε. δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί ως υπέρμετρος και γι' αυτό αντισυνταγματικός περιορισμός των δικαιωμάτων της δικαστικής προστασίας (άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος) και της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 του Συντάγματος). Η ευρύτατη δημοσιότητα όχι μόνο της απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε. περί της έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογίου αλλά και των προηγούμενων πράξεων ή αποφάσεων κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης, καθώς επίσης η διάρκεια της προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής επιτρέπουν κατά τρόπο ασφαλή τη συναγωγή του συμπεράσματος ότι κάθε επιμελής άνθρωπος είναι σε θέση να

⁶⁰ Βλ. παρ. Β.5.

⁶¹ Φίλιππος Δωρής, Εθνικό Κτηματολόγιο – Νομικά Ζητήματα, Αρμενόπουλος 1995, 1567, ο ίδιος, Το Εθνικό Κτηματολόγιο στην πράξη 1995-2000 Εμπειρίες – Διαπιστώσεις – Προτάσεις, 155, Κιτσαράς ό.π., 169,

πληροφορηθεί την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογίου και επομένως να επιδιώξει επί της ουσίας την παροχή έννομης προστασίας⁶².

B.7 Συμπερασματικές παρατηρήσεις για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

Όπως ήδη σημειώθηκε, η έναρξη τόσο των εργασιών κτηματογράφησης όσο και της ισχύος του Κτηματολογίου δεν είναι κοινή για τα ακίνητα όλης της επικράτειας. Υπό κτηματογράφηση κηρύσσεται συγκεκριμένη και μόνο περιοχή (συνήθως ένας Δήμος ή Κοινότητα), στην οποία και θα ισχύσει μετά την ολοκλήρωση των εργασιών κτηματογράφησης σύστημα Κτηματολογίου.

Η οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών συναρτάται με την άσκηση ή όχι της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής.

Στην περίπτωση κατά την οποία έχει εμπροθέσμως ασκηθεί αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, η οριστικοποίηση θα επέλθει με την έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που ή θα κάνει δεκτή ή θα απορρίπτει την ανωτέρω αγωγή.

Στην περίπτωση κατά την οποία δεν έχει ασκηθεί αγωγή διόρθωσης κατά συγκεκριμένης αρχικής εγγραφής, η οικεία εγγραφή οριστικοποιείται με την άπρακτη παρέλευση της προβλεπόμενης από το άρθρο 6 παρ. 2 εδάφια β' και γ' του ν. 2664/1998 προθεσμίας. Παρόλο που η ανωτέρω προθεσμία ξεκινά από το ίδιο χρονικό σημείο (ήτοι τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της σχετικής απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε), η διάρκειά της ποικίλλει ανάλογα με το ποιος άσκησε την αγωγή διόρθωσης. Οπότε η παρέλευση απλώς και μόνο πενταετίας από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της

⁶² Πρβλ. ΟλΣτΕ 3845/1997, καταχωρισμένη στην Τηλεματική, ΑΕΔ 2/1999, Αρχείο Νομολογίας 1999, 19, και ΟλΣτΕ 4107/1999, καταχωρισμένη στην Τηλεματική, ΟΛΑΠ 20/2000 ΧρΙΔ 2001, 153. Από τις ανωτέρω αποφάσεις επ' ουδενί δεν θα μπορούσε να συναχθεί το συμπέρασμα ότι το συνταγματικώς κατοχυρωμένο δικαίωμα δικαστικής προστασίας επιβάλλει η προθεσμία προσφυγής στα δικαστήρια να άρχεται από τη θετική γνώση του βλαπτικού γεγονότος εκ μέρους του θιγομένου ή απαιτεί επίδοση στο θιγόμενο της βλαπτικής πράξης. Οι ανωτέρω αποφάσεις έκριναν ότι η νομοθετική πρόβλεψη προθεσμίας για την προσφυγή στη Δικαιοσύνη, όπως εξάλλου κάθε περιορισμός του δικαιώματος δικαστικής προστασίας, δεν πρέπει να φθάνει στο σημείο να προσβάλει το δικαίωμα στον πηρύνα του. Όταν επομένως ο νομοθέτης προβλέπει προθεσμία για την προσφυγή στη Δικαιοσύνη, θα πρέπει να μπορεί να συναχθεί το συμπέρασμα, κατά τρόπο ασφαλή, ότι με βάση τις συντρέχουσες συνθήκες, και ιδίως τη διάρκεια της προθεσμίας, ο θιγόμενος ως επιμελής άνθρωπος πληροφορήθηκε το βλαπτικό για αυτόν γεγονός.

Κυβερνήσεως της προβλεπόμενης στο άρθρο 6 παρ. 2 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998 απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε. δεν αρκεί για να καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι οι αρχικές εγγραφές οριστικοποιήθηκαν, καθόσον ουδείς μπορεί να προβλέψει αν το Δημόσιο ή οι μόνιμοι κάτοικοι ή μονίμως εργαζόμενοι στο εξωτερικό, για τους οποίους η προθεσμία είναι επταετής, δεν θα θελήσουν να αμφισβητήσουν την ακρίβεια συγκεκριμένης αρχικής εγγραφής. Οπότε θα πρέπει καταρχήν να αναμένεται η παρέλευση επταετίας, για να μπορέσουμε να υποστηρίξουμε ότι γενικώς οριστικοποιήθηκαν οι αρχικές εγγραφές.

Επιπλέον όμως η ανωτέρω προθεσμία, αδιαφόρως αν είναι πενταετής ή επταετής, είναι δυνατόν να ανασταλεί ή να διακοπεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 παρ. 3 εδάφιο δ' του ν. 2664/1998.

Από τα ανωτέρω καθίσταται σαφές ότι η οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, ακόμα και για ακίνητα της ίδιας περιοχής που με την ίδια απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. υπήχθη στο Κτηματολόγιο, δεν επέρχεται την ίδια στιγμή. Για το λόγο αυτό το ερώτημα της οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών δεν μπορεί να απαντάται γενικά για όλα τα ακίνητα μίας ευρύτερης περιοχής. Κάθε φορά απαιτείται να εξετάζεται αν η γενώμενη για συγκεκριμένο ακίνητο αρχική εγγραφή έχει ή όχι οριστικοποιηθεί.

Γ. Διαπιστωτικός χαρακτήρας της κτηματογράφησης – Ουδεμία εμπράγματα μεταβολή με την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου

Η έναρξη ισχύος του κτηματολογίου δεν επιφέρει αυτή καθεαυτήν ουδεμία εμπράγματα μεταβολή.

Με το ν. 2308/1995 ρυθμίζεται η διαδικασία της κτηματογράφησης ως απαραίτητης προδικασίας για την εισαγωγή του κτηματοκεντρικού συστήματος του Κτηματολογίου, ενώ ο ν. 2664/1998 περιέχει ρυθμίσεις για το λειτουργούν πλέον Κτηματολόγιο ως σύστημα δημοσιότητας των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων. Κοινός σκοπός και των δύο ανωτέρω νομοθετημάτων είναι η εισαγωγή του Κτηματολογίου εις αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα - πλην της Ρόδου και Κω - συστήματος δημοσιότητας των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων, ήτοι του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών. Αντίθετα σε καμία περίπτωση δεν αποτελεί σκοπό των ανωτέρω νομοθετημάτων η επέλευση εμπράγματων μεταβολών επί των ακινήτων, και δη η έκπτωση ή απόσβεση των εμπράγματων δικαιωμάτων επί των ακινήτων.

Η διαδικασία της κτηματογράφησης έχει αμιγώς διαπιστωτικό χαρακτήρα, ήτοι περιορίζεται στην καταγραφή των νομίμως συνεστημένων και υφιστάμενων εμπράγματων και λοιπών εγγραπτέων δικαιωμάτων επί ακινήτων ⁶³. Αντίθετα η διαδικασία της κτηματογράφησης δεν είναι διαπλαστική εμπράγματων και λοιπών εγγραπτέων δικαιωμάτων επί ακινήτων. Εξάλλου γενικότερα το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα δημοσιότητας των εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων, ήτοι σύστημα που απλώς απεικονίζει τις εμπράγματες σχέσεις όπως αυτές διαμορφώνονται με βάση τους κανόνες του ισχύοντος δικαίου ⁶⁴.

Βέβαια δεν αποκλείεται στην πράξη κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης να εμφιλοχωρήσουν λάθη και να καταχωριστούν στους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες πρόσωπα που δεν είναι αληθείς δικαιούχοι. Ακριβώς όμως για αυτό το λόγο τόσο ο ν. 2308/1995 όσο και ο ν.

⁶³ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α.17, Κιτσαράς ό.π. σελ. 26, Χορομίδης Εισήγηση με τίτλο «Το Εθνικό (Ελληνικό) Κτηματολόγιο και ο έλεγχος της νομιμότητας των προσκομιζόμενων σ' αυτό τίτλων» στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 77.

⁶⁴ Φίλιππος Δωρής, Εισήγηση με θέμα Εθνικό Κτηματολόγιο – Νομικά Ζητήματα, Αρμενόπουλος, 1995, 1564, Χορομίδης ό.π. σελ. 83.

2664/1998 προβλέπουν περισσότερους τρόπους με τους οποίους ο αληθής δικαιούχος μπορεί να προστατεύσει τα δικαιώματά του.

Ειδικότερα ο αληθής δικαιούχος μπορεί να ασκήσει αίτηση διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής (άρθρο 6 του ν. 2308/1995) ή ένσταση κατά των στοιχείων κτηματογράφησης (άρθρο 10 του ν. 2308/1995) και να ζητήσει τη διόρθωση των προσωρινών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων. Επιπλέον από την πρώτη κιόλας στιγμή της κτηματογράφησης ο αληθής δικαιούχος μπορεί να προσφύγει στη δικαιοσύνη και να ζητήσει την προστασία των εμπράγματων και λοιπών εγγραπτέων δικαιωμάτων του επί ακινήτων, αδιαφόρως της άσκησης ή όχι αίτησης διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής ή ένστασης⁶⁵.

Πρωτίστως όμως μετά την καταχώριση των αρχικών εγγραφών στο κτηματολογικό βιβλίο κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες και την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον δικαιούται να ασκήσει την προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Αίτημα της ανωτέρω αγωγής είναι η αναγνώριση του μη καταχωρισθέντος στην αρχική εγγραφή δικαιώματος – και γι' αυτό προσβαλλόμενου - και την αντίστοιχη διόρθωση της ανακριβούς κτηματολογικής εγγραφής. Προδήλως το μη καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα του οποίου η αναγνώριση και γενικώς έννομη προστασία ζητείται με την ανωτέρω αγωγή θεωρείται εκ του νόμου και είναι καθόλα υπαρκτό και υφιστάμενο. Η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε καμία περίπτωση δεν επέφερε την έκπτωση ή απόσβεση του ανωτέρω δικαιώματος⁶⁶.

Η απουσία οποιασδήποτε εμπράγματης μεταβολής από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου επιβεβαιώνεται επιπλέον από τις διατάξεις του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998. Οι ανωτέρω διατάξεις επιτρέπουν και ρυθμίζουν τη μεταβίβαση, επιβάρυνση, εγγραφή υποθήκης προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης και κάθε άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως

⁶⁵ Φίλιππος Δωρής, Εισήγηση με θέμα Εθνικό Κτηματολόγιο – Νομικά Ζητήματα, Αρμενόπουλος, 1995, 1567 επ., ο ίδιος Το Εθνικό Κτηματολόγιο στην πράξη 1995-2000 Εμπειρίες – Διαπιστώσεις – Προτάσεις, Πρακτικά Δημέρου που διοργανώθηκε στη Θεσσαλονίκη το Φεβρουάριο του 2000, σελ. 154 επ., Κιτσαράς ό.π. 169.

⁶⁶ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 υπό άρθρο 6.

εμπράγματος και λοιπών εγγραπτών δικαιωμάτων επί ακινήτων που δεν έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές. Η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου δεν είχε ως αποτέλεσμα την απόσβεση των ανωτέρω δικαιωμάτων. Αντίθετα τα ανωτέρω μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα είναι και αντιμετωπίζονται εκ του νόμου ως νομίμως υφιστάμενα.

Από τα ανωτέρω επομένως καθίσταται σαφές ότι η έναρξη ισχύος του κτηματολογίου αυτή καθεαυτήν δεν επιφέρει εμπράγματα μεταβολές επί των ακινήτων.

Βέβαια είναι διαφορετικό το ζήτημα αν οι ανακριβείς αρχικές εγγραφές μετά την οριστικοποίησή τους επιφέρουν εμπράγματα μεταβολές, ήτοι συνιστούν πρωτότυπο τρόπο κτήσης για τους μη αληθείς δικαιούχους, άποψη η οποία και έχει υποστηριχθεί ⁶⁷.

⁶⁷ Στέφανος Πανταζόπουλος, Εισήγηση με τίτλο «Η μετάβαση από το σύστημα των βιβλίων μεταγραφών στο σύστημα του Κτηματολογίου» στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων σελ. 56 υποσημείωση 15, Κωνσταντίνος Χορομίδης, Εισήγηση με τίτλο «Το Εθνικό (Ελληνικό) Κτηματολόγιο και ο έλεγχος της νομιμότητας των προσκομιζόμενων σ' αυτό τίτλων» στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων σελ. 74, Απόστολος Γεωργιάδης, Συμπεράσματα στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 196, Κωνσταντίνος Χριστοδούλου, παρέμβαση στο 3^ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων με θέμα το Κτηματολόγιο, ΚριτΕ 1998/2, σελ. 153 επ. Αντίθετος Κιτσαράς, ό.π. σελ. 47 επ., ο οποίος όμως δέχεται ότι το αμάχητο τεκμήριο συνιστά πρωτότυπο τρόπο κτήσης μόνο στην περίπτωση των «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια του άρθρου 9 του ν. 2664/1998, σελ. 63 επ.

Δ. Επιγενόμενες εγγραφές πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών – Ρύθμιση του άρθρου 8 του ν. 2664/1998

Δ.1 Επιτρεπτό της καταχώρισης επιγενόμενων εγγραφών στο κτηματολογικό βιβλίο πριν τη οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

Η σημασία των αρχικών εγγραφών στο σύστημα του Κτηματολογίου είναι μεγάλη, καθόσον επ' αυτών στηρίζονται όλες οι επιγενόμενες εγγραφές, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 1 εδάφιο β' του ν. 2664/1998.

Με απώτερο στόχο το Κτηματολόγιο να λειτουργεί πάνω σε μία σταθερή βάση ο νομοθέτης εξόπλισε τις αρχικές εγγραφές με αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 του ως άνω νόμου ⁶⁸. Η οριστικοποίηση όμως των αρχικών εγγραφών, με όποιον τρόπο και αν επέλθει ⁶⁹, δεν γίνεται από την πρώτη στιγμή ισχύος του κτηματολογίου, αλλά απαιτεί την παρέλευση ικανού χρόνου.

Μέχρι την οριστικοποίησή τους όμως οι αρχικές εγγραφές θα μπορούσαν να διορθωθούν κατόπιν επιτυχούς άσκησης της αγωγής διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998. Από την έναρξη δηλ. ισχύος του κτηματολογίου μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών υπάρχει η δυνατότητα μεταβολής του περιεχομένου των αρχικών εγγραφών, ήτοι διόρθωσης αυτών. Παρόλα αυτά ο νομοθέτης επέλεξε και στο ανωτέρω χρονικό διάστημα να καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο εγγραπτές πράξεις. Οι ανωτέρω επιγενόμενες εγγραφές θα στηρίζονται επί των μη οριστικοποιημένων αρχικών εγγραφών, ήτοι σε μία βάση η οποία δεν είναι σταθερή λόγω της δυνατότητας διόρθωσης των πρώτων εγγραφών.

Πράγματι το άρθρο 8 του ν. 2664/1998 επιτρέπει την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο όλων των εγγραπτέων κατά το άρθρο 12 του ιδίου ως

⁶⁸ Κατά την εισηγητική έκθεση του ν. 2664 η δημιουργία αμάχητου τεκμηρίου ορθότητας των πρώτων εγγραφών θεωρήθηκε αναγκαία για τη δημιουργία μίας σταθερής βάσης για τον όλο θεσμό του Εθνικού Κτηματολογίου (παρ. Α.17), ενώ η επιτυγχανόμενη μέσω του αμάχητου τεκμηρίου ασφάλεια των αρχικών εγγραφών συνιστά απαραίτητο όρο για την ομαλή λειτουργία του κτηματολογίου (παρ. Β.3.).

⁶⁹ Για τους τρόπους οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών βλ. ανωτέρω παρ. Β. 2.2.

άνω νόμου πράξεων και πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών και ρυθμίζει τα σχετικά με τις επιγενόμενες αυτές εγγραφές.

Από τα ανωτέρω καθίσταται σαφές ότι η ρύθμιση του άρθρου 1 παρ. 3 του ν. 2664/1998 που προβλέπει την αντικατάσταση του ισχύοντος μέχρι σήμερα συστήματος μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα του κτηματολογίου σε κάθε μία από τις κτηματογραφούμενες περιοχές κυριολεκτεί. Από την έναρξη δηλαδή λειτουργίας του κτηματολογίου σε ορισμένη περιοχή παύει να ισχύει το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, αντικαθιστάμενο από το σύστημα του κτηματολογίου, το οποίο από την πρώτη κιόλας στιγμή λειτουργεί πλήρως. Από την έναρξη επομένως λειτουργίας του κτηματολογίου όλες οι εγγραπτέες κατά το άρθρο 12 του ν. 2664/1998 πράξεις καταχωρίζονται ως επιγενόμενες εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, στηριζόμενες βέβαια σε αρχικές εγγραφές που δεν έχουν ακόμα οριστικοποιηθεί.

Το επιτρεπτό εξάλλου της καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων στο κτηματολογικό βιβλίο και πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών προκύπτει και από το άρθρο 6 παρ. 2 εδάφια ε' και στ' του ν. 2664/1998.

Τα εδάφια ε' και στ' του ανωτέρω άρθρου προβλέπουν τα σχετικά με την παθητική νομιμοποίηση επί της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Συγκεκριμένα το εδάφιο ε' προβλέπει ότι η αγωγή στρέφεται κατά των καθολικών διαδόχων του αρχικώς εγγεγραμμένου. Το εδάφιο στ' ορίζει ότι σε περίπτωση ειδικής διαδοχής στο δικαίωμα που αφορά η αρχική εγγραφή, η αγωγή διόρθωσης πρέπει να στρέφεται τόσο κατά του φερόμενου ως δικαιούχου όσο και κατά των ειδικών διαδόχων αυτού. Οι ανωτέρω διατάξεις, οι οποίες ρυθμίζουν την παθητική νομιμοποίηση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, αναφέρονται προδήλως σε χρόνο πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών⁷⁰. Η αναφορά σε καθολική και ειδική διαδοχή επί του καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος υποδηλώνει ότι είναι καθ' όλα επιτρεπτή και στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των

⁷⁰ Υπενθυμίζεται ότι σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του άρθρου 7 του ν. 2664/1998 η αρχική εγγραφή οριστικοποιείται είτε με την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας μέσα στην οποία μπορούσε να ασκηθεί αγωγή διόρθωσης είτε με την έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης επί της αγωγής διόρθωσης. Όσο διαρκεί η προθεσμία άσκησης της αγωγής διόρθωσης, η αρχική εγγραφή δεν οριστικοποιείται.

αρχικών εγγραφών η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο των εγγραπτέων κατά το άρθρο 12 του ν. 2664/1998 πράξεων.

Δ.2 Λόγοι που επέβαλαν την καταχώριση επιγενόμενων εγγραφών στο κτηματολογικό βιβλίο πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

Η επιλογή του νομοθέτη να καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο όλες οι εγγραπτέες πράξεις και πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών είναι η μόνη που συμβαδίζει με τις αντιλήψεις και ανάγκες των συναλλαγών.

Η απαγόρευση καταχώρισης στα κτηματολογικά βιβλία των εγγραπτέων κατά το άρθρο 12 του ν. 2664/1998 πράξεων μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών θα ήταν αντιοικονομική και ξένη προς τις αντιλήψεις και ανάγκες των συναλλαγών ⁷¹. Η ανωτέρω απαγόρευση θα είχε ως αποτέλεσμα ότι για μεγάλο χρονικό διάστημα μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών δεν θα καταρτίζονταν και δεν θα καταχωρούνταν στα κτηματολογικά βιβλία εμπράγματα δικαιωπραξίες επί ακινήτων, άρα θα έπαυαν όλες οι συναλλαγές οι σχετικές με ακίνητα.

Δ.3 Γενική παρουσίαση της ρύθμισης του άρθρου 8 του ν. 2664/1998

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 επιτρέπεται η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο μεταγενέστερων εγγραφών πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Οι ανωτέρω επιγενόμενες εγγραφές παράγουν το μαχητό τεκμήριο του άρθρου 13, ήτοι το μαχητό τεκμήριο που παράγουν οι εγγραφές οι καταχωριζόμενες στο κτηματολογικό βιβλίο μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Δυνάμει του ανωτέρω μαχητού τεκμηρίου ακριβείας και υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998 χωρεί ακόμα και κτήση παρά μη δικαιούχου. Το ανωτέρω όμως μαχητό τεκμήριο δεν αντιτάσσεται, και επομένως δεν μπορεί να επέλθει η ανωτέρω κτήση παρά μη δικαιούχου, κατά εκείνου που αμφισβήτησε την ακρίβεια της πρώτης εγγραφής και πέτυχε τη έκδοση υπέρ αυτού αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που διορθώνει την αρχική εγγραφή.

⁷¹ Στέφανος Πανταζόπουλος, Εισήγηση με τίτλο Η μετάβαση από το σύστημα των βιβλίων μεταγραφών στο σύστημα του Κτηματολογίου, στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 57.

Δ.4 Μεταγενέστερες εγγραφές μόνο για δικαίωμα που έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 είναι ότι συγκεκριμένο δικαίωμα επί ακινήτου έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές. Οι πράξεις που καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο κατ' εφαρμογή του ανωτέρω άρθρου έχουν ως αντικείμενό τους και αφορούν το ανωτέρω καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα ⁷².

Αντίθετα η ανωτέρω διάταξη δεν εφαρμόζεται προκειμένου για τη μεταβίβαση, επιβάρυνση, εγγραφή κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως δικαιώματος που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές ⁷³. Το ίδιο ισχύει, ήτοι η ανωτέρω διάταξη δεν εφαρμόζεται, και στην περίπτωση «ακινήτου άγνωστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια του άρθρου 9 του ν. 2664/1998.

Η προβλεπόμενη από τα άρθρα 2 περίπτ. 2 και 16 του ν. 2664/1998 αρχή του ελέγχου νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία διέπει το θεσμό του κτηματολογίου και ισχύει και προκειμένου για την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο πράξεων κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του ίδιου ως άνω νόμου, ήτοι πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών ⁷⁴. Η ανωτέρω αρχή επιτάσσει, μεταξύ άλλων, πριν την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο οποιασδήποτε πράξης έλεγχο αν το πρόσωπο που προβαίνει σε εκποίηση ή του οποίου το δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος αυτού (άρθρο 16 παρ. 1 περίπτ. ε' του ν. 2664/1998). Στην περίπτωση κατά την οποία συγκεκριμένο πρόσωπο εκποιεί δικαίωμα ή επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί δικαίωμα το οποίο δεν εμφανίζεται μέσω των κτηματολογικών εγγραφών ως

⁷² Έτσι η εισηγητική έκθεση του ν. 2664/1998 υπό άρθρο 8.

⁷³ Οι πράξεις που αφορούν σε δικαιώματα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές, και ιδίως οι πράξεις μεταβίβασης, επιβάρυνσης, εγγραφής υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως, καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7^α του ν. 2664/1998.

⁷⁴ Για το ότι η αρχή του ελέγχου νομιμότητας εφαρμόζεται και προκειμένου για τις επιγενόμενες εγγραφές του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 βλ. εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 υπό άρθρο 2, Κιτσαράς ό.π., σελ. 27.

ανήκον σε αυτό το πρόσωπο, τότε ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου θα αρνηθεί την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της ανωτέρω πράξης. Με τον τρόπο εξάλλου αυτό διασφαλίζεται ότι οι επιγενόμενες εγγραφές στηρίζονται επί των αρχικών εγγραφών, όπως επιτάσσει το άρθρο 6 παρ. 1 εδάφιο β' του ν. 2664/1998.

Η ανωτέρω αρχή του ελέγχου νομιμότητας έχει ως αποτέλεσμα αμέσως μετά την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου να είναι δυνατόν να καταχωριστούν στο κτηματολογικό βιβλίο πράξεις εκποίησης, επιβάρυνσης ή δέσμευσης δικαιώματος του φερόμενου ως δικαιούχου αυτού στις αρχικές εγγραφές. Στη συνέχεια βέβαια επιτρέπεται η εγγραφή στο κτηματολογικό βιβλίο των αντιστοίχων πράξεων εκποίησης, επιβάρυνσης ή δέσμευσης των δικαιωμάτων που ανήκουν κατά τις κτηματολογικές εγγραφές στους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχων του αρχικώς αναγραφόμενου ως δικαιούχου.

Αντίθετα στην περίπτωση κατά την οποία η αρχική εγγραφή είναι ανακριβής, ήτοι το δικαίωμα του αληθούς δικαιούχου δεν έχει καταχωριστεί σε αυτήν, ο αληθής δικαιούχος δεν δύναται κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 να εκποιήσει το εμπράγματο δικαίωμά του. Αντιστοίχως ουδεμία πράξη επιβάρυνσης ή δέσμευσης του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος του αληθούς δικαιούχου είναι δυνατόν να καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο κατ' εφαρμογή του ανωτέρω άρθρου. Ακριβώς για αυτές τις περιπτώσεις, ήτοι για τη δυνατότητα εκποίησης, επιβάρυνσης ή δέσμευσης των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων, προβλέπουν οι επιμέρους διατάξεις του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 ⁷⁵.

Δ.5 Το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών του άρθρου 8 του ν. 2664/1998

Σύμφωνα με τη διάταξη του α' εδαφίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 οι επιγενόμενες εγγραφές που καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών παράγουν το μαχητό τεκμήριο του άρθρου 13.

Με την ανωτέρω παραπεμπτική διάταξη τα ισχύοντα για το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών των καταχωριζομένων μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών εφαρμόζονται και για τις εγγραφές

⁷⁵ Για τις επιμέρους ρυθμίσεις του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 βλ. κατωτέρω κεφάλαιο Ε.

του άρθρου 8, ήτοι τις καταχωριζόμενες πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Οπότε θα ήταν χρήσιμο να εξεταστεί κατά τρόπο συνοπτικό η έννοια και ο τρόπος λειτουργίας του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας του άρθρου 13 του ν. 2664/1998.

Δ.5.1 Αντικείμενο μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 1 του ν. 2664/1998 οι επιγενόμενες εγγραφές για τις πράξεις του άρθρου 12 τεκμαίρονται ακριβείς.

Σε αντίθεση όμως με τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 1 του ν. 2664/1998 που προβλέπει ότι οι οριστικές αρχικές εγγραφές παράγουν αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερόμενων με αυτές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αυτές αφορούν, η ως άνω διάταξη του άρθρου 13 παρ. 1 για το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών δεν προσδιορίζει με απόλυτη σαφήνεια το ακριβές αντικείμενο του μαχητού τεκμηρίου.

Το ερώτημα επομένως που προκύπτει από την ανωτέρω διάταξη είναι ποιο είναι ακριβώς το αντικείμενο του ανωτέρω μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας, ήτοι τι είναι αυτό που τεκμαίρεται κατά τρόπο μαχητό ως ακριβές.

Καταρχάς αξίζει να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 1 του ν. 2664/1998, το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας αφορά αποκλειστικά και μόνο στις εγγραφές στα κτηματολογικά φύλλα για πράξεις του άρθρου 12 του ιδίου ως άνω νόμου. Επομένως καταχωρίσεις ή εγγραφές που γίνονται στο κτηματολογικό βιβλίο και δεν αφορούν στις πράξεις του ανωτέρω άρθρου 12 δεν παράγουν μαχητό τεκμήριο ακρίβειας. Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 παρ. 2 εδάφιο β', 2 περίπτ. 6 και 11 παρ. 4 εδάφιο γ' του ν. 2664/1998 στο κτηματολόγιο καταχωρίζονται και «πρόσθετες πληροφορίες» που θεωρούνται ιδιαίτερα σημαντικές για το σχεδιασμό και την εφαρμογή προγραμμάτων πολιτικής γης (π.χ. πληροφορίες σχετικά με το χαρακτήρα, τη χρήση ή αξία των ακινήτων)⁷⁶. Η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο των ανωτέρω «πρόσθετων πληροφοριών» ουδέν τεκμήριο ακρίβειας παράγει.

⁷⁶ Για την αρχή του ανοικτού Κτηματολογίου και τις καταχωριζόμενες στο Κτηματολόγιο «πρόσθετες πληροφορίες» βλ. εισηγητική έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α15, παρ. Α.16 β. και παρ. Β.2. υπό άρθρο 2, Φίλιππος Δωρής, Εισήγηση με τίτλο Βασικές επιλογές νομοθετικής πολιτικής στο σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 29, Κώστας Χορομίδης, Εθνικό Κτηματολόγιο. Ο Νόμος 2664/1998, Νόμος και Φύση, 1999, 92 επ.

Η κατανόηση της έννοιας και του αντικειμένου του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας απαιτεί τη συνδυαστική ερμηνεία των επιμέρους διατάξεων του άρθρου 13 του ν. 2664/1998.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 2 εδάφιο α' του ως άνω νόμου η ανατροπή του μαχητού τεκμηρίου γίνεται με αμετάκλητη δικαστική απόφαση κατόπιν άσκησης σχετικής αγωγής.

Αίτημα της ανωτέρω αγωγής είναι η αναγνώριση ενός δικαιώματος και η διόρθωση της ανακριβούς κτηματολογικής εγγραφής. Η δικαστική απόφαση που κάνει δεκτή την αγωγή αυτή αναγνωρίζει ως νομίμως και εγκύρως κτηθέν το οικείο δικαίωμα, ενώ αντίθετα κρίνει ότι το καταχωρισθέν στο κτηματολόγιο δικαίωμα δεν έχει αποκτηθεί νομίμως και εγκύρως (για το λόγο αυτό εξάλλου η κτηματολογική εγγραφή είναι εσφαλμένη και ανακριβής). Η ανωτέρω δικαστική απόφαση διορθώνει την κτηματολογική εγγραφή που παρουσιάζει ως δικαιούχο τον εναγόμενο, επειδή εκρίθη ότι αληθής δικαιούχος δεν είναι αυτός αλλά ένα τρίτο πρόσωπο. Με τη δικαστική αυτή απόφαση, η οποία αναγνωρίζει ότι ο φερόμενος με την οικεία κτηματολογική εγγραφή ως δικαιούχος δεν είναι αληθής δικαιούχος και γι' αυτό τη διορθώνει, επέρχεται η ανατροπή του τεκμηρίου ακρίβειας της κτηματολογικής εγγραφής.

Οπότε είναι σαφές ότι αυτό που τεκμαίρεται χάρη στο τεκμήριο ακρίβειας του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 και εν τέλει ανατρέπεται με τη δικαστική απόφαση που κάνει δεκτή την αγωγή διόρθωσης είναι ότι συγκεκριμένο εγγραπτέο στο κτηματολόγιο δικαίωμα επί ακινήτου ανήκει στο πρόσωπο που εκ της κτηματολογικής εγγραφής φέρεται ως δικαιούχος αυτού ⁷⁷.

⁷⁷ Γιάννα Καρύμπαλη – Τσίπτσιου, Τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών και δημόσια πίστη (άρθρ. 13 ν. 2664/1998), ΕλλΔνη 40, 1482, Κιτσαράς ό.π. σελ. 220 και 229, Χρήστος Κούσουλας, Εισήγηση με τίτλο «Η προστασία της Δημόσιας Πίστης» στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 113, Δημήτριος Σαλαμαστράκης Εισήγηση με τίτλο «Σύγκριση του Σχεδίου Νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο με τον Κτηματολογικό Κανονισμό» στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 168, Ιωάννης Σόντης, Η προστασία του τρίτου κατά το εν Δωδεκανήσω ισχύον σύστημα του Κτηματικού Βιβλίου, ΝοΒ 18, 268. Εξάλλου ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου θεσπίζει μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των μεταγενέστερων εγγραφών, αντικείμενο του οποίου είναι ότι το δικαίωμα ανήκει σε εκείνον στο όνομα του οποίου έχει καταχωριστεί, Σπυριδάκης, σημείωση στην ΑΠ 748/1971, ΝοΒ 20, (600 επ.) σελ. 601, Σαλαμαστράκης ό.π. σελ. 134.

Σε απόλυτη αρμονία με το ανωτέρω συμπέρασμα η διάταξη του άρθρου 13 παρ. 2 εδάφιο α΄ του ν. 2664/1998 ορίζει ότι η αγωγή διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής στρέφεται κατά εκείνου που φέρεται ανακριβώς στα κτηματολογικά φύλλα ως δικαιούχος, ενώ εξάλλου έννομο συμφέρον για την άσκηση της ίδιας ως άνω αγωγής έχει και όποιος απέκτησε κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα με χρησικτησία (άρθρο 13 παρ. 2 εδάφιο γ΄ του ν. 2664/1998). Από τις ανωτέρω δηλαδή διατάξεις για την παθητική και ενεργητική αντίστοιχα νομιμοποίηση της αγωγής διόρθωσης της επιγενόμενης εγγραφής, ήτοι της αγωγής που τείνει στην ανατροπή του τεκμηρίου ακρίβειας, προκύπτει ότι η αγωγή στρέφεται κατά του προσώπου που ωφελείται από το τεκμήριο αυτό (ήτοι του φερόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου), ενώ ασκείται από το πρόσωπο που βλάπτεται από αυτό (στην περίπτωση της διάταξης του εδαφίου γ΄ από τον αποκτήσαντα εμπράγματο δικαίωμα δια χρησικτησίας).

Χάρη στο μαχητό τεκμήριο ακρίβειας που παράγουν οι επιγενόμενες εγγραφές στο κτηματολόγιο είναι δυνατόν υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998 τρίτος εγκύρως να αποκτήσει δικαίωμα από τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο. Η κτήση του δικαιώματος στην ανωτέρω περίπτωση επέρχεται χάρη στο ανωτέρω μαχητό τεκμήριο ακρίβειας. Οπότε αντικείμενο του τεκμηρίου ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών είναι ότι ο φερόμενος στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος ορισμένου δικαιώματος είναι δικαιούχος.

Τα ανωτέρω επιβεβαιώνονται και από την αρχή του ελέγχου νομιμότητας η οποία συνδέεται με το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών.

Ο λόγος για τον οποίο πριν την καταχώριση οποιασδήποτε πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο διενεργείται ο προβλεπόμενος από το άρθρο 2 περίπτ. 2 και άρθρο 16 του ν. 2664/1998 έλεγχος νομιμότητας είναι το τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών ⁷⁸. Οι κτηματολογικές εγγραφές

⁷⁸ Για τη σχέση μεταξύ του ελέγχου νομιμότητας και του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας βλ. Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998, υπό άρθρο 2, υπό άρθρο 13 και υπό άρθρο 16, Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος II, σελ. 273, Κιτσαράς ό.π, σελ. 73, Καρύμπαλη – Τσίπτσιου ό.π. σελ.1482, Δημήτριος Παπαστερίου, Η αρχή της νομιμότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο, ΕλλΔνη 40, 1470 και 1479, Ιωάννης Σόντης, Η προστασία του τρίτου κατά το εν Δωδεκανήσω ισχύον σύστημα του Κτηματικού

τεκμαίρονται ακριβείς και είναι δυνατόν να οδηγήσουν σε κτήση δικαιώματος παρά μη δικαιούχου, επομένως πρέπει, στο μέτρο του δυνατού, να ελέγχεται αν είναι πράγματι ακριβείς. Ο τυπικός και ουσιαστικός έλεγχος νομιμότητας που διενεργείται από τον προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου πριν την καταχώριση μίας πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο έχει ως αντικείμενό του και αποσκοπεί να εξασφαλίσει ότι πληρούνται όλες οι νόμιμες προϋποθέσεις, ώστε η οικεία πράξη να είναι έγκυρη και να παράγει τις έννομες συνέπειές της. Εν τέλει αυτό που επιδιώκεται μέσω του ελέγχου νομιμότητας είναι να εξασφαλιστεί ότι με την οικεία πράξη επέρχεται η σκοπούμενη με αυτήν εμπράγματη μεταβολή και ότι ο φερόμενος με αυτήν ως αποκτήσας ορισμένο δικαίωμα είναι πράγματι δικαιούχος. Αυτό ακριβώς είναι και το αντικείμενο του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας.

Με βάση επομένως τα ανωτέρω θα μπορούσε βασίμως να υποστηριχθεί ότι το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών είναι, όπως και το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, τεκμήριο δικαιώματος. Αντικείμενο δηλαδή του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας συγκεκριμένης κτηματολογικής εγγραφής είναι ότι ορισμένο δικαίωμα ανήκει στο φερόμενο ως δικαιούχο.

Δ.5.2 Χαρακτήρας του τεκμηρίου ακρίβειας ως μαχητού

Ουδμία αμφιβολία υπάρχει ότι το τεκμήριο ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών, όπως αυτό ρυθμίζεται από το άρθρο 13 του ν. 2664/1998, είναι μαχητό. Αντίθετα αμάχητο είναι μόνο το παραγόμενο από τις οριστικοποιημένες αρχικές εγγραφές τεκμήριο, όπως ρητά προβλέπει το άρθρο 7 του ιδίου ως άνω νόμου.

Υπέρ του μαχητού χαρακτήρα του τεκμηρίου των επιγενόμενων εγγραφών συνηγορεί ο τίτλος του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 («Μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών και δημόσια πίστη»). Επιπλέον η διάταξη του άρθρου 13 παρ. 2 του ιδίου ως άνω νόμου προβλέπει τον τρόπο

Βιβλίου, ΝοΒ 18, 268, ο οποίος κάνει λόγο για άρρηκτη αιτιώδη σχέση στην οποία τελούν η αρχή της προστασίας των τρίτων και η αρχή της νομιμότητας, ο ίδιος, Η καλή πίστις κατά το εν Δωδεκανήσω ισχύον σύστημα του Κτηματικού Βιβλίου, γνωμοδότηση, Συμβολαί εις την θεωρίαν του εμπράγματος Δικαίου, 1986, σελ. 323 επ, Σπυριδάκης σημείωση στην ΑΠ 748/1971, ΝοΒ 20, 600 επ., Χορομίδης ο.π. σελ. 76, ο οποίος χαρακτηρίζει την αρχή του ελέγχου νομιμότητας ως θεμέλιο της δημόσιας πίστης των κτηματικών βιβλίων.

ανατροπής του τεκμηρίου και διόρθωσης της ανακριβούς εγγραφής. Εφόσον επομένως υπάρχει τρόπος ανατροπής του τεκμηρίου, είναι σαφές ότι πρόκειται για μαχητό και όχι για αμάχητο τεκμήριο. Εξάλλου και η ίδια η διάταξη του α' εδαφίου του άρθρου 8 αναφερόμενη στο τεκμήριο του άρθρου 13 ρητά το χαρακτηρίζει ως μαχητό.

Δ.5.3 Λειτουργία του μαχητού τεκμηρίου στο πλαίσιο του άρθρου 13 του ν. 2664/1998

Όπως προαναφέρθηκε, σύμφωνα με τη διάταξη του α' εδαφίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 οι καταχωριζόμενες στο κτηματολογικό βιβλίο εγγραφές πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών παράγουν όχι ένα οποιοδήποτε τεκμήριο ακρίβειας, αλλά το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας του άρθρου 13. Για το λόγο αυτό θα ήταν χρήσιμο να παρουσιαστεί συνοπτικά ο τρόπος λειτουργίας του μαχητού τεκμηρίου του άρθρου 13. Στη συνέχεια θα εξεταστεί αν με τον ίδιο ακριβώς τρόπο λειτουργεί το ανωτέρω τεκμήριο και προκειμένου για τις επιγενόμενες εγγραφές του άρθρου 8 του ν. 2664/1998.

Μέσω του μαχητού τεκμηρίου ακριβείας των επιγενόμενων εγγραφών πραγματώνεται η αρχή της δημόσιας πίστης⁷⁹, η οποία και συνιστά ειδοποιό διαφορά του συστήματος κτηματολογίου από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών. Η ανωτέρω αρχή σημαίνει ότι ο καλόπιστος συναλλασσόμενος ο οποίος εμπιστεύεται τις κτηματολογικές εγγραφές προστατεύεται, ήτοι αποκτά δικαίωμα επί ακινήτου ακόμα και παρά μη δικαιούχου. Στο σύστημα των υποθηκών και μεταγραφών, αδιαφόρως της καλής ή κακής πίστης του συναλλασσομένου δεν νοείται καταρχήν κτήση δικαιώματος επί ακινήτου παρά μη δικαιούχου ακόμα και αν ο μεταβιβάζων φέρεται ως δικαιούχος μέσα από τις εγγραφές στα βιβλία του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου⁸⁰.

Στο άρθρο 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998 αναφέρονται οι ειδικότερες προϋποθέσεις υπό τις οποίες λειτουργεί το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών και πραγματώνεται η αρχή της δημόσιας πίστης του Κτηματολογίου.

⁷⁹ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α16 β, κεφάλαιο Β υπό άρθρο 2, παρ. Β4. υπό άρθρο 13, Γιάννα Καρύμπαλη – Τσίπτσιου ό.π. σελ. 1480.

⁸⁰ Για τις εξαιρετικές περιπτώσεις που επιτρέπεται στο σύστημα των μεταγραφών και υποθηκών κτήση δικαιώματος επί ακινήτου και παρά μη δικαιούχου βλ. Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο τόμος Ι, σελ. 393.

Σύμφωνα με τη διάταξη του α' εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 13 η αμετάκλητη δικαστική απόφαση που κάνει δεκτή την αγωγή διόρθωσης της επιγενόμενης εγγραφής αντιτάσσεται κατά των καθολικών διαδόχων του ανακριβώς αναγραφόμενου ως δικαιούχου. Το ότι η ανωτέρω απόφαση αντιτάσσεται κατά των καθολικών διαδόχων σημαίνει ότι αυτοί δεν μπορούν να αποκτήσουν δικαίωμα που δεν είχε πράγματι ο κληρονομούμενος, παρόλο που αυτός εμφανιόταν στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος ⁸¹. Στην περίπτωση δηλ. της καθολικής διαδοχής δεν λειτουργεί το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας ως μέσο πραγμάτωσης της δημόσιας πίστης. Αδιαφόρως της καλής πίστης των καθολικών διαδόχων, αν ο δικαιοπάροχός τους δεν είναι αληθής δικαιούχος του δικαιώματος που φέρεται σύμφωνα με τις κτηματολογικές εγγραφές να του ανήκει, τότε και αυτοί δεν μπορούν να αποκτήσουν λόγω κληρονομικής διαδοχής το ανωτέρω δικαίωμα ⁸².

Η διάταξη του α' εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 13 προβλέπει επίσης ότι η ανωτέρω αμετάκλητη δικαστική απόφαση αντιτάσσεται και κατά όσων έγιναν ειδικοί διάδοχοι του ανακριβώς αναγραφόμενου ως δικαιούχου μετά την εγγραφή της αγωγής διόρθωσης στο κτηματολογικό φύλλο. Από τη στιγμή επομένως που καταχωρίστηκε στο οικείο κτηματολογικό φύλλο αγωγή διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής, ουδείς τρίτος δύναται να αποκτήσει δικαίωμα από τον ανακριβώς αναγραφόμενο στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχο. Ο νομοθέτης δεν έκρινε ως άξιο προστασίας τον ανωτέρω τρίτο, καθώς αυτός ευχερώς μπορεί να πληροφορηθεί από το κτηματολογικό βιβλίο ότι η ακρίβεια της εγγραφής του φερόμενου ως δικαιούχου αμφισβητείται ⁸³. Αφ' ης στιγμής έχει καταχωριστεί στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο αγωγή διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής του δικαιοπαρόχου, η εκ μέρους του αποκτώντος άγνοια της ανακρίβειας αυτής της εγγραφής μόνο σε βαρεία αμέλειά του μπορεί να αποδοθεί ⁸⁴. Η άγνοια όμως της ανακρίβειας

⁸¹ Έτσι εμμέσως και η Καρύμπαλη – Τσίπτσιου, ό.π. σελ. 1484.

⁸² Η ανωτέρω ρύθμιση του ν. 2664/1998 είναι απολύτως σύμφωνη με την αρχή της υπεισέλευσης του κληρονόμου στη νομική θέση του κληρονομούμενου. Εφόσον ο κληρονόμος είναι διάδοχος του αποβιώσαντος δεν δύναται λόγω της κληρονομικής διαδοχής να αποκτή δικαιώματα που δεν είχε ο κληρονομούμενος.

⁸³ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 υπό άρθρο 13.

⁸⁴ Καρύμπαλη – Τσίπτσιου ό.π. σελ. 1485.

της κτηματολογικής εγγραφής από βαρεία αμέλεια συνιστά κατά τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 3 εδάφιο β΄ του ν. 2664/1998 «κακή πίστη» του αποκτώντος.

Τέλος οι διατάξεις των εδαφίων β΄ και γ΄ της παρ. 3 του άρθρου 13 προβλέπουν τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες επέρχεται χάρη στο μαχητό τεκμήριο ακρίβειας κτήση παρά μη δικαιούχου.

Βασική προϋπόθεση για την κτήση παρά μη δικαιούχου είναι ότι δεν έχει καταχωριστεί στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο αγωγή διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής. Περαιτέρω ο νομοθέτης διακρίνει τις περιπτώσεις κτήσης εξ επαχθούς και εκ χαριστικής αιτίας, προστατεύοντας μόνο τις πρώτες και όχι τις δεύτερες. Κτήση δηλαδή παρά μη δικαιούχου επιτρέπεται μόνο στις περιπτώσεις που ο τρίτος αποκτά εξ επαχθούς αιτίας. Αντίθετα σε όσες περιπτώσεις ο τρίτος «αποκτά» από χαριστική αιτία, η κτήση του αυτή είναι άκυρη, ακόμα και αν καλόπιστα εμπιστεύεται την ακρίβεια της κτηματολογικής εγγραφής⁸⁵. Τελευταία προϋπόθεση για να αποκτήσει κάποιος δικαίωμα εξ επαχθούς αιτίας από τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο είναι η καλή του πίστη⁸⁶, όπως αυτή ορίζεται στο εδάφιο β΄ της παρ. 3 του άρθρου 13. Παρά την εντύπωση που μπορεί να δημιουργήσει η διατύπωση του εδαφίου β΄, η καλή πίστη αποτελεί προϋπόθεση για την κτήση παρά μη δικαιούχου, η οποία όμως τεκμαίρεται⁸⁷. Για το λόγο αυτό, το βάρος απόδειξης της κακής πίστης του αποκτώντος από τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο φέρει ο ασκήσας την αγωγή διόρθωσης, όπως ρητά προβλέπει το εδάφιο γ΄ της παρ. 3 του ιδίου ως άνω άρθρου⁸⁸.

⁸⁵ Ο νομοθέτης έκρινε ότι το συμφέρον του αληθούς δικαιούχου είναι υπέρτερο έναντι του συμφέροντος του αποκτώντος εκ χαριστικής αιτίας και γι' αυτό δεν επέτρεψε σε μία τέτοια περίπτωση την κτήση παρά μη δικαιούχου.

⁸⁶ βλ. Χρήστος Κούσουλας, ό.π. σελ. 115, ο οποίος διατυπώνει τον προβληματισμό για το ποιος είναι ο κρίσιμος χρόνος κατά τον οποίο πρέπει να συντρέχει η καλή πίστη του αποκτώντος, ο χρόνος κατάρτισης της εμπράγματης δικαιοπραξίας ή ο χρόνος καταχώρισής της στο κτηματολογικό βιβλίο, και Καρύμπαλη – Τσίπτσιου ό.π. σελ. 1485 υποσημείωση 47 για τη ρύθμιση του ανωτέρω ζητήματος στο Γερμανικό Αστικό Κώδικα.

⁸⁷ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 υπό άρθρο 13, Καρύμπαλη – Τσίπτσιου ό.π. σελ. 1485.

⁸⁸ Μία από τις προϋποθέσεις για την κτήση δικαιώματος από τον ανακριβώς αναγραφόμενο ως δικαιούχο είναι η καλή πίστη του αποκτώντος. Αξίζει όμως να σημειωθεί ότι χάρη στην προβλεπόμενη από τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 3 εδάφιο τελευταίο του ν. 2664/1998 αντιστροφή του βάρους

Δ.5.4 Ειδικότερες επισημάνσεις σχετικά με το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας του άρθρου 13 του ν. 2664/1998

Μετά τη συνοπτική παρουσίαση του τρόπου λειτουργίας του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών θα ήταν χρήσιμες ορισμένες επισημάνσεις.

Το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας υπό το πρίσμα της κτήσης δικαιώματος παρά μη δικαιούχου αναπτύσσει τη σημασία του μόνο στις περιπτώσεις που οι κτηματολογικές εγγραφές είναι ανακριβείς, ήτοι ο φερόμενος με αυτές ως δικαιούχος δεν είναι πραγματικός δικαιούχος⁸⁹. Στις ανωτέρω περιπτώσεις, υπό τη συνδρομή βέβαια των προϋποθέσεων του άρθρου 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998, είναι δυνατή η κτήση δικαιώματος παρά μη δικαιούχου. Αντίθετα σε όσες περιπτώσεις ο δικαιοπάροχος είναι αληθής δικαιούχος, η κτήση του οικείου δικαιώματος επέρχεται όχι χάρη στο μαχητό τεκμήριο ακρίβειας, αλλά επειδή συντρέχουν όλες οι νόμιμες προϋποθέσεις μεταξύ των οποίων είναι ο εκποιών να είναι δικαιούχος.

Επιπλέον θα πρέπει να καταστεί σαφές ότι το μαχητό τεκμήριο του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 υπό το πρίσμα της δημόσιας πίστης⁹⁰ έχει σημασία όχι για τον φερόμενο στο κτηματολογικό φύλλο ως δικαιούχο, αλλά

απόδειξης της καλής πίστης του τρίτου, στην πράξη είναι δυνατή η κτήση παρά μη δικαιούχου ακόμα και στην περίπτωση κατά την οποία ο αποκτήσας είναι μεν κακόπιστος αλλά αυτό δεν μπορεί να αποδειχθεί από τον αντίδικό του στη δίκη για την αγωγή διόρθωσης της ανακριβούς εγγραφής.

⁸⁹ Βέβαια και σε αυτές τις περιπτώσεις το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών διατηρεί τη σημασία του όσον αφορά στην αντιστροφή του βάρους απόδειξης. Για τη σημασία του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας υπό το πρίσμα της κατανομής του βάρους απόδειξης βλ. μεταξύ άλλων Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος II, σελ. 273, Καρύμπαλη – Τσίπτσιου, ό.π. σελ. 1484, Ιωάννης Σόντης, Η προστασία του τρίτου κατά το εν Δωδεκανήσω ισχύον σύστημα του Κτηματικού Βιβλίου, ΝοΒ 18, σελ. 268, Ιωάννης Σπυριδάκης σημείωση στην ΑΠ 748/1971, ΝοΒ 20, 599 (601), ΑΠ 985/1992, Κτηματολογικός Κανονισμός Ρόδου – Κω (νομολογία Αρείου Πάγου), Δημήτριος Σαλαμαστράκης 183 επ., Εφ.Πειραιά 663/1993, ΕλλΔνη 1995, 416. Αντίθετα υπό το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών η εγγραφή στα βιβλία μεταγραφών δεν παράγει κανένα τεκμήριο υπέρ του φερόμενου ως δικαιούχου, Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο τόμος I, σελ. 23.

⁹⁰ Αντίθετα το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας υπό το πρίσμα της κατανομής του βάρους απόδειξης αναπτύσσει τη σημασία του πρωτίστως για τον φερόμενο από την κτηματολογική εγγραφή ως δικαιούχο.

για τον ειδικό διάδοχο αυτού ⁹¹. Δηλαδή αν η επιγενόμενη εγγραφή δεν είναι ακριβής, σε καμία περίπτωση το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας δεν θα καταστήσει τον φερόμενο από την επιγενόμενη εγγραφή ως δικαιούχο αληθή δικαιούχο. Το μαχητό τεκμήριο ακριβείας των επιγενόμενων εγγραφών δεν συνιστά επ' ουδενί τρόπο κτήσης κυριότητας ή άλλου εγγραπτέου δικαιώματος για τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο ⁹². Αυτό εξάλλου επιβεβαιώνεται και από τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 2 εδάφιο στ' του ν. 2664/1998. Σύμφωνα με την ανωτέρω διάταξη η επιγενόμενη ανακριβής εγγραφής θεωρείται τίτλος κατά την έννοια των άρθρων 1041 και 1043 του Αστικού Κώδικα, ήτοι τίτλος τακτικής χρησικτησίας. Εφόσον δηλαδή ο ανακριβώς αναγραφόμενος δικαιούχος πληρεί και τις λοιπές προϋποθέσεις της τακτικής χρησικτησίας, μπορεί πρωτοτύπως να αποκτήσει το δικαίωμα που ανακριβώς φέρεται από το κτηματολογικό βιβλίο ότι έχει. Αν όμως ο αναγραφόμενος δικαιούχος μπορούσε χάρη στο μαχητό τεκμήριο ακρίβειας να αποκτήσει το δικαίωμα που ανακριβώς φέρεται μέσω του κτηματολογικού βιβλίου ότι έχει, θα ήταν περιττή η ανωτέρω διάταξη περί κτήσης του ίδιου δικαιώματος δια χρησικτησίας.

Δ.5.5 Λειτουργία του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας προκειμένου για τις εγγραφές του άρθρου 8 του ν. 2664/1998

Τα όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για τη λειτουργία του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 ισχύουν καταρχήν και για τις επιγενόμενες εγγραφές που καταχωρίζονται στο κτηματολογικό φύλλο πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Σύμφωνα δηλαδή με τις συνδυασμένες διατάξεις του α' εδαφίου του άρθρου 8 και του άρθρου 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998 είναι δυνατόν και πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών τρίτος να αποκτήσει δικαίωμα παρά μη δικαιούχου χάρη στο μαχητό τεκμήριο ακρίβειας που παράγουν όλες οι επιγενόμενες εγγραφές, τόσο οι καταχωρισθείσες πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών όσο και οι καταχωριζόμενες μετά την οριστικοποίηση.

⁹¹ Μιχαήλ Σταθόπουλος, παρέμβαση στο 3^ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων με θέμα το Κτηματολόγιο, ΚριτΕ 1998/2, σελ. 139

⁹² Κιτσαράς ό.π. σελ. 52.

Οι προϋποθέσεις υπό τις οποίες επιτρέπεται κτήση παρά μη δικαιούχου και για το χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών είναι οι αναφερόμενες στο άρθρο 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998 που ήδη αναφέρθηκαν κατά τρόπο συνοπτικό ανωτέρω.

Όπως προαναφέρθηκε, οι καθολικοί διάδοχοι του ανακριβώς αναγραφόμενου στις επιγενόμενες εγγραφές ως δικαιούχου δεν μπορούν χάρη στο μαχητό τεκμήριο ακρίβειας να αποκτήσουν δικαίωμα που δεν είχε ο κληρονομούμενος υπ' αυτών. Ακριβώς το ίδιο ισχύει και στο πλαίσιο του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 (π.χ. ο Κ, αληθής δικαιούχος, έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές ως κύριος ενός ακινήτου. Στο ίδιο κτηματολογικό φύλλο έχει καταχωριστεί η πώληση και μεταβίβαση της κυριότητας από τον Κ προς τον Χ. Όμως ο Χ ουδέποτε απέκτησε κυριότητα, γιατί είναι ανίκανος προς δικαιοπραξία. Παρόλα αυτά η επιγενόμενη εγγραφή του Χ, η καταχωριζόμενη πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, παράγει μαχητό τεκμήριο ακρίβειας, ήτοι ο Χ τεκμαίρεται ως κύριος του εν λόγω ακινήτου. Μετά την αποβίωση του Χ οι κληρονόμοι αποδέχονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο την κληρονομία του και ακολουθεί η καταχώριση της ανωτέρω πράξης αποδοχής κληρονομίας στο κτηματολογικό βιβλίο. Αδιαφόρως της καλής ή κακής πίστης των κληρονόμων, αυτοί δεν απέκτησαν λόγω κληρονομικής διαδοχής την κυριότητα επί του ανωτέρω ακινήτου, η οποία δεν ανήκε στον Χ.)

Ανωτέρω σημειώθηκε επίσης ότι κατά τη διάταξη του εδαφίου α' της παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 μετά την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της επιγενόμενης εγγραφής δεν νοείται κτήση δικαιώματος παρά μη δικαιούχου. Το ίδιο θα ισχύσει και στο πλαίσιο του άρθρου 8 του ν. 2664/1998. Ο καθιστάμενος ειδικός διάδοχος του ανακριβώς αναγραφόμενου δικαιούχου μετά την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης δεν θεωρείται άξιος προστασίας τόσο πριν (ήτοι στο πλαίσιο του άρθρου 8 του ν. 2664/1998) όσο και μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών (ήτοι στο πλαίσιο του άρθρου 13 του ν. 2664/1998). (Έστω ότι στο προηγούμενο παράδειγμα έχει ήδη εγερθεί και καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγή διόρθωσης της επιγενόμενης εγγραφής του Χ. Ο Χ πωλεί και μεταβιβάζει στον Ψ την κυριότητα επί του ακινήτου και η οικεία μεταβιβαστική πράξη καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο στο

οποίο βέβαια έχει ήδη καταχωριστεί η ανωτέρω αγωγή διόρθωσης. Σε αυτή την περίπτωση ο Ψ δεν θεωρείται άξιος προστασίας και γι' αυτό δεν μπορεί να αποκτήσει κυριότητα παρά μη κυρίου).

Για την απόκτηση παρά μη δικαιούχου χάρη στο μαχητό τεκμήριο ακρίβειας απαιτείται, όπως προαναφέρθηκε, η συνδρομή των εξής προϋποθέσεων: α) να μην έχει καταχωριστεί στο τηρούμενο για ορισμένο ακίνητο κτηματολογικό φύλλο αγωγή διόρθωσης της επιγενόμενης εγγραφής⁹³, β) ο τρίτος να αποκτά από τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο εξ επαχθούς και όχι εκ χαριστικής αιτίας, και γ) ο αποκτών να είναι καλόπιστος, ήτοι να μην γνωρίζει ούτε να αγνοεί εκ βαρείας αμελείας την ανακρίβεια της εγγραφής του δικαιοπαρόχου του. Υπό τις ίδιες ακριβώς προϋποθέσεις επιτρέπεται και στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών η κτήση δικαιώματος παρά μη δικαιούχου. (Στο προηγούμενο δηλ. παράδειγμα ο Χ πωλεί και μεταβιβάζει την κυριότητά του στον Ψ. Κατά την καταχώριση της ανωτέρω σύμβασης πώλησης και μεταβίβασης της κυριότητας ουδεμία αγωγή διόρθωσης της εγγραφής του Χ έχει καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο. Συνεπεία των ανωτέρω και υπό την πρόσθετη προϋπόθεση ότι δεν θα αποδειχθεί ελλείπουσα η καλή πίστη του Ψ αυτός αποκτά κυριότητα, παρόλο που ο δικαιοπάροχός του Χ δεν ήταν κύριος).

Δ.6 Ρύθμιση του β' εδαφίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998

Στο παράδειγμα που αναφέρθηκε προηγουμένως η αρχική εγγραφή ήταν ακριβής, ήτοι ο φερόμενος με αυτήν ως δικαιούχος ήταν αληθής κύριος του ακινήτου, ενώ η επιγενόμενη εγγραφή του ειδικού του διαδόχου ήταν ανακριβής λόγω της δικαιοπρακτικής ανικανότητας του δευτέρου. Η ανωτέρω επιλογή, ήτοι η αρχική εγγραφή να είναι ακριβής και η επιγενόμενη ανακριβής δεν ήταν τυχαία ενόψει της ρύθμισης του β' εδαφίου του άρθρου 8 του νόμου 2664/1998.

Σύμφωνα με τη διάταξη του β' εδαφίου του ως άνω άρθρου 8, το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας δεν αντιτάσσεται κατά εκείνου που άσκησε την προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και πέτυχε την έκδοση υπέρ αυτού αμετάκλητης

⁹³ Για την περίπτωση που στο κτηματολογικό φύλλο έχει καταχωριστεί αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής βλ. κατωτέρω παρ. Δ.9.

δικαστικής απόφασης που κάνει δεκτή την ανωτέρω αγωγή. Ακόμα δηλαδή και στις περιπτώσεις που συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις του άρθρου 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998, δεν επιτρέπεται τρίτος να αποκτήσει δικαίωμα παρά μη δικαιούχου όταν η αρχική εγγραφή ήταν ανακριβής και διορθώθηκε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ⁹⁴.

Τα ανωτέρω γίνονται ευκολότερα κατανοητά μέσα από το εξής παράδειγμα. Έστω ότι στις αρχικές εγγραφές φέρεται ως κύριος ενός ακινήτου ο Α. Η ανωτέρω αρχική εγγραφή είναι ανακριβής, καθόσον αληθής κύριος είναι ο Κ. Πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών ο Α πωλεί και μεταβιβάζει την κυριότητα επί του ανωτέρω ακινήτου στον Β. Η μεταβιβαστική προς τον Β πράξη εγγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο. Με δεδομένο ότι ο Α δεν ήταν κύριος και εφόσον οι αρχικές εγγραφές πριν την οριστικοποίησή τους δεν παράγουν κανένα τεκμήριο ακρίβειας, ούτε μαχητό ούτε αμάχητο, ο Β δεν κατέστη κύριος του ανωτέρω ακινήτου ⁹⁵. Στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου δεν έχει καταχωριστεί καμία αγωγή διόρθωσης της ανακριβούς εγγραφής του Β. Στη συνέχεια ο Β, φερόμενος ως κύριος στο κτηματολογικό βιβλίο, πωλεί και μεταβιβάζει την κυριότητά του στον Γ. Η επιγενόμενη εγγραφή του Β, αν και ανακριβής, θα έπρεπε να παράγει το προβλεπόμενο από το α' εδάφιο του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 μαχητό τεκμήριο ακρίβειας και επομένως να οδηγεί σε κτήση παρά μη δικαιούχου. Ο Γ απέκτησε λόγω πώλησης, ήτοι εξ επαχθούς αιτίας, από τον Β σε χρόνο κατά τον οποίο δεν είχε καταχωριστεί στο κτηματολογικό καμία αγωγή διόρθωσης της εγγραφής του Β. Αν ο Γ είναι επιπροσθέτως και καλόπιστος, τότε θα έπρεπε κατά τη συνδυασμένη εφαρμογή του α' εδαφίου του άρθρου 8 και του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 να αποκτήσει κυριότητα από τον Β.

Στο ανωτέρω όμως παράδειγμα η κτήση κυριότητας εκ μέρους του Γ δεν θα επέλθει, αν ο αληθής κύριος Κ ασκήσει αγωγή διόρθωσης της ανακριβούς

⁹⁴ βλ. Πανταζόπουλο ό.π. σελ. 52 και 57, ο οποίος αναφέρει ότι επί της ουσίας στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών δεν ισχύει το σύστημα ουσιαστικής δημοσιότητας του κτηματολογίου.

⁹⁵ Για το ότι η μη οριστικοποιημένη αρχική εγγραφή δεν παράγει κανένα τεκμήριο μαχητό ή αμάχητο βλ. Δωρής, Το Εθνικό Κτηματολόγιο στην πράξη 1995-2000 Εμπειρίες – Διαπιστώσεις – Προτάσεις, Πρακτικά Δημέριου που διοργανώθηκε στη Θεσσαλονίκη το Φεβρουάριο του 2000, 157 επ, Γιάννα Καρύμπαλη – Τσίπτσιου ό.π. σελ. 1481, Κιτσαράς ό.π. σελ. 26 και 100, Πανταζόπουλος ό.π. σελ. 52.

αρχικής εγγραφής και επιτύχει την έκδοση υπέρ αυτού αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που θα κάνει δεκτή την ανωτέρω αγωγή του ⁹⁶.

Δ.7 Σύγκρουση συμφερόντων

Με τη ρύθμιση του β' εδαφίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 ο νομοθέτης αντιμετωπίζει τη σύγκρουση συμφερόντων ανάμεσα στον καλόπιστο τρίτο που εμπιστεύεται τις κτηματολογικές εγγραφές στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών και του αληθούς δικαιούχου το δικαίωμα του οποίου δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές. Την ανωτέρω σύγκρουση που εκδηλώνεται στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών ο νομοθέτης αίρει υπέρ του αληθούς δικαιούχου το δικαίωμα του οποίου δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές ⁹⁷.

Με στόχο τη δημιουργία μίας σταθερής βάσης πάνω στην οποία μπορεί να στηριχθεί και να λειτουργήσει ο θεσμός του κτηματολογίου, ο νομοθέτης επέλεξε οι αρχικές εγγραφές να παράγουν αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας ⁹⁸. Οι αρχικές όμως εγγραφές, όπως καταχωρίστηκαν στο κτηματολογικό βιβλίο κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες, κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 3 παρ. 2 περίπτ. β' και 6 παρ. 1 εδάφιο α' του ν. 2664/1998, είναι δυνατόν να μην είναι ακριβείς, ήτοι να μην αποτυπώνουν τα νομίμως κεκτημένα και υφιστάμενα εγγραφτέα δικαιώματα επί ακινήτων. Για το λόγο αυτό ο κοινός νομοθέτης σεβόμενος τα συνταγματικώς προστατευόμενα δικαιώματα της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 του Συντάγματος) και της δικαστικής προστασίας (άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος) προέβλεψε τη δυνατότητα του αληθούς δικαιούχου, το δικαίωμα του οποίου δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές, να ασκήσει μέσα σε ορισμένη προθεσμία την αγωγή

⁹⁶ Στην περίπτωση μάλιστα αυτή είναι αδιάφορο αν η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του Κ θα καταχωριστεί στο οικείο κτηματολογικό φύλλο πριν ή μετά την καταχώριση της πράξης δυνάμει της οποίας «αποκτά» ο Γ παρά του ανακριβώς αναγραφόμενου δικαιούχου Β. Για το ζήτημα αυτό βλ. κατωτέρω παρ. Δ.8.

⁹⁷ Αντίθετα η ίδια σύγκρουση στο χρονικό διάστημα μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, όπως προκύπτει από τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998, αίρεται υπέρ του καλόπιστου τρίτου ο οποίος εμπιστεύεται τις κτηματολογικές εγγραφές και εις βάρος του αληθούς δικαιούχου, ο οποίος πλέον περιορίζεται σε ενοχικές αξιώσεις κατά του ανακριβώς αναγραφόμενου δικαιούχου, σύμφωνα με το άρθρο 13 παρ. 4 του ίδιου ως άνω νόμου.

⁹⁸ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α17, Β3 και υπό άρθρο 7.

διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998. Αίτημα της ανωτέρω αγωγής είναι η αναγνώριση του δικαιώματος του αληθούς δικαιούχου που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές και η αντίστοιχη διόρθωση της αρχικής εγγραφής⁹⁹. Η ανωτέρω όμως αγωγή μπορεί να έχει και χαρακτήρα διεκδικητικής αγωγής στην περίπτωση κατά την οποία τρίτος βρίσκεται στη νομή του ακινήτου, όπως προκύπτει από τη διάταξη του εδαφίου β' του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998.

Η ανωτέρω όμως έννομη προστασία του αληθούς δικαιούχου, η παρεχόμενη σε αυτόν μέσω της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, θα αναιρείτο αν υπήρχε η δυνατότητα στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών τρίτος να αποκτήσει δικαίωμα παρά μη δικαιούχου.

Όπως προαναφέρθηκε, τη δυνατότητα κτήσης δικαιώματος παρά μη δικαιούχου, ήτοι παρά του ανακριβώς φερόμενου ως δικαιούχου στο κτηματολογικό βιβλίο, επιτρέπει ο νόμος και στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών σύμφωνα με τα οριζόμενα στο εδάφιο α' του άρθρου 8 του ν. 2664/1998. Κατ' εξαίρεση όμως η ανωτέρω δυνατότητα δεν υπάρχει στην περίπτωση κατά την οποία ασκηθεί εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και γίνει αυτή δεκτή με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Σε μία τέτοια περίπτωση δικαιούχος είναι μόνο ο αναγνωρισθείς ως τέτοιος με την αμετάκλητη δικαστική απόφαση που έκανε δεκτή την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και όχι ο τρίτος, η κτήση του οποίου ως στηριζόμενη σε ανακριβή αρχική εγγραφή τυγχάνει άκυρη.

Χάρη επομένως στη ρύθμιση του β' εδαφίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 για όλο το χρονικό διάστημα μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών ο αληθής δικαιούχος έχει τη δυνατότητα να ασκήσει την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και να επιτύχει μέσω αυτής την προστασία των εμπράγματων δικαιωμάτων του επί ακινήτου¹⁰⁰. Στο ανωτέρω

⁹⁹ βλ. την Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Β3 Οι διατάξεις του δευτέρου κεφαλαίου (άρθρα 6-9).

¹⁰⁰ Αντίθετα μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών ο αληθής δικαιούχος περιορίζεται σε ενοχικές αξιώσεις κατά του ανακριβώς αναγραφόμενου και αμαχητώς τεκμαιρόμενου πλέον κυρίου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998.

χρονικό διάστημα τυχόν διάθεση του δικαιώματος παρά του ανακριβώς αναγραφόμενου στις αρχικές εγγραφές ως δικαιούχου είναι μετέωρη και εν τέλει άκυρη, αν γίνει δεκτή με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αγωγή διόρθωσης της ανακριβούς αρχικής εγγραφής.

Δ.8 Χρόνος καταχώρισης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής – Σύγκριση με τη ρύθμιση του άρθρου 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 3 εδάφιο α΄ του ν. 2664/1998 η αμετάκλητη δικαστική απόφαση που κάνει δεκτή την αγωγή διόρθωσης της επιγενόμενης εγγραφής αντιτάσσεται κατά εκείνων που έγιναν ειδικοί διάδοχοι του ανακριβώς αναγραφόμενου ως δικαιούχου μετά την εγγραφή της αγωγής στο κτηματολογικό φύλλο. Στην περίπτωση κατά την οποία ορισμένη επιγενόμενη εγγραφή είναι ανακριβής και για τη διόρθωσή της έχει ήδη ασκηθεί και καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγή διόρθωσης, η ανωτέρω καταχώριση στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο πληροφορεί κάθε τρίτο για τη δικαστική αμφισβήτηση της ακρίβειας της οικείας κτηματολογικής εγγραφής. Οπότε ο τρίτος ο οποίος «αποκτά» από τον ανακριβώς αναγραφόμενο δεν μπορεί να θεωρηθεί καλόπιστος και άρα άξιος προστασίας.

Αντίθετα προϋπόθεση για την κτήση δικαιώματος παρά του ανακριβώς εγγεγραμμένου ως δικαιούχου είναι, μεταξύ άλλων, να μην έχει καταχωριστεί καμία αγωγή διόρθωσης στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο¹⁰¹. Σύμφωνα με τη ρύθμιση του άρθρου 13 παρ. 3 εδάφιο β΄ του ν. 2664/1998 τρίτος είναι δυνατόν να αποκτήσει εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου παρά του ανακριβώς αναγραφόμενου στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχου μόνο πριν καταχωριστεί στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο αγωγή αμφισβήτησης της επιγενόμενης εγγραφής.

Η ανωτέρω διάκριση που εισάγει το άρθρο 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998 με βάση το χρόνο καταχώρισης της αγωγής διόρθωσης στο κτηματολογικό βιβλίο δεν γίνεται από τη διάταξη του β΄ εδαφίου του άρθρου 8 του ιδίου ως άνω νόμου. Σύμφωνα δηλαδή με τη ρύθμιση του β΄ εδαφίου του άρθρου 8 η αμετάκλητη δικαστική απόφαση επί της αγωγής διόρθωσης της αρχικής

¹⁰¹ Για τις λοιπές προϋποθέσεις κτήσης δικαιώματος παρά μη δικαιούχου δυνάμει του άρθρου 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998 βλ. ανωτέρω παρ. Δ.5.3.

εγγραφής δεσμεύει όχι μόνο αυτούς που «απέκτησαν» από τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο μετά την καταχώριση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής στο οικείο κτηματολογικό φύλλο αλλά και όσους «απέκτησαν» πριν την καταχώριση της ανωτέρω αγωγής.

Η διαφορά ανάμεσα στη ρύθμιση του άρθρου 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998, που θεωρεί άξιο προστασίας εκείνον που αποκτά πριν την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της επιγενόμενης εγγραφής, και στη ρύθμιση του β' εδαφίου του άρθρου 8 του ίδιου ως άνω νόμου, η οποία δεν προστατεύει ούτε εκείνον που αποκτά πριν την καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, εξηγείται εύκολα αν ληφθεί υπόψιν το χρονικό διάστημα στο οποίο αναφέρεται το άρθρο 8 του ν. 2664/1998.

Δεν θα πρέπει να λησμονείται ότι το άρθρο 8 του ν. 2664/1998 αναφέρεται σε επιγενόμενες εγγραφές πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, ήτοι σε χρονικό διάστημα όπου τόσο οι αρχικές εγγραφές όσο και οι στηριζόμενες σε αυτές επιγενόμενες εγγραφές μπορούν να διορθωθούν – ανατραπούν με την αγωγή διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998. Οπότε ο τρίτος που «αποκτά» παρά μη δικαιούχου, ήτοι παρά του ανακριβώς αναγραφόμενου στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχου, δεν θεωρείται άξιος προστασίας μόνο και μόνο επειδή κατά το χρόνο που αυτός «αποκτά» ουδεμία αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής έχει καταχωριστεί στο οικείο κτηματολογικό φύλλο. Ο ανωτέρω τρίτος «αποκτά» παρά μη δικαιούχου στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, ήτοι σε χρονικό διάστημα που οι αρχικές εγγραφές μπορούν να αμφισβητηθούν ως προς την ακρίβειά τους και να διορθωθούν. Οπότε γνωρίζει ή οφείλει να γνωρίζει ότι στο ανωτέρω χρονικό διάστημα οι αρχικές εγγραφές και οι στηριζόμενες σε αυτές επιγενόμενες εγγραφές είναι δυνατόν να ανατραπούν, επειδή δεν αποτυπώνουν τα νομίμως υφιστάμενα και εγκύρως κεκτημένα εγγραπτά δικαιώματα επί ακινήτων.

Η δυνατότητα επομένως διόρθωσης των αρχικών εγγραφών κατόπιν επιτυχούς άσκησης της αγωγής διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 σε όλο το χρονικό διάστημα μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών επηρεάζει τη λειτουργία του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας προκειμένου για τις επιγενόμενες εγγραφές του άρθρου 8 του ίδιου ως άνω

νόμου. Οι επιγενόμενες εγγραφές στις οποίες αναφέρεται το άρθρο 8 να μην παράγουν μαχητό τεκμήριο ακρίβειας, το οποίο όμως υποχωρεί έναντι της αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που κάνει δεκτή την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής.

Στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών ουδείς, ακόμα και αν πληρεί όλες τις προϋποθέσεις του άρθρου 13 παρ. 3 του ν. 2664/1998, μπορεί να αποκτήσει παραγώγως δικαίωμα από τον καθολικό ή ειδικό διάδοχο του ανακριβώς φερόμενου ως δικαιούχου στις αρχικές εγγραφές στην περίπτωση που γίνει δεκτή με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Στο ανωτέρω χρονικό διάστημα θα υπάρχει πάντα ο κίνδυνος αμφισβήτησης και διόρθωσης της ανακριβούς αρχικής εγγραφής. Η τυχόν καλή πίστη του «αποκτώντος» και η εμπιστοσύνη του ως προς τις κτηματολογικές εγγραφές δεν μπορούν να οδηγήσουν σε κτήση παρά μη δικαιούχου.

Για το λόγο αυτό καθένας που επιθυμεί να αποκτήσει εμπράγματο ή άλλο εγγραπτό δικαίωμα επί ακινήτου στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών οφείλει να διενεργήσει έλεγχο τίτλων όπως ακριβώς θα έκανε και στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, ήτοι οφείλει να βεβαιωθεί ότι ο φερόμενος στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος είναι και αληθής δικαιούχος ¹⁰². Ένας τέτοιος όμως έλεγχος προϋποθέτει αναδρομή όχι μόνο στις καταχωρίσεις στο κτηματολογικό βιβλίο αλλά και στις εγγραφές στα δημόσια βιβλία του μη λειτουργούντος πλέον υποθηκοφυλακείου. Στο σημείο αυτό καταφαίνεται η σημασία και ο λόγος για τον οποίο ακόμα και μετά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου και την

¹⁰² Αντίθετα υπό τον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου παγίως γίνεται δεκτό ότι ο τρίτος που αποκτά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου από επαχθή αιτία δεν έχει καταρχήν την υποχρέωση να ελέγξει την εγκυρότητα των τίτλων στους οποίους στηρίζεται η υπέρ του δικαιοπαρόχου του εγγραφή στο κτηματολογικό βιβλίο, ενδεικτικά ΑΠ 686/1992, ΕλλΔνη 35, 96 και Κτηματολογικός Κανονισμός Ρόδου – Κω (νομολογία Αρείου Πάγου), Δημήτριος Σαλαμαστράκης 176 επ., ΑΠ 985/1992, Κτηματολογικός Κανονισμός Ρόδου – Κω (νομολογία Αρείου Πάγου), Δημήτριος Σαλαμαστράκης 183 επ., ΑΠ 469/2004, ΧρΙδ 2004, 903, ΕφΠειραιά 663/1993, ΕλλΔνη 36, 416, σύμφωνα με τις οποίες τυχόν αξίωση για διενέργεια του ανωτέρω ελέγχου θα ανέτρεπε το θεσμό και την αποστολή του κτηματολογικού βιβλίου. Έτσι και Ιωάννης Σόντης, Η καλή πίστις κατά το εν Δωδεκανήσω ισχύον σύστημα του Κτηματικού Βιβλίου, γνωμοδότηση, Συμβολαί εις την θεωρίαν του εμπράγματος Δικαίου, 1986, σελ. 324.

παύση λειτουργίας του οικείου υποθηκοφυλακείου τα τηρούμενα υπό το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών βιβλία διατηρούνται ως αρχείο, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 23 παρ. 2 του ν. 2664/1998 ¹⁰³.

Δ.9 Ρύθμιση του β' εδαφίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 και δεδικασμένο

Ο νομοθέτης με τη διάταξη του β' εδαφίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 έλαβε μέριμνα προκειμένου να προστατεύσει τον αληθή δικαιούχο ο οποίος πέτυχε την έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης επί της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Κατά του αληθούς δικαιούχου είναι μετέωρες και δεν αντιτάσσονται οι εκ μέρους του ανακριβώς αναγραφόμενου ως δικαιούχου εκποιήσεις σε οποιονδήποτε τρίτο. Οι επιγενόμενες εγγραφές και το παραγόμενο εξ αυτών μαχητό τεκμήριο ακρίβειας πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών δεν δεσμεύουν και δεν αντιτάσσονται κατά του αληθούς δικαιούχου.

Η εμπεριεχόμενη στο β' εδάφιο του άρθρου 8 ρύθμιση αντανακλάται και στις δικονομικές ρυθμίσεις του ν. 2664/1998 τις σχετικές με την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής.

Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 2 εδάφιο ε' του ν. 2664/1998 η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής στρέφεται κατά του αναγραφόμενου ως δικαιούχου στις αρχικές εγγραφές ή κατά των καθολικών διαδόχων αυτού. Επιπλέον σύμφωνα με το εδάφιο στ' της παρ. 2 του ανωτέρω άρθρου σε περίπτωση ειδικής διαδοχής, η ανωτέρω αγωγή πρέπει να στραφεί τόσο κατά του ανακριβώς αναγραφόμενου δικαιούχου όσο και του ειδικού διαδόχου αυτού. Στην περίπτωση δηλ. ειδικής διαδοχής στο δικαίωμα που έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές ο νόμος προβλέπει κοινή παθητική νομιμοποίηση, ήτοι περίπτωση αναγκαστικής ομοδικίας ¹⁰⁴. Η ίδια ακριβώς ρύθμιση προδήλως θα ισχύσει σε περίπτωση περαιτέρω μεταβιβάσεων του

¹⁰³ Για το λόγο αυτό δεν θα μπορούσαμε να συμφωνήσουμε απολύτως με τον Χορομίδα, Εισήγηση με τίτλο «Το Εθνικό (Ελληνικό) Κτηματολόγιο και ο έλεγχος της νομιμότητας των προσκομιζόμενων σ' αυτό τίτλων» στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων σελ. 74, ο οποίος υποστηρίζει ότι μετά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου η διατήρηση των αρχείων του Υποθηκοφυλακείου θα έχει ιστορική αξία.

¹⁰⁴ βλ. Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Β.3. υπό άρθρο 8, Πανταζόπουλος ό.π. σελ. 50 επ.

ίδιου δικαιώματος ¹⁰⁵. Σε μία τέτοια περίπτωση η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής πρέπει να στραφεί τόσο κατά του ανακριβώς αναγραφόμενου ως δικαιούχου όσο και κατά του άμεσου και των απώτερων ειδικών διαδόχων του (π.χ. σε περίπτωση που ο ανακριβώς αναγραφόμενος στις αρχικές εγγραφές ως κύριος Α μεταβιβάσει την κυριότητα στον Β και ο Β την κυριότητά του στον Γ, τότε η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής θα πρέπει να στραφεί κατά και των τριών, ήτοι κατά των Α, Β και Γ).

Συνεπεία των ανωτέρω δικονομικών ρυθμίσεων του άρθρου 6 παρ. 2 εδάφια ε' και στ' του ν. 2664/1998, η δικαστική απόφαση που θα κάνει δεκτή την αγωγή διόρθωσης, και μάλιστα από την τελεσιδικία της, θα δεσμεύει με το δεδικασμένο της όλους τους διαδίκους, ήτοι όχι μόνο τον ανακριβώς αναγραφόμενο στις αρχικές εγγραφές ως δικαιούχο αλλά και τους ειδικούς διαδόχους αυτού, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 325 περίπτ. 1 του ΚΠολΔ ¹⁰⁶.

Επίσης στην περίπτωση κατά την οποία ασκηθεί και καταχωριστεί στο οικείο κτηματολογικό φύλλο πρώτα η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και ακολουθήσει η διάθεση του δικαιώματος εκ μέρους του ανακριβώς αναγραφόμενου ως δικαιούχου, η δικαστική απόφαση που θα κάνει δεκτή την ανωτέρω αγωγή διόρθωσης, ήδη από την τελεσιδικία της, θα δεσμεύει με το δεδικασμένο της τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο. Ο ανακριβώς φερόμενος στις αρχικές εγγραφές ως δικαιούχος δεσμεύεται από το δεδικασμένο, επειδή ήταν διάδικος στη σχετική δίκη σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το άρθρο 325 περίπτ. 1 του ΚΠολΔ. Παράλληλα όμως η ως άνω δικαστική απόφαση θα δεσμεύει με το δεδικασμένο της και όσους έγιναν ειδικοί διάδοχοι του ανακριβώς αναγραφόμενου δικαιούχου μετά την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής

¹⁰⁵ Κιτσαράς ό.π. σελ. 186. Σκοπίμως γίνεται αναφορά σε περίπτωση περαιτέρω μεταβίβασης του ίδιου δικαιώματος, γιατί μόνο τότε τίθεται ζήτημα με το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών του άρθρου 8 του ν. 2664/1998. Όπως έχει σημειωθεί ανωτέρω στην παρ. Δ.5.4. η επιγενόμενη εγγραφή που καταχωρίζεται αμέσως μετά την αρχική εγγραφή παράγει μαχητό τεκμήριο ακρίβειας κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του ν. 2664/1998. Ζήτημα όμως κτήσης δικαιώματος παρά μη δικαιούχου χάρη στο ανωτέρω μαχητό τεκμήριο ακρίβειας τίθεται μόνο αν ο ειδικός διάδοχος του ανακριβώς αναγραφόμενου στις αρχικές εγγραφές ως δικαιούχου μεταβιβάσει περαιτέρω το δικαίωμα.

¹⁰⁶ Κιτσαράς ό.π. σελ. 190.

εγγραφής. Οι ανωτέρω βέβαια ειδικοί διάδοχοι δεν ήταν εναγόμενοι στην ανωτέρω αγωγή, καταλαμβάνονται όμως από τα υποκειμενικά όρια του δεδικασμένου και δεσμεύονται από αυτό σύμφωνα με τα οριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 325 περίπτ. 2 του ΚΠολΔ ¹⁰⁷.

Δ.10 Πρακτική σημασία του μαχητού τεκμηρίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 υπό το πρίσμα της δημόσιας πίστης

Όπως ήδη σημειώθηκε, σε όσες περιπτώσεις η αρχική εγγραφή είναι ανακριβής και εξεδόθη για τη διόρθωσή της αμετάκλητη δικαστική απόφαση επί αγωγής διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998, δεν επιτρέπεται μέσω του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών τρίτος, ακόμα και καλόπιστος, να αποκτήσει δικαίωμα από το διάδοχο, καθολικό ή ειδικό, του ανακριβώς αναγραφόμενου δικαιούχου. Με τον τρόπο αυτό ο νομοθέτης επεδίωξε να εξασφαλίσει στον αληθή δικαιούχο για το χρονικό διάστημα μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών τη δυνατότητα αποτελεσματικής και ουσιαστικής προστασίας των εμπράγματων δικαιωμάτων του επί ακινήτων.

Εφόσον όμως στην ανωτέρω περίπτωση το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας της επιγενόμενης εγγραφής, της στηριζόμενης σε ανακριβή αρχική εγγραφή, δεν μπορεί να οδηγήσει σε κτήση δικαιώματος παρά του ανακριβώς αναγραφόμενου δικαιούχου, προκύπτει ευλόγως η απορία γιατί κατά τη διάταξη του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 και οι επιγενόμενες εγγραφές πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών παράγουν μαχητό τεκμήριο ακρίβειας.

Βέβαιο είναι ότι το ανωτέρω μαχητό τεκμήριο ακρίβειας αναπτύσσει τη σημασία του όσον αφορά στην κατανομή του βάρους απόδειξης ¹⁰⁸. Ο φερόμενος δηλαδή από την επιγενόμενη κτηματολογική εγγραφή ως κύριος τεκμαίρεται ως τέτοιος, οπότε το βάρος αντίθετης απόδειξης της κυριότητάς

¹⁰⁷ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Β.3. υπό άρθρο 8, Κιτσαράς ό.π. σελ. 190, Πανταζόπουλος ό.π. σελ. 53, Κώστας Μπέης, Το σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο και ο νόμος για τη διαδικασία ως τις πρώτες οριστικές εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία, Δίκη 28, 233, ο οποίος αναφέρεται βέβαια στην αγωγή διόρθωσης της επιγενόμενης εγγραφής του άρθρου 13 παρ. 2 του ν. 2664/1998.

¹⁰⁸ Για τη σημασία του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας ως προς την κατανομή του βάρους απόδειξης βλ. τις παραπομπές στην υποσημείωση 89.

του πίπτει στον αντίδικό του ¹⁰⁹. Απορίες όμως δημιουργούνται για την πρακτική σημασία καθιέρωσης του ανωτέρω τεκμηρίου υπό το πρίσμα της δημόσιας πίστης του κτηματολογίου, ήτοι της δυνατότητας κτήσης δικαιώματος παρά μη δικαιούχου.

Ένας από τους βασικότερους λόγους για τους οποίους η επιγενόμενη εγγραφή η αφορώσα σε παράγωγη κτήση δικαιώματος είναι ανακριβής ¹¹⁰, ήτοι ο φερόμενος με αυτήν ως δικαιούχος δεν είναι αληθής φορέας του οικείου δικαιώματος, είναι η ανακρίβεια της αρχικής εγγραφής. Αυτό βέβαια οφείλεται στη βασική αρχή που ισχύει επί της παράγωγης κτήσης δικαιώματος, σύμφωνα με την οποία «ουδείς μετάγει πλέον ου έχει δικαιώματος» ¹¹¹. Αυτός όμως δεν είναι ο μοναδικός λόγος ανακρίβειας μίας κτηματολογικής εγγραφής. Οι εγγραφές στο κτηματολόγιο είναι ανακριβείς κάθε φορά που δεν συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις του νόμου για την έγκυρη κτήση, πρωτοτύπως ή παραγώγως, ενός δικαιώματος ¹¹².

Μία επιγενόμενη εγγραφή είναι δυνατόν να είναι ανακριβής, επειδή π.χ. ο ειδικός διάδοχος του αληθούς δικαιούχου και εμφανιζόμενος ως τέτοιου στις αρχικές εγγραφές ήταν ανίκανος προς δικαιοπραξία. Εν προκειμένω, παρόλο που η αρχική εγγραφή είναι ακριβής, δεν συμβαίνει το ίδιο και με την επιγενόμενη εγγραφή. Σε μία τέτοια επομένως περίπτωση η ανακριβής επιγενόμενη εγγραφή παράγει το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 και είναι δυνατόν υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του ανωτέρω άρθρου να οδηγήσει και σε κτήση δικαιώματος παρά μη δικαιούχου

¹⁰⁹ Πανταζόπουλος ό.π. σελ. 57-58.

¹¹⁰ Για την περίπτωση που η επιγενόμενη εγγραφή αφορά σε πρωτότυπη κτήση δικαιώματος βλ. κατωτέρω παρ. Δ.11.

¹¹¹ Για τον κανόνα «ουδείς μετάγει πλέον ου έχει δικαιώματος» βλ. μεταξύ άλλων Απόστολος Γεωργιάδης Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, γ' έκδοση, 259, Καλλιόπη Χριστακάκου, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το ν. 1337/1983 και ακίνητο «άγνωστων ιδιοκτητών». ΝοΒ 50, 304.

¹¹² Βέβαια όπως προκύπτει και από τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 2 εδάφιο γ' του ν. 2664/1998 μία αρχικώς ακριβής κτηματολογική εγγραφή είναι δυνατόν να καταστεί ανακριβής – π.χ. τρίτος αποκτά δια χρησικτησίας κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου το οποίο φέρεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως ανήκον κατά κυριότητα σε ορισμένο πρόσωπο.

¹¹³ (π.χ. ο αληθής κύριος Κ, η κυριότητα του οποίου έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές, πωλεί και μεταβιβάζει την κυριότητά του στον ανάκανο προς δικαιοπραξία Α. Ο Α, παρόλο που ο δικαιοπάροχός του είναι αληθής κύριος, δεν αποκτά κυριότητα λόγω της δικαιοπρακτικής του ανικανότητας. Η επιγενόμενη όμως κτηματολογική εγγραφή, στην οποία παρουσιάζεται ο Α ως κύριος, παράγει το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας του άρθρου 13 του ν. 2664/1998 και είναι δυνατόν τρίτος να αποκτήσει κυριότητα παρά του Α, ήτοι παρά μη κυρίου, στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών).

Βάσει επομένως των ανωτέρω καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η περίπτωση που το προβλεπόμενο από το άρθρο 8 του ν. 2664/1998 μαχητό τεκμήριο ακρίβειας αναπτύσσει τη σημασία του υπό το πρίσμα της δυνατότητας κτήσης δικαιώματος παρά μη δικαιούχου, είναι αυτή κατά την οποία η επιγενόμενη εγγραφή είναι ανακριβής για οποιονδήποτε άλλο λόγο πλην του λόγου ότι η αρχική εγγραφή είναι επίσης ανακριβής.

Δ.11 Υποχώρηση της αμετάκλητης δικαστικής απόφασης – Πρωτότυπη κτήση

Το άρθρο 8 του ν. 2664/1998 επέτρεψε την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο επιγενόμενων εγγραφών πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, τις οποίες μάλιστα εξόπλισε με μαχητό τεκμήριο ακρίβειας. Το ανωτέρω όμως μαχητό τεκμήριο ακρίβειας, αν λειτουργούσε κατά τρόπο πλήρη και απεριόριστο, θα μπορούσε να οδηγήσει σε κτήση δικαιώματος παρά του καθολικού ή ειδικού διαδόχου του ανακριβώς αναγραφόμενου ως δικαιούχου στις αρχικές εγγραφές. Κάτι τέτοιο βέβαια θα σήμαινε ότι ο αληθής δικαιούχος θα εστερείτο ουσιαστικής προστασίας των εμπράγματων δικαιωμάτων του μέσω της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και θα περιοριζόταν σε ενοχικές μόνο αξιώσεις.

Όμως η δυνατότητα του αληθούς δικαιούχου να ζητήσει την έννομη προστασία των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές εμπράγματων δικαιωμάτων του, και μάλιστα οποτεδήποτε πριν την οριστικοποίηση των

¹¹³ Για το λόγο αυτό δεν θα μπορούσαμε να συμφωνήσουμε απόλυτα με τον Πανταζόπουλο ό.π. σελ. 52 επ., κατά τον οποίο μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών ισχύει κατ' ουσία το τυπικό σύστημα δημοσιότητας.

αρχικών εγγραφών, εκρίθη από το νομοθέτη άξια μεγαλύτερης προστασίας από το συμφέρον του τρίτου ο οποίος εμπιστεύεται τις κτηματολογικές εγγραφές του άρθρου 8 του ν. 2664/1998, ήτοι τις καταχωριζόμενες πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Για το λόγο αυτό, σύμφωνα με τη διάταξη του β' εδαφίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998, το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας των επιγενόμενων εγγραφών δεν αντιτάσσεται κατά εκείνου που αμφισβήτησε επιτυχώς την ακρίβεια της αρχικής εγγραφής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 του ίδιου ως άνω νόμου αγωγή διόρθωσης.

Η ανωτέρω όμως σύγκρουση ανάμεσα στον αληθή δικαιούχο και τον τρίτο που εμπιστεύεται τις επιγενόμενες εγγραφές ανακύπτει μόνο στις περιπτώσεις που οι επιγενόμενες εγγραφές αφορούν σε παράγωγη κτήση. Όμως στο κτηματολογικό βιβλίο, και μάλιστα τόσο πριν όσο και μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, καταχωρίζονται όχι μόνο πράξεις με τις οποίες επέρχεται κτήση δικαιώματος παραγωγώς αλλά και πρωτοτύπως ¹¹⁴.

Όπως είναι γνωστό, πρωτότυπη είναι η κτήση όταν το αποκτώμενο δικαίωμα γεννιέται στο πρόσωπο του δικαιούχου και είναι ανεξάρτητο από προϋπάρχον δικαίωμα άλλου προσώπου ¹¹⁵. Στις περιπτώσεις επομένως πρωτότυπης κτήσης το δικαίωμα αποκτάται εγκύρως, αδιαφόρως του αν η αρχική εγγραφή είναι ακριβής και αδιαφόρως από το μαχητό τεκμήριο ακρίβειας που παράγουν κατά τα οριζόμενα στο άρθρου 8 του ν. 2664/1998 οι επιγενόμενες εγγραφές.

Εφόσον επομένως επί πρωτότυπης κτήσης δικαιώματος είναι αδιάφορη η ακρίβεια ή ανακρίβεια της αρχικής εγγραφής, αυτό σημαίνει ότι αδιάφορη είναι και η τυχόν διόρθωση της ανακριβούς αρχικής εγγραφής με αμετάκλητη δικαστική απόφαση επί της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998. Η πρωτότυπη κτήση δικαιώματος είναι ανεξάρτητη από κάθε προϋπάρχον δικαίωμα, άρα και από το δικαίωμα που ανακριβώς καταχωρίστηκε στις αρχικές εγγραφές. Οπότε ακόμα και αν διορθωθεί η ανακριβής αρχική

¹¹⁴ Π.χ στο άρθρο 12 παρ. 1 περίπτ. β' του ν. 2664/1998 προβλέπεται ότι καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο οι προσκυρώσεις και ιδίως οι συντελεσμένες αναγκαστικές απαλλοτριώσεις που αποτελούν χαρακτηριστικό παράδειγμα πρωτότυπης κτήσης δικαιώματος.

¹¹⁵ Για την έννοια της πρωτότυπης κτήσης δικαιώματος βλ. μεταξύ άλλων Γεωργιάδης, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, γ' έκδοση, σελ. 259.

εγγραφή με αμετάκλητη δικαστική απόφαση κατόπιν επιτυχούς άσκησης της αγωγής διόρθωσης, αυτό ουδόλως θα επηρεάσει το κύρος της πρωτότυπης κτήσης δικαιώματος.

Εξάλλου το δικαίωμα που αποκτήθηκε με πρωτότυπο τρόπο θα υπερίσχυε έναντι του δικαιώματος του αληθούς δικαιούχου, ακόμα και αν η αρχική εγγραφή ήταν ακριβής.

Για τους ανωτέρω επομένως λόγους η ρύθμιση του β' εδαφίου του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 προέβλεψε ότι αν η πρωτότυπη κτήση αντιτάσσεται κατά τις οικείες για αυτήν διατάξεις και έναντι του αληθούς δικαιούχου, τότε αυτή υπερισχύει έναντι της αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που κάνει δεκτή την αγωγή διόρθωσης της ανακριβούς αρχικής εγγραφής. (Έστω ότι στις αρχικές εγγραφές φέρεται ανακριβώς ως κύριος ενός ακινήτου ο Α, ο οποίος πωλεί και μεταβιβάζει στον Β. Η μεταβιβαστική πράξη προς τον Β καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Στη συνέχεια στο κτηματολογικό φύλλο καταχωρίζεται πράξη προσκύρωσης μέρους του ακινήτου του Β, το οποίο αποκτάται πρωτοτύπως από τον Χ ¹¹⁶. Αν ο Κ, αληθής κύριος του ακινήτου του οποίου το δικαίωμα δεν είχε καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές, ασκήσει αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και επιτύχει την έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης, αυτή η απόφαση δεν αντιτάσσεται κατά του Χ, ο οποίος δεν απέκτησε δικαίωμα παραγωγώς και άρα ακύρως παρά μη κυρίου αλλά πρωτοτύπως και για αυτό το λόγο εγκύρως).

¹¹⁶ Για την κτήση κυριότητας με προσκύρωση βλ. μεταξύ άλλων Γεωργιάδης Εμπράγματο Δίκαιο Ι, σελ. 450 επ.

Ε. Μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα

Ε.1 Εισαγωγή

Σύμφωνα με το νομοθετικό ορισμό που περιέχεται στο άρθρο 1 παρ. 1 εδάφιο α' του ν. 2664/1998, το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί σύστημα νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών, για όλα τα ακίνητα της επικράτειας οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση. Σε αντίθεση δηλαδή με το σύστημα των μεταγραφών και υποθηκών η βάση του οποίου είναι προσωποκεντρική ¹¹⁷, ο άξονας γύρω από το οποίο οργανώνεται το σύστημα του κτηματολογίου και οι καταχωριζόμενες σε αυτό πληροφορίες είναι το ακίνητο ¹¹⁸. Λόγω ακριβώς του κτηματοκεντρικού χαρακτήρα του ανωτέρω συστήματος δημοσιότητας απαραίτητη προϋπόθεση για τη λειτουργία του είναι η προηγούμενη διενέργεια εργασιών κτηματογράφησης σε όλα τα ακίνητα της επικράτειας ¹¹⁹.

Στόχος της διαδικασίας κτηματογράφησης, όπως αυτή ρυθμίζεται στο ν. 2308/1995, είναι αφενός η αποτύπωση σε κτηματολογικά διαγράμματα όλων των ακινήτων - ιδιοκτησιακών αντικειμένων και αφετέρου η διαπίστωση και καταγραφή σε κτηματολογικό πίνακα όλων των δικαιούχων εμπράγματων ή άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων επί των ανωτέρω ακινήτων ¹²⁰. Οι εμπράγματοι δικαιούχοι που καταχωρίζονται στον τελικώς διαμορφούμενο κατά το πέρας της κτηματογράφησης κτηματολογικό πίνακα θα εμφανίζονται ως τέτοιοι και στις αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο. Πράγματι σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3 παρ. 2 περίπτ. β' και 6 παρ. 1

¹¹⁷ Γι' αυτό εξάλλου το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών χαρακτηρίζεται συνήθως ως προσωπικό, ενώ του κτηματολογίου ως αντικειμενικό, Απόστολος Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος II, 270.

¹¹⁸ Βλ. εισηγητική έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α.16, Δωρής Κτηματογράφηση για την δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά Βιβλία, Εισήγηση στην ημερίδα που οργανώθηκε από το Δικηγορικό Σύλλογο Κέρκυρας στις 19-5-2000. Ανάτυπο από την Ιόνιο Επιθεώρηση του Δικαίου, τεύχος 1/Δεκέμβριος 2001, σελ. 7, ο ίδιος Εισήγηση, Εθνικό Κτηματολόγιο – Νομικά ζητήματα, Αρμεν. 1995, 1564.

¹¹⁹ βλ. Εισηγητική έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Β υπό άρθρο 2, Μιχαήλ Σταθόπουλος σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, Εισαγωγικές Παρατηρήσεις στα άρθρα 1192 –1208, αρ. 7, Δωρής Το Εθνικό Κτηματολόγιο στην πράξη 1995-2000 Εμπειρίες – Διαπιστώσεις – Προτάσεις, Πρακτικά Δημέρου που διοργανώθηκε στη Θεσσαλονίκη το Φεβρουάριο του 2000, 151 επ.

¹²⁰ Για τους δύο αυτούς στόχους της διαδικασίας κτηματογράφησης Λάμπρος Κιτσαράς ό.π., σελ.17 επ.

εδάφιο α' του ν. 2664/1998, οι πρώτες εγγραφές καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες.

Παρά την προσπάθεια βέβαια η διαδικασία κτηματογράφησης να αποτυπώσει όλα τα νομίμως υφιστάμενα εμπράγματα ή άλλα εγγραπτέα δικαιώματα επί ακινήτων και οι καταχωριζόμενες στο κτηματολογικό βιβλίο αρχικές εγγραφές να είναι ακριβείς, υπάρχει το ενδεχόμενο νομίμως συνεστημένα δικαιώματα να μην έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές.

Το ανωτέρω ενδεχόμενο ανακρίβειας των αρχικών εγγραφών αναγνωρίζει και ο νομοθέτης του ν. 2664/1998, ο οποίος προέβλεψε τη δυνατότητα διόρθωσης των αρχικών εγγραφών ¹²¹ και μάλιστα με περισσότερους τρόπους ¹²². Οι αρχικές εγγραφές είναι δυνατόν να είναι ανακριβείς είτε γιατί σε αυτές έχει καταχωριστεί ως δικαιούχος πρόσωπο που δεν είναι ο αληθής δικαιούχος είτε γιατί συγκεκριμένο ακίνητο παρουσιάζεται ως «άγνωστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια του άρθρου 9 του ν. 2664/1998 ¹²³.

Ε.2 Ρυθμίσεις του ν. 2664/1998 πριν την προσθήκη του άρθρου 7^α με το άρθρο 2 παρ. 4 του ν. 3127/2003

Τα νομίμως συνεστημένα και υφιστάμενα εμπράγματα και λοιπά εγγραπτέα δικαιώματα επί ακινήτων που δεν καταχωρίστηκαν για οποιονδήποτε λόγο στις αρχικές εγγραφές σε καμία περίπτωση δεν είναι ούτε θεωρούνται από το ν. 2664/1998 ως ανύπαρκτα ούτε βέβαια αποσβέννυνται με την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογίου.

Πράγματι σκοπός του κτηματολογίου δεν είναι σε καμία περίπτωση να επιφέρει εμπράγματα μεταβολές, αλλά αντίθετα να αποτυπώσει τα ήδη υφιστάμενα εμπράγματα και λοιπά εγγραπτέα δικαιώματα επί ακινήτων. Όπως τονίζεται στην εισηγητική έκθεση του ν. 2664/1998, η σύνταξη του

¹²¹ Κιτσαράς ο.π. σελ. 170.

¹²² Πέραν της αγωγής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998, και η διάταξη της παρ. 4 του ίδιου ως άνω άρθρου αναφέρεται σε τρόπο διόρθωσης ανακριβούς αρχικής εγγραφής. Ενώ μάλιστα σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 17 παρ. 1 του ν. 2664/1998 η διόρθωση κάθε κτηματολογικής εγγραφής γίνεται μόνο δυνάμει αμετάκλητης δικαστικής απόφασης, η διόρθωση βάσει του άρθρου 6 παρ. 4 του ίδιου ως άνω νόμου γίνεται χωρίς δικαστική απόφαση.

¹²³ Για τη δυνατότητα εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 και προκειμένου για τα ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη βλ. κατωτέρω κεφάλαιο ΙΓ.

κτηματολογίου έχει διαπιστωτικό χαρακτήρα, ήτοι τείνει στην καταγραφή και αποτύπωση των υφιστάμενων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις εγγραφτέων δικαιωμάτων επί ακινήτων ¹²⁴, ενώ η ανακριβής αρχική εγγραφή δεν επάγεται έκπτωση του αληθούς δικαιούχου από το μη καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμά του ¹²⁵.

Επιπλέον η πρόβλεψη από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ανωτέρω νόμου της αγωγής διόρθωσης της ανακριβούς εγγραφής με αίτημα την αναγνώριση του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος που προσβάλλεται από την ανακριβή αρχική εγγραφή και την αντίστοιχη διόρθωση της εγγραφής αυτής δεν αφήνει καμία αμφιβολία για το ότι τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα είναι υπαρκτά και καθόλα νόμιμα δικαιώματα.

Εφόσον όμως τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα εξακολουθούν να υφίστανται και μετά την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογίου, θα έπρεπε οι δικαιούχοι τους να είχαν τη δυνατότητα μεταβίβασης, επιβάρυνσης και γενικότερα εκμετάλλευσης και αξιοποίησής τους. Αντιστοίχως και οι δανειστές των ανωτέρω δικαιούχων θα έπρεπε να είχαν τη δυνατότητα να ικανοποιήσουν τις απαιτήσεις τους ή να εξασφαλίσουν την ικανοποίησή τους, με την εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως των ανωτέρω δικαιωμάτων.

Παρόλα αυτά όμως ουδεμία από τις ανωτέρω δυνατότητες προβλεπόταν από τις διατάξεις του ν. 2664/1998 πριν την προσθήκη σε αυτόν του άρθρου 7^α με το άρθρο 2 παρ. 4 του ν. 3127/2003.

Η αρχή του ελέγχου νομιμότητας που διέπει το κτηματολόγιο (άρθρο 2 περίπτ. 2 και 16 του ν. 2664/1998) δεν επιτρέπει την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο πράξεων με τις οποίες μεταβιβάζεται, επιβαρύνεται ή επιδιώκεται η δέσμευση ενός δικαιώματος, αν ο μεταβιβάζων ή επιβαρύνων το δικαίωμα ή ο καθού η ανωτέρω δέσμευση δεν αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος αυτού (άρθρο 16 παρ. 1 περίπτ ε' του ν. 2664/1998). Χάρη στην εφαρμογή της ανωτέρω αρχής, που επιτάσσει έλεγχο τυπικό και ουσιαστικό των προς καταχώριση πράξεων, οι επιγενόμενες

¹²⁴ Εισηγητική έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α.17.

¹²⁵ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Β.3 υπό άρθρο 6.

εγγραφές δεν είναι μόνο οι χρονικά ύστερες σε σχέση με τις αρχικές εγγραφές, αλλά οι στηριζόμενες επ' αυτών, όπως ορίζει η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 1 εδάφιο β' του ν. 2664/1998. Η ανωτέρω αρχή μάλιστα διέπει τον όλο θεσμό του κτηματολογίου, ενώ ο διενεργούμενος βάσει αυτής έλεγχος αφορά όλες τις επιγενόμενες εγγραφές, αδιαφόρως του αν αυτές καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο πριν ή μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

¹²⁶

Όπως είναι γνωστό, προϋπόθεση για την έγκυρη μεταβίβαση, επιβάρυνση ή δέσμευση ενός δικαιώματος είναι μεταξύ άλλων ότι ο μεταβιβάζων, επιβαρύνων ή ο καθού η δέσμευση είναι δικαιούχος του οικείου δικαιώματος. Σύμφωνα με τη γενική αρχή του δικαίου «ουδείς μετάγει πλέον ου έχει δικαιώματος» απαραίτητη προϋπόθεση για να αποκτηθεί δικαίωμα κατά τρόπο παράγωγο εκ μέρους του δικαιοδόχου είναι ότι ο δικαιοπάροχος είναι δικαιούχος αυτού ¹²⁷.

Εφόσον όμως εν προκειμένω έχουμε να κάνουμε με μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα, οι αληθείς δικαιούχοι των οποίων δεν αναγράφονται ως τέτοιοι στις αρχικές εγγραφές, ουδεμία πράξη μεταβίβασης, επιβάρυνσης ή δέσμευσης των δικαιωμάτων αυτών θα μπορούσε να καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο. Τυχόν καταχώριση της ανωτέρω πράξης θα γινόταν κατά παράβαση της αρχής του ελέγχου νομιμότητας, ενώ η επιγενόμενη αυτή εγγραφή, κατά παράβαση των οριζόμενων στη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 1 εδάφιο β' του ν. 2664/1998, δεν θα στηριζόταν στην αρχική εγγραφή αλλά θα αντέφασκε προς αυτήν (καθόσον άλλο πρόσωπο θα εμφανιόταν ως δικαιούχος από την αρχική εγγραφή και άλλος θα ήταν ο δικαιοπάροχος στην επιγενόμενη εγγραφή).

Η μόνη δυνατότητα που ο ν. 2664/1998 εξ αρχής προέβλεπε για τον αληθή δικαιούχο ήταν η άσκηση της προβλεπόμενης στο άρθρο 6 παρ. 2 και

¹²⁶ Για το ότι η αρχή του ελέγχου νομιμότητας διέπει όλες τις επιγενόμενες εγγραφές αδιαφόρως του αν αυτές καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο πριν ή μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών βλ.. εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 υπό άρθρο 2, Κιτσαράς ό.π., σελ. 27.

¹²⁷ Για τον κανόνα «ουδείς μετάγει πλέον ου έχει δικαιώματος» βλ. μεταξύ άλλων Απόστολος Γεωργιάδης Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, γ' έκδοση, 259, Καλλιόπη Χριστακάκου, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το ν. 1337/1983 και ακίνητο «άγνωστων ιδιοκτητών». ΝοΒ 50, 304.

3 αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Με την ανωτέρω αγωγή ο αληθής δικαιούχος μπορεί να ζητήσει την αναγνώριση του δικαιώματός του και την αντίστοιχη διόρθωση της ανακριβούς αρχικής εγγραφής. Αφότου η ανωτέρω αγωγή γίνει δεκτή, θα διορθωθεί η αρχική εγγραφή η οποία πλέον θα παρουσιάζει τον ενάγοντα ως δικαιούχο. Έκτοτε δεν θα υπάρχει κανένα εμπόδιο ως προς τη μεταβίβαση, επιβάρυνση και δέσμευση του δικαιώματος του αληθούς δικαιούχου, εφόσον κατόπιν της διόρθωσης της ανακριβούς εγγραφής αυτός θα εμφανίζεται από το κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος.

Ο νομοθέτης όμως με σκοπό την επίτευξη όσο το δυνατόν μεγαλύτερης ασφάλειας και βεβαιότητας αναφορικά με τις αρχικές εγγραφές απαίτησε η διόρθωση των αρχικών εγγραφών να γίνεται μόνο βάσει αμετάκλητης δικαστικής απόφασης ¹²⁸. Πράγματι σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7 παρ. 3 και 17 παρ. 1 εδάφιο β' του ν. 2664/1998, για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών απαιτείται η έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να κάνει δεκτή την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 και 3. Η έκδοση βέβαια αμετάκλητης δικαστικής απόφασης απαιτεί την παρέλευση ικανού χρονικού διαστήματος. Αυτό όμως θα είχε ως αποτέλεσμα ότι καθόλο το χρονικό διάστημα μέχρι την έκδοση της ανωτέρω αμετάκλητης απόφασης και τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών το δικαίωμα του αληθούς δικαιούχου θα παρέμενε αδρανές, καθόσον δεν θα επιτρεπόταν ούτε η μεταβίβαση ούτε η επιβάρυνση ούτε και η δέσμευσή του ¹²⁹.

Ε.3 Ζητήματα συνταγματικότητας των ρυθμίσεων του ν. 2664/1998 πριν την προσθήκη του άρθρου 7^α με το άρθρο 2 παρ. 4 του ν. 3127/2003

Όπως ήδη σημειώθηκε, τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές εμπράγματα ή λοιπά εγγραπτά δικαιώματα επί ακινήτων ούτε ανύπαρκτα είναι ούτε βέβαια αποσβέννυνται από την έναρξη λειτουργίας του κτηματολογίου.

Παρόλα αυτά όμως για τα ανωτέρω καθόλα νόμιμα και υπαρκτά δικαιώματα δεν επιτρεπόταν μέχρι τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, ήτοι για αρκετά μεγάλο χρονικό διάστημα, η

¹²⁸ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 υπό άρθρο 17. Αμετάκλητη βέβαια δικαστική απόφαση απαιτείται για τη διόρθωση όχι μόνο των αρχικών αλλά και των επιγενόμενων εγγραφών, σύμφωνα διατάξεις των άρθρων 7 παρ. 3 και 17 παρ. 1 του ν. 2664/1998.

¹²⁹ Κιτσαράς ό.π. σελ. 28.

καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο οποιασδήποτε πράξης μεταβίβασης, επιβάρυνσης ή δέσμευσής τους.

Συνεπεία επομένως των ρυθμίσεων του ν. 2664/1998 τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα θα περιέρχονταν παρά τη βούληση του δικαιούχου τους, σε αδράνεια για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα μέχρι τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Όπως όμως γίνεται δεκτό, το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 του Συντάγματος) περιλαμβάνει και την ελευθερία του προσώπου να διαθέτει εν ζωή ή αιτία θανάτου την ιδιοκτησία του ¹³⁰, ενώ η αδρανοποίηση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας συνιστά παράνομη de facto απαλλοτρίωση. Οπότε καθίσταται σαφές ότι οι διατάξεις του ν. 2664/1998 που δεν επέτρεπαν καμία πράξη εκποίησης, επιβάρυνσης ή δέσμευσης των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων ήγειραν ζητήματα συνταγματικότητας.

Ε.4 Γενική εισαγωγή στη ρύθμιση του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

Για τους ανωτέρω λόγους το άρθρο 2 παρ. 4 του ν. 3127/2003 προσέθεσε στο ν. 2664/1998 το άρθρο 7^α, με τις ρυθμίσεις του οποίου επιτρέπεται η μεταβίβαση, επιβάρυνση, εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως δικαιώματος που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές.

Με τις ανωτέρω επομένως ρυθμίσεις τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα αντιμετωπίζονται επί της ουσίας ως νομίμως υφιστάμενα, αφού μεταβιβάζονται, επιβαρύνονται και δεσμεύονται, όπως και τα καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα.

Ο νομοθέτης μάλιστα έδωσε τη δυνατότητα όχι μόνο άπαξ εκποίησης του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος, αλλά επέτρεψε και την περαιτέρω μεταβίβαση ή επιβάρυνσή του, όπως προκύπτει από τη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' εδάφιο ε' του ν. 2664/1998.

¹³⁰ Π. Δ. Δαγτόγλου, Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', σελ. 898, Απόστολος Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο Ι, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα 1991, ανατύπωση 1995, σελ. 2.

ΣΤ. Μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές

ΣΤ.1 Οι απαιτούμενες προϋποθέσεις για τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές

Σύμφωνα με τα εδάφια α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998, για τη μεταβίβαση μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος απαιτείται η τήρηση όλων των προβλεπόμενων από τις οικείες διατάξεις προϋποθέσεων πλην της σχετικής με την εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης στο Κτηματολόγιο. Εφόσον όμως ο μεταβιβάζων δεν έχει ασκήσει και καταχωρίσει στο οικείο κτηματολογικό φύλλο την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, την εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης αναπληρώνει η εκ μέρους του αποκτώντος άσκηση και καταχώριση της ανωτέρω αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

Οι προϋποθέσεις για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαριθμούνται στη διάταξη του άρθρου 1033 του Αστικού Κώδικα. Η έγκυρη μεταβίβαση του ανωτέρω δικαιώματος προϋποθέτει ότι ο μεταβιβάζων είναι κύριος, συμφωνία μεταξύ του κυρίου και ενός τρίτου ότι για ορισμένη νόμιμη αιτία θα μεταβιβαστεί η κυριότητα στον τρίτο και τήρηση του συμβολαιογραφικού εγγράφου ως συστατικού τύπου της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας. Όμως προκειμένου για τη μεταβίβαση κυριότητας επί ακινήτου ο νόμος απαιτεί και την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας¹³¹.

Στο σύστημα των μεταγραφών και υποθηκών η διάταξη του άρθρου 1033 του Αστικού Κώδικα σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1192, 1193 και 1198 του ιδίου Κώδικα, προβλέπει ως απαραίτητη προϋπόθεση για τη μεταβίβαση κυριότητας επί ακινήτου τη μεταγραφή της εμπράγματης δικαιοπραξίας στα βιβλία μεταγραφών του κατά τόπον αρμόδιου υποθηκοφυλακείου. Αντίστοιχη είναι και η σχετική ρύθμιση στο σύστημα του Κτηματολογίου. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 1 και 3 του ν. 2664/1998 για τη σύσταση, μεταβίβαση ή κατάργηση εμπράγματος

¹³¹ Για τις προϋποθέσεις μεταβίβασης της κυριότητας κατά τη διάταξη του άρθρου 1033 του Αστικού Κώδικα βλ. ενδεικτικά Απόστολος Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος Ι, σελ. 392 επ.

δικαιώματος επί ακινήτου απαιτείται η καταχώριση των οικείων πράξεων στο κτηματολογικό βιβλίο, χωρίς την οποία δεν επέρχεται το επιδιωκόμενο με τη δικαιοπραξία έννομο αποτέλεσμα.

Η διάταξη όμως του α' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 προβλέπει ότι ειδικά η μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας επέρχεται χωρίς να απαιτείται η εγγραφή της σχετικής πράξης στο κτηματολόγιο.

ΣΤ.2 Μη εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολόγιο – Αρχή του ελέγχου νομιμότητας

Η μη απαίτηση εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο σε περίπτωση μεταβίβασης μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας, κατά τα οριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' εδάφιο α' του ν. 2664/1998, εξηγείται αν ληφθεί υπόψιν η αρχή του ελέγχου νομιμότητας που διέπει το Κτηματολόγιο.

Όπως προαναφέρθηκε, στο πλαίσιο του ελέγχου νομιμότητας που διενεργείται και για την καταχώριση των επιγενόμενων εγγραφών πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, ελέγχεται αν ο μεταβιβάζων με την προς καταχώριση πράξη αναγράφεται ως δικαιούχος στο κτηματολογικό βιβλίο (άρθρο 16 παρ. 1 περίπτ. ε' του ν. 2664/1998) ¹³².

Ο μεταβιβάζων όμως μη καταχωρισθείσα στις αρχικές εγγραφές κυριότητα δεν αναγράφεται ως κύριος στις αρχικές εγγραφές. Οπότε η πράξη μεταβίβασης της ανωτέρω μη εμφανιζόμενης στις αρχικές εγγραφές κυριότητας δεν θα μπορούσε να καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο λόγω της αρχής του ελέγχου νομιμότητας. Η μόνη πράξη που θα μπορούσε να καταχωριστεί στο οικείο κτηματολογικό φύλλο θα ήταν αυτή με την οποία ο εμφανιζόμενος ως κύριος στις αρχικές εγγραφές θα μεταβίβαζε ή επιβάρυνε την κυριότητά του.

Για τους ανωτέρω επομένως λόγους η διάταξη του άρθρου 7^α παρ.1 περίπτ. α' εδάφιο α' του ν. 2664/1998 προέβλεπε ότι για τη μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας απαιτείται μεν η

¹³² Για το ότι η αρχή του ελέγχου νομιμότητας διέπει και τις εγγραφές που καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών βλ.. εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 υπό άρθρο 2, Κιτσαράς ό.π., σελ. 27.

τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων, πλην της εγγραφής της σχετικής πράξης στο κτηματολόγιο.

ΣΤ.3 Άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής στο κτηματολογικό φύλλο

Η ρύθμιση του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' εδάφιο α' του ν. 2664/1998, που προβλέπει τη μη εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολόγιο προκειμένου για τη μεταβίβαση μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας, συμπληρώνεται από τη ρύθμιση του β' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του ανωτέρω άρθρου 7^α. Σύμφωνα με τη ρύθμιση του β' εδαφίου, εφόσον ο μεταβιβάζων δεν έχει ασκήσει και καταχωρίσει στο οικείο κτηματολογικό φύλλο την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, την εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης αναπληρώνει η εκ μέρους του αποκτώντος άσκηση και καταχώριση της ανωτέρω αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

Ενώ επομένως η ρύθμιση του α' εδαφίου δημιουργεί την εντύπωση ότι η μεταβίβαση του εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου επέρχεται χωρίς την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας, η εντύπωση αυτή ανατρέπεται με τη ρύθμιση του β' εδαφίου, το οποίο προβλέπει τρόπο αναπλήρωσης της εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο. Για να επέλθει επομένως η μεταβίβαση της κυριότητας που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές ο νομοθέτης απαιτεί την άσκηση και καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, εφόσον βέβαια αυτό δεν έχει ήδη γίνει από τον μεταβιβάζοντα.

ΣΤ.3.1 Άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εις αναπλήρωση της εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης

Η απαίτηση γενικώς η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής του άρθρου 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 να καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο, προβλέπεται από τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 1 περίπτ. ιβ' του ιδίου ως άνω νόμου. Μέσω της ανωτέρω καταχώρισης κάθε τρίτος είναι σε θέση να πληροφορηθεί ότι η ακρίβεια συγκεκριμένης αρχικής εγγραφής αμφισβητείται. Με τον τρόπο αυτό προστατεύονται οι συναλλασσόμενοι που θα ενδιαφέρονταν πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών να

αποκτήσουν κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα από τον ανακριβώς αναγραφόμενο ως κύριο στις αρχικές εγγραφές.

Την καταχώριση της ίδιας ως άνω αγωγής στο οικείο κτηματολογικό φύλλο προβλέπει και η διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' εδάφιο β' του ν. 2664/1998. Η ανωτέρω βέβαια διάταξη δεν επαναλαμβάνει απλώς τη ρύθμιση του άρθρου 12 παρ. 1 περίπτ. ιβ' του ιδίου ως άνω νόμου, γιατί τότε θα ήταν περιττή. Το σημαντικό με την ανωτέρω διάταξη είναι ότι ρητά επιτάσσει την άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του αποκτώντος ***εις αναπλήρωση της εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολόγιο.***

Σύμφωνα δηλαδή με την ανωτέρω διάταξη, στη θέση της εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο, η οποία, όπως προαναφέρθηκε, παραλείπεται για λόγους που συνδέονται με την αρχή του ελέγχου νομιμότητας, απαιτείται εκ του νόμου η άσκηση και καταχώριση στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Εφόσον όμως η καταχώριση της αγωγής διόρθωσης γίνεται εις αναπλήρωση της εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης, αυτό σημαίνει ότι οι επιτελούμενες δια της ανωτέρω εγγραφής λειτουργίες πραγματώνονται πλέον από την καταχώριση της ανωτέρω αγωγής στο κτηματολογικό βιβλίο.

Η εγγραφή μίας δικαιοπραξίας μεταβιβαστικής της κυριότητας στο κτηματολογικό βιβλίο εξυπηρετεί πρωτίστως σκοπούς δημοσιότητας. Μέσω της ανωτέρω εγγραφής κάθε τρίτος μπορεί να πληροφορηθεί εάν και σε ποιον έχει μεταβιβαστεί η κυριότητα επί ορισμένου ακινήτου.

Η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του αποκτώντος, κατά τα οριζόμενα στο β' εδάφιο της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7α του ν. 2664/1998, είναι όντως σε θέση να επιτελέσει τις ίδιες λειτουργίες δημοσιότητας όπως και η εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο. Αυτό συμβαίνει καθόσον η καταχωρισθείσα κατά τα ανωτέρω αγωγή διόρθωσης έχει ασκηθεί από πρόσωπο που με βάση τους αγωγικούς ισχυρισμούς απέκτησε από τον αληθή δικαιούχο τη μη καταχωρισθείσα στις αρχικές εγγραφές κυριότητα. Η καταχώριση δηλ. της ανωτέρω αγωγής στο κτηματολογικό βιβλίο δεν πληροφορεί τους τρίτους απλώς και μόνο για την αμφισβήτηση της ακρίβειας

της αρχικής εγγραφής αλλά και για τη μεταβίβαση του μη αναγραφόμενου στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος που έχει λάβει χώρα δυνάμει των ρυθμίσεων του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998.

Μία άλλη λειτουργία της καταχώρισης της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο είναι ότι συνιστά όρο του ενεργού της ανωτέρω δικαιοπραξίας.

Η διάταξη του άρθρου 1033 του Αστικού Κώδικα επιτάσσει για τη μεταβίβαση της κυριότητας η οικεία μεταβιβαστική δικαιοπραξία να μεταγραφεί. Κατά την απολύτως κρατούσα άποψη η μεταγραφή αυτή στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου (υπό το σύστημα του κτηματολογίου η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο του κατά τόπον αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου) αποτελεί όχι προϋπόθεση του κύρους αλλά όρο του ενεργού της ως άνω δικαιοπραξίας¹³³. Από και με την ανωτέρω μεταγραφή στα βιβλία μεταγραφών επέρχεται η μεταβίβαση της κυριότητας¹³⁴. Ακριβώς την ίδια λειτουργία επιτελεί η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της ως άνω μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας. Πράγματι οι διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 1 περίπτ. α΄ και παρ. 3 του ν. 2664/1998, σε απόλυτη αντιστοιχία με τις διατάξεις 1192 περίπτ. 1 και 1198 του Αστικού Κώδικα, επιτάσσουν την καταχώριση της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο, προκειμένου να επέλθει το επιδιωκόμενο με αυτή έννομο αποτέλεσμα, ήτοι η μεταβίβαση της κυριότητας.

Εφόσον η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής αναπληρώνει την εγγραφή της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο, όπως προβλέπει ρητά η διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α΄ εδάφιο β΄ του ν. 2664/1998, θα μπορούσαμε να συμπεράνουμε ότι από και δια της καταχώρισης της ανωτέρω αγωγής επέρχεται η μεταβίβαση της κυριότητας από τον αληθή δικαιούχο στον αποκτώντα.

¹³³ Απόστολος Γεωργιάδης, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, γ΄ έκδοση, σελ. 333 επ.

¹³⁴ Απόστολος Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος Ι, σελ 400, Δημήτρης Φίλης σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, άρθρο 1198, αρ. 4.

ΣΤ.4 Μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας κυριότητας σε περίπτωση άσκησης και καταχώρισης αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του μεταβιβάζοντος

Στην περίπτωση κατά την οποία ένα πρόσωπο όχι μόνο ισχυρίζεται ότι συγκεκριμένη αρχική εγγραφή είναι ανακριβής και αυτό αληθής δικαιούχος, αλλά επιπλέον επιθυμεί, κατ' εφαρμογή των ρυθμίσεων του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' του ν. 2664/1998 να μεταβιβάσει την κυριότητά του επί του ανωτέρω ακινήτου, το πιο πιθανό είναι ότι θα έχει ήδη φροντίσει για την άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Η ανωτέρω ενέργειά του, ήτοι η άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, ενισχύει τους ισχυρισμούς του περί ανακρίβειας της αρχικής εγγραφής. Αντίθετα στην περίπτωση που κάποιος ισχυρίζεται ότι συγκεκριμένη αρχική εγγραφή είναι ανακριβής και ο ίδιος κύριος ενός ακινήτου, δεν ασκεί όμως την προβλεπόμενη στο άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, αυτή του η στάση μόνο δυσπιστία θα μπορούσε να προκαλέσει στους τρίτους που τυχόν ενδιαφέρονται να αποκτήσουν από αυτόν.

Ενόψει επομένως των ανωτέρω αποκτά ιδιαίτερη σημασία το ερώτημα πώς γίνεται η μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας, όταν ο μεταβιβάζων έχει ήδη ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό βιβλίο την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, περίπτωση που μάλλον θα είναι και η πιο συνηθισμένη στην πράξη.

Όπως ήδη σημειώθηκε, σύμφωνα με τη διάταξη του α' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 η μεταβίβαση της κυριότητας που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές απαιτεί την τήρηση όλων των προβλεπόμενων εκ του νόμου προϋποθέσεων πλην της εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο. Σύμφωνα με τη διάταξη του β' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του ιδίου ως άνω άρθρου, εφόσον ο μεταβιβάζων δεν έχει ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου την αγωγή που προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 6, την εγγραφή αναπληρώνει η εκ μέρους του αποκτώντος άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της ανωτέρω αγωγής.

Από τη διάταξη του β' εδαφίου προκύπτει με σαφήνεια τι γίνεται σε περίπτωση που ο μεταβιβάζων δεν έχει ασκήσει και καταχωρίσει το

κτηματολογικό βιβλίο την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Σε μία τέτοια περίπτωση απαιτείται άσκηση και καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του αποκτώντος, εις αναπλήρωση μάλιστα της εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο. Από την ανωτέρω όμως διάταξη δεν προκύπτει με απόλυτη σαφήνεια πώς γίνεται η μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας κυριότητας στην περίπτωση που ο μεταβιβάζων έχει ήδη ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό βιβλίο την προβλεπόμενη από το άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 αγωγή διόρθωσης.

ΣΤ.5 Πρώτη απόπειρα ερμηνευτικής προσέγγισης των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

Σύμφωνα με τη διάταξη του α' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 τόσο η μεταβίβαση όσο και η επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων απαιτεί την τήρηση όλων των προϋποθέσεων που ορίζει ο νόμος πλην της σχετικής με την εγγραφή της οικείας πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο. Η ανωτέρω διάταξη δεν κάνει ουδεμία διάκριση ανάλογα με το αν η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής έχει ασκηθεί και καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο από τον μεταβιβάζοντα ή τον αποκτώντα. Επομένως δεν απαιτείται εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο τόσο στην περίπτωση που η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής έχει ασκηθεί και καταχωριστεί στο οικείο κτηματολογικό φύλλο από τον μεταβιβάζοντα όσο και στην περίπτωση που τα ανωτέρω έχουν γίνει από τον αποκτώντα.

Σύμφωνα με τη διάταξη του β' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του ίδιου ως άνω άρθρου, την εγγραφή της οικείας πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο αναπληρώνει η άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του αποκτώντος, μόνο εφόσον ο μεταβιβάζων δεν έχει ήδη ασκήσει και καταχωρίσει στο οικείο κτηματολογικό φύλλο την ανωτέρω αγωγή. Εξ αντιδιαστολής επομένως από τη διάταξη του β' εδαφίου προκύπτει ότι, σε περίπτωση που ο μεταβιβάζων έχει ήδη ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό βιβλίο την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, για τη μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας δεν απαιτείται η άσκηση και καταχώριση της ίδιας αγωγής και εκ μέρους του αποκτώντος.

Από τα ανωτέρω επομένως συνάγεται ότι σε περίπτωση άσκησης και καταχώρισης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου (μεταβιβάζοντος), η μεταβίβαση της κυριότητας επέρχεται εφόσον τηρηθούν όλες οι προϋποθέσεις της διάταξης 1033 του Αστικού Κώδικα, χωρίς όμως να απαιτείται ούτε η εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο (διάταξη του α' εδαφίου) αλλά ούτε και η άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του αποκτώντος (αντιδιαστολή από τη διάταξη του β' εδαφίου).

ΣΤ.6 Ζητήματα που δημιουργεί η ανωτέρω ερμηνευτική θέση – Κριτική θεώρηση αυτής

Η ανωτέρω ερμηνευτική θέση δημιουργεί όμως σοβαρότατα προβλήματα και για το λόγο αυτό ελέγχεται η ορθότητά της.

ΣΤ.6.1 Άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του μεταβιβάζοντος – μη τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας

Παραπάνω δεχθήκαμε ότι στην περίπτωση που ο μεταβιβάζων έχει ήδη ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό βιβλίο την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, η μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας επέρχεται με μόνη την τήρηση των προϋποθέσεων της διάταξης του άρθρου 1033 του Αστικού Κώδικα πλην της εγγραφής της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο.

Η ανωτέρω βέβαια ερμηνευτική θέση έχει ως αποτέλεσμα ότι η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου επέρχεται χωρίς την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας, ήτοι κατά τρόπο που δεν επιτρέπει στους τρίτους να πληροφορηθούν μέσα από τις εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο αν και προς ποιον έγινε η μεταβίβαση της κυριότητας.

Η διάταξη του β' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 ρητά προβλέπει ότι η εκ μέρους του αποκτώντος άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής στο κτηματολογικό βιβλίο αναπληρώνει την εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολόγιο. Διάταξη όμως που να προβλέπει το αντίστοιχο για την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής όταν αυτή ασκείται εκ μέρους του μεταβιβάζοντος δεν υπάρχει στο ν. 2664/1998. Πράγματι τόσο στο άρθρο 7^α όσο και σε οποιοδήποτε άλλο άρθρο του ν. 2664/1998 δεν προβλέπεται ότι η εκ μέρους

του μεταβιβάζοντος άσκηση και καταχώριση της ως άνω αγωγής αναπληρώνει την εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολόγιο.

Πέραν όμως του ανωτέρω, η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής όταν ασκείται και καταχωρίζεται στο οικείο κτηματολογικό φύλλο εκ μέρους του μεταβιβάζοντος όχι μόνο δεν προβλέπεται εκ του νόμου, αλλά πρωτίστως δεν είναι σε θέση να αναπληρώσει την εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολόγιο.

Από την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της ανωτέρω αγωγής εκ μέρους του μεταβιβάζοντος το μόνο που μπορεί κανείς να πληροφορηθεί είναι ότι αμφισβητείται εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου η ακρίβεια της αρχικής εγγραφής της αφορώσας σε συγκεκριμένο ακίνητο. Σε καμία όμως περίπτωση από την ανωτέρω καταχώριση δεν προκύπτει ούτε αν έλαβε χώρα μεταβίβαση της κυριότητας ούτε βέβαια σε ποιον. Η άσκηση δηλαδή και καταχώριση της ανωτέρω αγωγής στο κτηματολογικό βιβλίο εκ μέρους του μεταβιβάζοντος δεν είναι σε θέση να εξασφαλίσει δημοσιότητα για τη μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας.

Κάποιος όμως θα μπορούσε να ισχυριστεί ότι η άσκηση και καταχώριση της ανωτέρω αγωγής στο κτηματολογικό βιβλίο εκ μέρους του μεταβιβάζοντος είναι σε θέση να εξυπηρετήσει σκοπούς δημοσιότητας αναφορικά με τη μεταβίβαση του μη αναγραφόμενου στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος. Κάτι τέτοιο θα συνέβαινε στην περίπτωση κατά την οποία στο δικόγραφο της αγωγής αναφέρεται η μεταβίβαση σε συγκεκριμένο πρόσωπο του ως άνω δικαιώματος, η οποία έχει ήδη γίνει ή η οποία θα γίνει στο μέλλον.

Η ανωτέρω όμως άποψη δεν είναι ορθή. Από πουθενά από τη διάταξη του β' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7α του ν. 2664/1998 δεν προκύπτει ότι η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής που ασκεί ο μεταβιβάζων πρέπει να ασκείται και να καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο μόνο μετά τη μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας. Επιπλέον από πουθενά δεν προκύπτει ότι στο δικόγραφο της ανωτέρω αγωγής πρέπει να αναφέρεται η μεταβίβαση της κυριότητας που τυχόν έχει γίνει ή πρόκειται να γίνει. Οπότε ο τρόπος με τον οποίο ο νόμος ρυθμίζει την άσκηση και καταχώριση της ανωτέρω αγωγής εκ μέρους του μεταβιβάζοντος δεν είναι σε θέση να εξυπηρετήσει σκοπούς δημοσιότητας. Η τυχαία και απολύτως εξαρτώμενη από την ελεύθερη

βούληση του ενάγοντος αναφορά στο δικόγραφο της αγωγής αμφισβήτησης της αρχικής εγγραφής ότι έγινε ή θα γίνει μεταβίβαση του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος δεν μπορεί να οδηγήσει σε αντίθετο συμπέρασμα.

Οπότε βάσει των ανωτέρω καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης στο κτηματολογικό βιβλίο εκ μέρους του μεταβιβάζοντος δεν είναι σε θέση να εξυπηρετήσει σκοπούς δημοσιότητας σχετικά με τη μεταβίβαση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος. Το μόνο το οποίο προκύπτει από την καταχώριση μίας τέτοιας αγωγής στο κτηματολογικό βιβλίο είναι ότι ένα τρίτο πρόσωπο, ο ενάγων, αμφισβητεί την ακρίβεια συγκεκριμένης αρχικής εγγραφής.

ΣΤ.6.2 Συστηματική αντίφαση - ανόμοια ρύθμιση ουσιασώς όμοιων περιπτώσεων

Ο τρόπος με τον οποίο ερμηνεύτηκαν οι διατάξεις των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 αποκαλύπτει την αντίφαση και αντινομία που τις χαρακτηρίζει.

Για τη μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας, αν ο μεταβιβάζων δεν έχει ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό βιβλίο την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, απαιτείται η τήρηση όλων των προβλεπόμενων στη διάταξη του άρθρου 1033 του Αστικού Κώδικα προϋποθέσεων πλην της εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο. Εις αναπλήρωση όμως της εγγραφής απαιτείται η άσκηση και καταχώριση της ως άνω αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του αποκτώντος. Η άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της ως άνω αγωγής προβλέπεται εκ του νόμου και είναι σε θέση να εκπληρώσει σκοπούς δημοσιότητας αναφορικά με τη γενώμενη μεταβίβαση.

Για τη μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας στην περίπτωση που ο μεταβιβάζων έχει ήδη ασκήσει και καταχωρίσει την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, απαιτείται επίσης η τήρηση όλων των προβλεπόμενων στη διάταξη του άρθρου 1033 του Αστικού Κώδικα προϋποθέσεων πλην της εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο. Η άσκηση όμως και καταχώριση εκ μέρους του μεταβιβάζοντος της ως άνω αγωγής διόρθωσης ούτε προβλέπεται εκ του νόμου αλλά ούτε και είναι δυνατόν να εξασφαλίσει δημοσιότητα για τη γενώμενη μεταβίβαση.

Από τα ανωτέρω επομένως καθίσταται σαφές ότι η ρύθμιση που έχει θεσπίσει ο νομοθέτης για τη μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας διαφέρει ανάλογα με το αν έχει ήδη ασκηθεί και καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγή διόρθωσης εκ μέρους του μεταβιβάζοντος. Στην περίπτωση που η ανωτέρω αγωγή έχει ήδη ασκηθεί και καταχωριστεί εκ μέρους του μεταβιβάζοντος, ο νόμος δεν απαιτεί καθόλου την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας για τη γενώμενη μεταβίβαση. Στην περίπτωση όμως που η ανωτέρω αγωγή δεν έχει ασκηθεί, ο νόμος απαιτεί την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας για τη γενώμενη μεταβίβαση.

ΣΤ.6.3 Ζητήματα που δημιουργεί η ανωτέρω ερμηνευτική θέση σε σχέση με τη διάταξη του εδαφίου ε΄ της περίπτ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

Οι διατάξεις του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 επιτρέπουν τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων επί ακινήτων όχι μόνο άπαξ. Επιτρεπτή είναι κατ' εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων και η περαιτέρω μεταβίβαση και επιβάρυνση των ίδιων ως άνω δικαιωμάτων.

Για την ανωτέρω εμπράγματη μεταβολή, ήτοι την περαιτέρω μεταβίβαση ή επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων, ο νομοθέτης απαίτησε την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας.

Η δημοσιότητα βέβαια ως προς τις ανωτέρω εμπράγματες μεταβολές δεν εξασφαλίζεται με την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο των οικείων εμπράγματων δικαιοπρασιών. Η αρχή του ελέγχου νομιμότητας που διέπει το κτηματολόγιο σε συνδυασμό με το χαρακτήρα των επιγενόμενων εγγραφών ως στηριζόμενων στις αρχικές εγγραφές δεν επιτρέπουν την καταχώριση των ανωτέρω εκπονητικών δικαιοπρασιών στο κτηματολογικό βιβλίο, εφόσον ο μεταβιβάζων ή επιβαρύνων δεν εμφανίζεται ως δικαιούχος στο κτηματολογικό βιβλίο.

Η ρύθμιση του εδαφίου ε΄ της περίπτ. α΄ της παρ. 1 του ως άνω άρθρου προβλέπει ότι για κάθε μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του δικαιώματος καταχωρίζεται στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο σχετική σημείωση. Η ανωτέρω σημείωση μάλιστα γίνεται αδιαφόρως του τρόπου με τον οποίο έγινε για πρώτη φορά η μεταβίβαση του ιδίου

δικαιώματος (με άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του μεταβιβάζοντος ή του αποκτώντος).

Μέσα από τις ανωτέρω σημειώσεις στο κτηματολογικό βιβλίο κάθε τρίτος είναι σε θέση να πληροφορηθεί αν έχει γίνει και προς ποιον περαιτέρω μεταβίβαση ή επιβάρυνση ενός μη καταχωρισμένου στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος. Επομένως μέσω των ανωτέρω σημειώσεων που καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο εξασφαλίζεται δημοσιότητα και ως προς τις ανωτέρω εμπράγματα μεταβολές.

Ενώ επομένως ο νομοθέτης απαιτεί την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας και στην περίπτωση μεταγενέστερης μεταβίβασης ή επιβάρυνσης του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος, ουδεμία δημοσιότητα τηρείται και εξασφαλίζεται στην περίπτωση μεταβίβασης του μη εμφανιζόμενου στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος για πρώτη φορά, όταν η αγωγή διόρθωσης ασκείται και καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο εκ μέρους του μεταβιβάζοντος. Η αντίφαση επομένως στο υποσύστημα του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 είναι έκδηλη.

Επιπλέον όμως και κυρίως ο επιδιωκόμενος με τη διάταξη του εδαφίου ε' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 σκοπός ματαιώνεται, στην περίπτωση κατά την οποία η μεταβίβαση της κυριότητας για πρώτη φορά έγινε με την άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο της αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του μεταβιβάζοντος, ήτοι χωρίς την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας.

Όπως ήδη σημειώθηκε, σκοπός της καταχώρισης σχετικής σημείωσης για τη μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος είναι η τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας για την ανωτέρω εμπράγματη μεταβολή. Η καταχώριση της ανωτέρω σημείωσης είναι σε θέση να πληροφορήσει τους τρίτους ότι μεταβιβάστηκε ή επιβαρύνθηκε και μάλιστα προς ή υπέρ συγκεκριμένου προσώπου η μη καταχωρισθείσα στις αρχικές εγγραφές κυριότητα. Οπότε ο ενδιαφερόμενος να αποκτήσει την ανωτέρω μη καταχωρισθείσα κυριότητα είναι σε θέση να γνωρίζει αν αποκτά παρά κυρίου ή αν η κυριότητα έχει επιβαρυνθεί με άλλα δικαιώματα.

Ο ανωτέρω όμως επιδιωκόμενος από το νόμο σκοπός ματαιώνεται στην περίπτωση κατά την οποία η μεταβίβαση για πρώτη φορά της μη

καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας έγινε με την άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του μεταβιβάζοντος, ήτοι χωρίς την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας. Όπως έχει ήδη σημειωθεί, από την καταχώριση της ανωτέρω αγωγής διόρθωσης δεν προκύπτει ούτε αν έλαβε χώρα μεταβίβαση του δικαιώματος ούτε προς ποιον. Το μόνο που προκύπτει από την καταχώριση αυτή είναι ότι ο ενάγων αμφισβητεί την ακρίβεια της αρχικής εγγραφής.

Έστω ότι ο αληθής κύριος που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές έχει ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό βιβλίο την αγωγή διόρθωση της αρχικής εγγραφής και επιπλέον μεταβιβάζει τη μη καταχωρισθείσα στις αρχικές εγγραφές κυριότητά του σε ένα τρίτο πρόσωπο, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 (π.χ. ο Κ μεταβιβάζει την κυριότητά του στον Κ1). Για τη μεταβίβαση αυτή δεν θα γίνει ούτε καταχώριση της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο ούτε κάποια σχετική σημείωση. Στη συνέχεια ο αποκτήσας κατά τα ανωτέρω την κυριότητα μεταβιβάζει περαιτέρω την κυριότητά του σε ένα άλλο πρόσωπο (π.χ. ο Κ1 μεταβιβάζει την κυριότητά του στον Κ2). Για την ανωτέρω μεταβίβαση δεν γίνεται καταχώριση της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο, αλλά σχετική σημείωση, όπως επιτάσσει η διάταξη του εδαφίου ε' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998.

Αν κάποιος τρίτος θελήσει να ενημερωθεί από το κτηματολογικό βιβλίο για την κατάσταση του ανωτέρω ακινήτου από άποψη εμπράγματων σχέσεων θα διαπιστώσει ότι ένα πρόσωπο αμφισβητεί την ακρίβεια της αρχικής εγγραφής (ήτοι ο Κ), καθώς επίσης και ότι ένα άλλο πρόσωπο μεταβίβασε την μη καταχωρισθείσα στις αρχικές εγγραφές κυριότητα σε κάποιο τρίτο (ήτοι ο Κ1 στον Κ2). Από τις καταχωρίσεις, εγγραφές και σημειώσεις στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο όμως δεν προκύπτει η σχέση που συνδέει τον ασκούντα την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής – αληθή δικαιούχο και τον μεταβιβάζοντα την μη καταχωρισθείσα στις αρχικές εγγραφές κυριότητα. Οπότε ο τρίτος που επιθυμεί να αποκτήσει τη μη καταχωρισθείσα στις αρχικές εγγραφές κυριότητα δεν μπορεί να πληροφορηθεί μέσα από το κτηματολογικό βιβλίο ποιος είναι ο αληθής δικαιούχος του ανωτέρω δικαιώματος και επομένως να εξασφαλίσει το κύρος της προς αυτόν

μεταβίβασης. Εν προκειμένω δηλαδή το κτηματολογικό βιβλίο και οι σε αυτό καταχωρίσεις και σημειώσεις δεν είναι σε θέση να εξασφαλίσουν ούτε τυπική δημοσιότητα για τις εμπράγματος σχέσεις επί ενός ακινήτου. (Έστω ότι στο ανωτέρω παράδειγμα η μεταβίβαση της κυριότητας στον Κ2 δεν γίνεται από τον Κ1, ο οποίος και είναι αληθής δικαιούχος, αλλά από ένα τρίτο τον Χ που ισχυρίζεται ψευδώς ότι απέκτησε από τον Κ. Με δεδομένο ότι από καμία καταχώριση ή σημείωση στο κτηματολογικό βιβλίο δεν προκύπτει αν ειδικός διάδοχος του Κ είναι ο Κ1 ή ο Χ, ο Κ2 δεν μπορεί να προστατευτεί από το ενδεχόμενο μίας άκυρης μεταβίβασης παρά μη δικαιούχου).

Κάτω όμως από αυτές τις συνθήκες δεν είναι δυνατόν να εκπληρωθεί ο επιδιωκόμενος από τη διάταξη του εδάφιο ε' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α σκοπός, ήτοι η εξασφάλιση δημοσιότητας ως προς τις εμπράγματος σχέσεις επί του συγκεκριμένου ακινήτου και η αποκατάσταση βεβαιότητας και ασφάλειας ως προς αυτές.

ΣΤ.6.4 Αδυναμία εναρμόνισης των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 με την αρχή της δημοσιότητας των εμπράγματων δικαιωμάτων¹³⁵

Τα εμπράγματα δικαιώματα παρέχουν άμεση και απόλυτη εξουσία επί πραγμάτων, ήτοι εξουσία που όλοι οφείλουν να αναγνωρίζουν και να σέβονται¹³⁶. Λογική όμως προϋπόθεση για να υποχρεώνει ο νόμος τους τρίτους να σέβονται την άμεση και απόλυτη εξουσία του εμπράγματος δικαιούχου επί ορισμένου αντικειμένου είναι οι τρίτοι να είναι σε θέση να διαπιστώνουν ποια είναι κάθε φορά τα εμπράγματα δικαιώματα επί ορισμένου πράγματος¹³⁷. Η δυνατότητα κάθε ενδιαφερόμενου να πληροφορείται ποια είναι τα εμπράγματα δικαιώματα που υπάρχουν επί ορισμένου ακινήτου, ποιο είναι το ακριβές περιεχόμενό τους, σε ποιον ανήκουν, αν υπάρχει κάποια αμφισβήτηση σχετικά με αυτά εξασφαλίζει βεβαιότητα ως προς τις εμπράγματος σχέσεις και άρα ασφάλεια των συναλλαγών¹³⁸.

¹³⁵ Για την αρχή της δημοσιότητας βλ. μεταξύ άλλων Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος Ι, 20 επ.

¹³⁶ Γεωργιάδης ό.π. σελ. 37.

¹³⁷ Γεωργιάδης, ό.π., Δωρής, Εμπράγματο Ασφάλεια, σελ. 31, Σταθόπουλος σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, Εισαγωγικές Παρατηρήσεις στα άρθρα 1192 – 1208, αρ. 1.

¹³⁸ Γεωργιάδης, ό.π., σελ. 18 επ., Δωρής ό.π. σελ. 31, Σταθόπουλος ό.π.

Για τους ανωτέρω λόγους ο νομοθέτης του Αστικού Κώδικα προέβλεψε την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας, και συγκεκριμένα εγγραφή σε δημόσια βιβλία, για τις εμπράγματα μεταβολές που επέρχονται επί των ακινήτων ¹³⁹. Η σύσταση, μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου δεν επέρχεται, αν δεν γίνει σχετική εγγραφή στα οικεία βιβλία του υποθηκοφυλακείου ¹⁴⁰.

Όπως όμως προαναφέρθηκε, οι διατάξεις των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 προβλέπουν τη μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, και συγκεκριμένα τη μεταβίβαση κυριότητας επί ακινήτου, χωρίς να απαιτούν την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας. Η μεταβίβαση της κυριότητας που γίνεται κατ' εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων δεν καθίσταται γνωστή στους τρίτους, καθόσον ούτε εγγραφή της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο γίνεται αλλά ούτε προβλέπεται κάποιος τρόπος αναπλήρωσης της ανωτέρω εγγραφής.

Η μη τήρηση όμως διατυπώσεων δημοσιότητας για την ανωτέρω εμπράγματη μεταβολή, ήτοι για τη μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας, έρχεται σε αντίθεση με τις αξιολογήσεις που επέβαλαν στην έννομη τάξη μας την αρχή της δημοσιότητας των εμπράγματων δικαιωμάτων. Η μη τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας για την ανωτέρω εμπράγματη μεταβολή έχει ως αποτέλεσμα ότι οι τρίτοι δεν μπορούν να γνωρίζουν και επομένως να σέβονται το ανωτέρω εμπράγματο δικαίωμα.

Επιπλέον η μη τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας για την ανωτέρω μεταβίβαση πλήττει την ασφάλεια των συναλλαγών. Η συντέλεση εμπράγματων μεταβολών επί ακινήτων (εν προκειμένω η μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας) χωρίς την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας έχει ως αποτέλεσμα ότι οι τρίτοι δεν μπορούν να γνωρίζουν αν αποκτούν παρά κυρίου ή αν η κυριότητα που προτίθενται να αποκτήσουν είναι ελεύθερη ή βεβαρημένη με άλλα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα. Άρα κάτω από αυτές τις συνθήκες δεν μπορεί να υπάρχει καμία

¹³⁹ Η δημοσιότητα αναφορικά με τις εμπράγματα σχέσεις επί κινητών εξασφαλίζεται μέσω της νομής.

¹⁴⁰ Γεωργιάδης, ό.π. σελ. 21 επ.

βεβαιότητα και ασφάλεια αναφορικά με τις εμπράγματες σχέσεις επί των ακινήτων.

ΣΤ.6.5 Αδυναμία εναρμόνισης των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 με το σύστημα δημοσιότητας του ν. 2664/1998

Το σύστημα δημοσιότητας που εισάγει ο Αστικός Κώδικας, ήτοι το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών, ικανοποιεί μόνο το αίτημα της τυπικής δημοσιότητας, αλλά όχι και της ουσιαστικής. Αυτό συνιστά μία από τις βασικότερες ατέλειες του ανωτέρω συστήματος ¹⁴¹.

Με στόχο ακριβώς την απαλλαγή από τις ατέλειες του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών οι νόμοι 2308/1995 και 2664/1998 εισήγαγαν στην ελληνική έννομη τάξη το πληρέστερο σύστημα του κτηματολογίου ¹⁴². Το σύστημα του κτηματολογίου εξασφαλίζει τόσο την τυπική δημοσιότητα όσο και την ουσιαστική, ήτοι την προστασία της εμπιστοσύνης των καλόπιστων συναλλασσομένων που εμπιστεύονται τις εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο ¹⁴³. Με τον τρόπο αυτό αποκαθίσταται βεβαιότητα ως προς τις εμπράγματες σχέσεις επί των ακινήτων και ασφάλεια των συναλλαγών.

Επομένως σε ένα σύστημα δημοσιότητας, όπως αυτό του κτηματολογίου, όπου ο νομοθέτης μεριμνά όχι μόνο για την εξασφάλιση τυπικής αλλά και ουσιαστικής δημοσιότητας για τις εμπράγματες σχέσεις επί ακινήτων, οι διατάξεις των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 που προβλέπουν τη μεταβίβαση της κυριότητας επί ακινήτου χωρίς την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας, ήτοι χωρίς την εξασφάλιση τυπικής δημοσιότητας, μοιάζουν ξένες. Οι ανωτέρω διατάξεις δηλ. αντιφάσκουν με τις βασικές αξιολογήσεις που διέπουν το νόμο 2664/1998 και επέβαλαν όχι μόνο την τήρηση τυπικής αλλά και ουσιαστικής δημοσιότητας για τις εμπράγματες σχέσεις επί ακινήτων.

¹⁴¹ Γεωργιάδης ό.π. σελ. 23 επ., Σταθόπουλος ό.π. αρ. 6, Δωρής Εισήγηση, Εθνικό Κτηματολόγιο – Νομικά Ζητήματα, Αρμενόπουλος 1995, 1565 επ.

¹⁴² Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α16, Μιχαήλ Σταθόπουλος παρέμβαση στο 3^ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων με θέμα το Κτηματολόγιο, ΚριτΕ 1998/2, 138.

¹⁴³ Για την αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης που διέπει το Κτηματολόγιο βλ. Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α16, υπό άρθρο 2 και υπό άρθρο 13.

ΣΤ.7 Διαπίστωση κενού στη ρύθμιση των α' και β' εδαφίων της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

Η διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' εδάφιο α' του ν. 2664/1998 προβλέπει ότι η μεταβίβαση και επιβάρυνση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος γίνεται με την τήρηση όλων των προβλεπόμενων εκ του νόμου προϋποθέσεων, πλην της εγγραφής της οικείας πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο.

Όπως έγινε δεκτό ανωτέρω, η μη απαίτηση εγγραφής της μεταβιβαστικής της κυριότητας πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο δεν σημαίνει επ' ουδενί παραίτηση από την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας αλλά επιβάλλεται από την αρχή του ελέγχου νομιμότητας που διέπει το κτηματολόγιο. Η αρχή του ελέγχου νομιμότητας που διέπει το κτηματολόγιο και ο χαρακτήρας των επιγενόμενων εγγραφών ως στηριζόμενων στις αρχικές εγγραφές δεν επιτρέπουν την καταχώριση στο τηρούμενο για ορισμένο ακίνητο κτηματολογικό φύλλο ως επιγενόμενης εγγραφής μίας νομικής πράξης που αντιφάσκει με την αρχική εγγραφή. Τέτοια πράξη είναι προδήλως η δικαιοπραξία μεταβίβασης της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας.

Επιπλέον η διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' εδάφιο β' του ν. 2664/1998 προβλέπει ότι εις αναπλήρωση της εγγραφής της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο απαιτείται η άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Η καταχώριση της ανωτέρω αγωγής στο κτηματολογικό βιβλίο όχι μόνο προβλέπεται εκ του νόμου αλλά είναι και σε θέση να εξασφαλίσει δημοσιότητα για τη γενώμενη μεταβίβαση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος.

Οι διατάξεις όμως των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' του ίδιου ως άνω άρθρου 7^α δεν προβλέπουν την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας για τη μεταβίβαση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος, όταν η αγωγή διόρθωσης έχει ασκηθεί και καταχωριστεί στο οικείο κτηματολογικό φύλλο εκ μέρους του μεταβιβάζοντος. Στην ανωτέρω περίπτωση ούτε ο νόμος προβλέπει ότι η καταχώριση της ανωτέρω αγωγής γίνεται εις αναπλήρωση της εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης αλλά ούτε και η ίδια η άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του

μεταβιβάζοντος είναι σε θέση να εξασφαλίσει δημοσιότητα για τη γενώμενη μεταβίβαση.

Η διαφορετική ρύθμιση από τη σκοπιά της τήρησης διατυπώσεων δημοσιότητας της ίδιας ακριβώς περίπτωσης, ήτοι της μεταβίβασης ενός μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος, ανάλογα με το αν ο μεταβιβάζων έχει ήδη ασκήσει την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής ή όχι, παρίσταται αδικαιολόγητη και αποκαλύπτει την αντίφαση που ενυπάρχει στο υποσύστημα ρύθμισης του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998.

Η αντινομία αυτή επιτείνεται ακόμα περισσότερο, αν λάβει κανείς υπόψιν του τη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' εδάφιο ε' του ν. 2664/1998. Η ανωτέρω διάταξη επιτάσσει την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας προκειμένου για τη μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος. Και στην ανωτέρω περίπτωση η τήρηση των διατυπώσεων δημοσιότητας δεν γίνεται με την εγγραφή της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολόγιο αλλά με την καταχώριση σχετικής σημείωσης στο οικείο κτηματολογικό φύλλο.

Η μη τήρηση όμως διατυπώσεων δημοσιότητας για την αρχική μεταβίβαση του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος, στην περίπτωση που η αγωγή διόρθωσης έχει ασκηθεί και καταχωριστεί από τον μεταβιβάζοντα, όχι μόνο αντιφάσκει με την ανωτέρω διάταξη του ε' εδαφίου, αλλά πρωτίστως ματαιώνει το σκοπό της.

Τέλος η μη τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας για μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, ήτοι η μη εξασφάλιση ούτε καν τυπικής δημοσιότητας για την ανωτέρω εμπράγματη μεταβολή επί ακινήτου, έρχεται σε ευθεία αντίθεση τόσο με την αρχή της δημοσιότητας που διέπει το εμπράγματο δίκαιο όσο και με το σύστημα του κτηματολογίου το οποίο εξασφαλίζει όχι μόνο τυπική αλλά και ουσιαστική δημοσιότητα.

Για όλους επομένως τους ανωτέρω λόγους θα έπρεπε ο νομοθέτης να προβλέπει την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας για τη μεταβίβαση του μη εμφανιζόμενου στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος, ακόμα και στην περίπτωση που την αγωγή διόρθωσης ασκεί και καταχωρίζει στο οικείο κτηματολογικό φύλλο ο μεταβιβάζων. Τέτοια όμως ρύθμιση ο νομοθέτης δεν έχει προβλέψει

και γι' αυτό η διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ α' του ν. 2664/1998 παρουσιάζει κενό ¹⁴⁴.

ΣΤ.8 Πλήρωση του κενού μέσω της μεθόδου της αναλογίας

Με βάση τις αξιολογήσεις που ενυπάρχουν στο νόμο 2664/1998 αλλά και στις διατάξεις του Αστικού Κώδικα για τη μεταγραφή των εμπράγματων δικαιοπραξιών επί ακινήτων, όπως αυτές προέκυψαν από την τεολογική και συστηματική ερμηνεία τους, καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι στην περίπτωση μεταβίβασης της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας, όταν την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής ασκεί και καταχωρίζει στο κτηματολογικό βιβλίο ο μεταβιβάζων, ο νόμος θα έπρεπε να προβλέπει την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας. Την τήρηση όμως διατυπώσεων δημοσιότητας στην ανωτέρω περίπτωση δεν προβλέπει ο ν. 2664/1998. Η έλλειψη επομένως της επιβαλλόμενης με βάση τις ανωτέρω αξιολογήσεις ρύθμισης στο ν. 2664/1998 συνιστά κενό.

Προσφορότερος τρόπος για την πλήρωση του ανωτέρω κενού είναι η μέθοδος της αναλογίας. Απαιτείται δηλαδή η ανάλογη εφαρμογή διάταξης που να προβλέπει την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας προκειμένου για τη μεταβίβαση και γενικότερα διάθεση μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας ή οποιουδήποτε άλλου εγγραπτέου στο κτηματολόγιο δικαιώματος.

Οι διατυπώσεις δημοσιότητας που θα πρέπει να τηρηθούν στη ανωτέρω περίπτωση δεν μπορούν βέβαια σε καμία περίπτωση να έχουν τη μορφή της εγγραφής της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο. Η αρχή του ελέγχου νομιμότητας που διέπει τον όλο θεσμό του κτηματολογίου (άρθρο 2 περίπτ. 2 και άρθρο 16 του ν. 2664/.1998) και ο χαρακτήρας των επιγενόμενων εγγραφών ως στηριζομένων στις αρχικές εγγραφές δεν επιτρέπουν την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας ο μεταβιβάζων στην οποία δεν εμφανίζεται ως δικαιούχος από το κτηματολογικό βιβλίο.

¹⁴⁴ Για τον ορισμό του κενού ως ρύθμισης που ελλείπει ενώ θα έπρεπε με βάση τις αξιολογήσεις τις απορρέουσες από την έννομη τάξη να υπάρχει βλ. Φίλιππος Δωρής, Σκέψεις για τη διαπίστωση και πλήρωση των κενών στο δίκαιο (με αφορμή τις ΟΛΑΠ 20/2000 και ΑΠ 899/2001), ΧρΙΔ Γ/2003, σελ. 577 επ.

Οι επιμέρους όμως ρυθμίσεις του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' του ν. 2664/1998 καταδεικνύουν ότι η αρχή της δημοσιότητας μπορεί να ικανοποιηθεί και με άλλους τρόπους πλην της εγγραφής της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο. Δημοσιότητα δηλ. ως προς τις εμπράγματα σχέσεις επί ακινήτων είναι δυνατόν να εξασφαλίζεται και με άλλους τρόπους πλην της καταχώρισης της εκπονητικής δικαιοπραξίας σε ένα δημόσιο βιβλίο. Πράγματι η διάταξη του β' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 προβλέπει ρητά την άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του μεταβιβάζοντος εις αναπλήρωση της εγγραφής της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας. Ακριβώς το ίδιο προβλέπουν τα εδάφια γ' και δ' της περίπτ. α' της παρ. 1 του ως άνω άρθρου, τα οποία αφορούν και ρυθμίζουν την επιβάρυνση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας. Αντίστοιχη λειτουργία όμως επιτελεί και η σημείωση στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο για κάθε μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση, που προβλέπεται από τη διάταξη του ε' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του ανωτέρω άρθρου 7^α. Αξίζει μάλιστα να σημειωθεί ότι και οι δύο ως άνω τρόποι που προβλέπουν οι ανωτέρω διατάξεις για να αναπληρωθεί η εγγραφή της πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο είναι σε θέση εξίσου να εξασφαλίσουν δημοσιότητα για τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του μη εμφανιζόμενου στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος.

Το ζήτημα επομένως που ανακύπτει είναι ποια από τις ανωτέρω διατάξεις θα πρέπει να εφαρμοστεί αναλόγως, προκειμένου να πληρωθεί το κενό που διαπιστώθηκε κατά τα ανωτέρω. Στην περίπτωση που θεωρήσουμε ως αναλόγως εφαρμοστέες τις διατάξεις των β', γ' και δ' εδαφίων της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 θα πρέπει για τη μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας, όπου ο μεταβιβάζων έχει ήδη ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, να ασκηθεί και να καταχωριστεί αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και από τον αποκτώντα. Αν όμως θεωρήσουμε ως αναλόγως εφαρμοστέα τη διάταξη του ε' εδαφίου, τότε για τη μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας κυριότητας θα αρκεί καταχώριση σχετικής σημείωσης στο οικείο κτηματολογικό φύλλο.

Η λύση στο ζήτημα του ποια πρέπει να είναι η αναλόγως εφαρμοστέα διάταξη προκύπτει από τις αξιολογήσεις του ίδιου του νομοθέτη που περιέχονται και εκφράζονται στις επιμέρους διατάξεις του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998.

Η διάταξη του β' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 προέβλεπε την άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του αποκτώντος μόνο όταν κάτι τέτοιο δεν έχει ήδη γίνει από το μεταβιβάζοντα. Η διάταξη του εδαφίου γ' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του ίδιου ως άνω άρθρου προβλέπει την άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης είτε από τον μη αναγραφόμενο στο Κτηματολόγιο κύριο είτε από τον αποκτώντα είτε και από τους δύο μαζί. Η ανωτέρω όμως διάταξη είναι χαρακτηριστικό ότι δεν προβλέπει την άσκηση και καταχώριση δύο διαφορετικών αγωγών, μία από τον αληθή κύριο και μία από τον αποκτώντα. Τέλος οι διατάξεις των εδαφίων δ' και ε', ρυθμίζοντας τη μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων, προβλέπουν την καταχώριση σχετικής σημείωσης και όχι την άσκηση και καταχώριση αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Εννοείται ότι εφόσον έχουμε να κάνουμε με μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του ίδιου δικαιώματος, για τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση που έγινε πρώτη φορά θα ασκήθηκε και καταχωρίστηκε στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγή διόρθωσης είτε από το δικαιοπάροχο είτε από το δικαιοδόχο είτε και από τους δύο μαζί (το τελευταίο βέβαια ενδεχόμενο μόνο στην περίπτωση επιβάρυνσης).

Χαρακτηριστικό είναι ότι η εμπεριεχόμενη στις ανωτέρω διατάξεις αξιολόγηση εκφράζεται και στις διατάξεις της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998, οι οποίες ρυθμίζουν την εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί δικαιώματος που δεν εμφανίζεται στις αρχικές εγγραφές. Σύμφωνα με το α' εδάφιο της ως άνω περίπτ. β', για την εγγραφή του βάρους ή της δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως απαιτείται πέραν των όσων προβλέπουν οι ισχύουσες για τη σύσταση των βαρών διατάξεις άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, μόνο στην περίπτωση που το μη καταχωρισθέν δικαίωμα δεν έχει μεταβιβαστεί ή επιβαρυνθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτ. α' της παρ. 1 του ίδιου ως

άνω άρθρου. Αν αντίθετα το μη καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα έχει ήδη μεταβιβαστεί ή επιβαρυνθεί, - οπότε και θα έχει καταχωριστεί στο οικείο κτηματολογικό φύλλο αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής είτε εκ μέρους του δικαιοπαρόχου είτε του δικαιοδόχου είτε και των δύο μαζί, - τότε για τη σύσταση του βάρους ή της δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως δεν απαιτείται άσκηση και καταχώριση και δεύτερης αγωγής, όπως προβλέπεται από το εδάφιο θ' της περίπτ. β'.

Όλες οι ανωτέρω διατάξεις εκφράζουν μία βασική αξιολόγηση του νομοθέτη του ν. 2664/1998, να μην ασκείται και καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο και δεύτερη αγωγή διόρθωσης τη στιγμή που έχει ήδη ασκηθεί και καταχωριστεί μια τέτοια αγωγή προκειμένου για τη μεταβίβαση, επιβάρυνση ή δέσμευση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων. Η απαίτηση άσκησης και καταχώρισης και δεύτερης αγωγής διόρθωσης με το ίδιο ακριβώς περιεχόμενο, τη στιγμή που αυτό έχει ήδη γίνει μία φορά, θα ήταν περιττή και θα επιβάρυνε τόσο τον ασκούντα αυτή όσο και τη λειτουργία των δικαστηρίων.

Για το λόγο επομένως αυτό ορθότερη θα ήταν η ανάλογη εφαρμογή του ε' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998, η οποία επιτάσσει την καταχώριση σχετικής σημείωσης στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο. Η ανάλογη εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης θα επέτασσε προκειμένου για τη μεταβίβαση μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος, όταν η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής έχει ασκηθεί και καταχωριστεί από τον ίδιο τον μεταβιβάζοντα, να γίνεται σημείωση για την ανωτέρω μεταβίβαση στο κτηματολογικό βιβλίο. Από την ανωτέρω σημείωση κάθε τρίτος θα είναι σε θέση να πληροφορηθεί ότι η μη καταχωρισθείσα στις αρχικές εγγραφές κυριότητα, για την οποία έχει ήδη καταχωριστεί αγωγή διόρθωσης στο κτηματολογικό βιβλίο εκ μέρους του δικαιοπαρόχου, μεταβιβάστηκε σε συγκεκριμένο πρόσωπο.

Με βάση επομένως τα ανωτέρω καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι η μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας, όταν ο μεταβιβάζων έχει ήδη ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, απαιτεί αφενός την τήρηση όλων των σχετικών νόμιμων προϋποθέσεων πλην της εγγραφής της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο και αφετέρου την

καταχώριση στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο σημείωσης για την ανωτέρω μεταβίβαση.

ΣΤ.9 Χρονική σειρά μεταξύ κατάρτισης της μεταβιβαστικής της κυριότητας δικαιοπραξίας και άσκησης - καταχώρισης στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης

Μία από τις προϋποθέσεις που προβλέπει η διάταξη του άρθρου 1033 του Αστικού Κώδικα για τη μεταβίβαση της κυριότητας επί ακινήτου είναι και η μεταγραφή της μεταβιβαστικής συμφωνίας στα βιβλία μεταγραφών του κατά τόπον αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου. Προκειμένου βέβαια για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα του κτηματολογίου, η ανωτέρω προϋπόθεση αντικαθίσταται από την καταχώριση της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο (άρθρο 12 παρ. 1 περίπτ. α' και παρ. 3 του ν. 2664/1998).

Κατά την απολύτως κρατούσα άποψη, η μεταγραφή της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας δεν αποτελεί προϋπόθεση του κύρους της αλλά όρο του ενεργού αυτής ¹⁴⁵. Προφανώς ο ίδιος χαρακτηρισμός αρμόζει και για την καταχώριση της ίδιας ως άνω δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο.

Σύμφωνα με τον ορισμό που γίνεται απολύτως δεκτός στη θεωρία «όρος του ενεργού» είναι κάθε γεγονός που πρέπει να συντρέξει μετά την έγκυρη κατάρτιση μίας δικαιοπραξίας, προκειμένου αυτή να αποκτήσει ενέργεια. Από τον ανωτέρω ορισμό προκύπτει ότι πρώτα καταρτίζεται η μεταβιβαστική της κυριότητας δικαιοπραξία και ακολουθεί στη συνέχεια η μεταγραφή της στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώρισή της στο κτηματολογικό βιβλίο. Η ανωτέρω χρονική ακολουθία μεταξύ κατάρτισης της δικαιοπραξίας και πλήρωσης του όρου του ενεργού είναι αυτονόητη στις περιπτώσεις μεταβίβασης καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας, καθόσον εν προκειμένω καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο η ήδη καταρτισμένη δικαιοπραξία.

Η ανωτέρω όμως χρονική ακολουθία δεν είναι τόσο αυτονόητη στις περιπτώσεις μεταβίβασης μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας, στις οποίες, κατ' εφαρμογή των διατάξεων των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998, δεν απαιτείται εγγραφή της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο.

¹⁴⁵ Απόστολος Γεωργιάδης, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, σελ. 333 επ.

Ουδενμία όμως αμφιβολία υπάρχει ότι η ανωτέρω χρονική ακολουθία μεταξύ της κατάρτισης της δικαιοπραξίας και της πλήρωσης του όρου του ενεργού θα πρέπει να γίνει σεβαστή και στην περίπτωση μεταβίβασης της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας.

Όπως σημειώθηκε ανωτέρω, στην περίπτωση κατά την οποία ο μεταβιβάζων την μη καταχωρισθείσα στις αρχικές εγγραφές κυριότητα δεν έχει ήδη ασκήσει και καταχωρίσει στο οικείο κτηματολογικό φύλλο, απαιτείται για τη μεταβίβασή της τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων πλην της εγγραφής της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο. Εις αναπλήρωση όμως της εγγραφής αυτής απαιτείται άσκηση και καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του αποκτώντος.

Σε αυτή επομένως την περίπτωση απαιτείται πρώτα η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας του άρθρου 1033 του Αστικού Κώδικα και στη συνέχεια η άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής (η οποία και αναπληρώνει την εγγραφή της δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο ούσα επί της ουσίας όρος του ενεργού της εκποιητικής δικαιοπραξίας).

Στην περίπτωση όμως κατά την οποία ο μεταβιβάζων – αληθής δικαιούχος έχει ήδη ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό βιβλίο την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, δεχθήκαμε ανωτέρω ότι η μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας κυριότητας απαιτεί αφενός τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων πλην της εγγραφής της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο και αφετέρου καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο σχετικής σημείωσης για την ανωτέρω εμπράγματη μεταβολή.

Σε μία τέτοια επομένως περίπτωση απαιτείται πρώτα η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας του άρθρου 1033 του Αστικού Κώδικα και στη συνέχεια η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της σχετικής σημείωσης (η οποία και αναπληρώνει την εγγραφή της δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο ούσα επί της ουσίας όρος του ενεργού της εκποιητικής δικαιοπραξίας).

ΣΤ.10 Αίτημα της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

Όπως προαναφέρθηκε, ο νομοθέτης συνέδεσε τη μεταβίβαση μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος με την έγερση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης του άρθρου 6

παρ. 2 του ν. 2664/1998. Την ανωτέρω αγωγή πρέπει να ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό βιβλίο είτε ο μεταβιβάζων είτε ο αποκτών το ανωτέρω δικαίωμα.

Στη δεύτερη όμως περίπτωση που την αγωγή εγείρει ο αποκτών το μη καταχωρισθέν δικαίωμα θα μπορούσε κανείς να αναρωτηθεί για το αίτημα αυτής της αγωγής. Το ερώτημα δηλαδή είναι αν με την ανωτέρω αγωγή ο αποκτών θα ζητήσει την αναγνώριση του δικαιώματος του δικαιοπαρόχου του και την ανάλογη διόρθωση της αρχικής εγγραφής, ήτοι να εμφανίζεται ο δικαιοπάροχός του ως δικαιούχος στις αρχικές εγγραφές, ή την αναγνώριση της δικής του κυριότητας και αντιστοίχως την ανάλογη διόρθωση της αρχικής εγγραφής, ήτοι να εμφανίζεται ο ίδιος ως κύριος στις αρχικές εγγραφές.

Την απάντηση στο ανωτέρω ερώτημα δίνει το γράμμα της διάταξης του β' εδαφίου της περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998. Η ανωτέρω διάταξη προβλέπει επί λέξει ότι «Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας, εφόσον ο μεταβιβάζων δεν έχει ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου **την αγωγή που προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 6**, την εγγραφή αναπληρώνει η εκ μέρους του αποκτώντος άσκηση και η με επιμέλειά του καταχώριση **της αγωγής αυτής** στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου».

Η ανωτέρω διάταξη κάνει λόγο για την εκ μέρους του αποκτώντος έγερση και καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο της αγωγής που θα έπρεπε να έχει ασκήσει και καταχωρίσει ο μεταβιβάζων. Η αγωγή όμως που έπρεπε να έχει ασκήσει και καταχωρίσει ο μεταβιβάζων θα είχε ως αίτημα την αναγνώριση της δικής του κυριότητας και τη διόρθωση της αρχικής εγγραφής ώστε να εμφανίζεται αυτός ως δικαιούχος. Ακριβώς το ίδιο αίτημα πρέπει να έχει και η αγωγή που ασκεί και καταχωρίζει στο κτηματολογικό βιβλίο ο αποκτών.

Εξάλλου η αγωγή στην οποία αναφέρεται η ανωτέρω διάταξη είναι η προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγή διόρθωσης της εσφαλμένης – ανακριβούς αρχικής εγγραφής. Η αρχική εγγραφή χαρακτηρίζεται ως εσφαλμένη - ανακριβής, αν σε αυτή δεν έχει καταχωριστεί υφιστάμενο κατά το χρόνο έναρξης του κτηματολογίου δικαίωμα. Σε περίπτωση επομένως που ο αληθής κύριος, που δεν εμφανίζεται ως δικαιούχος στις αρχικές εγγραφές, μεταβιβάσει την κυριότητά του, η ως άνω αρχική εγγραφή είναι ανακριβής, επειδή δεν έχει καταχωριστεί σε αυτήν η δική του κυριότητα και όχι η κυριότητα του αποκτώντος.

Η ανωτέρω υποστηριζόμενη άποψη σύμφωνα με την οποία ο αποκτών θα πρέπει να ασκήσει αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής με αίτημα την αναγνώριση όχι της δικής του κυριότητας αλλά της κυριότητας του δικαιοπαρόχου του και την αντίστοιχη διόρθωση της ανακριβούς αρχικής εγγραφής θα μπορούσε να δημιουργήσει προβληματισμό σχετικά με το έννομο συμφέρον του ως προς την άσκηση της ανωτέρω αγωγής. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 εδάφιο β' του ν. 2664/1998 η ανωτέρω αγωγή ασκείται από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον.

Όμως είναι σαφές και δεν υπάρχει καμία αμφιβολία ότι ο αποκτών έχει έννομο συμφέρον για την άσκηση της ανωτέρω αγωγής. Όπως είναι γνωστό, αποτελεί γενική αρχή του δικαίου ότι προϋπόθεση για κάθε διάθεση είναι ο εκποιών να είναι δικαιούχος του εκποιούμενου δικαιώματος ¹⁴⁶. Η ανωτέρω αρχή ισχύει προδήλως και στην περίπτωση μεταβίβασης της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας. Οπότε ο αποκτών έχει έννομο συμφέρον ως προς την άσκηση της ανωτέρω αγωγής, καθόσον η εκ μέρους του έγκυρη κτήση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος εξαρτάται από το αν ο δικαιοπάροχός του ήταν ή όχι αληθής δικαιούχος.

ΣΤ.11 Αναγκαιότητα άσκησης αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

Ο νομοθέτης επέτρεψε τη μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας, συνδέοντάς την στενά με την έγερση και καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο της αγωγής διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 ¹⁴⁷.

Σύμφωνα με τη διάταξη του εδαφίου β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ίδιου ως άνω νόμου «Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας, εφόσον ο μεταβιβάζων δεν έχει **ασκήσει και καταχωρίσει στο κτηματολογικό**

¹⁴⁶ Απόστολος Γεωργιάδης Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, γ' έκδοση, 259, Καλλιόπη Χριστακάκου, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το ν. 1337/1983 και ακίνητο «άγνωστων ιδιοκτητών». ΝοΒ 50, 304.

¹⁴⁷ Βέβαια, όπως θα αναπτυχθεί κατωτέρω στις οικείες θέσεις, η απαίτηση εκ του νόμου άσκησης και καταχώρισης στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής ισχύει όχι μόνο για τη μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας αλλά για τη μεταβίβαση, επιβάρυνση ή δέσμευση όλων των δικαιωμάτων που δεν εμφανίζονται στις αρχικές εγγραφές, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 7^α του ν. 2664/1998.

φύλλο του ακινήτου την αγωγή που προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 6, την εγγραφή αναπληρώνει η εκ μέρους του αποκτώντος άσκηση και η με επιμέλειά του καταχώριση της αγωγής αυτής στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου». Για τη μεταβίβαση επομένως της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυρότητας απαιτείται η άσκηση και καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής είτε εκ μέρους του μεταβιβάζοντος είτε εκ μέρους του αποκτώντος.

Όπως σημειώθηκε και ανωτέρω, η διάταξη του β' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 προβλέπει την άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του αποκτώντος εις αναπλήρωση της εγγραφής της μεταβιβαστικής δικαιοπραξίας στο κτηματολογικό βιβλίο. Η καταχώριση της ανωτέρω αγωγής προβλέπεται εκ του νόμου και είναι σε θέση να εξασφαλίσει δημοσιότητα της εμπράγματης μεταβολής, ήτοι της μεταβίβασης της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας.

Οπότε κάποιος θα μπορούσε να σκεφθεί ότι ο λόγος για τον οποίο ο νομοθέτης απαίτησε την άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης προκειμένου να επέλθει η μεταβίβαση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας είναι η εξυπηρέτηση απλώς και μόνο σκοπών δημοσιότητας.

Η ανωτέρω όμως θέση δεν είναι ορθή. Όπως έγινε δεκτό ανωτέρω, η άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του μεταβιβάζοντος δεν είναι σε θέση ούτε προβλέπεται εκ του νόμου να εξασφαλίσει δημοσιότητα ως προς την εμπράγματη μεταβολή. Επιπλέον μέσα από τη διάταξη του εδαφίου ε' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 προκύπτει ότι υπάρχουν και άλλοι τρόποι για την εξασφάλιση δημοσιότητας ως προς τις εμπράγματες μεταβολές πλην της εγγραφής της οικείας πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο, ήτοι η καταχώριση σχετικής σημείωσης στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο.

Η απαίτηση για άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, προκειμένου να επέλθει η προβλεπόμενη από τις διατάξεις των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 εμπράγματη μεταβολή, εξηγείται από

τη φύση των μεταβιβαζόμενων δικαιωμάτων ως δικαιωμάτων που δεν έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές.

Με δεδομένο ότι πρόκειται για μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα, ο καθένας θα μπορούσε να ισχυριστεί ότι αληθής δικαιούχος αυτών και να τα μεταβιβάζει ή να τα επιβαρύνει κατ' εφαρμογή του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 ¹⁴⁸. Επιπλέον η μεταβίβαση ενός μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος συνιστά από μόνη της αμφισβήτηση της ορθότητας της αρχικής εγγραφής της γενωμένης για το ίδιο ακίνητο. Τέλος η εφαρμογή των ανωτέρω ρυθμίσεων δημιουργεί την εξής οξύμωρη και αντιφατική κατάσταση. Κύριοι του ιδίου ακινήτου φέρονται να είναι δύο διαφορετικά πρόσωπα, αφενός ο εμφανιζόμενος από τις αρχικές εγγραφές και αφετέρου ο ισχυριζόμενος ότι είναι αληθής δικαιούχος ο οποίος όμως δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές ¹⁴⁹. Επιπλέον τα δύο ανωτέρω πρόσωπα είναι ελεύθερα να μεταβιβάζουν ή επιβαρύνουν την κυριότητά τους, ο μιν εμφανιζόμενος ως κύριος κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 ο δε ισχυριζόμενος ότι είναι αληθής δικαιούχος κατ' εφαρμογή του άρθρου 7^α του ιδίου ως άνω νόμου.

Η ανωτέρω όμως κατάσταση δεν μπορεί να συνεχίζεται καθόλη τη διάρκεια λειτουργίας του κτηματολογίου, ενός συστήματος δηλαδή όχι μόνο τυπικής αλλά και ουσιαστικής δημοσιότητας που τείνει στην αποκατάσταση βεβαιότητας ως προς τις εμπράγματα σχέσεις και ασφάλειας των συναλλαγών. Η απαίτηση άσκησης αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής σε περίπτωση μεταβίβασης ενός μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος εξασφαλίζει ότι η άρση της ανωτέρω αντιφατικής και οξύμωρης κατάστασης θα επέλθει δυνάμει δικαστικής απόφασης και μάλιστα

¹⁴⁸ Αντίθετα η μεταβίβαση, επιβάρυνση ή δέσμευση ενός καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος δεν μπορεί να γίνει από τον οποιονδήποτε, καθόσον στο πλαίσιο του ελέγχου νομιμότητας εξετάζεται αν ο εκποιών ή το πρόσωπο του οποίου επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί το δικαίωμα αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος (άρθρ 16 παρ. 1 περίπτ. ε' του ν. 2664/1998).

¹⁴⁹ Το φαινόμενο αυτό, ήτοι το ίδιο ακίνητο να φαίνεται ότι ανήκει σε διαφορετικά πρόσωπα, έχει παρατηρηθεί στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και μάλιστα σημειώνεται ως ένα από τα μειονεκτήματά του βλ. Κωνσταντίνος Χορομίδης, Το Εθνικό (Ελληνικό) Κτηματολόγιο και ο έλεγχος της νομιμότητας των προσκομιζόμενων σ' αυτό τίτλων, Εισήγηση στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 73.

αμετάκλητης ¹⁵⁰. Η ως άνω δικαστική απόφαση είτε θα κάνει δεκτή και θα διορθώνει την αρχική εγγραφή, αναγνωρίζοντας ως κύριο τον μη αναγραφόμενο στις αρχικές εγγραφές αληθή δικαιούχο, είτε θα την απορρίπτει, αναγνωρίζοντας ως κύριο τον αρχικώς εγγεγραμμένο, οπότε η αρχική εγγραφή θα παραμένει αμετάβλητη.

ΣΤ.12 Μεταβίβαση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

Η μεταβίβαση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων, κατ' εφαρμογή της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998, επιτρέπεται να γίνεται μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Αυτό προβλέπεται ρητά από το α' εδάφιο της παρ. 1 του ανωτέρω άρθρου.

Η διάταξη του α' εδαφίου της παρ. 1 του ως άνω άρθρου προβλέπει ότι «Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, για τη διόρθωση της οποίας ισχύουν όσα ορίζονται στα άρθρα 6 και 7, μέχρι την οριστικοποίησή της ισχύουν τα ακόλουθα...». Εξ αντιδιαστολής επομένως από την ανωτέρω διάταξη προκύπτει ότι μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών δεν είναι πλέον δυνατή η μεταβίβαση των μη εμφανιζόμενων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων, ούτε βέβαια η επιβάρυνση ή δέσμευσή τους. Η ανωτέρω δυνατότητα παραμένει μόνο για τα εμφανιζόμενα στις οριστικοποιημένες πλέον αρχικές εγγραφές.

Η ανωτέρω ρύθμιση εναρμονίζεται μάλιστα με την υποστηριζόμενη στη θεωρία άποψη ότι με την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών επέρχεται πρωτότυπη κτήση κυριότητας ή άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων εκ μέρους των προσώπων που ανακριβώς αναγράφονται ως δικαιούχοι στις εγγραφές αυτές ¹⁵¹. Το δικαίωμα που τυχόν είχε ένα τρίτο πρόσωπο – αληθής

¹⁵⁰ Η διόρθωση της ανακριβούς αρχικής εγγραφής γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7 παρ. 3 εδάφιο β' και 17 παρ. 1 του ν. 2664/1998 μόνο με αμετάκλητη δικαστική απόφαση που κάνει δεκτή την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής.

¹⁵¹ Στέφανος Πανταζόπουλος, Εισήγηση με τίτλο Η μετάβαση από το σύστημα των βιβλίων μεταγραφών στο σύστημα του Κτηματολογίου στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων σελ. 56 υποσημείωση 15, Κωνσταντίνος Χορομίδης ο.π. σελ. 79, Απόστολος Γεωργιάδης, Συμπεράσματα στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 196, Κωνσταντίνος

δικαιούχος πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών και το οποίο δεν εμφανίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο πλέον αποσβέννυται. Το κατά τα ανωτέρω αποσβησμένο δικαίωμα του αληθούς δικαιούχου δεν μπορεί πλέον να μεταβιβάζεται, επιβαρύνεται ή δεσμεύεται, ακριβώς επειδή έπαψε να υπάρχει.

ΣΤ.13 Μεταβίβαση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων από περισσότερα πρόσωπα που ισχυρίζονται ότι είναι αληθείς δικαιούχοι

Το ενδεχόμενο περισσότερα πρόσωπα να ισχυρίζονται ότι είναι κύριοι ενός ακινήτου και να αμφισβητούν το καθένα βέβαια για λογαριασμό του την ακρίβεια της αρχικής εγγραφής της γενωμένης για το ακίνητο αυτό, κανείς δεν μπορεί να αποκλείσει ¹⁵².

Σίγουρο είναι ότι στην ανωτέρω περίπτωση η κυριότητα επί του οικείου ακινήτου ανήκει μόνο σε ένα πρόσωπο, ενώ οι λοιποί που ισχυρίζονται ότι είναι κύριοι δεν είναι αληθείς δικαιούχοι. Μολαταύτα όλα τα ανωτέρω πρόσωπα είναι ελεύθερα να μεταβιβάσουν σε τρίτους το υποτιθέμενο δικαίωμά τους επί του ανωτέρω ακινήτου, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' του ν. 2664/1998. Επιπλέον βέβαια ο καταχωρισθείς στις αρχικές εγγραφές ως κύριος είναι ελεύθερος να μεταβιβάσει και γενικώς εκποιήσει την κυριότητα που με βάση τις κτηματολογικές εγγραφές έχει του ιδίου ακινήτου κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 (π.χ. για ένα ακίνητο, ιδιοκτήτης του οποίου αναγράφεται στις αρχικές εγγραφές ο Χ, είναι δυνατόν να ισχυρίζονται ότι είναι κύριοι αυτού και ο Α και ο Β. Τόσο ο Α όσο και ο Β, τηρώντας τις ειδικότερες προϋποθέσεις του ως άνω άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α', μπορούν να μεταβιβάσουν ή επιβαρύνουν την κυριότητά τους σε διαφορετικά ο καθένας πρόσωπα. Επιπλέον και ο Χ μπορεί να μεταβιβάσει ή επιβαρύνει την εμφανιζόμενη στις αρχικές εγγραφές κυριότητά του).

Η ανωτέρω περίπλοκη κατάσταση θα αρθεί με την έκδοση αμετάκλητων δικαστικών αποφάσεων που θα εκδοθούν επί των αγωγών διόρθωσης των

Χριστοδούλου, παρέμβαση στο 3^ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων με θέμα το Κτηματολόγιο, ΚριτΕ 1998/2, σελ. 153 επ.

¹⁵² Για το θέμα αυτό βλ. και ανωτέρω παρ. Β.2.3.

αρχικών εγγραφών. Και στο σημείο αυτό καταφαίνεται η σημασία και αναγκαιότητα η μεταβίβαση, επιβάρυνση ή δέσμευση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων να συναρτάται με την άσκηση αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής.

Z. Επιβάρυνση μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος – Ρύθμιση του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α΄ του ν. 2664/1998

Z.1 Εισαγωγή

Όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για τη μεταβίβαση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων ισχύουν mutandis mutandis και για την επιβάρυνση αυτών των δικαιωμάτων. Ο αληθής δηλαδή δικαιούχος ενός εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου το οποίο δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές έχει τη δυνατότητα όχι μόνο να μεταβιβάσει το δικαίωμά του αλλά και να το επιβαρύνει, συστήνοντας επ' αυτού περιορισμένο εμπράγματο ή εγγραπτό ενοχικό δικαίωμα.

Z.2 Έννοια της «επιβάρυνσης» του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος

Η διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α΄ εδάφιο α΄ του ν. 2664/1998 προβλέπει επί λέξει «Τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα μεταβιβάζονται και επιβαρύνονται σύμφωνα με τις οικείες γι' αυτά διατάξεις, χωρίς να απαιτείται και η τήρηση της τυχόν προβλεπόμενης στις διατάξεις αυτές προϋπόθεσης της εγγραφής της σχετικής πράξης στο κτηματολόγιο». Η διάταξη του γ΄ εδαφίου της περίπτ. α΄ της παρ. 1 του ίδιου ως άνω άρθρου προβλέπει «Σε περίπτωση σύστασης περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος ή εγγραπτέου ενοχικού δικαιώματος, η αγωγή αυτή μπορεί να ασκηθεί είτε από τον μη εγγεγραμμένο στο Κτηματολόγιο κύριο είτε από τον αποκτώντα το περιορισμένο εμπράγματο ή εγγραπτό ενοχικό αντίστοιχα, δικαίωμα είτε και από τους δύο από κοινού.

Από τις ανωτέρω διατάξεις θα μπορούσε κανείς να συμπεράνει ότι ως «επιβάρυνση» του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος εννοείται γενικώς η σύσταση επ' αυτού οιαδήποτε περιορισμένου εμπράγματος ή εγγραπτέου ενοχικού δικαιώματος. Εξάλλου αυτή είναι και η σημασία που γενικότερα έχει ο όρος «επιβάρυνση εμπράγματος δικαιώματος»¹⁵³.

Το ανωτέρω όμως συμπέρασμα δεν είναι ορθό, όπως προκύπτει από τις διατάξεις της περίπτ. β΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α, οι οποίες ρυθμίζουν, μεταξύ άλλων, τα σχετικά με την εγγραφή υποθήκης και προσημείωσης υποθήκης επί

¹⁵³ Απόστολος Γεωργιάδης, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, γ΄ έκδοση, σελ. 259.

των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων. Τόσο η υποθήκη όσο και η προσημείωση υποθήκης αποτελούν περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα. Η εγγραφή όμως υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος δεν υπάγεται στη ρύθμιση της περίπτ. α΄ αλλά της περίπτ. β΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998.

Η συστηματική επομένως ερμηνεία των διατάξεων των περίπτ. α΄ και β΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι ως «επιβάρυνση» της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας κατά την έννοια των διατάξεων της περίπτ. α΄ δεν νοείται γενικώς η σύσταση κάθε περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος επί της ανωτέρω κυριότητας. Με δεδομένο ότι η εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης υπάγεται στις διατάξεις της περίπτ. β΄ και ρυθμίζεται κατά τρόπο ειδικό από αυτές, ως «επιβάρυνση» της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας νοείται πέραν της σύστασης ενοχικών δικαιωμάτων μόνο η σύσταση δουλειών.

Ζ.3 Προϋποθέσεις για την «επιβάρυνση» του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος

Σύμφωνα με τη διάταξη του α΄ εδαφίου της περίπτ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 για την επιβάρυνση ενός μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος απαιτείται η τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων, πλην της προϋπόθεσης της σχετικής με την εγγραφή της πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο.

Ο λόγος για τον οποίο δεν απαιτείται η εγγραφή της πράξης στο κτηματολόγιο δεν είναι βέβαια η παραίτηση από τις διατυπώσεις δημοσιότητας, αλλά η αρχή του ελέγχου της νομιμότητας που διέπει το θεσμό του κτηματολογίου.

Σύμφωνα όμως με τη διάταξη του εδαφίου γ΄ της περίπτ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α για τη σύσταση του περιορισμένου εμπράγματος ή εγγραπτέου ενοχικού δικαιώματος απαιτείται άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής είτε από τον κύριο είτε από τον αποκτώντα είτε και από τους δύο μαζί. Όπως και για τη μεταβίβαση έτσι και για την επιβάρυνση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος, ο νόμος απαιτεί την άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Από την ανωτέρω μάλιστα διάταξη προκύπτει με ενάργεια η βασική θέση του νομοθέτη να μην ασκούνται

πλέον της μίας αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής¹⁵⁴. Προκειμένου δηλαδή για τη σύσταση περιορισμένου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος δεν απαιτείται η άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο δύο αγωγών διόρθωσης, μίας εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου και μίας εκ μέρους του αποκτώντος. Αντίθετα απαιτείται και αρκεί μία αγωγή διόρθωσης, η οποία θα ασκηθεί και θα καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο είτε από τον αληθή κύριο είτε από τον αποκτώντα το δικαίωμα είτε και από τους δύο μαζί.

2.4 Καταχώριση της αγωγής διόρθωσης εις αναπλήρωση της εγγραφής της πράξης στο κτηματολόγιο

Σύμφωνα με τη διάταξη του δ' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998, η καταχωριζόμενη στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο αγωγή διόρθωσης αναπληρώνει την εγγραφή της συστατικής του περιορισμένου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος πράξης στο κτηματολόγιο.

Οπότε εφόσον ο νόμος ευθέως προβλέπει την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της ανωτέρω αγωγής εις αναπλήρωση της εγγραφής στο κτηματολογικό βιβλίο της πράξης σύστασης του περιορισμένου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος, ευλόγως θα μπορούσε να υποτεθεί ότι οι επιτελούμενες από την ανωτέρω εγγραφή λειτουργίες, εκπληρώνονται πλέον από την καταχώριση της αγωγής διόρθωσης.

Η εγγραφή της δικαιοπραξίας με την οποία συστήνεται περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα στο κτηματολογικό βιβλίο εξυπηρετεί καταρχάς σκοπούς δημοσιότητας. Μέσω αυτής κάθε τρίτος είναι σε θέση να ενημερωθεί για το ότι η κυριότητα συγκεκριμένου ακινήτου έχει επιβαρυνθεί με τη σύσταση ορισμένου περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος υπέρ τρίτου. Επιπλέον από και με την ανωτέρω καταχώριση επέρχεται η σύσταση του δικαιώματος αυτού, όπως προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 1 περίπτ. α' και παρ. 3 και 4 του ν. 2664/1998. Όπως δηλ. ισχύει και γίνεται δεκτό στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών¹⁵⁵, η εγγραφή της συστατικής του περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος δικαιοπραξίας στο

¹⁵⁴ Για τη βασική αυτή θέση του νομοθέτη του ν. 2664/1998 βλ. ανωτέρω παρ. ΣΤ.8.

¹⁵⁵ Απόστολος Γεωργιάδης, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, γ' έκδοση, σελ. 333 επ.

κτηματολογικό βιβλίο συνιστά όρο του ενεργού με την πλήρωση του οποίου αποκτά ενέργεια η ανωτέρω δικαιοπραξία.

Ζ.4.1 Ειδικότερα η εξασφάλιση δημοσιότητας μέσω της καταχώρισης της αγωγής διόρθωσης

Όπως προαναφέρθηκε, η διάταξη του δ' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 ρητά προβλέπει ότι η καταχωριζόμενη στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο αγωγή διόρθωσης αναπληρώνει την εγγραφή της συστατικής του περιορισμένου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος πράξης στο κτηματολόγιο. Η εγγραφή της ανωτέρω πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο εξυπηρετεί πρωτίστως σκοπούς δημοσιότητας. Οπότε και η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής θα έπρεπε να ήταν σε θέση και όντως να εξασφάλιζε δημοσιότητα για τη σύσταση του περιορισμένου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος.

Η καταχώριση όμως στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής είναι σε θέση να εξασφαλίσει δημοσιότητα, μόνο στην περίπτωση που ασκείται και καταχωρίζεται είτε από τον αποκτώντα είτε από τον αληθή κύριο και τον αποκτώντα μαζί. Πράγματι στην ανωτέρω περίπτωση κάθε τρίτος πληροφορείται όχι μόνο την αμφισβήτηση της ορθότητας της αρχικής εγγραφής, αλλά και τη σύσταση συγκεκριμένου περιορισμένου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος επί του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος υπέρ ορισμένου μάλιστα προσώπου, ήτοι του ενάγοντος.

Δεν συμβαίνει όμως το ίδιο και στην περίπτωση που η αγωγή διόρθωσης ασκείται και καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο εκ μέρους μόνο του μη εμφανιζόμενου στις αρχικές εγγραφές δικαιούχου. Πουθενά από τις διατάξεις του άρθρου 7^α δεν προκύπτει ότι στην ανωτέρω αγωγή διόρθωσης θα πρέπει ο αληθής δικαιούχος να μνημονεύει τη σύσταση του περιορισμένου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος που έχει ήδη γίνει ή θα γίνει. Οπότε η καταχώριση της ανωτέρω αγωγής στο κτηματολογικό βιβλίο μπορεί να πληροφορήσει τους τρίτους μόνο για την αμφισβήτηση της ακρίβειας της αρχικής εγγραφής. Σε καμία όμως περίπτωση δεν προσφέρεται να εξασφαλίσει δημοσιότητα ούτε για το αν συστήθηκε επί του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος κάποιο περιορισμένο εμπράγματο ή ενοχικό

δικαίωμα ούτε για το είδος αυτού του δικαιώματος ούτε για το πρόσωπο χάριν του οποίου έγινε.

Στην ανωτέρω περίπτωση όμως επιβάλλεται, για τους ίδιους λόγους που αναφέρθηκαν και στην αντίστοιχη περίπτωση της μεταβίβασης της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας, να εξασφαλίζεται δημοσιότητα και για την ανωτέρω έννομη μεταβολή, ήτοι τη σύσταση του περιορισμένου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος. Το κενό επομένως που εμφανίζει η ανωτέρω ρύθμιση απαιτείται να πληρωθεί με τη μέθοδο της αναλογίας, και συγκεκριμένα με την ανάλογη εφαρμογή του εδαφίου ε΄ της περίπτ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 7α του ν. 2664/1998¹⁵⁶. Απαιτείται δηλαδή στην περίπτωση άσκησης και καταχώρισης στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του μη εγγεγραμμένου στο κτηματολόγιο κυρίου επιπρόσθετα να καταχωρίζεται στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο σχετική σημείωση.

Βάσει επομένως των ανωτέρω καταλήγουμε στο συμπέρασμα ότι για τη σύσταση περιορισμένου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος απαιτείται τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων πλην της εγγραφής της οικείας πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο (άρθρο 7^α παρ. 1 περίπτ. α΄ εδάφιο α΄ του ν. 2664/1998) και αφετέρου άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής είτε από τον μη εγγεγραμμένο στο κτηματολόγιο κύριο είτε από τον αποκτώντα είτε και από τους δύο μαζί (άρθρο 7^α παρ. 1 περίπτ. α΄ εδάφια γ΄ και δ΄ του ν. 2664/1998). Ειδικά όμως στην περίπτωση που η ανωτέρω αγωγή ασκείται και καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο εκ μέρους του μη εγγεγραμμένου κυρίου απαιτείται επιπρόσθετα καταχώριση σχετικής σημείωσης στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο (ανάλογη εφαρμογή του εδαφίου ε΄ της περίπτ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998).

¹⁵⁶ Για το κενό που υπάρχει στη ρύθμιση του άρθρου 7^α αναφορικά με τη μεταβίβαση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων και τον τρόπο πλήρωσής του βλ. ανωτέρω παρ. ΣΤ7 και ΣΤ8.

Ζ.4.2 Χρόνος σύστασης του περιορισμένου εμπράγματος ή ενοχικού δικαιώματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 1 περίπτ. α΄ και παρ. 3 του ν. 2664/1998 στα κτηματολογικά βιβλία καταχωρίζονται και οι δικαιοπραξίες με τις οποίες συνιστάται εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, επομένως και οποιοδήποτε περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα. Από και με την ανωτέρω καταχώριση, και εφόσον βέβαια πληρούνται όλες οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις, επέρχεται η σύσταση του ανωτέρω περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος. Επομένως ο χρόνος σύστασης των ανωτέρω περιορισμένων εμπράγματων δικαιωμάτων καθορίζεται από το χρόνο καταχώρισης της συστατικής αυτών των δικαιωμάτων πράξης στο κτηματολόγιο.

Προκειμένου για σύσταση περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος απαιτείται η τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων πλην της εγγραφής της σχετικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο (άρθρο 7^α παρ. 1 περίπτ. α΄ εδάφιο α΄ του ν. 2664/1998). Εις αναπλήρωση όμως της ανωτέρω εγγραφής καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγή διόρθωσης (άρθρο 7^α παρ. 1 περίπτ. α΄ εδάφιο δ΄ του ν. 2664/1998)

Επομένως ο χρόνος σύστασης των περιορισμένων εμπράγματων δικαιωμάτων, όταν αυτή γίνεται κατ' εφαρμογή του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α΄ εδάφιο α΄, θα πρέπει να καθορίζεται από το χρόνο καταχώρισης της ανωτέρω αγωγής διόρθωσης στο κτηματολογικό βιβλίο.

Στην περίπτωση βέβαια που την αγωγή διόρθωσης ασκεί και καταχωρίζει στο κτηματολογικό βιβλίο ο μη εγγεγραμμένος στο κτηματολόγιο κύριος, έγινε δεκτό για τους λόγους που προαναφέρθηκαν ότι η σχετική ρύθμιση παρουσιάζει κενό και ότι για τη σύσταση του περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος απαιτείται και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο σχετικής σημείωσης. Στην ανωτέρω επομένως περίπτωση ο χρόνος σύστασης του περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος εξαρτάται από την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο όχι μόνο της αγωγής διόρθωσης αλλά και της σχετικής σημείωσης.

Η. Περαιτέρω μεταβίβαση ή επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων

Με τις διατάξεις του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α΄ του ν. 2664/1998 επιτράπη η μεταβίβαση και επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων. Η μεταβίβαση και επιβάρυνση όμως των ανωτέρω μη καταχωρισθέντων δικαιωμάτων επιτρέπεται να γίνει όχι μόνο άπαξ αλλά όσες φορές επιθυμούν οι δικαιούχοι τους.

Η.1 Οι ειδικότερες προϋποθέσεις για τη μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του δικαιώματος

Σύμφωνα με τη διάταξη του εδαφίου ε΄ της περίπτ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664 «Τα παραπάνω ισχύουν αναλόγως και για κάθε μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του δικαιώματος, για την οποία καταχωρίζεται σχετική σημείωση στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου».

Ο νομοθέτης επέλεξε να ρυθμίσει τη μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων με τον ανωτέρω παραπεμπτικό κανόνα ¹⁵⁷. Σύμφωνα επομένως με τον ανωτέρω κανόνα, οι διατάξεις των εδαφίων α΄ έως δ΄ της περίπτ. α΄ της παρ. 1 του ως άνω άρθρου πρέπει, προκειμένου να εφαρμοστούν, να προσαρμοστούν αναλόγως στις ιδιαιτερότητες της υπό ρύθμιση περίπτωσης, ήτοι στις ιδιαιτερότητες της μεταγενέστερης μεταβίβασης ή επιβάρυνσης.

Το α΄ εδάφιο της περίπτ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α προβλέπει ότι για τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση μη καταχωρισθέντος δικαιώματος απαιτείται τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων πλην της σχετικής με την εγγραφή της πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο. Η ρύθμιση του ανωτέρω εδαφίου προδήλως θα εφαρμοστεί και για τη μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση.

Οι ίδιοι λόγοι που επέβαλαν την τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων πλην της εγγραφής στο κτηματολογικό βιβλίο προκειμένου για τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση ενός μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος εξακολουθούν να συντρέχουν και να επιβάλουν να

¹⁵⁷ Για τη έννοια των παραπεμπτικών κανόνων βλ. μεταξύ άλλων Φίλιππος Δωρής, Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, εγχειρίδιο, τόμος Α΄, 146 επ.

τηρηθούν οι ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις και για την περαιτέρω μεταβίβαση ή επιβάρυνση των ίδιων ως άνω δικαιωμάτων.

Οι ρυθμίσεις των εδαφίων β', γ' και δ' της περίπτ. α' της παρ. 1 του ν. 2664/1998 προβλέπουν την άσκηση και καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο της αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του αποκτώντος, εφόσον ο μεταβιβάζων δεν το έχει ήδη πράξει. Οι ανωτέρω όμως ρυθμίσεις δεν θα εφαρμοστούν στην προκειμένη περίπτωση, ήτοι στην περίπτωση μεταγενέστερης μεταβίβασης ή επιβάρυνσης ενός δικαιώματος.

Από τις διατάξεις των ανωτέρω εδαφίων β', γ' και δ' προκύπτει η βασική θέση του νομοθέτη ότι δεν πρέπει να ασκείται και να καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο δεύτερη αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, όταν αυτό έχει ήδη συμβεί για μία τουλάχιστον φορά ¹⁵⁸. Πράγματι το εδάφιο β' προβλέπει την άσκηση και καταχώριση αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του αποκτώντος, μόνο εφόσον ο μεταβιβάζων δεν το έχει ήδη κάνει. Αντιστοίχως το εδάφιο γ' προβλέπει την έγερση και καταχώριση της ίδιας ως άνω αγωγής είτε από τον μη εγγεγραμμένο κύριο είτε από τον αποκτώντα είτε και από τους δύο μαζί.

Εξάλλου δεν είναι τυχαίο ότι η διάταξη του ε' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 προβλέπει ειδικά για την περίπτωση μεταγενέστερης μεταβίβασης ή επιβάρυνσης του ίδιου δικαιώματος την καταχώριση σχετικής σημείωσης στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο. Με δεδομένο ότι πρόκειται για μεταγενέστερη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του ίδιου δικαιώματος, είναι σαφές ότι για την πρώτη μεταβίβαση ή επιβάρυνση θα έχει ήδη ασκηθεί και καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Ο νομοθέτης επομένως ακολουθώντας αφενός τη βασική του αρχή να μην ασκούνται περισσότερες της μίας αγωγές διόρθωσης προκειμένου για την εκποίηση του ίδιου δικαιώματος και επιδιώκοντας αφετέρου την εξασφάλιση δημοσιότητας για την γενώμενη μεταβολή απαίτησε να καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο σχετική σημείωση για την περαιτέρω μεταβίβαση ή επιβάρυνση.

¹⁵⁸ Για τη βασική αυτή θέση του νομοθέτη του ν. 2664/1998 βλ. αναλυτικώς ανωτέρω παρ. ΣΤ.8.

Η.2 Χρόνος μεταγενέστερης μεταβίβασης ή επιβάρυνσης του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος

Όπως έχει ήδη σημειωθεί, στην περίπτωση μεταβίβασης ή επιβάρυνσης για πρώτη φορά του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος η εγγραφή της οικείας πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο αναπληρώνεται από την άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Μέσω της ανωτέρω αγωγής εξασφαλίζεται η απαιτούμενη για την εμπράγματη μεταβολή δημοσιότητα.

Στην περίπτωση μεταγενέστερης μεταβίβασης ή επιβάρυνσης του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος η απαιτούμενη δημοσιότητα εξασφαλίζεται μέσω της καταχώρισης σχετικής σημείωσης στο κτηματολογικό φύλλο. Πράγματι μέσω της ανωτέρω σημείωσης κάθε ενδιαφερόμενος μπορεί να πληροφορηθεί την περαιτέρω μεταβίβαση ή επιβάρυνση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος.

Εφόσον επομένως στην ανωτέρω περίπτωση την εγγραφή της οικείας πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο αναπληρώνει η καταχώριση σχετικής σημείωσης, ευλόγως θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι από και με την ανωτέρω καταχώριση επέρχεται η επιδιωκόμενη εμπράγματη μεταβολή. Οπότε ο χρόνος της μεταγενέστερης μεταβίβασης ή επιβάρυνσης του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος καθορίζεται από την καταχώριση της σχετικής σημείωσης στο κτηματολογικό βιβλίο.

Θ. Κτήση μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος μέσω αναγκαστικής εκτέλεσης

Θ.1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Με τις διατάξεις της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 επιτρέπεται, μεταξύ άλλων, και η εκ μέρους του δανειστή εγγραφή κατάσχεσης σε δικαίωμα που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές. Όπως προκύπτει μάλιστα από τη διάταξη του εδαφίου η' της ως άνω περίπτ. β', επιτρέπεται όχι μόνο η εγγραφή κατάσχεσης επί των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων αλλά και η διενέργεια των επόμενων πράξεων της αναγκαστικής εκτέλεσης. Για το λόγο επομένως αυτό η διάταξη του ζ' εδαφίου της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 προέβλεπε και την κτήση δικαιώματος που δεν εμφανίζεται στις αρχικές εγγραφές με τη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης.

Θ.2. Ειδικότερες προϋποθέσεις για την κτήση μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος μέσω αναγκαστικής εκτέλεσης

Για την κτήση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων με τη διαδικασία της αναγκαστικής εκτέλεσης θα εφαρμοστούν οι διατάξεις της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998, οι οποίες αφορούν στην κτήση των ίδιων ως άνω δικαιωμάτων μέσω δικαιοπραξίας, όπως ορίζει η διάταξη του ως άνω ζ' εδαφίου.

Η κτήση επομένως ενός δικαιώματος που δεν εμφανίζεται στις αρχικές εγγραφές μέσω αναγκαστικής εκτέλεσης απαιτεί την τήρηση όλων των προβλεπόμενων από τις σχετικές διατάξεις προϋποθέσεων (α' εδάφιο της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α). Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 1 περίπτ. β' του ν. 2664/1998 στο κτηματολογικό βιβλίο καταχωρίζονται και οι περιλήψεις κατακυρωτικών εκθέσεων των συμβολαιογράφων που έχουν ως αντικείμενο την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου. Χωρίς την καταχώριση της ανωτέρω περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης δεν επέρχεται το επιδιωκόμενο έννομο αποτέλεσμα, ήτοι η κτήση εκ μέρους του υπερθεματιστή του εμπράγματος δικαιώματος επί του εκπλειστηριαζομένου ακινήτου, όπως ορίζει η διάταξη της παρ. 3 του ανωτέρω άρθρου 12.

Όμως ειδικά για την εκ μέρους του υπερθεματιστή κτήση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος, ενώ απαιτείται η τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων, παραλείπεται η εγγραφή στο κτηματολογικό βιβλίο της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, όπως προβλέπει η διάταξη του εδαφίου α' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998. Εις αναπλήρωση όμως της ανωτέρω εγγραφής απαιτείται ο υπερθεματιστής να ασκήσει και καταχωρίσει στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο αγωγή διόρθωσης της ανακριβούς αρχικής εγγραφής, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο εδάφιο β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του ως άνω άρθρου 7α.

Η ανωτέρω βέβαια αγωγή διόρθωσης ασκείται και καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο εκ μέρους του υπερθεματιστή, ήτοι του αποκτώντος, μόνο στην περίπτωση που αυτό δεν έχει ήδη συμβεί από τον καθού η αναγκαστική εκτέλεση και αληθή κύριο του εκπλειστηριαζόμενου ακινήτου. Στην περίπτωση βέβαια που η αγωγή διόρθωσης έχει ασκηθεί εκ μέρους του αληθούς κυρίου του εκπλειστηριαζόμενου ακινήτου, απαιτείται η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο σχετικής σημείωσης για την κτήση της κυριότητας εκ μέρους του υπερθεματιστή, κατ' ανάλογη εφαρμογή της διάταξης του εδαφίου ε' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 ¹⁵⁹. Χάρη στην ανωτέρω σημείωση εξασφαλίζεται η απαιτούμενη δημοσιότητα για την επελθούσα εμπράγματα μεταβολή, ήτοι για την κτήση εκ μέρους του υπερθεματιστή του εμπράγματος δικαιώματος επί του εκπλειστηριαζόμενου ακινήτου.

¹⁵⁹ Για το κενό που εμφανίζει η ρύθμιση και για την πλήρωσή του με την ανάλογη εφαρμογή της διάταξης του εδαφίου ε' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α βλ. ανωτέρω παρ. ΣΤ.7 και ΣΤ.8.

Ι. Εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί μη καταχωρισθέντος δικαιώματος

Ι.1 Εισαγωγικές παρατηρήσεις

Με τις ρυθμίσεις του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' του ν. 2664/1998 ο νομοθέτης επέτρεψε υπό προϋποθέσεις τη σύσταση εμπράγματος βάρους, ήτοι εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης, καθώς και την εγγραφή κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί δικαιώματος που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές. Παρόλο δηλαδή που το ανωτέρω δικαίωμα δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές, δεν θεωρείται ανύπαρκτο. Αντίθετα παρέχονται στο δανειστή δυνατότητες να εξασφαλίσει την ικανοποίηση των απαιτήσεών του ή και να τις ικανοποιήσει μέσω των ανωτέρω μη καταχωρισθέντων δικαιωμάτων.

Ι.2 Σκοπός της ρύθμισης του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' του ν. 2664/1998

Όπως έχει ήδη σημειωθεί, τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων που έχουν νομίμως συσταθεί κατά τις ισχύουσες διατάξεις δεν αποσβέννυνται ούτε θεωρούνται ανύπαρκτα, επειδή δεν έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές ¹⁶⁰. Ο νομοθέτης επέτρεψε στο δικαιούχο των ανωτέρω δικαιωμάτων, για συγκεκριμένους λόγους που αναφέρθηκαν ανωτέρω, τη μεταβίβαση και επιβάρυνσή τους με περιορισμένα εμπράγματα ή εγγραπτέα ενοχικά δικαιώματα ¹⁶¹.

Εφόσον επομένως τα ανωτέρω δικαιώματα, που δεν εμφανίζονται στις αρχικές εγγραφές, θεωρούνται εκ του νόμου υπαρκτά και μπορούν να εκποιούνται από τους δικαιούχους τους, δεν θα μπορούσαν να θεωρούνται ανύπαρκτα για τους δανειστές αυτών. Οι διατάξεις του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' του ν. 2664/1998 έχουν ταχθεί κυρίως για την προστασία των συμφερόντων των δανειστών και την κατοχύρωση της δυνατότητάς τους να ικανοποιήσουν ή να εξασφαλίσουν την προνομιακή ικανοποίηση των

¹⁶⁰ Για το διαπιστωτικό χαρακτήρα της διαδικασίας κτηματογράφησης και του κτηματολογίου ως συστήματος δημοσιότητας βλ. ανωτέρω κεφάλαιο Γ.

¹⁶¹ Για τους λόγους που οδήγησαν το νομοθέτη στην καθιέρωση των διατάξεων του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 βλ. ανωτέρω κεφάλαιο Ε.

απαιτήσεων τους από τα εμπράγματα δικαιώματα του οφειλέτη τους επί ακινήτων που δεν έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές.

1.3 Προϋποθέσεις για τη σύσταση βάρους επί μη καταχωρισθέντος δικαιώματος

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' εδάφιο α' του ν. 2664/1998 για την εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως απαιτείται αφενός η τήρηση όλων των προϋποθέσεων που προβλέπουν οι ισχύουσες για τα εν λόγω βάρη διατάξεις και αφετέρου η άσκηση και καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο εκ μέρους του δανειστή της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής.

1.3.1 Τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων – Εγγραφή της πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο

Όπως προαναφέρθηκε, για την εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος απαιτείται η τήρηση όλων των προϋποθέσεων που προβλέπουν οι ισχύουσες για τα εν λόγω βάρη διατάξεις.

Σύμφωνα όμως με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 1 περίπτ. η' του ν. 2664/1998 καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο κάθε δικαιοπραξία ή άλλος τίτλος που παρέχει δικαίωμα εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης. Επιπλέον σύμφωνα με τη διάταξη της περίπτωσης ια' της παρ. 1 του ιδίου ως άνω άρθρου καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα οι κατασχέσεις, αναγκαστικές και συντηρητικές, καθώς και κάθε άλλη δέσμευση της εξουσίας διαθέσεως που ο νόμος υποβάλλει σε δημοσιότητα. Χωρίς καταχώριση των ανωτέρω πράξεων στο κτηματολογικό βιβλίο δεν επέρχεται το επιδιωκόμενο με τις ανωτέρω πράξεις αποτέλεσμα, όπως ρητά προβλέπει η διάταξη της παρ. 3 του ιδίου ως άνω άρθρου.

Από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει με σαφήνεια ότι κατά νόμο προϋπόθεση για τη σύσταση των ανωτέρω βαρών είναι και η εγγραφή τους στο κτηματολογικό βιβλίο. Εφόσον επομένως η διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' εδάφιο α' του ν. 2664/1998 επιτάσσει για τη σύσταση των ανωτέρω βαρών επί του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος την τήρηση «των όσων προβλέπουν οι ισχύουσες για τη

σύσταση των εν λόγω βαρών διατάξεις», θα πρέπει να δεχθούμε ότι απαιτείται και καταχώριση των ανωτέρω βαρών στο κτηματολογικό βιβλίο.

Το ανωτέρω συμπέρασμα επιβεβαιώνεται από τη συστηματική συσχέτιση της διάταξης του α' εδαφίου της περίπτ. β' τόσο με τις διατάξεις της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α όσο και με τις λοιπές διατάξεις της περίπτ. β' της παρ. 1 του ιδίου ως άνω άρθρου 7^α.

Ενώ η διάταξη του α' εδαφίου της περίπτ. α' επιτάσσει για τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος την τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων πλην της εγγραφής της σχετικής πράξης στο κτηματολόγιο την οποία αποκλείει ρητά, η διάταξη του α' εδαφίου της περίπτ. β' απαιτεί για τη σύσταση βάρους επί του ανωτέρω δικαιώματος την τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων χωρίς όμως καμία εξαίρεση ή διάκριση. Επιπλέον ενώ τόσο η διάταξη του β' εδαφίου της περίπτ. α' όσο και η διάταξη του α' εδαφίου της περίπτ. β' προβλέπουν την άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, μόνο η πρώτη εξ αυτών ορίζει ότι η άσκηση και καταχώριση της ανωτέρω αγωγής γίνεται εις αναπλήρωση της εγγραφής.

Εξ αντιδιαστολής επομένως από τις ανωτέρω διατάξεις των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 προκύπτει ότι για την εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος απαιτείται καταχώριση της οικείας πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο.

Το ανωτέρω όμως συμπέρασμα επιβεβαιώνεται και από τις διατάξεις των εδαφίων ζ' και η' της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α. Πράγματι η διάταξη του εδαφίου ζ' ρυθμίζει την εγγραφή των ανωτέρω βαρών και δεσμεύσεων της εξουσίας διαθέσεως στο κτηματολογικό βιβλίο, προβλέποντας τον τρόπο με τον οποίο θα εφαρμοστεί η αρχή του ελέγχου νομιμότητας. Εξάλλου το γράμμα της διάταξης του εδαφίου η' δεν αφήνει καμία αμφιβολία για την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο των ανωτέρω βαρών και δεσμεύσεων της εξουσίας διαθέσεως ¹⁶².

¹⁶² Η διάταξη του εδαφίου η' της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 προβλέπει τα εξής: **«Τα βάρη και οι δεσμεύσεις της εξουσίας διαθέσεως που καταχωρίζονται σύμφωνα με τα**

Ι.3.2 Σύγκριση της περίπτ. α΄ με την περίπτ. β΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

Η ερμηνεία των διατάξεων της περίπτ. β΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 κατέληξε στο συμπέρασμα ότι για την εγγραφή βάρους ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί μη καταχωρισθέντος στα αρχικές εγγραφές δικαιώματος απαιτείται η τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων, μεταξύ των οποίων και η καταχώριση της οικείας πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο.

Καταχώριση όμως της σχετικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο δεν γίνεται, προκειμένου για τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α΄ εδάφιο α΄ του ιδίου ως άνω νόμου ¹⁶³.

Η διαφορά ανάμεσα στις δύο ανωτέρω ρυθμίσεις φαίνεται εκ πρώτης όψεως αδικαιολόγητη.

Όπως έγινε δεκτό ανωτέρω, ο λόγος για τον οποίο ο νομοθέτης προβλέπει τη μη εγγραφή της οικείας πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο προκειμένου για τη μεταβίβαση ή την επιβάρυνση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος δεν είναι βέβαια η παραίτηση από την τήρηση διατυπώσεων δημοσιότητας, αλλά η αρχή του ελέγχου της νομιμότητας που διέπει το κτηματολόγιο. Τόσο η μεταβίβαση όσο και η επιβάρυνση της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας συνιστούν περιπτώσεις παράγωγης κτήσης (μεταφορικής και δημιουργικής αντίστοιχα). Προϋπόθεση του κύρους της παράγωγης κτήσης είναι ότι ο δικαιοπάροχος είναι φορέας του δικαιώματος που μεταβιβάζεται ή επιβαρύνεται. Γι' αυτό επομένως το λόγο κατ' εφαρμογή του άρθρου 16 παρ. 1 περίπτ. ε΄ του ν. 2664/1998 κατά τον έλεγχο νομιμότητας των ανωτέρω πράξεων που αφορούν σε παράγωγη

παραπάνω οριζόμενα, καθώς επίσης κάθε παράγωγο από αυτά δικαίωμα και κάθε πράξη που στηρίζεται σε αυτά, τελούν υπό την αναβλητική αίρεση της έκδοσης αμετάκλητης απόφασης επί της αγωγής του δανειστή, με την οποία ο οφειλέτης θα αναγνωρίζεται ως δικαιούχος του μη καταχωρισθέντος αρχικά δικαιώματος.

¹⁶³ Διευκρινίζεται ότι η ρύθμιση της περίπτ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 καλύπτει μόνο τις περιπτώσεις σύστασης περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος πλην όμως της υποθήκης ή της προσημείωσης υποθήκης, για τη σύσταση των οποίων ισχύει η ρύθμιση της περίπτ. β΄ της παρ. 1 του ιδίου ως άνω άρθρου.

κτήση δικαιώματος εξετάζεται αν ο μεταβιβάζων ή επιβαρύνων το δικαίωμα αναγράφεται ως δικαιούχος αυτού στο κτηματολογικό βιβλίο.

Όμως απαραίτητη προϋπόθεση για την έγκυρη εγγραφή υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης είναι ο οφειλέτης της ασφαλιζόμενης απαίτησης να είναι κύριος του βαρυνόμενου ακινήτου ¹⁶⁴. Ομοίως προϋπόθεση του κύρους της κατάσχεσης, συντηρητικής ¹⁶⁵ και αναγκαστικής ¹⁶⁶, της μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως είναι ότι ο καθού η δέσμευση είναι φορέας του οικείου δικαιώματος. Γι' αυτό εξάλλου το λόγο η διάταξη του άρθρου 16 παρ. 1 περίπτ. ε του ν. 2664/1998 επιτάσσει στο πλαίσιο του ελέγχου νομιμότητας να εξετάζεται αν το πρόσωπο το δικαίωμα του οποίου επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος.

Η ομοιότητα επομένως των ανωτέρω περιπτώσεων είναι τέτοια που καθιστά εξαιρετικά δύσκολη την εξήγηση της διαφορετικής αντιμετώπισής τους από το νομοθέτη (μη εγγραφή στο κτηματολογικό βιβλίο της οικείας πράξης επί μεταβίβασης ή επιβάρυνσης μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος σύμφωνα με την περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7α, εγγραφή στο κτηματολογικό βιβλίο της οικείας πράξης επί εγγραφής υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως σύμφωνα με την περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α).

Η εξήγηση της ανωτέρω διαφοροποίησης ενδεχομένως να βρίσκεται στον τρόπο με τον οποίο καταχωρίζονται στο τηρούμενο για το ακίνητο κτηματολογικό φύλλο τα στοιχεία που καθορίζουν τη νομική του ταυτότητα. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 11 παρ. 4 περίπτ. β' του ν. 2664/1998

¹⁶⁴ Φίλιππος Δωρής, Εμπράγματα Ασφάλεια, Παραδόσεις, 49 επ., Απόστολος Γεωργιάδης, Εμπράγατο Δίκαιο, τόμος II, 130 επ, 183 και 299 επ.

¹⁶⁵ Κεραμεύς /Κονδύλης/ Νίκας (-Κράνης), ΚΠολΔ II, 707 αρ. 1.

¹⁶⁶ Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 992 παρ. 1 του ΚΠολΔ κατάσχεση μπορεί να γίνει σε ακίνητο που ανήκει στην κυριότητα του οφειλέτη ή σε εμπράγατο δικαίωμα του οφειλέτη επάνω σε ακίνητο. Βέβαια σύμφωνα με την κρατούσα άποψη αν επιβληθεί κατάσχεση σε ακίνητο που δεν ανήκει στον καθού η αναγκαστική εκτέλεση, η κατάσχεση ως διαδικαστική πράξη είναι έγκυρη δεν είναι όμως πρόσφορη να προσπορίσει κυριότητα στον υπερθεματιστή. Η ανωτέρω κατάσχεση μπορεί να προσβληθεί με την ανακοπή όχι του άρθρου 933 αλλά του 936 του ΚΠολΔ, Κεραμεύς /Κονδύλης/ Νίκας (-Νικολόπουλος), ΚΠολΔ II, 992 αρ. 1.

στο κτηματολογικό φύλλο καταχωρίζονται ως στοιχεία προσδιοριστικά της νομικής κατάστασης ενός ακινήτου, αυτά που αφορούν στην κυριότητα και αυτά που αφορούν στα λοιπά πλην της κυριότητας εγγραπτέα δικαιώματα. Τα ανωτέρω όμως στοιχεία αναγράφονται σε χωριστά τμήματα του κτηματολογικού φύλλου.

Κατ' εφαρμογή επομένως των ανωτέρω διατάξεων η υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση, μεσεγγύηση ή άλλη δέσμευση της εξουσίας διαθέσεως αναγράφονται σε χωριστό τμήμα απ' ό,τι η κυριότητα του ακινήτου. Ομοίως επομένως σε χωριστό τμήμα θα αναγραφούν τα ανωτέρω βάρη ή δεσμεύσεις της εξουσίας διαθέσεως ακόμα και όταν εγγράφονται επί δικαιώματος που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές.

Σε περίπτωση επομένως που κατ' εφαρμογή του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' του ν. 2664/1998 εγγραφεί επί της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας κάποιο εκ των ανωτέρω βαρών, η αναγραφή του σε χωριστό τμήμα του κτηματολογικού φύλλου, όπως ορίζει το άρθρο 11 παρ. 4 περίπτ. β' του ίδιου ως άνω νόμου, αποτρέπει τη δημιουργία σύγχυσης στους τρίτους που συμβουλευονται τα κτηματολογικά βιβλία αναφορικά με τη νομική κατάσταση του ακινήτου.

Ι.3.3 Άσκηση και καταχώριση αγωγής διόρθωσης

Για τη σύσταση των προβλεπόμενων στο άρθρο 7^α παρ. 1 περίπτ. β' του ν. 2664/1998 βαρών ή δεσμεύσεων της εξουσίας διαθέσεως επί δικαιώματος που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές δεν αρκεί μόνο η τήρηση των προβλεπόμενων από τις σχετικές με τη σύσταση των ανωτέρω βαρών διατάξεις, αλλά απαιτείται επιπρόσθετα ο δανειστής να ασκήσει και καταχωρίσει στο οικείο κτηματολογικό φύλλο την αγωγή διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 2 του ίδιου ως άνω νόμου.

Βέβαια η άσκηση και καταχώριση της ανωτέρω αγωγής προβλέπεται μόνο στην περίπτωση που το μη καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα δεν έχει ήδη μεταβιβαστεί ή επιβαρυνθεί κατά τα οριζόμενα στην περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α (εδάφιο α' της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α). Αντίθετα σε όσες περιπτώσεις έχει λάβει χώρα μεταβίβαση ή επιβάρυνση του ανωτέρω δικαιώματος, τότε, κατά τη ρητή πρόβλεψη του εδαφίου θ' της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α, δεν απαιτείται η άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης.

Από τις ανωτέρω διατάξεις καταφαίνεται για άλλη μία φορά η βασική θέση του νομοθέτη του ν. 2664/1998, η εκφρασμένη και σε άλλες διατάξεις του άρθρου 7^α του ιδίου νόμου, ότι δεν απαιτείται άσκηση και καταχώριση και δεύτερης αγωγής διόρθωσης στην περίπτωση που αυτό έχει ήδη συμβεί για μία τουλάχιστον φορά προκειμένου για τη μεταβίβαση, επιβάρυνση ή εγγραφή βάρους επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος ¹⁶⁷.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 εδάφιο β' του ν. 2664/1998 η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής ασκείται από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον. Ο δανειστής που ενδιαφέρεται να εγγράψει υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση ή μεσεγγύηση επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος του οφειλέτη του προδήλως έχει έννομο συμφέρον ως προς την άσκηση της ανωτέρω αγωγής. Όπως αναφέρθηκε και ανωτέρω, προϋπόθεση για την έγκυρη σύσταση των ανωτέρω βαρών ή δεσμεύσεων της εξουσίας διαθέσεως είναι ότι ο οφειλέτης τυγχάνει δικαιούχος του οικείου δικαιώματος. Οπότε από την αναγνώριση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος του οφειλέτη θα εξαρτηθεί το έγκυρο ή όχι της σύστασης των ανωτέρω βαρών. Στο σημείο αυτό εντοπίζεται και το έννομο συμφέρον του δανειστή ως προς την άσκηση της ανωτέρω αγωγής. Εξάλλου και η διάταξη του εδαφίου η' της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 ρητά προβλέπει ότι τα ανωτέρω βάρη τελούν υπό την αναβλητική αίρεση της έκδοσης αμετάκλητης απόφασης που να κάνει δεκτή την αγωγή διόρθωσης.

Οι λόγοι για τους οποίους ο νομοθέτης προέβλεψε την άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, προκειμένου να εγγραφεί βάρος στο μη καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα, είναι οι ίδιοι που επέβαλαν την άσκηση της ανωτέρω αγωγής και προκειμένου για τη μεταβίβαση και επιβάρυνση του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 7^α παρ. 1 περίπτ. α' του ν. 2664/1998 ¹⁶⁸.

¹⁶⁷ Για τη θέση αυτή του νομοθέτη του ν. 2664/1998 και τη σημασία της βλ. ανωτέρω ΣΤ.8.

¹⁶⁸ Για τους λόγους που επέβαλαν την άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής προκειμένου για τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων βλ. ανωτέρω παρ. ΣΤ.11.

Η εγγραφή στο κτηματολογικό βιβλίο πράξης με την οποία συστήνεται βάρος επί δικαιώματος που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές συνιστά αμφισβήτηση της ορθότητας των αρχικών εγγραφών, ενώ ταυτόχρονα αντιφάσκει και τελεί σε δυσαρμονία με τις αρχικές εγγραφές που έχουν γίνει για το ανωτέρω ακίνητο η οποία δεν μπορεί να συνεχίζεται καθόλη τη διάρκεια λειτουργίας του κτηματολογίου. Εξάλλου ακριβώς επειδή πρόκειται για μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα, ο καθένας θα μπορούσε να υποστηρίξει ότι ο οφειλέτης του είναι δικαιούχος εμπράγματος δικαιώματος επί οποιουδήποτε ακινήτου. Για τους λόγους αυτούς ο νομοθέτης απαίτησε την άσκηση αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής, προκειμένου η ανωτέρω αντιφατική κατάσταση να αρθεί δια παντός με αμετάκλητη δικαστική απόφαση που θα εκδοθεί επί της ανωτέρω αγωγής ¹⁶⁹.

1.3.4 Αίτημα της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής

Για τους λόγους που προαναφέρθηκαν, ο νομοθέτης συνέδεσε την εγγραφή βάρους ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων με την άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του δανειστή.

Αίτημα της ανωτέρω αγωγής είναι η αναγνώριση του οφειλέτη ως δικαιούχου εκείνου του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος επί του οποίου ο δανειστής επιθυμεί να εγγράψει βάρος. Αυτό προκύπτει από τη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' εδάφιο α' του ν. 2664/1998, η οποία κάνει λόγο για την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2, και πρωτίστως από τη διάταξη του εδαφίου η' της περίπτ. β' της παρ. 1 του ιδίου ως άνω άρθρου, που εξαρτά το κύρος των ανωτέρω βαρών από την έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης επί της αγωγής διόρθωσης, με την οποία ο οφειλέτης θα αναγνωρίζεται ως δικαιούχος του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος.

¹⁶⁹ Η διόρθωση της ανακριβούς αρχικής εγγραφής γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7 παρ. 3 εδάφιο β' και 17 παρ. 1 του ν. 2664/1998 μόνο με αμετάκλητη δικαστική απόφαση που κάνει δεκτή την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής.

1.3.5 Προσεπίκληση του οφειλέτη

Ο νομοθέτης προβλέπει ως υποχρεωτική την προσεπίκληση του οφειλέτη – αληθούς δικαιούχου στη συζήτηση της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής που ασκεί ο δανειστής, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' εδάφιο α' του ν. 2664/1998.

Πράγματι σύμφωνα με τις διατάξεις των εδαφίων γ', δ', ε' και στ' της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α στη συζήτηση της ανωτέρω αγωγής προσεπικαλείται υποχρεωτικά ο οφειλέτης, ο οποίος φέρεται κατά τους ισχυρισμούς του ενάγοντος ως αληθής δικαιούχος μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος. Αν η ανωτέρω προσεπίκληση παραλειφθεί, το δικαστήριο αναβάλλει τη συζήτηση και ορίζει προθεσμία για την άσκησή της. Αν η ανωτέρω προθεσμία παρέλθει άπρακτη, πλέον απορρίπτεται ως απαράδεκτη η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής.

Οι ανωτέρω διατάξεις, που προβλέπουν ως υποχρεωτική την άσκηση προσεπίκλησης, επιδιώκουν να εξασφαλίσουν στον φερόμενο ως αληθή δικαιούχο του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος τη δυνατότητα ακρόασης στη δίκη επί της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' εδάφιο α' του ν. 2664/1998, για την εκ μέρους του δανειστή εγγραφή βάρους επί μη καταχωρισθέντος δικαιώματος του οφειλέτη του απαιτείται αφενός τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων που προβλέπουν οι σχετικές με το οικείο βάρος διατάξεις και αφετέρου άσκηση της αγωγής διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998. Οι διατάξεις των εδαφίων ε' και στ' της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 που ρυθμίζουν την παθητική νομιμοποίηση επί της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής επιτάσσουν η ανωτέρω αγωγή να στρέφεται κατά του φερόμενου στις αρχικές εγγραφές ως δικαιούχου ή κατά των καθολικών διαδόχων του, σε περίπτωση δε ειδικής διαδοχής κατά του ιδίου (ή των καθολικών του διαδόχων) και του ειδικού του διαδόχου.

Επομένως σε περίπτωση άσκησης αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του δανειστή με σκοπό την εγγραφή βάρους επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος του οφειλέτη του, η ανωτέρω αγωγή δεν θα στρέφεται εναντίον του οφειλέτη του – μη εγγεγραμμένου στο κτηματολόγιο ως δικαιούχου. Η αγωγή διόρθωσης της

αρχικής εγγραφής θα απευθύνεται μόνο κατά του φερόμενου ως δικαιούχου στις αρχικές εγγραφές ή κατά των καθολικών ή και των ειδικών του διαδόχων. Στη δίκη δηλαδή επί της ανωτέρω αγωγής ο αληθής δικαιούχος – οφειλέτης είναι τρίτος. Όμως η ανωτέρω δίκη ως αφορώσα σε δικαίωμα του αληθούς δικαιούχου – οφειλέτη κατεξοχήν επηρεάζει τα έννομα συμφέροντά του και θα έπρεπε με κάποιο τρόπο να του γνωστοποιείται και να του δίνεται η δυνατότητα συμμετοχής σε αυτήν.

Για τους ανωτέρω επομένως λόγους ο νομοθέτης προέβλεψε ως υποχρεωτική την προσεπίκληση του οφειλέτη στη συζήτηση της αγωγής διόρθωσης, ώστε να δοθεί η δυνατότητα σε αυτόν να ασκήσει το συνταγματικώς κατοχυρωμένο δικαίωμα δικαστικής προστασίας (άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος).

Ι.4 Έλεγχος νομιμότητας

Όπως σημειώθηκε ανωτέρω, η πράξη με την οποία ο δανειστής εγγράφει υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση, μεσεγγύηση ή άλλη δέσμευση της εξουσίας διαθέσεως επί δικαιώματος που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο. Για την ανωτέρω καταχώριση η διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' εδάφιο ζ' του ν. 2664/1998 προβλέπει την προηγούμενη διενέργεια ελέγχου νομιμότητας.

Από την ανωτέρω διάταξη καθίσταται σαφές ότι η αρχή του ελέγχου νομιμότητας, που διέπει σύμφωνα με το άρθρο 2 περίπτ. 2 του ν. 2664/1998 το κτηματολόγιο, ισχύει και για την εγγραφή στο κτηματολογικό βιβλίο πράξεων που έχουν ως αντικείμενό τους όχι μόνο καταχωρισθέντα αλλά και μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα.

Ι.4.1 Αντικείμενο του ελέγχου νομιμότητας

Σε έλεγχο νομιμότητας εκ μέρους του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου υποβάλλεται προ της καταχώρισής της στο κτηματολογικό βιβλίο η πράξη εγγραφής υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος.

Ενδιαφέρον έχει να προσδιορισθεί ποιο είναι ακριβώς το αντικείμενο του ανωτέρω ελέγχου νομιμότητας, ήτοι τα ειδικότερα στοιχεία τα οποία και ελέγχονται.

Σύμφωνα με τη ρητή πρόβλεψη της διάταξης του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' εδάφιο ζ' του ν. 2664/1998 κατά το διενεργούμενο έλεγχο νομιμότητας δεν εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 16 παρ. 1 περ. ε', ήτοι ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν ελέγχει αν το πρόσωπο το δικαίωμα του οποίου επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί αναγράφεται ως δικαιούχος στο κτηματολογικό βιβλίο. Ο περιορισμός αυτός ως προς το αντικείμενο του ελέγχου νομιμότητας εξηγείται από το ότι το βάρος ή η δέσμευση της εξουσίας διαθέσεως εγγράφεται επί δικαιώματος που δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές. Ο οφειλέτης δηλαδή, το δικαίωμα του οποίου επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί, δεν αναγράφεται ως δικαιούχος στο κτηματολογικό βιβλίο.

Βέβαια η ανωτέρω διάταξη του εδαφίου ζ' αποκλείει την εφαρμογή όχι όλων των διατάξεων του άρθρου 16 του ν. 2664/1998, αλλά μόνο της διάταξης της περίπτ. ε' της παρ. 1 αυτού. Οπότε εξ αντιδιαστολής προκύπτει ότι κατά τα λοιπά ο έλεγχος νομιμότητας όπως προβλέπεται από το άρθρο 16 του ν. 2664/1998 διενεργείται κανονικά.

Για την καταχώριση επομένως στο κτηματολογικό βιβλίο της πράξης με την οποία συστήνεται υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση, μεσεγγύηση ή άλλη δέσμευση της εξουσίας διαθέσεως επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος ελέγχεται αν το Κτηματολογικό Γραφείο είναι κατά τόπον αρμόδιο (άρθρο 16 παρ. 1 περίπτ. α'), αν η πράξη περιλαμβάνεται μεταξύ εκείνων που ο νόμος επιτάσσει την καταχώριση (άρθρο 16 παρ. 1 περίπτ. β') κλπ.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 16 παρ. 1 περίπτ. γ' του ν. 2664/1998 αντικείμενο του ελέγχου νομιμότητας είναι αν συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις της προς καταχώριση πράξης για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της. Ακριβώς το ίδιο προβλέπει και η διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' εδάφιο ζ' του ιδίου ως άνω νόμου, η οποία επιτάσσει διακρίβωση από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου της συνδρομής των προβλεπόμενων από τις διατάξεις των ανωτέρω εδαφίων της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α προϋποθέσεων.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' εδάφιο α' του ν. 2664/1998 για την εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως

απαιτείται αφενός τήρηση όλων των προβλεπόμενων από τις οικείες διατάξεις για τη σύσταση των ανωτέρω βαρών προϋποθέσεων και αφετέρου άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του δανειστή. Βέβαιο είναι ότι στο πλαίσιο του ελέγχου νομιμότητας εξετάζεται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου αν συντρέχουν οι προβλεπόμενες από τη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' εδάφιο α' του ν. 2664/1998 προϋποθέσεις.

Επιπλέον όμως οι διατάξεις των εδαφίων γ', δ', ε' και στ' της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α προβλέπουν ως υποχρεωτική την προσεπίκληση του αληθούς δικαιούχου - οφειλέτη στη συζήτηση της ανωτέρω αγωγής διόρθωσης. Η αμέσως επόμενη διάταξη, ήτοι η διάταξη του εδαφίου ζ', προβλέπει επί λέξει τα εξής: «Ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου, κατά τον έλεγχο νομιμότητας που διενεργεί για τη σχετική εγγραφή, **περιορίζεται στη διακρίβωση της συνδρομής των παραπάνω προϋποθέσεων**, μη εφαρμοζομένης εν προκειμένω της διάταξης του άρθρου 16 παρ. 1 περ. ε'». Οπότε ευλόγως γεννάται το ερώτημα αν μέσα στις προϋποθέσεις που πρέπει να εξεταστούν από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, προκειμένου να εγγραφεί στο κτηματολογικό βιβλίο το βάρος ή η δέσμευση της εξουσίας διαθέσεως, περιλαμβάνεται και η προσεπίκληση στη συζήτηση της αγωγής διόρθωσης του οφειλέτη.

Όπως έχει ήδη σημειωθεί, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' εδάφιο ε', αν η προσεπίκληση έχει παραλειφθεί, το δικαστήριο ακόμα και αυτεπαγγέλτως θα αναβάλλει τη συζήτηση και θα ορίσει προθεσμία για την προσεπίκληση. Η άπρακτη παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας καθιστά απαράδεκτη την άσκηση της ανωτέρω αγωγής, σύμφωνα με τη διάταξη του εδαφίου στ'. Από τις ανωτέρω επομένως διατάξεις καθίσταται σαφές ότι ο έλεγχος του αν έγινε ή όχι προσεπίκληση αποτελεί αντικείμενο αποκλειστικά και μόνο δικαστικού ελέγχου και όχι του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου. Αν η προσεπίκληση έχει παραλειφθεί, η αναβολή της συζήτησης της αγωγής προδήλως θα διαταχθεί από το δικαστήριο. Αν η προθεσμία που έταξε το δικαστήριο παρέλθει άπρακτη, η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής θα απορριφθεί ως απαράδεκτη επίσης από το δικαστήριο.

1.5 Αναβλητική αίρεση υπό την οποία τελούν οι εγγραφές της περίπτ. β΄ παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

Η εγγραφή βάρους ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος απαιτεί, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β΄ εδάφιο α΄, αφενός τήρηση των προϋποθέσεων που προβλέπουν οι σχετικές με τη σύσταση των εν λόγω βαρών διατάξεις και αφετέρου άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του δανειστή.

Μεταξύ των προϋποθέσεων που ο νόμος προβλέπει για την έγκυρη σύσταση των ανωτέρω βαρών ή δεσμεύσεων της εξουσίας διαθέσεως είναι το πρόσωπο κατά του οποίου εγγράφεται το βάρος ή η δέσμευση της εξουσίας διαθέσεως να είναι δικαιούχος του οικείου δικαιώματος. Προκειμένου όμως περί εγγραφής βάρους ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος η ανωτέρω προϋπόθεση, ήτοι αν ο καθού το βάρος ή η δέσμευση της εξουσίας διαθέσεως είναι δικαιούχος, δεν προκύπτει από τις αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο. Η συνδρομή αντίθετα της ανωτέρω προϋπόθεσης θα ελεγχθεί και θα κριθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση που θα εκδοθεί επί της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής.

Για το λόγο αυτό η διάταξη του εδαφίου η΄ της περίπτ. β΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α ρητά προβλέπει ότι τα βάρη και οι δεσμεύσεις της εξουσίας διαθέσεως επί των ανωτέρω δικαιωμάτων τελούν υπό την αναβλητική αίρεση της έκδοσης αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που κάνει δεκτή την αγωγή διόρθωσης και αναγνωρίζει τον οφειλέτη ως δικαιούχο του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος. Στην περίπτωση αντίθετα κατά την οποία απορριφθεί η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και κριθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ότι ο οφειλέτης δεν είναι αληθής δικαιούχος, τότε τα βάρη ή οι δεσμεύσεις της εξουσίας διαθέσεως θεωρούνται άκυρα.

Η διάταξη βέβαια του ανωτέρω εδαφίου η΄ επιτρέπει όχι μόνο την εγγραφή στο κτηματολογικό βιβλίο του βάρους ή της δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως, αλλά και κάθε παράγωγο από αυτά δικαίωμα και κάθε πράξη που στηρίζεται σε αυτά (π.χ. στην περίπτωση που έχει εγγραφεί αναγκαστική

κατάσχεση επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος επιτρέπεται η διενέργεια όλων των επόμενων πράξεων της αναγκαστικής εκτέλεσης και πριν την έκδοση της αμετάκλητης απόφασης επί της αγωγής διόρθωσης). Εννοείται όμως ότι και τα ανωτέρω παράγωγα δικαιώματα ή πράξεις τελούν υπό την ίδια αναβλητική αίρεση, ήτοι την έκδοση αμετάκλητης απόφασης που θα αναγνωρίζει τον οφειλέτη ως δικαιούχο του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος.

1.6 Χρόνος σύστασης του βάρους ή της δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως

Η αναβλητική αίρεση υπό την οποία τελούν τα βάρη και οι δεσμεύσεις της εξουσίας διαθέσεως επί δικαιώματος που δεν εμφανίζεται στις αρχικές εγγραφές, ήτοι η έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που θα αναγνωρίζει τον οφειλέτη ως δικαιούχο του ανωτέρω δικαιώματος, δεν θα πρέπει να οδηγήσει στο συμπέρασμα ότι χρόνος σύστασης των ανωτέρω βαρών ή δεσμεύσεων είναι ο χρόνος πλήρωσης της αναβλητικής αίρεσης.

Χρόνος σύστασης των ανωτέρω βαρών ή δεσμεύσεων της εξουσίας διαθέσεως είναι ο χρόνος εγγραφής τους στο κτηματολογικό βιβλίο. Η αναγνώριση με αμετάκλητη δικαστική απόφαση της ανακρίβειας της αρχικής εγγραφής και του δικαιώματος του αληθούς δικαιούχου προδήλως σημαίνει ότι η εγγραφή ήταν εξ αρχής ανακριβής και ο οφειλέτης εξ αρχής αληθής δικαιούχος. Οπότε κατά το χρόνο εγγραφής του βάρους ή της δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως στο κτηματολογικό βιβλίο ο οφειλέτης ήταν κύριος και για το λόγο αυτό το βάρος ή η δέσμευση νομίμως συστημένα από το χρόνο της καταχώρισής τους.

Η ανωτέρω εξάλλου λύση επιβεβαιώνει το διαπιστωτικό χαρακτήρα της διαδικασίας κτηματογράφησης και του κτηματολογίου ως συστήματος δημοσιότητας. Τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα δεν είναι ούτε θεωρούνται ανύπαρκτα.

1.7 Εγγραφή βάρους ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 εδάφιο α' του ν. 2664/1998 «Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, για τη διόρθωση της οποίας ισχύουν όσα ορίζονται στα άρθρα 6 και 7, μέχρι την οριστικοποίησή της ισχύουν τα ακόλουθα:...».

Η ανωτέρω διάταξη είναι πρόδηλο ότι αναφέρεται όχι μόνο στη μεταβίβαση ή επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων (περίπτ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α), αλλά και στην εγγραφή βάρους ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί των ίδιων ως άνω δικαιωμάτων (περίπτ. β΄ της παρ.1 του άρθρου 7^α). Από την ανωτέρω επομένως διάταξη προκύπτει ότι εγγραφή βάρους ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων δεν γίνεται επ’ άπειρον αλλά μόνο μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Το ανωτέρω συμπέρασμα επιβεβαιώνεται και από τη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β΄ εδάφιο α΄, η οποία επιτάσσει για την εγγραφή βάρους ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος, μεταξύ άλλων, και την εκ μέρους του δανειστή άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Όμως η ανωτέρω αγωγή δεν ασκείται καθόλη τη διάρκεια λειτουργίας του κτηματολογίου, αλλά μέσα στην προβλεπόμενη από τις διατάξεις των εδαφίων β΄ και γ΄ της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 αποκλειστική προθεσμία. Η άπρακτη μάλιστα παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας έχει ως αποτέλεσμα την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, όπως ορίζει η διάταξη του άρθρου 7 παρ. 1 του ίδιου ως άνω νόμου.

Οπότε μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών δεν είναι πλέον δυνατή η σύσταση βάρους ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί δικαιώματος που δεν εμφανίζεται στις αρχικές εγγραφές.

Ι.8 Εγγραφή βάρους επί μη καταχωρισθέντος δικαιώματος που έχει μεταβιβαστεί ή επιβαρυνθεί σύμφωνα με σύμφωνα με την περ. α΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998

Οι διατάξεις του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α΄ του ν. 2664/1998 επιτρέπουν τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων.

Επί των δικαιωμάτων που αποκτώνται κατ’ εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων επιτρέπεται η εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης και κάθε άλλης δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως, όπως ορίζουν οι διατάξεις των εδαφίων θ΄ και ι΄ της περίπτ. β΄ της παρ. 1 του άρθρου 7^α.

Βέβαια η διάταξη του ανωτέρω εδαφίου θ' περιορίζεται να αναφέρει τι δεν χρειάζεται για τη σύσταση των ανωτέρω βαρών ή δεσμεύσεων της εξουσίας διαθέσεως (ήτοι άσκηση και καταχώριση αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του δανειστή). Όμως η ανωτέρω διάταξη δεν προβλέπει κατά τρόπο θετικό τις προϋποθέσεις που πρέπει να τηρηθούν για την έγκυρη σύσταση των ανωτέρω βαρών ή δεσμεύσεων. Σε καμία όμως περίπτωση δεν θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι η οικεία ρύθμιση παρουσιάζει κενό.

Η αρνητική διατύπωση της διάταξης του εδαφίου θ' δεν αφήνει καμία αμφιβολία ότι η ερμηνεία της θα πρέπει να γίνει κατόπιν συστηματικής συσχέτισης με τη διάταξη του α' εδαφίου της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α.

Και οι δύο ως άνω διατάξεις ρυθμίζουν τις προϋποθέσεις σύστασης βάρους ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος. Η διάταξη του α' εδαφίου απαιτεί αφενός τήρηση όλων των προϋποθέσεων που προβλέπουν οι σχετικές με τη σύσταση των βαρών διατάξεις και αφετέρου άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης. Η διάταξη όμως του εδαφίου θ' με την αρνητική διατύπωσή της προβλέπει ότι δεν απαιτείται η άσκηση και καταχώριση της αγωγής διόρθωσης. Εξ αντιδιαστολής επομένως προκύπτει ότι και στην περίπτωση του εδαφίου θ' της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 απαιτείται τήρηση όλων των προϋποθέσεων που προβλέπουν οι σχετικές με τη σύσταση των οικείων βαρών διατάξεις.

Η ανωτέρω διάταξη του εδαφίου θ' που προβλέπει τη μη άσκηση νέας αγωγής εκ μέρους του δανειστή, εκφράζει για πολλοστή φορά τη βασική θέση του νομοθέτη να μην ασκούνται προκειμένου για τη μεταβίβαση, επιβάρυνση ή δέσμευση του ίδιου μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος περισσότερες της μίας αγωγές διόρθωσης ¹⁷⁰. Πράγματι εφόσον έχει προηγηθεί μεταβίβαση ή επιβάρυνση του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος, κατά τα οριζόμενα στην περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α, για αυτή ακριβώς τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση είναι σίγουρο ότι θα έχει ήδη ασκηθεί και καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Για το λόγο αυτό ο νομοθέτης δεν επιτάσσει προκειμένου για την

¹⁷⁰ Για τη θέση αυτή του νομοθέτη του ν. 2664/1998 και τη σημασία της βλ. ανωτέρω παρ. ΣΤ.8.

εγγραφή βάρους ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως επί του κτωμένου δικαιώματος την άσκηση και δεύτερης αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του δανειστή.

Στην ανωτέρω περίπτωση τα βάρη και οι δεσμεύσεις της εξουσίας διαθέσεως, όπως εξάλλου και κάθε παράγωγο από αυτά δικαίωμα ή πράξη που στηρίζεται σε αυτά, τελούν υπό την αναβλητική αίρεση της έκδοσης αμετάκλητης δικαστικής απόφασης επί της αγωγής διόρθωσης που έχει ασκηθεί και καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο για τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος, όπως προβλέπει το εδάφιο ι' της περίπτ. β' της παρ. 1 του άρθρου του 7^α ν. 2664/1998.

ΙΑ. Ζητήματα κληρονομικής διαδοχής πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

ΙΑ.1 Καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1710 και 1846 του Αστικού Κώδικα ο κληρονόμος αποκτά την κληρονομία αυτοδικαίως μόλις γίνει η επαγωγή, ήτοι αυτοδικαίως από το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου ¹⁷¹. Κατ' εξαίρεση όμως για την κτήση εκ μέρους του κληρονόμου ακινήτου της κληρονομίας ή εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού ή εμπράγματος δικαιώματος επί ξένου ακινήτου ή για την κατάργηση ενός τέτοιου δικαιώματος απαιτείται να μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του κατά τόπον αρμόδιου υποθηκοφυλακείου αποδοχή κληρονομίας (ΑΚ 1193). Χωρίς μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας δεν επέρχεται η κτήση ή η κατάργηση του εμπράγματος δικαιώματος (ΑΚ 1198), ενώ αν γίνει η ανωτέρω μεταγραφή, ο κληρονόμος θεωρείται ότι αποκτά αναδρομικά, ήτοι από το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου (ΑΚ 1199).

Όπως έχει ήδη σημειωθεί, το κτηματολόγιο έχει διαπιστωτικό χαρακτήρα και δεν τροποποιεί τις ισχύουσες διατάξεις για την κτήση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων ¹⁷². Επομένως οι ανωτέρω διατάξεις του Αστικού Κώδικα για την κτήση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων λόγω κληρονομικής διαδοχής εξακολουθούν να ισχύουν και προκειμένου για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει πλέον σύστημα κτηματολογίου. Βέβαια σε όσες περιοχές ισχύει σύστημα κτηματολογίου, αντί της μεταγραφής της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου στα βιβλία μεταγραφών, απαιτείται καταχώριση των ανωτέρω πράξεων στο

¹⁷¹ Για τον αυτοδίκαιο χαρακτήρα της κτήσης της κληρονομίας και τη φαινομενική εξαίρεση από το αυτοδίκαιο προκειμένου για την κτήση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων βλ. μεταξύ άλλων Νικ. Σ Παπαντωνίου, Κληρονομικό Δίκαιο, 5^η έκδοση, σελ. 31 επ. και 58 επ., Παύλος Χρ. Φίλιος, Κληρονομικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, δ' έκδοση, σελ. 21 επ. και 44 επ., Απόστολος Γεωργιάδης σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, αρθρ. 1710, Αστέριος Γεωργιάδης σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, αρθρ. 1846.

¹⁷² Εισηγητική Έκθεση ν. 2664/1998, παρ. Α17.

κτηματολογικό βιβλίο (άρθρο 12 παρ. 1 περίπτ. ζ' του ν. 2664/1998) ¹⁷³. Η καταχώριση των ανωτέρω πράξεων στο κτηματολογικό βιβλίο έχει επίσης αναδρομικά αποτελέσματα, ήτοι η κτήση του εμπράγματος δικαιώματος εκ μέρους του κληρονόμου επέρχεται όχι από την καταχώριση αλλά από το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου (άρθρο 12 παρ. 3 και 4 του ν. 2664/1998).

ΙΑ.2 Έλεγχος νομιμότητας της πράξης αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου

Η αρχή του ελέγχου νομιμότητας, όπως αυτή προβλέπεται από τα άρθρα 2 περίπτ. 2 και 16 του ν. 2664/1998, ισχύει και για την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 16 παρ. 1 περίπτ. ε' του ν. 2664/1998 στο πλαίσιο γενικώς του ελέγχου νομιμότητας εξετάζεται αν το πρόσωπο το οποίο προβαίνει σε εκποίηση αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος. Με τον τρόπο αυτό ελέγχεται η συνδρομή μίας από τις βασικότερες προϋποθέσεις του κύρους της παράγωγης κτήσης, που είναι ο δικαιοπάροχος να είναι δικαιούχος του κτωμένου δικαιώματος. Χάρη στον ανωτέρω έλεγχο οι επιγενόμενες εγγραφές δεν αντιφάσκουν προς τις αρχικές, αλλά στηρίζονται επ' αυτών, όπως ορίζει η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 1 εδάφιο β' του ν. 2664/1998.

Η ανωτέρω όμως προϋπόθεση απαιτείται να συντρέχει και θα έπρεπε να εξετάζεται στο πλαίσιο του ελέγχου νομιμότητας όχι μόνο επί της ειδικής διαδοχής αλλά και επί της καθολικής διαδοχής. Η κληρονομική διαδοχή όπως είναι γνωστό δεν συνιστά πρωτότυπο αλλά παράγωγο τρόπο κτήσης δικαιώματος ¹⁷⁴. Προϋπόθεση για την εκ μέρους του κληρονόμου κτήση

¹⁷³ Ο λόγος για τον οποίο οι ανωτέρω διατάξεις του Αστικού Κώδικα δεν έχουν τροποποιηθεί, ώστε να προβλέπουν όχι τη μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου στα βιβλία μεταγραφών αλλά την καταχώριση αυτών στο κτηματολογικό βιβλίο, είναι ότι το κτηματολόγιο ως σύστημα εμπράγματων σχέσεων επί ακινήτων δεν έχει ξεκινήσει να ισχύει σε όλη την επικράτεια. Παράλληλα υπάρχουν περιοχές στις οποίες εξακολουθεί να ισχύει το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και άλλες στις οποίες έχει ξεκινήσει η ισχύς του κτηματολογίου, βλ. Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α21.

¹⁷⁴ Παπαντωνίου, ό.π. σελ. 31, Απόστολος Γεωργιάδης στον ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, αρθρ. 1710 αρ. 4, ΑΠ 412/1982, ΝοΒ 30, 1478.

ορισμένου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου είναι ότι το δικαίωμα ανήκει πράγματι στον κληρονομούμενο. Στην περίπτωση που ο κληρονομούμενος δεν είναι δικαιούχος ορισμένου δικαιώματος, τότε ούτε και ο κληρονόμος μπορεί να το αποκτήσει λόγω κληρονομικής διαδοχής¹⁷⁵.

Όμως όπως προκύπτει από το γράμμα της διάταξης του άρθρου 16 παρ. 1 περίπτ. ε' του ν. 2664/1998, η διάταξη αυτή εφαρμόζεται μόνο στην περίπτωση εκποίησης του δικαιώματος και όχι στην κτήση αυτού λόγω κληρονομικής διαδοχής. Σε καμία όμως περίπτωση δεν θα μπορούσαμε να καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι εξ αντιδιαστολής από την ανωτέρω διάταξη της περίπτ. ε', στην περίπτωση αίτησης προς καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο πράξης αποδοχής κληρονομίας ή κληρονομητηρίου δεν ελέγχεται αν ο κληρονομούμενος αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος του δικαιώματος το οποίο αποκτά ο κληρονόμος λόγω της κληρονομικής διαδοχής.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 16 παρ. 1 περίπτ. γ' του ν. 2664/1998 στο πλαίσιο του ανωτέρω ελέγχου νομιμότητας ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ελέγχει αν συντρέχουν όλες οι κατά νόμο προϋποθέσεις για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της προς καταχώριση πράξης. Όπως όμως προαναφέρθηκε, μία από τις προϋποθέσεις για να αποκτήσει ο κληρονόμος εγκύρως εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου είναι το δικαίωμα αυτό να ανήκει στον κληρονομούμενο. Οπότε προκειμένου για την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο πράξης αποδοχής κληρονομίας ή κληρονομητηρίου ο έλεγχος του αν ο κληρονομούμενος αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος του οικείου δικαιώματος γίνεται κατ' εφαρμογή όχι της διάταξης του άρθρου 16 παρ. 1 περίπτ. ε' αλλά της περίπτ. γ'.

Εξάλλου δεν πρέπει να λησμονείται ότι η απαρίθμηση των ειδικότερων στοιχείων - αντικειμένων του ελέγχου νομιμότητας που γίνεται στην παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 2664/1998 είναι ενδεικτική και όχι περιοριστική. Γι' αυτό δεν αφήνει καμία αμφιβολία το β' εδάφιο της παρ. 1 του ανωτέρω άρθρου που προβλέπει «Κατ' αυτόν ελέγχεται ιδίως:...».

¹⁷⁵ Παπαντωνίου ό.π. σελ. 76, Καλλιόπη Χριστακάκου, Πράξη Εφαρμογής Πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με τον ν. 1337/1983 και ακίνητο «άγνωστων ιδιοκτητών», γνωμοδότηση, ΝοΒ 50, 307.

Το ακριβές αντικείμενο και η έκταση του ελέγχου νομιμότητας προκύπτει από τη σύνδεσή του με το τεκμήριο ακρίβειας που παράγουν όλες οι επιγενόμενες εγγραφές, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13 του ν. 2664/1998¹⁷⁶. Στο πλαίσιο του ελέγχου νομιμότητας εξετάζονται όλες οι νόμιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν προκειμένου η προς καταχώριση πράξη να παράγει τις έννομες συνέπειές της. Όπως σημειώθηκε μία εκ των βασικότερων προϋποθέσεων που πρέπει να συντρέχουν για να αποκτήσει ο κληρονόμος εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου είναι το δικαίωμα αυτό να ανήκει στον κληρονομούμενο. Η ανωτέρω επομένως προϋπόθεση οπωσδήποτε εξετάζεται στο πλαίσιο του ελέγχου νομιμότητας, προκειμένου να καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο η αποδοχή κληρονομίας ή το κληρονομητήριο. Βέβαια εννοείται ότι στο πλαίσιο του προβλεπόμενου από τα άρθρα 2 περίπτ. 2 και 16 του ν. 2664/1998 ελέγχου νομιμότητας κατ' ακριβολογία αυτό που εξετάζεται είναι αν ο κληρονομούμενος φέρεται ως δικαιούχος από το κτηματολογικό βιβλίο και όχι αν είναι αληθής δικαιούχος¹⁷⁷.

ΙΑ.3 Ανακριβής αρχική εγγραφή

Παρά την προσπάθεια η διαδικασία της κτηματογράφησης να αποτυπώσει τα νομίμως συστημένα και υφιστάμενα εμπράγματα ή λοιπά εγγραπτέα δικαιώματα επί ακινήτων, το ενδεχόμενο ορισμένες από τις αρχικές εγγραφές

¹⁷⁶ Για τη σχέση μεταξύ του ελέγχου νομιμότητας και του μαχητού τεκμηρίου ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών βλ. Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998, υπό άρθρο 2, υπό άρθρο 13 και υπό άρθρο 16, Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος II, σελ. 273, Κιτσαράς ο.π, σελ. 73, Καρύμπαλη – Τσίπτσιου ο.π. σελ.1482, Δημήτριος Παπαστερίου, Η αρχή της νομιμότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο, ΕλλΔνη 40, 1470 και 1479, Ιωάννης Σόντης, Η προστασία του τρίτου κατά το εν Δωδεκανήσω ισχύον σύστημα του Κτηματικού Βιβλίου, ΝοΒ 18, 268, ο οποίος κάνει λόγο για άρρηκτη αιτιώδη σχέση στην οποία τελούν η αρχή της προστασίας των τρίτων και η αρχή της νομιμότητας, ο ίδιος, Η καλή πίστις κατά το εν Δωδεκανήσω ισχύον σύστημα του Κτηματικού Βιβλίου, γνωμοδότηση, Συμβολαί εις την θεωρίαν του εμπράγματος Δικαίου, 1986, σελ. 323 επ, Σπυριδάκης σημείωση στην ΑΠ 748/1971, ΝοΒ 20, 600 επ., Χορομίδης ο.π. σελ. 76, ο οποίος χαρακτηρίζει την αρχή του ελέγχου νομιμότητας ως θεμέλιο της δημόσιας πίστης των κτηματικών βιβλίων.

¹⁷⁷ Το ίδιο βέβαια συμβαίνει και προκειμένου για την καταχώριση πράξης που αφορά σε ειδική διαδοχή, Δημήτριος Παπαστερίου, Η αρχή της νομιμότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο, ΕλλΔνη 40, 1478.

να είναι ανακριβείς, δεν μπορεί να αποκλειστεί. Οι αρχικές εγγραφές είναι ανακριβείς είτε γιατί αναγράφουν ως δικαιούχο πρόσωπο που δεν είναι αληθής δικαιούχος είτε γιατί παρουσιάζουν το ακίνητο ως «άγνωστου ιδιοκτήτη» παρόλο που υπάρχει συγκεκριμένος κύριος αυτού. Η διόρθωση των ανωτέρω ανακριβών εγγραφών γίνεται με αμετάκλητη δικαστική απόφαση που εκδίδεται κατόπιν άσκησης της προβλεπόμενης από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγής διόρθωσης¹⁷⁸.

Η άσκηση όμως της ανωτέρω αγωγής διόρθωσης και επομένως η διόρθωση των ανακριβών αρχικών εγγραφών σε ορισμένες περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής του αληθούς δικαιούχου προσκρούει σε ανυπέρβλητα εμπόδια. Χρήσιμο θα ήταν αυτές οι περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής του αληθούς δικαιούχου στις οποίες οι αρχικές εγγραφές στο Κτηματολόγιο είναι ανακριβείς να εξεταστούν ξεχωριστά η κάθε μία.

ΙΑ.3.1 Α΄ περίπτωση

Στην περίπτωση κατά την οποία ο κύριος ενός ακινήτου απεβίωσε, ενώ οι κληρονόμοι του, πριν την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου, νομίμως απεδέχθησαν την κληρονομία του και μετέγραψαν στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου την αποδοχή κληρονομίας ή το κληρονομητήριο (ΑΚ 1193, 1195, 1199), τότε κύριοι του ανωτέρω ακινήτου είναι οι κληρονόμοι.

Αν όμως για οποιονδήποτε λόγο οι κληρονόμοι, ήτοι οι αληθείς πλέον κύριοι του κληρονομαίου ακινήτου, δεν έχουν καταχωριστεί ως δικαιούχοι στις αρχικές εγγραφές, τότε οι ανωτέρω εγγραφές είναι ανακριβείς¹⁷⁹. Σε μία τέτοια περίπτωση οι κληρονόμοι έχουν τη δυνατότητα να ασκήσουν την προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και να επιτύχουν τη διόρθωση της ανακριβούς αυτής εγγραφής. Με την ανωτέρω αγωγή οι κληρονόμοι θα αξιώνουν την αναγνώριση της κυριότητάς τους, της νομίμως κηθείσας λόγω κληρονομικής διαδοχής, και την αντίστοιχη διόρθωση της αρχικής εγγραφής.

¹⁷⁸ Άρθρο 7 παρ. 3 και 17 παρ. 1 του ν. 2664/1998.

¹⁷⁹ Αξίζει πάντως να σημειωθεί ότι κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης οι κληρονόμοι έχουν τη δυνατότητα, κατά τα οριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 3 περίπτ. β΄ του ν. 2308/1995 όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του ν. 3127/2003, να υποβάλουν δήλωση εγγραφτέου δικαιώματος με αιτία κτήσης την κληρονομική διαδοχή ακόμα και πριν τη σύνταξη και μεταγραφή στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου της αποδοχής κληρονομίας.

Οι ανωτέρω αληθείς δικαιούχοι της μη καταχωρισθείσας στις αρχικές εγγραφές κυριότητας επί του κληρονομαίου ακινήτου έχουν επίσης τη δυνατότητα μεταβίβασης ή επιβάρυνσης του ανωτέρω δικαιώματός τους σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α΄ του ν. 2664/1998¹⁸⁰. Εξάλλου και οι δανειστές αυτών μπορούν να εγγράψουν στο ως άνω μη καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα υποθήκη, προσημείωση υποθήκης, κατάσχεση, μεσεγγύηση ή άλλη δέσμευση της εξουσίας διαθέσεως, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7^α παρ. 1 περίπτ. β΄ του ιδίου ως άνω νόμου¹⁸¹.

ΙΑ.3.2 Β΄ περίπτωση

Έστω ότι ο αληθής κύριος ενός ακινήτου, η κυριότητα του οποίου δεν καταχωρίστηκε στις αρχικές εγγραφές, άσκησε και καταχώρισε στο κτηματολογικό βιβλίο την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Κατά τη διάρκεια όμως της δίκης ο ενάγων αποβιώνει.

Σε αυτή την περίπτωση ανακύπτουν δύο ζητήματα, αφενός αν οι κληρονόμοι μπορούν να καταχωρίσουν στο κτηματολογικό βιβλίο αποδοχή κληρονομίας ή κληρονομητήριο προκειμένου να αποκτήσουν τη μη καταχωρισθείσα στις αρχικές εγγραφές κυριότητα επί του κληρονομαίου ακινήτου και αφετέρου ποια η τύχη της δίκης επί της αγωγής διόρθωσης.

Οι κληρονόμοι δεν έχουν τη δυνατότητα να επιτύχουν την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου και επομένως δεν έχουν τη δυνατότητα να αποκτήσουν την κυριότητα επί του κληρονομαίου ακινήτου.

Όπως έχει ήδη σημειωθεί, βασική αρχή που διέπει τη λειτουργία όλου του θεσμού του κτηματολογίου είναι η αρχή του ελέγχου νομιμότητας των τίτλων και λοιπών αναγκαίων στοιχείων για την αποδοχή της αίτησης εγγραφής στα κτηματολογικά βιβλία (άρθρα 2 περίπτ. 2 και 16 του ν. 2664/1998). Βάσει του ανωτέρω ελέγχου νομιμότητας αποκλείεται η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου αν ο κληρονομούμενος δεν αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος

¹⁸⁰ Για τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων βλ. ανωτέρω κεφ. ΣΤ.

¹⁸¹ Για τις διατάξεις του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β΄ του ν. 2664/1998 βλ. ανωτέρω κεφ. Ι.

¹⁸². Στην εξεταζόμενη όμως περίπτωση κάτι τέτοιο δεν συμβαίνει, ήτοι ο κληρονομούμενος δεν αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως κύριος, οπότε είναι αδύνατη η καταχώριση αποδοχής κληρονομίας ή κληρονομητηρίου.

Αναφορικά με το δεύτερο ζήτημα της τύχης της δίκης επί της αγωγής διόρθωσης που είχε ασκήσει ο κληρονομούμενος, επέρχεται διακοπή αυτής κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 286 του ΚΠολΔ. Με δεδομένο ότι αντικείμενο της δίκης επί της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής είναι το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας και όχι ένα προσωποπαγές δικαίωμα, η δίκη απλώς θα διακοπεί και δεν θα καταργηθεί ¹⁸³.

Στη ανωτέρω περίπτωση η διακοπή της δίκης λόγω θανάτου του ενάγοντος επήλθε υπέρ των κληρονόμων του, οι οποίοι και έχουν τη δυνατότητα με δήλωσή τους να συνεχίσουν τη διακοπείσα δίκη, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 290 του ΚΠολΔ ¹⁸⁴. Η αδυναμία των κληρονόμων να καταχωρίσουν στο κτηματολογικό βιβλίο την αποδοχή κληρονομίας ή το κληρονομητήριο και με τον τρόπο αυτό να αποκτήσουν την κυριότητα επί του κληρονομαίου ακινήτου δεν τους εμποδίζει να συνεχίσουν την ανωτέρω δίκη. Πράγματι όπως γίνεται δεκτό, η εκ μέρους των κληρονόμων συνέχιση της δίκης δεν προϋποθέτει μεταγραφή της δήλωσης αποδοχής κληρονομίας ¹⁸⁵.

Η αμετάκλητη δικαστική απόφαση που τυχόν θα κάνει δεκτή την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής θα επιτρέψει στους κληρονόμους να αποκτήσουν την κυριότητα επί του κληρονομαίου ακινήτου. Χάρη στην ανωτέρω αμετάκλητη δικαστική απόφαση θα διορθωθεί η ανακριβής αρχική εγγραφή, στην οποία πλέον θα αναγράφεται ως κύριος του ακινήτου ο κληρονομούμενος (άρθρο 7 παρ. 3 εδάφια β' και γ' του ν. 2664/1998).

¹⁸² Για την αρχή του ελέγχου νομιμότητας προκειμένου να καταχωριστεί στο κτηματολογικό βιβλίο αποδοχή κληρονομίας ή κληρονομητήριο βλ. ανωτέρω παρ. ΙΑ.2.

¹⁸³ Κατάργηση της δίκης θα επερχόταν μόνο αν το επίδικο δικαίωμα ήταν προσωποπαγές, Κεραμεύς /Κονδύλης /Νίκας (–Μακρίδου), ΚΠολΔ Ι (2000) 286 αρ. 2, Απόστολος Γεωργιάδης σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, άρθρ. 1710 αρ. 39.

¹⁸⁴ Μακρίδου ό.π. 291 αρ. 1 και 287 αρ. 3

¹⁸⁵ Μακρίδου ό.π. 291 αρ. 2, Γεωργιάδης σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, άρθρ. 1710 αρ. 99, Φίλιος ό.π. σελ. 39.

Εφόσον επομένως θα αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως κύριος του ακινήτου ο κληρονομούμενος, η καταχώριση της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου εκ μέρους των κληρονόμων του είναι καθόλα επιτρεπτή και δεν προσκρούει στην αρχή του ελέγχου νομιμότητας.

ΙΑ.3.3 Γ΄ περίπτωση

Μία άλλη περίπτωση που θα μπορούσε να προκύψει στην πράξη και η οποία δημιουργεί τα σοβαρότερα ερμηνευτικά ζητήματα είναι αυτή κατά την οποία πριν την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου αποβιώνει ο αληθής κύριος ενός ακινήτου και οι κληρονόμοι του δεν αποδέχονται αμέσως μετά το θάνατό του την κληρονομία και δεν τη μεταγράφουν στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ¹⁸⁶. Έστω ότι μετά την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου στις αρχικές εγγραφές το κληρονομαίο ακίνητο φέρεται ως ανήκον σε τρίτο πρόσωπο ή ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» και όχι στον κληρονομούμενο – αληθή δικαιούχο ούτε στους κληρονόμους αυτού.

Στην περίπτωση αυτή οι κληρονόμοι αδυνατούν να επιτύχουν την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της πράξης αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου και με τον τρόπο αυτό να αποκτήσουν την κυριότητα επί του κληρονομαίου ακινήτου. Ο λόγος για τον οποίο δεν είναι δυνατή η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου είναι ο ίδιος με την ανωτέρω υπό Β΄ περίπτωση, ήτοι η αρχή του ελέγχου νομιμότητας.

Οι κληρονόμοι όμως στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν στερούνται μόνο τη δυνατότητα να αποκτήσουν την κυριότητα επί του κληρονομαίου ακινήτου αλλά επιπλέον στερούνται επί της ουσίας τη δυνατότητα άσκησης της αγωγής διόρθωσης της ανακριβούς αρχικής εγγραφής.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 2 εδάφιο α΄ του ν. 2664/1998, αίτημα της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής είναι η αναγνώριση του προσβαλλόμενου με την ανακριβή εγγραφή δικαιώματος και η διόρθωση της εγγραφής αυτής. Στην εξεταζόμενη περίπτωση το δικαίωμα που προσβάλλεται είναι η κυριότητα των κληρονόμων η οποία δεν έχει

¹⁸⁶ Βέβαια σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 3 περίπτ. β΄ του ν. 2308/1995, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 παρ. 5 του ν. 3127/2003, οι κληρονόμοι δύνανται να υποβάλουν κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης δήλωση εγγραπτέου δικαιώματος και πριν τη σύνταξη και μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας.

καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές. Οπότε οι κληρονόμοι θα έπρεπε με την αγωγή διόρθωσης να ζητήσουν την αναγνώρισή της κυριότητάς τους επί του κληρονομαίου ακινήτου και τη διόρθωση της αρχικής εγγραφής, ώστε αυτοί να εμφανίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο ως κύριοι.

Εφόσον όμως η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής των κληρονόμων έχει ως αίτημα την αναγνώριση της κυριότητάς τους, οι ίδιοι πρέπει με το δικόγραφό τους να ισχυριστούν και στη συνέχεια να αποδείξουν τον τρόπο με τον οποίο απέκτησαν την κυριότητα αυτή ¹⁸⁷. Οι κληρονόμοι όμως αδυνατούν λόγω της αρχής του ελέγχου νομιμότητας να αποκτήσουν την κυριότητα επί του κληρονομαίου ακινήτου. Όπως σημειώθηκε ανωτέρω, η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου δεν επιτρέπεται λόγω της αρχής του ελέγχου νομιμότητας.

Οπότε ακόμα και αν οι κληρονόμοι ασκήσουν την ανωτέρω αγωγή διόρθωσης, αυτή θα απορριφθεί μετά βεβαιότητας ως αβάσιμη, αφού οι ενάγοντες ούτε θα επικαλούνται ούτε θα μπορούν να αποδείξουν συγκεκριμένο τρόπο κτήσης της κυριότητας ¹⁸⁸. Άρα είναι σαφές ότι οι κληρονόμοι κατ' ουσία στερούνται του δικαιώματος να αμφισβητήσουν την ακρίβεια της αρχικής εγγραφής και να επιτύχουν τη διόρθωσή της.

ΙΑ.4 Διαπίστωση κενού στο νόμο

Στο ν. 2664/1998 δεν υπάρχει καμία ρύθμιση για τον τρόπο με τον οποίο οι κληρονόμοι του αληθούς δικαιούχου στην ανωτέρω περίπτωση μπορούν αποτελεσματικά και επί της ουσίας να επιτύχουν τη διόρθωση των ανακριβών αρχικών εγγραφών. Όπως προαναφέρθηκε, οι κληρονόμοι του αληθούς δικαιούχου αδυνατούν να επιτύχουν την καταχώριση το κτηματολογικό βιβλίο της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου, προκειμένου να αποκτήσουν την κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του

¹⁸⁷ Για το ότι επί διεκδικητικής ή αναγνωριστικής της κυριότητας αγωγής απαιτείται μεταγραφή αποδοχής κληρονομίας βλ. μεταξύ πολλών Παπαντωνίου ό.π. σελ. 76 και 203, ΑΠ 1218/1975, ΝοΒ 24, 524, ΑΠ 412/1982, ΝοΒ 30,1478, κατά τις οποίες η παράλειψη αναφοράς της αποδοχής της κληρονομίας και της μεταγραφής αυτής καθιστά την αγωγή αόριστη.

¹⁸⁸ βλ. και ΠΠρωτΡόδου 807/1967, ΝοΒ 18, 359 επ., η οποία απέρριψε ως μη νόμιμη τη διεκδικητική αγωγή των εναγόντων, επειδή δεν αναφερόταν στο δικόγραφό τους η καταχώριση στο Κτηματολογικό Βιβλίο της αποδοχής κληρονομίας με την οποία και μόνο θα αποκτούσαν την κυριότητα επί του επιδικου ακινήτου σύμφωνα με τα άρθρα 51 επ. του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου.

κληρονομιαίου ακινήτου. Συνεπεία όμως αυτού αδυνατούν επιπρόσθετα να ασκήσουν κατά τρόπο βάσιμο την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Η ύπαρξη όμως στο νόμο μίας τέτοιας ρύθμισης είναι επιβεβλημένη για τους λόγους που αναφέρονται κατωτέρω και η έλλειψή της συνιστά κενό.

ΙΑ.4.1 Σκοπός και βασικά χαρακτηριστικά του Κτηματολογίου

Το Κτηματολόγιο έχει καθαρά διαπιστωτικό χαρακτήρα, ήτοι περιορίζεται στην καταγραφή και αποτύπωση των νομίμως συστημένων και υφιστάμενων εγγραφπτέων δικαιωμάτων ¹⁸⁹. Η έναρξη ισχύος του κτηματολογίου δεν επιφέρει έκπτωση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων, τα οποία ούτε είναι ούτε και θεωρούνται ανύπαρκτα. Τουναντίον ο ν. 2664/1998 προβλέπει την άσκηση της αγωγής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών αίτημα της οποίας είναι η αναγνώριση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος και η αντίστοιχη διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής (άρθρα 6 παρ. 2 και 3), ενώ επιτρέπει τη μεταβίβαση και επιβάρυνση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων (άρθρο 7^α παρ. 1 περίπτ. α' και β').

Τα ανωτέρω χαρακτηριστικά του κτηματολογίου ισχύουν και επιβεβαιώνονται στην περίπτωση κατά την οποία ο κληρονομούμενος εμφανίζεται ως δικαιούχος στις αρχικές εγγραφές. Σε μία τέτοια περίπτωση οι κληρονόμοι του είναι απολύτως ελεύθεροι, αν το επιθυμούν, να αποδεχθούν την κληρονομία αυτού και να καταχωρίσουν στο κτηματολογικό βιβλίο την αποδοχή κληρονομίας ή το κληρονομητήριο. Η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου επιτρέπεται, κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του ν. 2664/1998, να γίνει και πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Τα ανωτέρω όμως χαρακτηριστικά του κτηματολογίου αναιρούνται στην περίπτωση κληρονόμων του αληθούς δικαιούχου ο οποίος δεν έχει καταχωριστεί ως δικαιούχος στις αρχικές εγγραφές.

Τα εμπράγματα δικαιώματα του κληρονομουμένου τα οποία δεν κατεγράφησαν για οποιονδήποτε λόγο κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης και δεν καταχωρίστηκαν στις αρχικές εγγραφές δεν

¹⁸⁹ Για το διαπιστωτικό χαρακτήρα της διαδικασίας κτηματογράφησης και των αρχικών εγγραφών στο Κτηματολόγιο βλ. ανωτέρω κεφάλαιο Γ.

υπάρχει τρόπος να καταχωριστούν στο κτηματολογικό βιβλίο. Οι οικείες αρχικές εγγραφές, αν και ανακριβείς, δεν είναι δυνατόν να διορθωθούν κατόπιν επιτυχούς άσκησης της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Επομένως από την πρώτη κιόλας στιγμή έναρξης ισχύος του κτηματολογίου τα δικαιώματα των κληρονόμων του αληθούς δικαιούχου θεωρούνται επί της ουσίας ανύπαρκτα, ενώ το κτηματολόγιο παύει ως προς αυτά τα δικαιώματα να έχει διαπιστωτικό χαρακτήρα.

ΙΑ.4.2. Προσβολή του συνταγματικά κατοχυρωμένου δικαιώματος της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 του Συντάγματος)

Όπως γίνεται δεκτό, ο κληρονόμος με μόνη την επαγωγή της κληρονομίας αποκτά την κυριότητα επί των κληρονομιών ακινήτων υπό την αναβλητική αίρεση της μεταγραφής της αποδοχής κληρονομίας¹⁹⁰. Εφόσον επομένως από το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου τυγχάνει υπό αίρεση κύριος, αυτό σημαίνει ότι απολαύει της ίδιας προστασίας όπως και ο δικαιούχος του πλήρους δικαιώματος της κυριότητας. Οπότε ο κληρονόμος απολαύει και της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας (άρθρο 17 του Συντάγματος).

Στη συγκεκριμένη όμως περίπτωση οι κληρονόμοι του αληθούς δικαιούχου στερούνται τη δυνατότητα να αποκτήσουν εμπράγματα δικαιώματα επί των κληρονομιών ακινήτων. Η αρχή του ελέγχου νομιμότητας που διέπει το κτηματολόγιο δεν επιτρέπει την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο αποδοχής κληρονομίας ή κληρονομητηρίου εκ μέρους των ανωτέρω κληρονόμων, εφόσον ο κληρονομούμενος υπ' αυτών δεν εμφανίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος.

ΙΑ.4.3. Προσβολή του δικαιώματος δικαστικής προστασίας (άρθρο 20 παρ. 1 του Συντάγματος)

Οι κληρονόμοι του αληθούς δικαιούχου αδυνατούν να καταχωρίσουν στο κτηματολογικό βιβλίο την αποδοχή κληρονομίας ή το κληρονομητήριο και με τον τρόπο αυτό να αποκτήσουν την κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί των κληρονομιών ακινήτων. Η ανωτέρω όμως αδυναμία σημαίνει περαιτέρω και συνεπάγεται στέρηση της δυνατότητας

¹⁹⁰ Παπαντωνίου ό.π. σελ. 60, Αστέριος Γεωργιάδης σε ΑΚ Γεωργιάδη – Σταθόπουλου, άρθρ. 1846 αρ. 17.

άσκησης της προβλεπόμενης από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής.

Αν οι κληρονόμοι ασκήσουν την ανωτέρω αγωγή διόρθωσης, αυτή θα απορριφθεί ως αβάσιμη, επειδή οι ενάγοντες δεν είναι κύριοι των κληρονομιαίων ακινήτων. Οπότε κατ' ουσία οι κληρονόμοι δεν μπορούν να ασκήσουν την αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και στερούνται του δικαιώματος δικαστικής προστασίας, κατά τρόπο όμως συνταγματικά ανεπίτρεπτο.

ΙΑ.4.4. Παραβίαση της αρχής της ισότητας – Αξιολογική αντινομία

Ο αληθής δικαιούχος το δικαίωμα του οποίου δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές έχει τη δυνατότητα να ασκήσει την προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής και να προστατεύσει έτσι τα έννομα συμφέροντά του.

Αντίστοιχη όμως δυνατότητα δικαστικής προστασίας των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων δεν προβλέπεται από το ν. 2664/1998 για τον κληρονόμο του αληθούς δικαιούχου. Στην περίπτωση κατά την οποία το δικαίωμα του αληθούς δικαιούχου - κληρονομούμενου δεν έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές, τυχόν άσκηση εκ μέρους του κληρονόμου της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής δεν θα έχει κανένα αποτέλεσμα. Η ανωτέρω αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής θα απορριφθεί μετά βεβαιότητας ως αβάσιμη.

Επιπλέον τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα μπορούν ελευθέρως να αποκτηθούν από οποιονδήποτε λόγω ειδικής διαδοχής, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' του ν. 2664/1998.

Τα ίδια όμως ως άνω δικαιώματα δεν μπορούν να αποκτηθούν λόγω καθολικής διαδοχής. Λόγω της αρχής του ελέγχου νομιμότητας που διέπει το Κτηματολόγιο είναι αδύνατη η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο αποδοχής κληρονομίας ή κληρονομητηρίου προκειμένου οι κληρονόμοι να αποκτήσουν τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα του κληρονομούμενου – αληθούς δικαιούχου.

Η ως άνω όμως διαφορετική νομοθετική αντιμετώπιση των ίδιων δικαιωμάτων, ήτοι δικαιωμάτων που δεν εμφανίζονται στις αρχικές εγγραφές, ανάλογα με το αν ο δικαιούχος τους έχει αποβιώσει είναι εντελώς

αδικοιολόγητη και παραβιάζει την αρχή της ισότητας. Η ως άνω διαφορετική νομοθετική αντιμετώπιση συνιστά και αποκαλύπτει την ενυπάρχουσα στο σύστημα του ν. 2664/1998 αξιολογική αντινομία.

ΙΑ.4.5 Καθολικότητα της κληρονομικής διαδοχής

Ο κληρονόμος θεωρείται εκ του νόμου καθολικός διάδοχος του κληρονομούμενου, ήτοι υπεισέρχεται καταρχήν σε όλες τις περιουσιακές έννομες σχέσεις αυτού ¹⁹¹. Λόγω του καθολικού χαρακτήρα της κληρονομικής διαδοχής γίνεται δεκτό ότι ο κληρονόμος αποκτά και τις αγωγές που θα μπορούσε να ασκήσει ο κληρονομούμενος κατά τρίτων ¹⁹².

Αν ο αληθής δικαιούχος βρισκόταν εν ζωή και τα εμπράγματα ή λοιπά εγγραπτά δικαιώματά του δεν είχαν για οποιονδήποτε λόγο καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές, θα μπορούσε να ασκήσει την προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Η ανωτέρω αγωγή με αίτημα την αναγνώριση των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων επί ακινήτων και τη διόρθωση της ανακριβούς αρχικής εγγραφής προδήλως έχει περιουσιακό χαρακτήρα.

Επομένως σε περίπτωση αποβίωσης του αληθούς δικαιούχου οι κληρονόμοι του λόγω της καθολικότητας της διαδοχής θα έπρεπε να είχαν τη δυνατότητα άσκησης της ως άνω αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Όπως όμως προαναφέρθηκε με βάση όμως τη *lex lata* οι κληρονόμοι στερούνται κατ' ουσία τη δυνατότητα άσκησης της ανωτέρω αγωγής.

ΙΑ.5 Τρόπος πλήρωσης του κενού

Για τους λόγους που αναφέρθηκαν θα έπρεπε να υπάρχει στο ν. 2664/1998 ρύθμιση που να επιτρέπει στους κληρονόμους του αληθούς δικαιούχου να αποκτήσουν νομίμως τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα. Η έλλειψη από τον ν. 2664/1998 μίας τέτοιας ρύθμισης συνιστά κενό του νόμου αυτού. Καταλληλότερη μέθοδος πλήρωσης του κενού είναι και στη συγκεκριμένη περίπτωση η αναλογία.

¹⁹¹ Για το ότι κατά κανόνα οι περιουσιακές σχέσεις είναι κληρονομητές βλ. μεταξύ πολλών Παπαντωνίου ό.π. σελ. 41, Φίλιος ό.π. σελ. 33, Απόστολος Γεωργιάδης σε ΑΚ Γεωργιάδη Σταθόπουλου, άρθρ. 1710 αρ. 38.

¹⁹² Παπαντωνίου ό.π. σελ. 188.

Ο ν. 2664/1998 επιτρέπει και ρυθμίζει όχι μόνο τη μεταβίβαση των καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών (άρθρο 8 του νόμου), αλλά και των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων. Πράγματι οι διατάξεις του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' του ν. 2664/1998 προβλέπουν τις ειδικότερες προϋποθέσεις μεταβίβασης των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων, ήτοι κτήσης αυτών λόγω ειδικής διαδοχής. Η ομοιότητα όμως της ρυθμιζόμενης περίπτωσης (κτήση του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος λόγω ειδικής διαδοχής) με την αρρύθμιστη (κτήση του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος λόγω καθολικής διαδοχής) είναι τόσο μεγάλη, ώστε είναι απολύτως δικαιολογημένη η ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' του ν. 2664/1998 προς πλήρωση του διαπιστούμενου κατά τα ανωτέρω κενού.

Όπως έχει ήδη σημειωθεί, σύμφωνα με τις διατάξεις των εδαφίων α' και β' της περίπτ. α' της παρ. 1 του άρθρου 7^α, για τη μεταβίβαση του μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος απαιτείται τήρηση όλων των προϋποθέσεων που προβλέπουν οι σχετικές διατάξεις πλην της εγγραφής της μεταβιβαστικής πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο. Εις αναπλήρωση όμως της ανωτέρω εγγραφής απαιτείται άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του αποκτώντος, εφόσον αυτό δεν έχει ήδη γίνει από το μεταβιβάζοντα.

Αν εφαρμόσουμε αναλόγως τις ανωτέρω διατάξεις στην περίπτωση μας, η κτήση μη καταχωρισθέντος στις αρχικές εγγραφές δικαιώματος λόγω κληρονομικής διαδοχής προϋποθέτει αφενός τήρηση όλων των νόμιμων προϋποθέσεων πλην της καταχώρισης στο κτηματολογικό βιβλίο της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου και αφετέρου άσκηση και καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του κληρονόμου.

Επομένως εφόσον υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις ο κληρονόμος αποκτά νομίμως τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα του αληθούς δικαιούχου, η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής δεν επιτρέπεται να απορριφθεί ως αβάσιμη λόγω μη καταχώρισης στο κτηματολογικό βιβλίο της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου.

ΙΒ. «Ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη» πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

ΙΒ.1 Έννοια «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη»

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9 του ν. 2664/1998 «ακίνητο άγνωστου ιδιοκτήτη» θεωρείται το ακίνητο που δεν έχει εγγραφεί ως ανήκον σε ορισμένο πρόσωπο. Στις αρχικές δηλαδή εγγραφές και στα λοιπά στοιχεία του Κτηματολογίου ουδείς φέρεται ως ιδιοκτήτης του ανωτέρω ακινήτου ¹⁹³.

Ο συνηθέστερος λόγος για τον οποίο ένα ακίνητο καταχωρίστηκε ως «άγνωστου ιδιοκτήτη», είναι η παράλειψη εκ μέρους του ιδιοκτήτη του να υποβάλει δήλωση εγγραφτέου δικαιώματος στο στάδιο της κτηματογράφησης, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 2 του ν. 2308/1995 ¹⁹⁴. Επίσης δεν αποκλείεται για συγκεκριμένο ακίνητο να υπεβλήθη δήλωση εγγραφτέου δικαιώματος και παρόλα αυτά το ακίνητο να καταχωρίστηκε ως «άγνωστου ιδιοκτήτη» ¹⁹⁵. Αυτό μπορεί να οφείλεται στο γεγονός ότι ο δηλών δεν συνυπέβαλε τίτλους κυριότητας ή στο ότι ο τίτλος του κατόπιν του προβλεπόμενου από το άρθρο

¹⁹³ Επειδή στις αρχικές εγγραφές ουδείς έχει καταχωριστεί ως δικαιούχος οποιουδήποτε δικαιώματος στα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη», η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3 του ν. 2664/1998 προβλέπει ότι η αγωγή αμφισβήτησης της αρχικής εγγραφής σε μία τέτοια περίπτωση απευθύνεται κατά του Ο.Κ.Χ.Ε. Αντίθετα σύμφωνα με τη ρύθμιση του άρθρου 6 παρ. 2 του ίδιου ως άνω νόμου η ανωτέρω αγωγή προκειμένου για ακίνητα που δεν είναι «άγνωστου ιδιοκτήτη» απευθύνεται κατά του αναγραφόμενου στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχου του δικαιώματος στο οποίο αφορά η αρχική εγγραφή.

¹⁹⁴ Φίλιππος Δωρής, Εισήγηση με τίτλο Βασικές επιλογές νομοθετικής πολιτικής στο σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο στο 3^ο Πανελλήνιο Συνέδριο Ένωσης Αστικολόγων, σελ. 37 αρ. 6, Πανταζόπουλος ό.π. σελ. 44 επ. Βέβαια θα πρέπει να επισημανθεί ότι η μη υποβολή δήλωσης εγγραφτέου δικαιώματος στο στάδιο της κτηματογράφησης δεν σημαίνει άνευ ετέρου ότι το ακίνητο θα καταχωριστεί στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές ως «άγνωστου ιδιοκτήτη», Δωρής Κτηματογράφηση για την δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά Βιβλία, Εισήγηση στην ημερίδα που οργανώθηκε από το Δικηγορικό Σύλλογο Κέρκυρας στις 19-5-2000. Ανάπτυπο από την Ιόνιο Επιθεώρηση του Δικαίου, τεύχος 1/Δεκέμβριος 2001, σελ. 11, ο ίδιος Το Εθνικό Κτηματολόγιο στην πράξη 1995-2000 Εμπειρίες – Διαπιστώσεις – Προτάσεις, Πρακτικά Δημέρου που διοργανώθηκε στη Θεσσαλονίκη το Φεβρουάριο του 2000, σελ. 155 επ., Κιτσαράς ό.π. σελ. 113 υποσημείωση 338, Κώστας Χορομίδης, Εθνικό Κτηματολόγιο. Ο Νόμος 2664/1998, Νόμος και Φύση, 1999, 100 επ.

¹⁹⁵ Κιτσαράς ό.π. σελ. 66 υποσημείωση 184.

3^α του ν. 2308/1995 δεν θεωρήθηκε πρόσφορος για την κτήση του δηλωθέντος δικαιώματος¹⁹⁶.

Ιδιοκτήτης του ακινήτου που παρέλειψε κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας ή του οποίου η υποβληθείσα δήλωση δεν κρίθηκε πρόσφορη για να οδηγήσει σε καταχώριση του δικαιώματός του στις αρχικές εγγραφές δεν είναι μόνο ιδιώτης αλλά μπορεί να είναι και το Ελληνικό Δημόσιο¹⁹⁷. Βέβαια μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών τα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη», θεωρείται, κατά τη ρύθμιση του άρθρου 9 του ν. 2664/1998, ότι ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο¹⁹⁸.

IB.2 Μη εφαρμογή του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 επί «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη»

Όπως ήδη σημειώθηκε, ο νομοθέτης επέτρεψε την καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο επιγενόμενων εγγραφών και πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Οι ανωτέρω επιγενόμενες εγγραφές υπόκεινται στη ρύθμιση του άρθρου 8 του ν. 2664/1998.

Απαραίτητη όμως προϋπόθεση για την εφαρμογή του ανωτέρω άρθρου είναι ότι συγκεκριμένο πρόσωπο, έστω και ανακριβώς, φέρεται στις αρχικές εγγραφές ως κύριος ή δικαιούχος οιοδήποτε άλλου εγγραπτέου δικαιώματος επί ενός ακινήτου. Οι μεταγενέστερες δηλαδή εγγραφές που υπόκεινται στη ρύθμιση του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 προϋποθέτουν ότι για το ακίνητο στο οποίο αφορούν υπάρχει αρχική εγγραφή από την οποία εμφανίζεται συγκεκριμένος ιδιοκτήτης αυτού.

Ο λόγος για τον οποίο δεν επιτρέπεται προκειμένου για «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη» η καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο επιγενόμενων εγγραφών κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 είναι η αρχή του

¹⁹⁶ Για τα στοιχεία ακριβώς που υπόκεινται σε έλεγχο νομιμότητας κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης βλ. Κιτσαρά ό.π. σελ. 116 επ.

¹⁹⁷ Πανταζόπουλος ό.π. σελ. 44 επ., Κιτσαράς ό.π. σελ. 66, βλ. και τις 582/1999 και 49/2000 γνωμοδοτήσεις του ΝΣΚ, καταχωρισμένες στην Τηλεματική, με τις οποίες απαντώνται ερωτήματα της Διοίκησης, μεταξύ άλλων, και για τον τρόπο υποβολής δηλώσεων εγγραπτέων δικαιωμάτων εκ μέρους του Ελληνικού Δημοσίου προκειμένου αυτές να είναι σύμφωνες με τις προϋποθέσεις που προβλέπει ο νόμος και να μην είναι αόριστες.

¹⁹⁸ Έτσι και Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Β.3 υπό άρθρο 9.

ελέγχου νομιμότητας που διέπει το θεσμό του κτηματολογίου (άρθρο 2 περίπτ. 2 και 16 του ν. 2664/1998). Όπως έγινε δεκτό και ανωτέρω, η οικεία αρχή ισχύει και στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Κατ' εφαρμογή της ανωτέρω αρχής, η καταχώριση οποιασδήποτε πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο προϋποθέτει διενέργεια προηγουμένως τυπικού και ουσιαστικού ελέγχου νομιμότητας του τίτλου και των λοιπών αναγκαίων στοιχείων. Μεταξύ των στοιχείων που εξετάζονται στο πλαίσιο του ανωτέρω ελέγχου είναι, κατά το άρθρο 16 παρ. 1 περίπτ. ε' του ν. 2664/1998, και αν το πρόσωπο που προβαίνει σε εκποίηση ή του οποίου το δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος. Στην περίπτωση κατά την οποία το πρόσωπο που προβαίνει σε εκποίηση ή του οποίου το δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί δεν αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος, τότε δεν επιτρέπεται η καταχώριση της ανωτέρω πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο.

Προκειμένου όμως περί «ακινήτου άγνωστου ιδιοκτήτη» ουδείς αναγράφεται στο κτηματολογικό βιβλίο ως ιδιοκτήτης αυτού. Οπότε τυχόν αίτηση για καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 πράξης με την οποία μεταβιβάζεται ή επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευθεί η κυριότητα επί του ανωτέρω ακινήτου δεν θα γινόταν δεκτή, κατ' εφαρμογή του άρθρου 16 παρ. 1 περίπτ. ε' του ν. 2664/1998.

Τα ανωτέρω εξάλλου επιβεβαιώνονται και από την εισηγητική έκθεση του ν. 2664/1998, σύμφωνα με την οποία το άρθρο 8 του ανωτέρω νόμου αφορά σε διαθέσεις δικαιώματος εκ μέρους του φερόμενου με την πρώτη εγγραφή ως δικαιούχου ¹⁹⁹.

Ενόψει των ανωτέρω αποκτά ιδιαίτερη σημασία το ζήτημα αν για «τα ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη» υπάρχει η δυνατότητα εφαρμογής του άρθρου 7^α περ. 1 περίπτ. α' και β' του ν. 2664/1998.

¹⁹⁹ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Β.3. υπό άρθρο 8.

IB.3 Δυνατότητα εφαρμογής του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' και β' του ν. 2664/1998 επί «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη»

Τα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη», κατά την έννοια του άρθρου 9 του ν. 2664/1998 δεν είναι ακίνητα που δεν ανήκουν σε κανέναν ή επί των οποίων ουδείς έχει οποιοδήποτε εμπράγματο ή άλλο εγγραπτό στο κτηματολόγιο δικαίωμα. Εξάλλου ακόμα και στην περίπτωση αδέσποτων ακινήτων ή ακινήτων των οποίων οι κύριοι απεβίωσαν χωρίς κληρονόμους, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 972 του Αστικού Κώδικα, η κυριότητα τους ανήκει στο Δημόσιο. Αντίθετα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη» είναι εκείνα των οποίων η κυριότητα δεν καταχωρίστηκε για οποιονδήποτε λόγο στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές.

Τα εμπράγματα δικαιώματα δηλαδή επί των ακινήτων «άγνωστου ιδιοκτήτη» είναι απλώς δικαιώματα που δεν καταχωρίστηκαν στις αρχικές εγγραφές. Οπότε τίθεται το ζήτημα αν και αυτά τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα υπόκεινται στις διατάξεις του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' και β' του ν. 2664/1998, ήτοι αν μπορούν να μεταβιβάζονται ή επιβαρύνονται κατ' εφαρμογή των διατάξεων αυτών.

Οι ανωτέρω διατάξεις του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' και β' αναφέρονται σε «μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα», χωρίς να κάνουν καμία απολύτως διάκριση ανάλογα με το αν το ακίνητο είναι ή όχι «άγνωστου ιδιοκτήτη». Οπότε θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι ο αληθής δικαιούχος το δικαίωμα του οποίου δεν καταχωρίστηκε στις αρχικές εγγραφές και το ακίνητο του οποίου φέρεται ως «άγνωστου ιδιοκτήτη» έχει τη δυνατότητα να μεταβιβάσει ή επιβαρύνει το ανωτέρω δικαίωμά του, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' του ν. 2664/1998. Αντιστοίχως θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι επί του ίδιου ως άνω δικαιώματος είναι δυνατή η εγγραφή υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης, κατάσχεσης, μεσεγγύησης ή δέσμευσης της εξουσίας διαθέσεως, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' του ίδιου ως άνω νόμου.

Κατά της ανωτέρω όμως άποψης θα μπορούσε να προβληθεί η εξής αντίρρηση που στηρίζεται στο γράμμα των διατάξεων του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998. Όπως έχει ήδη σημειωθεί, ο νομοθέτης απαίτησε για τη μεταβίβαση, επιβάρυνση ή δέσμευση της εξουσίας διαθέσεως των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων την άσκηση και

καταχώριση στο κτηματολογικό βιβλίο της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Η ανωτέρω αγωγή υπόκειται καταρχήν στις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998. Όταν όμως η ίδια ως άνω αγωγή αφορά σε «ακίνητο άγνωστου ιδιοκτήτη», τότε ρυθμίζεται από τις διατάξεις των παρ. 2 και 3 του ανωτέρω άρθρου 6²⁰⁰.

Η διάταξη όμως του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' εδάφιο β' του ν. 2664/1998 κάνει λόγο για «αγωγή που προβλέπεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 6». Ομοίως στη διάταξη του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. β' εδάφιο α' γίνεται αναφορά στην «αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 του παρόντος νόμου». Με βάση επομένως το γράμμα των ανωτέρω διατάξεων θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι οι ρυθμίσεις του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 δεν εφαρμόζονται προκειμένου περί «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη» Αν εφαρμόζονταν και για αυτά τα ακίνητα, ο νομοθέτης θα έπρεπε να κάνει λόγο στις ανωτέρω διατάξεις για την προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 του ν. 2664/1998 αγωγή και όχι για την προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 αγωγή.

Η ανωτέρω όμως θέση δεν φαίνεται τόσο πειστική. Το αντλούμενο από τη γραμματική διατύπωση των ανωτέρω διατάξεων επιχείρημα, ότι δηλαδή γίνεται αναφορά μόνο στην παράγραφο 2 του άρθρου 6 και όχι και στην παράγραφο 3 η οποία αφορά στα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη», δεν μπορεί να είναι τόσο καθοριστικό για το ζήτημα που μας απασχολεί. Εξάλλου το α' εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 7^α, το οποίο αναφέρεται και καλύπτει όλες τις περιπτώσεις μεταβίβασης ή επιβάρυνσης των μη καταχωρισθέντων δικαιωμάτων, προβλέπει επί λέξει: «Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, **για τη διόρθωση της οποίας ισχύουν όσα ορίζονται στα άρθρα 6 και 7**, μέχρι την οριστικοποίησή της ισχύουν τα ακόλουθα:...». Το α' επομένως εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 7^α δεν παραπέμπει μόνο στην παρ. 2 του άρθρου 6, αλλά συλλήβδην στο άρθρο αυτό. Οπότε με βάση τη γραμματική διατύπωση του α' εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998 θα μπορούσε να

²⁰⁰ Συγκεκριμένα η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 προβλέπει ότι η αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής όταν αφορά σε «ακίνητο άγνωστου ιδιοκτήτη» απευθύνεται κατά του Ο.ΚΧ.Ε και ανακοινώνεται στο Ελληνικό Δημόσιο.

υποστηριχθεί ότι στις διατάξεις των περιπτ. α' και β' της παρ. 1 του ίδιου ως άνω άρθρου υπόκεινται και τα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη».

Κατεξοχήν όμως ο σκοπός των διατάξεων του άρθρου 7^α παρ. 1 περιπτ. α' και β' είναι αυτός που επιβάλλει την εφαρμογή τους και προκειμένου για «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη». Το κτηματολόγιο έχει διαπιστωτικό και μόνο χαρακτήρα, ενώ η εισαγωγή του δεν επάγεται εμπράγματα μεταβολές. Τα νομίμως συστημένα αλλά μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα ούτε ανύπαρκτα θεωρούνται ούτε αποσβέννυνται με την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου. Επιπλέον η αδυναμία διάθεσης καθόλα νόμιμων και υφιστάμενων εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, για το λόγο ότι δεν έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές, θα παρίστατο προβληματική ενόψει των συνταγματικών διατάξεων για την προστασία της ιδιοκτησίας.

Οι ανωτέρω λόγοι συντρέχουν για όλα τα μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές δικαιώματα, αδιαφόρως του αν υφίστανται επί ακινήτου γνωστού ή άγνωστου ιδιοκτήτη.

Επιπλέον η δυνατότητα εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 7^α παρ.1 περιπτ. α' και β' του ν. 2664/1998 παρίσταται επιβεβλημένη και με βάση την αρχή της οικονομικής αξιοποίησης των πραγμάτων ²⁰¹. Όπως προαναφέρθηκε, για τα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη» δεν νοείται καταχώριση επιγενόμενων εγγραφών στο κτηματολογικό βιβλίο κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του ν. 2664/1998, επειδή στο κτηματολογικό βιβλίο ουδείς φαίνεται ως κύριος αυτών. Αν όμως για τα ίδια ως άνω ακίνητα δεχθούμε ότι δεν είναι δυνατή ούτε η εφαρμογή του άρθρου 7^α του ν. 2664/1998, αυτό σημαίνει ότι αναφορικά με τα συγκεκριμένα ακίνητα για όλο το χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών δεν επιτρέπεται καμία πράξη εκποίησης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησής τους.

Με βάση τις ανωτέρω σκέψεις θα μπορούσε βασίμως να υποστηριχθεί ότι για τη μεταβίβαση ή επιβάρυνση των εμπράγματων δικαιωμάτων επί «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη» είναι δυνατή η εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 7^α παρ. 1 περίπτ. α' και β' του ν. 2664/1998.

²⁰¹ Για την αρχή της οικονομικής αξιοποίησης βλ. μεταξύ άλλων Απ. Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος Ι, 27 επ.

IB.4 Δικαιώματα επί των «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη» πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών

IB.4.1 Ειδικότερα τα δικαιώματα του αληθούς δικαιούχου

Όπως ήδη σημειώθηκε, τα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη» δεν είναι ακίνητα που δεν ανήκουν σε κανένα. Αντίθετα πρόκειται για ακίνητα η κυριότητα επί των οποίων δεν καταχωρίστηκε στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές.

Με δεδομένο βέβαια ότι το κτηματολόγιο έχει διαπιστωτικό χαρακτήρα, τα ανωτέρω μη καταχωρισθέντα στις αρχικές εγγραφές εμπράγματα δικαιώματα επί των «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη» δεν αποσβέννυνται με την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου αλλά εξακολουθούν να υφίστανται. Δικαιούχοι βέβαια των ανωτέρω δικαιωμάτων μπορεί να είναι όχι μόνο ιδιώτες αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο.

IB.4.2 Τυχόν δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου

Όπως ήδη σημειώθηκε, ένα «ακίνητο άγνωστου ιδιοκτήτη» είναι δυνατόν να ανήκει κατά κυριότητα και γενικότερα να έχει εμπράγματα ή άλλα εγγραπτέα δικαιώματα επ' αυτού το Ελληνικό Δημόσιο. Σε μία τέτοια επομένως περίπτωση το Ελληνικό Δημόσιο διατηρεί τα ανωτέρω δικαιώματά του, ενώ η έναρξη ισχύος του κτηματολογίου ή η καταχώριση του ανωτέρω ακινήτου ως «άγνωστου ιδιοκτήτη» δεν οδηγούν επ' ουδενί σε απόσβεση των ανωτέρω δικαιωμάτων.

Στην περίπτωση όμως που ένα «ακίνητο άγνωστου ιδιοκτήτη» δεν ανήκει κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο, αποκτά σημασία το ερώτημα αν στο στάδιο πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών το Ελληνικό Δημόσιο αποκτά κάποιου είδους δικαίωμα επί του ανωτέρω ακινήτου, ενόψει του άρθρου 9 του ν. 2664/1998.

Σύμφωνα με τη ρύθμιση του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 2664/1998 τα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη» μετά την οριστικοποίηση της αρχικής εγγραφής θεωρείται ότι ανήκουν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου. Στην περίπτωση δηλαδή κατά την οποία οριστικοποιηθεί η γενώμενη για το «ακίνητο άγνωστου ιδιοκτήτη» αρχική εγγραφή, το ακίνητο αυτό θα περιέλθει

στο Ελληνικό Δημόσιο ²⁰². Αυτό θα συμβεί στην περίπτωση κατά την οποία δεν ασκηθεί εμπροθέσμως καμία αγωγή διόρθωσης κατά της ανωτέρω αρχικής εγγραφής (άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 2664/1998) ή η τυχόν ασκηθείσα απορριφθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση (άρθρο 7 παρ. 3 εδάφιο α' του ν. 2664/1998). Αντίθετα αν εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που κάνει δεκτή την αγωγή διόρθωσης της ω άνω αρχικής εγγραφής, τότε το συγκεκριμένο ακίνητο θα ανήκει στο πρόσωπο που με τη δικαστική απόφαση αναγνωρίστηκε αμετακλήτως ως κύριος αυτού (άρθρο 7 παρ. 3 εδάφια β' και γ' του ν. 2664/1998) και όχι βέβαια στο Ελληνικό Δημόσιο.

Με βάση τα ανωτέρω θα μπορούσε κανείς να αναρωτηθεί αν το Ελληνικό Δημόσιο έχει αναφορικά με τα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη», τα οποία δεν του ανήκουν κατά κυριότητα ²⁰³, στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών κάποιου είδους δικαίωμα, και συγκεκριμένα προσδοκία δικαιώματος κυριότητας. Θα μπορούσε δηλαδή να υποστηριχθεί ότι αναφορικά με τα «ακίνητα άγνωστου ιδιοκτήτη» το Ελληνικό Δημόσιο έχει ήδη από την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου κυριότητα η οποία τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της οριστικοποίησης της οικείας αρχικής εγγραφής.

Γενικώς γίνεται λόγος για προσδοκία δικαιώματος κάθε φορά που η διαδικασία γένεσης ενός δικαιώματος βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο και μπορεί με ασφάλεια να προβλεφθεί η ολοκλήρωσή της, κατά τρόπο ώστε η πιθανότητα σχηματισμού του δικαιώματος να θεωρείται ήδη κατά τις αντιλήψεις των συναλλαγών στοιχείο της περιουσίας ενός προσώπου ²⁰⁴.

²⁰² Για το ότι η κτήση της κυριότητας εκ μέρους του Ελληνικού Δημοσίου επί των «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη» συνιστά πρωτότυπο τρόπο κτήσης βλ. Κιτσαράς ό.π. 63 επ.

²⁰³ Στην περίπτωση κατά την οποία ένα ακίνητο ανήκει ήδη κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο αλλά για οποιονδήποτε λόγο καταχωρίστηκε στις αρχικές εγγραφές ως «άγνωστου ιδιοκτήτη», τότε δεν εξετάζεται τυχόν προσδοκία δικαιώματος κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου επ' αυτού του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση το Ελληνικό Δημόσιο έχει κυριότητα επ' αυτού του ακινήτου ήδη πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

²⁰⁴ Για την έννοια της προσδοκίας δικαιώματος βλ. μεταξύ άλλων Κωνσταντίνος Σημαντήρας, Γενικά Αρχαία του Αστικού Δικαίου, έκδοσις γ', σελ. 153, Απόστολος Γεωργιάδης, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, γ' έκδοση, 236 επ.

Με βάση τον ανωτέρω ορισμό δύσκολα θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι το Ελληνικό Δημόσιο ήδη από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου έχει προσδοκία δικαιώματος κυριότητας επί των «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη».

Όπως προαναφέρθηκε, η προβλεπόμενη από το άρθρο 9 του ν. 2664/1998 έννομη συνέπεια, ήτοι η περιέλευση των «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη» στο Ελληνικό Δημόσιο, προϋποθέτει οριστικοποίηση της οικείας αρχικής εγγραφής, δηλαδή είτε παράλειψη άσκησης της αγωγής διόρθωσης εκ μέρους του αληθούς δικαιούχου είτε απόρριψη της ασκηθείσας αγωγής με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η περιέλευση δηλαδή της κυριότητας των ανωτέρω ακινήτων στο Ελληνικό Δημόσιο δεν εξαρτάται από δικές του πράξεις, αλλά από τη βούληση του αληθούς δικαιούχου να ασκήσει ή όχι αγωγή διόρθωσης και την αμετάκλητη κρίση του δικαστηρίου το οποίο θα δεχθεί ή θα απορρίψει την ανωτέρω αγωγή διόρθωσης ²⁰⁵. Όμως ουδείς μπορεί με βεβαιότητα να προβλέψει αν ο αληθής δικαιούχος θα επιδιώξει ή όχι τη δικαστική προστασία των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων του. Οπότε δεν μπορούμε να δεχθούμε ότι το υποτιθέμενο δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου επί των «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη» βρίσκεται σε προχωρημένο βαθμό διαμόρφωσης ήδη πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Επιπλέον η αποδοχή της άποψης ότι το Ελληνικό Δημόσιο αποκτά από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου προσδοκία δικαιώματος κυριότητας επί των «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη» δημιουργεί ζητήματα αναφορικά με το διαπιστωτικό χαρακτήρα τόσο της διαδικασίας της κτηματογράφησης ²⁰⁶ όσο και της αρχικής εγγραφής στο κτηματολογικό βιβλίο ²⁰⁷. Τυχόν αποδοχή της άποψης περί κτήσεως δικαιωμάτων προσδοκίας από την πρώτη στιγμή της έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογίου επιφέρει σοβαρό πλήγμα στο διαπιστωτικό χαρακτήρα της κτηματογράφησης και των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών. Αλλά και η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας (άρθρο 17) και της δικαστικής ακρόασης (άρθρο 20 παρ. 1) που

²⁰⁵ Για το ότι κατά μία άποψη εννοιολογικό στοιχείο της προσδοκίας δικαιώματος, που την αντιδιαστέλλει από την απλή ελπίδα – πιθανότητα κτήσης δικαιώματος, είναι και το αν η κτήση του δικαιώματος εξαρτάται από τη βούληση του αληθούς δικαιούχου Σημαντήρας ό.π.

²⁰⁶ Εισηγητική έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α17.

²⁰⁷ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Β3 υπό άρθρο 6.

απολαύει ο δικαιούχος των μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές δικαιωμάτων και ο ουσιαστικός σεβασμός των ανωτέρω συνταγματικών δικαιωμάτων συνηγορούν υπέρ της άποψης ότι το Ελληνικό Δημόσιο δεν αποκτά κανένα δικαίωμα, ούτε καν προσδοκία δικαιώματος, επί των «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη» πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Εξάλλου στη θεωρία αμφισβητείται αν ο χρησιδεσπόζων αποκτά προσδοκία δικαιώματος επί του ακινήτου που νέμεται ²⁰⁸. Εφόσον όμως ο χρησιδεσπόζων διενεργεί πράξεις νομής επί του ακινήτου και δεν θεωρείται δικαιούχος προσδοκίας, είναι δύσκολο να υποστηριχθεί ότι το Ελληνικό Δημόσιο αποκτά δικαίωμα προσδοκίας επί των «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη» επί των οποίων ουδεμία πράξη νομής ασκεί.

Τέλος αξίζει να αναφερθεί και η διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3 του ν. 2664/1998, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 παρ. 3 του ν. 3127/2003, η οποία προβλέπει την παθητική νομιμοποίηση επί της αγωγής διόρθωσης της αρχικής εγγραφής όταν αυτή αφορά σε «ακίνητο άγνωστου ιδιοκτήτη». Η ως άνω διάταξη, πριν αντικατασταθεί από το άρθρο 2 παρ. 3 του ν. 3127/2003, προέβλεπε ότι η οικεία αγωγή διόρθωσης απευθύνεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου. Είχε μάλιστα υποστηριχθεί η άποψη ότι το Ελληνικό Δημόσιο νομιμοποιείτο παθητικά ως υπό αίρεση δικαιούχος ²⁰⁹. Σήμερα όμως η ανωτέρω διάταξη μετά την αντικατάστασή της με το άρθρο 2 παρ. 3 του ν. 3127/2003 ορίζει ότι η οικεία αγωγή απευθύνεται κατά του Ο.Κ.Χ.Ε. και ανακοινώνεται στο Ελληνικό Δημόσιο. Επομένως και η δικονομικού χαρακτήρα διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3 του ν. 2664/1998, όπως αντικαταστάθηκε κατά τα ανωτέρω και ισχύει σήμερα, συνηγορεί υπέρ της άποψης ότι το Ελληνικό Δημόσιο πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών δεν αποκτά ούτε δικαίωμα προσδοκίας επί των «ακινήτων άγνωστου ιδιοκτήτη».

²⁰⁸ Σημαντήρας ό.π. 154.

²⁰⁹ Κώστας Μπέης, Το σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο και ο νόμος για τη διαδικασία ως τις πρώτες οριστικές εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία, Δίκη 28, 228.

ΙΓ. Χρησικτησία

ΙΓ.1 Ισχύς της χρησικτησίας στο σύστημα του κτηματολογίου

Η εισαγωγή του συστήματος του Κτηματολογίου δεν τροποποίησε ή κατήργησε τις ουσιαστικές διατάξεις που αφορούν στον τρόπο κτήσης των εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων ²¹⁰.

Μεταξύ των τρόπων κτήσης κυριότητας και γενικώς εμπράγματων δικαιωμάτων επί κινητών και ακινήτων περιλαμβάνεται και η χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη ²¹¹. Και οι κανόνες περί χρησικτησίας δεν εθίγησαν από την εισαγωγή του συστήματος του κτηματολογίου. Η χρησικτησία εξακολουθεί να ισχύει και στο σύστημα του κτηματολογίου ²¹².

Εφόσον η χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη, εξακολουθεί να ισχύει γενικώς και στο σύστημα του κτηματολογίου, θα πρέπει να δεχθούμε ότι ισχύει και στο χρονικό διάστημα πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Πράγματι ουδείς λόγος συντρέχει ώστε οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα περί χρησικτησίας να μην μπορεί να εφαρμοστούν ειδικώς στο χρονικό διάστημα από την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Εξάλλου σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 63 του Κτηματολογικού Κανονισμού Δωδεκανήσου η έκτακτη χρησικτησία επί ακινήτων ελεύθερης ιδιοκτησίας (μουлк) είναι επιτρεπτή μόνο μετά δέκα πέντε έτη από την αρχική θεμελιώδη εγγραφή ²¹³. Αντίστοιχη όμως διάταξη που να προβλέπει ότι η

²¹⁰ Έτσι η Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Α.17, 582/1999 γνωμοδότηση του ΝΣΚ, 49/2000 Ολ. ΝΣΚ, καταχωρισμένες στην Τηλεματική, Πανταζόπουλος ό.π. σελ. 43, Χορομίδης εισήγηση με τίτλο «Το Εθνικό (Ελληνικό Κτηματολόγιο και ο έλεγχος νομιμότητας των προσκομιζόμενων σ' αυτό τίτλων» στο 3^ο πανελλήνιο συνέδριο ένωσης αστικολόγων, σελ. 79.

²¹¹ Για την έννοια της χρησικτησίας βλ. μεταξύ πολλών Απ. Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος Ι, σελ. 411 επ.

²¹² Βλ. Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998 παρ. Β4. υπό άρθρο 13, Πανταζόπουλος ό.π. σελ. 63, Κιτσαράς ό.π. σελ. 249 Βλ. όμως και Μιχαήλ Σταθόπουλο, παρέμβαση στο 3^ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων με θέμα το Κτηματολόγιο, ΚριτΕ 1998/2, σελ. 140 επ., ο οποίος υποστηρίζει ότι η διάταξη του άρθρου 1045 του Αστικού Κώδικα περί της έκτακτης χρησικτησίας έχει τροποποιηθεί αφανώς.

²¹³ Σαλαμαστράκης, εισήγηση με τίτλο «Σύγκριση του Σχεδίου Νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο με τον Κτηματολογικό Κανονισμό» στο 3^ο πανελλήνιο συνέδριο της ένωσης αστικολόγων, σελ. 167, ΑΠ 477/1963, ΑΠ 125/1979 δημοσιευμένες σε Κτηματολογικό Κανονισμό Ρόδου – Κω (νομολογία του

χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη, μπορεί να παραγάγει τις έννομες συνέπειες της μόνο μετά παρέλευση ορισμένου χρονικού διαστήματος από την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών δεν υπάρχει στο ν. 2664/1998.

Βέβαια οι αρχικές εγγραφές οριστικοποιούνται και παράγουν το προβλεπόμενο από τη διάταξη του άρθρου 7 παρ. 1 του ν. 2664/1998 αμάχητο τεκμήριο υπέρ των φερόμενων με αυτές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα στα οποία αφορούν, με την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας μέσα στην οποία θα μπορούσε να ασκηθεί η αγωγή διόρθωσης των αρχικών εγγραφών. Η προθεσμία μέσα στην οποία θα μπορούσε να ασκηθεί η ανωτέρω αγωγή είναι πενταετής ή επταετής ανάλογα με τις διακρίσεις της του άρθρου 6 παρ. 2 εδάφια β' και γ' του ν. 2664/1998 και άρχεται από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της σχετικής απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο εδάφιο δ' της παρ. 2 του ανωτέρω άρθρου 6. Από την άλλη μεριά η μεν τακτική χρησικτησία μπορεί να οδηγήσει σε κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου μόνο μετά την άσκηση δεκαετούς νομής (ΑΚ 1041), εφόσον βέβαια συντρέχουν και οι λοιπές νόμιμες προϋποθέσεις, ενώ η έκτακτη χρησικτησία μετά παρέλευση εικοσαετούς νομής (ΑΚ 1045).

Με βάση επομένως τα ανωτέρω θα μπορούσε κανείς να αναρωτηθεί αν πρακτικά θα μπορούσαμε να μιλάμε για κτήση κυριότητας ή άλλων εμπράγματος δικαιωμάτων μέσω της χρησικτησίας στο χρονικό διάστημα από την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Δεν πρέπει να λησμονείται ότι οι προϋποθέσεις χρησικτησίας, τακτικής και έκτακτης, είναι δυνατόν να έχουν αρχίσει να συντρέχουν στο πρόσωπο του χρησιδεσπόζοντος πριν την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου και να εξακολουθούν μετά την έναρξη αυτή. Οπότε υπό την ανωτέρω εκδοχή είναι δυνατόν και στην πράξη να προκύψουν περιπτώσεις όπου πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών θα επέλθουν εμπράγματα μεταβολές με την πλήρωση των προϋποθέσεων της χρησικτησίας.

Αρείου Πάγου), Δημήτριος Σαλαμαστράκης, σελ. 7 επ., 48 επ. αντίστοιχα, ΑΠ 1066/1995, ΕλλΔνη 1996, 1610.

ΙΓ.2 Αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής εκ μέρους του χρησιδεσπόζοντος

Όπως προαναφέρθηκε οι διατάξεις περί χρησικτησίας εξακολουθούν να ισχύουν και στο σύστημα του κτηματολογίου. Κατ' εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων περί χρησικτησίας είναι δυνατόν ένα πρόσωπο να αποκτήσει μετά την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου και πριν την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών κυριότητα ή οποιοδήποτε άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου το οποίο με βάση τις αρχικές εγγραφές φέρεται ως ανήκον σε κάποιο τρίτο πρόσωπο.

Σε μία τέτοια περίπτωση η αρχική εγγραφή παρουσιάζει ως εμπράγματο δικαιούχο πρόσωπο το οποίο έπαψε πια να έχει εμπράγματα δικαιώματα επί του οικείου ακινήτου. Η αρχική δηλαδή εγγραφή δεν παρουσιάζει πια ως δικαιούχο τον αληθή δικαιούχο του ακινήτου. Αληθής δικαιούχος ο οποίος όμως δεν εμφανίζεται μέσα από τις αρχικές εγγραφές είναι ο χρησιδεσπόσας. Άρα η οικεία αρχική εγγραφή είναι ανακριβής, όχι γιατί εξ αρχής ήταν ανακριβής αλλά γιατί κατέστη ανακριβής λόγω της εμπράγματος μεταβολής της επελθούσας δια της χρησικτησίας.

Με δεδομένο ότι έχουμε να κάνουμε με ανακριβή αρχική εγγραφή ο αποκτήσας εμπράγματο δικαίωμα επί του ανωτέρω ακινήτου δια χρησικτησίας, ήτοι ο αληθής δικαιούχος, έχει δικαίωμα να ασκήσει την προβλεπόμενη από το άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 αγωγή διόρθωσης της αρχικής εγγραφής. Με την ανωτέρω αγωγή ο εμπράγματος δικαιούχος θα ζητήσει την αναγνώριση του δικαιώματός του, του κτηθέντος δια χρησικτησίας, και τη διόρθωση της ανακριβούς αρχικής εγγραφής²¹⁴.

Εξάλλου πρέπει να σημειωθεί ότι το ανωτέρω ενδεχόμενο, ήτοι μία καταρχάς ακριβής κτηματολογική εγγραφή να καθίσταται εκ των υστέρων ανακριβής προβλέπεται από το ν. 2664/1998. Πράγματι σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 13 παρ. 2 εδάφιο γ' του ως άνω νόμου έννομο συμφέρον για την άσκηση αγωγής διόρθωσης επιγενόμενης εγγραφής έχει και όποιος απέκτησε κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα με χρησικτησία. Βέβαια η ανωτέρω διάταξη αναφέρεται σε επιγενόμενη και όχι αρχική εγγραφή.

²¹⁴ Έτσι και Καρύμπαλη – Τσίπτσιου, ό.π. υποσημείωση 56, Κιτσαράς ό.π. σελ. 250.

ΙΓ.3 Ειδικά η ρύθμιση του άρθρου 13 παρ. 2 εδάφιο στ' του ν. 2664/1998

Εκτός από τη διάταξη του εδαφίου γ' της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 2664/1998, και η διάταξη του στ' εδαφίου της παρ. 2 του ίδιου ως άνω άρθρου περιέχει ρύθμιση σχετικά με τη χρησικτησία.

Σύμφωνα με την ανωτέρω διάταξη του στ' εδαφίου το «ελάττωμα της εγγραφής» θεωρείται τίτλος τακτικής χρησικτησίας και θεραπεύεται μόλις συντρέξουν στο πρόσωπο του ανακριβώς αναγραφόμενου δικαιούχου και των διαδόχων του οι λοιπές προϋποθέσεις της τακτικής χρησικτησίας. Ορθά γίνεται δεκτό ότι ως «ελάττωμα της εγγραφής» νοείται όχι μόνο η περίπτωση ελαττώματος της καταχώρισης της πράξης στο κτηματολογικό βιβλίο αυτής καθεαυτής, ήτοι ως πράξης της δημόσιας αρχής²¹⁵, αλλά και το ελάττωμα της εγγραφπτέας πράξης που δεν της επιτρέπει να επιφέρει τις έννομες συνέπειές της²¹⁶. Η ανωτέρω διάταξη αναφέρεται δηλαδή σε κτηματολογική εγγραφή που είναι για οποιονδήποτε λόγο ανακριβής²¹⁷.

Το ζήτημα που έχει ενδιαφέρον στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας είναι αν η ανωτέρω διάταξη θα μπορούσε να εφαρμοστεί στο χρονικό διάστημα από την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου μέχρι την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών. Κατ' εφαρμογή της ανωτέρω διάταξης ο φερόμενος στο κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος δυνάμει ανακριβούς κτηματολογικής εγγραφής θα μπορούσε να αποκτήσει δια της τακτικής χρησικτησίας το δικαίωμα που ανακριβώς φέρεται από το κτηματολογικό βιβλίο ότι του ανήκει. Καταρχάς θα πρέπει να εξεταστεί η περίπτωση ανακριβούς αρχικής εγγραφής και στη συνέχεια ανακριβούς επιγενόμενης εγγραφής που καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο δυνάμει του άρθρου 8 του ν. 2664/1998.

Αναφορικά με την περίπτωση της ανακριβούς αρχικής εγγραφής δεν φαίνεται να υπάρχει δυνατότητα εφαρμογής της ανωτέρω διάταξης.

Καταρχάς θα πρέπει να σημειωθεί ότι το άρθρο 13 του ν. 2664/1998 αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο σε επιγενόμενες εγγραφές. Πράγματι η εισηγητική έκθεση του ν. 2664/1998 δεν αφήνει καμία αμφιβολία ότι το Τρίτο

²¹⁵ πρβλ. τη διάταξη του άρθρου 1196 του Αστικού Κώδικα η οποία προβλέπει ακυρότητα της μεταγραφής αυτής καθεαυτής, όταν από την πράξη που μεταγράφεται δεν προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου.

²¹⁶ Έτσι Γιάννα Καρύμπαλη – Τσίπτσιου, ό.π. σελ. 1487

²¹⁷ Κιτσαράς ό.π. σελ. 76.

Κεφάλαιο του νόμου, στο οποίο εντάσσεται και το άρθρο 13, περιέχει ρυθμίσεις αποκλειστικά και μόνο για τις επιγενόμενες εγγραφές και όχι για τις αρχικές²¹⁸. Εξάλλου αν η αρχική εγγραφή είναι ανακριβής, μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας άσκησης της αγωγής διόρθωσης θα παράγει και αυτή το αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7 παρ. 1 του ν. 2664/1998. Οπότε ο ανακριβώς φερόμενος με αυτήν ως δικαιούχος δεν θα χρειάζεται να συμπληρώσει δεκαετία στη νομή του ακινήτου, για να αποκτήσει την κυριότητα ή κάποια δουλεία επί του ακινήτου μέσω τακτικής χρησικτησίας.

Αντίθετα όσον αφορά στις επιγενόμενες εγγραφές που καταχωρίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του ν. 2664/1998 θα μπορούσαμε να δεχθούμε τη δυνατότητα εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 13 παρ. 2 εδάφιο στ' του ίδιου ως άνω νόμου. Στην περίπτωση κατά την οποία ορισμένη κτηματολογική εγγραφή είναι ανακριβής ο φερόμενος με αυτήν ως δικαιούχος θα μπορούσε να αποκτήσει το δικαίωμα που ανακριβώς φέρεται ότι του ανήκει δια της τακτικής χρησικτησίας, εφόσον βέβαια πληρεί όλες τις νόμιμες προϋποθέσεις της.

²¹⁸ Εισηγητική Έκθεση του ν. 2664/1998, παρ. Β.3 Οι διατάξεις του δεύτερου κεφαλαίου (άρθρα 6-9).

ΙΔ. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΙΔ.1 ΒΙΒΛΙΑ

- Εισηγήσεις του 3^{ου} Πανελληνίου Συνεδρίου Ένωσης Αστικολόγων Το Κτηματολόγιο, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα 2001
- Απόστολος Γεωργιάδης, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, γ' έκδοση, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 2002
- Απόστολος Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο Ι, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα 1991, ανατύπωση 1995.
- Απόστολος Γεωργιάδης, Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος ΙΙ, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 1993, ανατύπωση 1995.
- Απόστολος Γεωργιάδης σε Γεωργιάδη – Σταθόπουλου ΑΚ, 1710
- Αστέριος Γεωργιάδης σε Γεωργιάδη – Σταθόπουλο ΑΚ, 1846
- Π. Δ. Δαγτόγλου, Συνταγματικό Δίκαιο, Ατομικά Δικαιώματα Β', εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 1991
- Φίλιππος Δωρής, Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, εγχειρίδιο, τεύχος α', εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 1991
- Φίλιππος Δωρής, Εμπράγματα Ασφάλεια, Παραδόσεις, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 1986
- Φίλιππος Δωρής, Νομικές Μελέτες, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 1993.
- Μαρία – Χριστίνα Καλογερά σε Γεωργιάδη – Σταθόπουλο ΑΚ, 251, 255 και 279.
- Κ.Δ. Κεραμεύς, Αστικό Δικονομικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, εκδόσεις Σάκκουλα Αθήνα – Θεσσαλονίκη, 1986
- Λάμπρος Ι. Κιτσαράς, Οι πρώτες Εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Νομική φύση, έλεγχος νομιμότητας και δημόσια πίστη – Ερμηνευτική προσέγγιση των νόμων 2308/95 και 2664/98, Δίκαιο και Οικονομία, Π. Ν. Σάκκουλας, Αθήνα 2001.
- Δημήτριος Κράνης σε Κεραμέα /Κονδύλη /Νίκα, ΚΠολΔ ΙΙ (2000) άρθρα 707.
- Καλλιόπη Μακρίδου, σε Κεραμέα /Κονδύλη /Νίκα, ΚΠολΔ Ι (2000) άρθρα 286, 287, 291
- Νικόλαος Νίκας, σε Κεραμέα /Κονδύλη /Νίκα, ΚΠολΔ Ι (2000) άρθρο 110
- Γεώργιος Νικολόπουλος σε Κεραμέα /Κονδύλη /Νίκα, ΚΠολΔ ΙΙ (2000) άρθρο 992.

- Θεοφανώ Παπαζήση σε Γεωργιάδη – Σταθόπουλο ΑΚ, 1470.
- Νικ. Σ Παπαντωνίου, Κληρονομικό Δίκαιο, 5^η έκδοση, Δίκαιο και Οικονομία
- Κωνσταντίνος Σημαντήρας, Γενικά Αρχαία του Αστικού Δικαίου, έκδοσις γ΄, ημίτομος Α΄, εκδ. Αφοί Π. Σάκκουλα, Αθήνα 1980.
- Μιχαήλ Σταθόπουλος σε Γεωργιάδη – Σταθόπουλο ΑΚ, άρθρα 1192-1208, Δίκαιο και Οικονομία, Π.Ν. Σάκκουλας.
- Δημήτρης Φίλης, σε Αστικό Κώδικα, κατ’ άρθρο ερμηνεία, τόμος VI, Εμπράγματο Δίκαιο (άρθρα 1118 – 1345), άρθρο 1198, Απόστολος Γεωργιάδης – Μιχαήλ Σταθόπουλος, Δίκαιο και Οικονομία, Π.Ν. Σάκκουλας.
- Παύλος Χρ. Φίλιος, Κληρονομικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, δ΄ έκδοση, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή 1998.

ΙΔ.2 ΑΡΘΡΑ – ΜΕΛΕΤΕΣ - ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΔΙΚΑ

- Μιχαήλ Αυγουστιανάκης, παρέμβαση στο 3^ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων με θέμα το Κτηματολόγιο, ΚριτΕ 1998/2, 149 επ.
- Ανδρέας Γαζής, Το Κτηματολόγιο και τα Κτηματικά Βιβλία, ΝοΒ 40, 1170 επ.
- Γεώργιος Διαμαντόπουλος, Μετάθεση του χρόνου δικονομικής ωριμότητας των αποφάσεων εμπράγματος δικαίου από την τελεσιδικία στο αμετάκλητο (ν. 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο), Δίκη 30, 685 επ.
- Μιχαήλ Διατσίδης, Η μεταγραφή των συμβολαίων και η άρνηση των υποθηκοφυλάκων για μεταγραφή, Αρμενόπουλος 1993, 1182 επ.
- Μιχαήλ Διατσίδης, Θέματα Εθνικού Κτηματολογίου, Το αμάχητο τεκμήριο του Εθνικού Κτηματολογίου και η συνταγματικότητά του, Αρμενόπουλος 2000, 476 επ.
- Φίλιππος Δωρής, Κτηματογράφηση για την δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά Βιβλία, Εισήγηση στην ημερίδα που οργανώθηκε από το Δικηγορικό Σύλλογο Κέρκυρας στις 19-5-2000. Ανάπτυπο από την Ιόνιο Επιθεώρηση του Δικαίου, τεύχος 1/Δεκέμβριος 2001.
- Φίλιππος Δωρής, Εισήγηση, Εθνικό Κτηματολόγιο – Νομικά Ζητήματα, Αρμενόπουλος 1995, σελ. 1564 επ.
- Φίλιππος Δωρής, Το Εθνικό Κτηματολόγιο στην πράξη 1995-2000 Εμπειρίες – Διαπιστώσεις – Προτάσεις, Πρακτικά Δημέρου που διοργανώθηκε στη Θεσσαλονίκη το Φεβρουάριο του 2000.

- Φίλιππος Δωρής, Σκέψεις για τη διαπίστωση και πλήρωση των κενών στο δίκαιο (με αφορμή τις ΟΛΑΠ 20/2000 και ΑΠ 899/2001), Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου Γ/2003, σελ. 577 επ.
- Γιάννα Καρύμπαλη – Τσίπτσιου, Τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών και δημόσια πίστη (άρθρ. 13 Ν. 2664/1998), Ελληνική Δικαιοσύνη 1999, σελ. 1480 επ.
- Λάμπρος Κιτσαράς, σημείωμα στις 49/2000, γνωμοδοτήσεις του ΝΣΚ, ΔΕΕ 2002, 856 επ.
- Ιωάννης Κωτούλας, Κτηματολόγιο και μεταβιβάσεις ακινήτων, (Από της υποβολής των αρχικών δηλώσεων μέχρι τις πρώτες εγγραφές), Αρμενόπουλος 1999, 785 επ.
- Π. Ματθαίος, Κριτική θεώρηση του νέου θεσμικού πλαισίου για το Εθνικό Κτηματολόγιο, ΠερΔικ 1998, 316 επ.
- Κώστας Μπέης, Το σχέδιο νόμου για το Εθνικό Κτηματολόγιο και ο νόμος για τη διαδικασία ως τις πρώτες οριστικές εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία, Δίκη 28, 227 επ.
- Δημήτριος Παπαστερίου, Η αρχή της νομιμότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο, ΕλλΔνη 40, 1469 επ.
- Στέφανος Πανταζόπουλος, Η μετάβαση από το σύστημα των βιβλίων μεταγραφών στο σύστημα του Κτηματολογίου, Ελληνική Δικαιοσύνη 1998, 1234 επ.
- Ιωάννης Σόντης, Η προστασία του τρίτου κατά το εν Δωδεκανήσω ισχύον σύστημα του Κτηματικού Βιβλίου, ΝοΒ 18, 263 επ.
- Ιωάννης Σόντης, Η καλή πίστις κατά το εν Δωδεκανήσω ισχύον σύστημα του Κτηματικού Βιβλίου, γνωμοδότηση, Συμβολαί εις την θεωρίαν του εμπράγματος Δικαίου, 1986, σελ. 323 επ,
- Ιωάννης Σπυριδάκης, σημείωση στην ΑΠ 748/1971, ΝοΒ 20, 600 επ.
- Μιχαήλ Σταθόπουλος, παρέμβαση στο 3^ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων με θέμα το Κτηματολόγιο, ΚριτΕ 1998/2, 137 επ, 147 επ. 158 επ.
- Κώστας Χορομίδης, Εθνικό Κτηματολόγιο. Ο Νόμος 2664/1998, Νόμος και Φύση, 1999, 85 επ.

- Καλλιόπη Χριστακάκου, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το ν. 1337/1983 και ακίνητο «άγνωστων ιδιοκτητών», γνωμοδότηση ΝοΒ 50, 302 επ.
- Κωνσταντίνος Χριστοδούλου, παρέμβαση στο 3^ο Συνέδριο της Ένωσης Αστικόλογων με θέμα το Κτηματολόγιο, ΚριτΕ 1998/2, 142 επ., 151 επ. 161 επ.

ΙΔ.3 ΔΙΚΑΣΤΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- ΑΕΔ 2/1999, Αρχείο Νομολογίας 1999, 19
- ΑΠ 477/1963, Κτηματολογικός Κανονισμός Ρόδου – Κω (νομολογία του Αρείου Πάγου), Δημήτριος Σαλαμαστράκης, 7 επ.
- ΑΠ 748/1971, ΝοΒ 20, 599 επ.
- ΑΠ 1218/1975, ΝοΒ 24, 524,
- ΑΠ 888/1977, ΝοΒ 26, 703
- ΑΠ 412/1982, ΝοΒ 30, 1478
- ΑΠ 686/1992, ΕλλΔνη 35, 96, Κτηματολογικός Κανονισμός Ρόδου – Κω (νομολογία Αρείου Πάγου), Δημήτριος Σαλαμαστράκης 176 επ.
- ΑΠ 985/1992, Κτηματολογικός Κανονισμός Ρόδου – Κω (νομολογία Αρείου Πάγου), Δημήτριος Σαλαμαστράκης 183 επ.
- ΑΠ 1066/1995, ΕλλΔνη 1996, 1610
- ΟΛΑΠ 20/2000, ΧρΙδ 2001, 153, με παρατηρήσεις Λάμπρου Κιτσαρά
- ΑΠ 12/2002, ΝοΒ 51, 659 επ.
- ΑΠ 11/2003, ΝοΒ 51, 1414 επ.
- ΑΠ 469/2004, ΧρΙδ 2004, 903 επ.
- ΟΛΣΤΕ 3845/1997, καταχωρισμένη στην Τηλεματική
- ΟΛΣΤΕ 4107/1999, καταχωρισμένη στην Τηλεματική
 - ΕφΠειραιά 663/1993, ΕλλΔνη 36, 416
- ΠΠρωτΡόδου 807/1967, ΝοΒ 18, 359 επ.
- ΜΠΡεθύμνης 320/2003, ΧρΙδ 2005, 514 επ.
- ΜΠρΛαρ 48/2005, καταχωρισμένη στην Τηλεματική.

ΙΔ.4 ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΩΝ

166/1974 γνωμοδότηση Εισαγγελίας Πρωτοδικών Χαλκιδικής, ΝοΒ 22, 440 επ.

ΙΔ.5 ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΕΙΣ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

- Ε΄ Τμήμα, 582/1999, καταχωρισμένη στην Τηλεματική

- Ολομέλεια 49/2000, καταχωρισμένη στην Τηλεματική
- Ολομέλεια 348/2000, καταχωρισμένη στην Τηλεματική