



ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ
ΣΧΕΔΙΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ ΝΟΜΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

«Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 για την Κτηματογράφηση και το Εθνικό Κτηματολόγιο»

I. Με τον ν. 2308/1995 τέθηκαν οι βάσεις για τη δημιουργία Κτηματολογίου στη χώρα μας και την εντεύθεν αναδιαμόρφωση του συστήματος που διέπει τη δημοσιότητα των εμπράγματων δικαιωμάτων στα ακίνητα. Ειδικότερα, ο ν. 2308 είχε προβλέψει τη διαδικασία των πρώτων εγγραφών και μεριμνήσει για τις απαραίτητες διοικητικές εγγυήσεις, προκειμένου να περιορισθεί η έκταση των εσφαλμένων εγγραφών. Τα θέματα τα σχετικά με τη νομική ισχύ των πρώτων εγγραφών και τα ένδικα βοηθήματα για την οριστική εκκαθάριση των ιδιοκτησιακών σχέσεων ρυθμίσθηκαν με τον ν. 2664/1998. Ήδη με το προτεινόμενο προς ψήφιση Σχέδιο Νόμου επιφέρονται αλλαγές και στα δύο προηγούμενα νομοθετήματα, ώστε – όπως αναφέρεται και στην Αιτιολογική Έκθεση – να αντιμετωπισθούν ορισμένες αδυναμίες που ανέκυψαν κατά την εφαρμογή του Κτηματολογίου.

II. Το άρθρο 1 παρ. 5 Νοσχ επιχειρεί, όπως εξηγείται στην Αιτιολογική Έκθεση, να συμβιβάσει «τις συγκρουόμενες νομικές και κοινωνικές καταστάσεις, που δημιουργεί για το κτηματολόγιο ο θάνατος ενός προσώπου». Προβλέπεται έτσι, στο τροποποιούμενο άρθρο 2 παρ. 3 εδ. β ν. 2308/1995, η δυνατότητα να δηλωθεί το εγγραπτό δικαίωμα «με αιτία κτήσης την κληρονομική διαδοχή και πριν από τη σύνταξη και μεταγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομίας ή άλλης ισοδύναμης με αυτήν πράξης». Σε αυτήν την περίπτωση, όμως, ο δικαιούχος «δεν μπορεί να επιχειρήσει εγκύρως καμιά πράξη ασκήσεώς του (scil. του δικαιώματος) πριν από την πλήρωση των προϋποθέσεων των άρθρων 1193 επ. ΑΚ», τα οποία αναφέρονται στη μεταγραφή στα

2

αρμόδια βιβλία μεταγραφών των πράξεων αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου. Όπως είναι διατυπωμένο το δεύτερο εδάφιο της προτεινόμενης διατάξεως, φαίνεται πάντως να επαναλαμβάνει το αυτονόητο: αφού πριν από τη μεταγραφή της αποδοχής της κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου δεν επέρχεται η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου (1198 ΑΚ), είναι προφανές ότι η απλή εγγραφή στο κτηματολόγιο δεν χορηγεί δικαίωμα να ενεργηθούν πράξεις ασκήσεως του εμπράγματος δικαιώματος. Σε αυτήν την περίπτωση θα ήταν ίσως χρήσιμο, για λόγους προστασίας των συναλλαγών, να εμφανίζεται και στο κτηματολόγιο ότι το εγγραφέν δικαίωμα του καθολικού διαδόχου τελεί υπό την αίρεση της μεταγραφής της αποδοχής ή του κληρονομητηρίου.

III. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 9 Νσχ, προστίθεται στο άρθρο 2 ν. 2308/1995 παράγραφος 9 που προβλέπει ότι «δεν επιτρέπεται να υποβληθεί δήλωση εμπράγματος δικαιώματος με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, εφόσον αφορά σε ακίνητο, το οποίο στην πρώτη ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης καταχωρίσθηκε ως άγνωστου ιδιοκτήτη». Κατά την Αιτιολογική Έκθεση, με τη διάταξη αυτή επιδιώκεται να αποκοπεί «στους επιτήδειους» η δυνατότητα να παρουσιάζονται στους κτηματολογικούς πίνακες με τίτλους κτήσης αποκτημένους δυνάμει έκτακτης χρησικτησίας έναντι άγνωστου ιδιοκτήτη. Είναι αληθές ότι στην πρακτική δεν σπανίζουν οι περιπτώσεις τελεσίδικων αποφάσεων κατά προσώπων άγνωστης διαμονής, οι οποίες αναγνωρίζουν δικαίωμα κυριότητας βάσει έκτακτης χρησικτησίας. Προφανώς τέτοια φαινόμενα σκοπεύει να αντιμετωπίσει η προτεινόμενη διάταξη. Αν αυτό είναι ακριβές, τότε με τη φράση «με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία» πρέπει να θεωρηθεί ότι νοείται η ύπαρξη δικαστικής απόφασης, η οποία εξεδόθη κατά προσώπου άγνωστης διαμονής και αναγνωρίζει στον ενάγοντα κυριότητα αποκτηθείσα με έκτακτη χρησικτησία.

IV. Μία από τις σημαντικότερες καινοτομίες του Σχεδίου Νόμου αναφέρεται στο ζήτημα της νομικής τύχης των δικαιωμάτων που δεν καταχωρίσθηκαν στις αρχικές εγγραφές στο κτηματολόγιο. Οι ελλειπείς αυτές εγγραφές μπορούν να διορθωθούν με αμετάκλητη απόφαση. Έως τότε ανακύπτει, όμως, το ζήτημα της ασκήσεως των εξουσιών που πηγάζουν από τα μη καταχωρισθέντα δικαιώματα. Η λύση, η οποία επιλέγεται στις περιπτώσεις αυτές, είναι να μετατίθεται στον διάδοχο το βάρος να προβεί αυτός σε συγκεκριμένες πράξεις, ώστε να καταστεί εκ των υστέρων έγκυρη η δικαιοπραξία. Ειδικότερα, οι διατάξεις του νέου άρθρου 7α ν. 2664/1998, το οποίο προστί-

θεται με το άρθρο 2 παρ. 4 Νσχ, αναγνωρίζουν ότι τα μη καταχωρισθέντα στις πρώτες εγγραφές δικαιώματα μεταβιβάζονται και επιβαρύνονται σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, επιβάλλουν όμως στον αντισυμβαλλόμενο του αρχικού δικαιούχου το βάρος να προβεί αυτός στις ελλείπουσες εγγραφές. Προβλέπεται, λ.χ., ότι για την εκ μέρους του δανειστή εγγραφή υποθήκης ή κατάσχεσης απαιτείται να ασκηθεί από αυτόν η αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 ν. 2664/1998, το κύρος δε του εμπράγματος βάρους τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της εκδόσεως αμετάκλητης αποφάσεως που αναγνωρίζει τον οφειλέτη ως δικαιούχο του μη καταχωρισθέντος δικαιώματος (νέο άρθρο 7 α παρ. β ν. 2664/1998). Ανάλογες λύσεις επιβάλλονται και όταν πρόκειται για μεταβίβαση κυριότητας που δεν καταχωρίσθηκε στις πρώτες εγγραφές ή για την άσκηση εξουσιών προερχόμενων από μη καταχωρισμένο σε αυτές εμπράγματο βάρος. Η εκ των υστέρων άσκηση αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 από τους ενδιαφερομένους και η έκδοση της σχετικής δικαστικής αποφάσεως ανάγονται έτσι σε αίρεση δικαίου, από την πλήρωση της οποίας εξαρτάται είτε η αναδρομική πρόσδοση κύρους στην επιχειρηθείσα δικαιοπραξία είτε η άσκηση των εξουσιών που προέρχονται από το εμπράγματο βάρος ή την επιβληθείσα κατάσχεση. Η επιλεγείσα λύση φαίνεται πράγματι να ανταποκρίνεται στο αίτημα της προστασίας και ασφάλειας των συναλλαγών, χωρίς να θίγεται η έννομη θέση του δανειστή ή αντισυμβαλλομένου, ο οποίος επίσης όφειλε να είχε ελέγξει τη νομική κατάσταση του εμπράγματος δικαιώματος του αντισυμβαλλομένου ή του οφειλέτη του.

Αθήνα, 17 Φεβρουαρίου 2003

Ο εισηγητής
Στέλιος Ν. Κουσουλής
 Προϊστάμενος του Τμήματος
 Επικ. καθηγητής Παν/μίου Αθηνών

Ο Προϊστάμενος της Διεύθυνσης
 Αντώνης Μ. Παντελής
 Καθηγητής Παν/μίου Αθηνών

Για το Επιστημονικό Συμβούλιο
 Ο Πρόεδρος
 Καθηγητής Κώστας Μαυριάς