

ΜΙΧ. Κ. ΑΥΓΟΥΣΤΙΑΝΑΚΗΣ*

Το πρόβλημα ως προς τη δημοσιότητα των αγωγών αναγνώρισης ακυρότητας ή ακύρωσης δικαιοπραξιών που αφορούν ακίνητα

1. Εισαγωγικά

1.1. Μεταξύ των θεμελιωδών αρχών του εμπράγματος δικαίου συμπεριλαμβάνεται και η αρχή της δημοσιότητας, η οποία συνδέεται άρρηκτα με την αρχή του κλειστού αριθμού των εμπράγματων δικαιωμάτων και την αρχή της ειδικότητας. Οι αρχές αυτές, οι οποίες αλληλοσυμπληρώνονται, έχουν ως κοινό στόχο τη δημιουργία βέβαιων εμπράγματων σχέσεων και γενικότερα την ασφάλεια των συναλλαγών¹.

Για τη δημοσιότητα των εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα, προβλέπεται η εγγραφή σε δημόσια βιβλία των *δικαιοπραξιών και λοιπών πράξεων* με τις οποίες επέρχεται μεταβολή των εμπράγματων σχέσεων σε ακίνητα (ΑΚ 1192 επ.)². Το αίτημα δημοσιότητας καταλαμβάνει και τις *δικαστικές αποφάσεις* με τις οποίες *κηρύσσεται άκυρη ή ακυρώνεται* μεταγραφωμένη δικαιοπραξία που αφορά ακίνητο, οπότε επιβάλλεται η σημείωση της σχετικής (τελεσιδίκης) απόφασης στο περιθώριο της δικαιοπραξίας που έχει μεταγραφεί (ΑΚ 1202 επ.)³. Αντίστοιχη σημείωση προβλέπεται εξάλλου και για την απόφαση που απαγγέλλει τη *διάρρηξη* μεταβίβασης ακινήτου ως *καταδολιευτικής απαλλοτρίωσης* (ΚΠολΔ 992 § 1).

1.2. Για την προστασία των τρίτων, επιβάλλεται επίσης η δημοσιότητα *αγωγών* (ή *ανακοπών*) εμπράγματων, μικτών ή νομής, όταν αφορούν ακίνητα, οι οποίες εγ-

* Αναπληρωτής Καθηγητής Αστικού Δικαίου στο Πανεπιστήμιο Αθηνών.

1. Βλ. *Απ. Γεωργιάδη*, ΕμπρΔ (2010) § 2 αρ. 10, 15 επ., § 91· βλ. και *Μπαλή*, ΕμπρΔ § 184· *Σπυριδάκη*, ΕμπρΔ Α' (2001) αρ. 21.1· *Π. Φίλιο*, ΕμπρΔ (2011) §§ 4α, 258 επ.

2. Βλ. και ΠρσχΕμπρ 79 επ., ΣχΕμπρ 77 επ., ΚρητΑΚ 279 επ., ΕλλΑΚ 1239 επ. Βλ. επίσης ν. 2664/1998 άρθρ. 12 § 1 περ. α' επ.

3. Πρβλ. ΠρσχΕμπρ 82, ΣχΕμπρ 80, ΚρητΑΚ 284 επ. Βλ. επίσης ΕλλΑΚ 1251 επ. Η σχετική κατάρτιση στο κτηματολογικό βιβλίο κατά τον ν. 2664/1998 φαίνεται να καταλαμβάνεται από τη διάταξη του άρθρ. 12 § 1 περ. ιστ' (βλ. και *Φίλιο*, ΕμπρΔ § 270 Δ)· πρβλ. όμως και άρθρ. 13 § 2, όπου για την ανατροπή του μαχητού τεκμηρίου ακριβείας των κτηματολογικών εγγραφών απαιτείται αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Σχετικά βλ. επίσης *Τσολακίδη*, Ακύρωση δικαιοπραξίας με αντικείμενο ακίνητο και προστασία των τρίτων κατά το σύστημα μεταγραφών και κατά το Εθνικό Κτηματολόγιο (2003), σ. 245 επ.· *Απ. Γεωργιάδη*, ό.π. § 92 αρ. 85 επ. μ.π.π. Για το ειδικότερο περιεχόμενο και για τον δικαιολογητικό λόγο των σχετικών ρυθμίσεων (ΑΚ 1202 και 1203-1204) βλ. παρακ. 3.1.1 και 3.2.1.

γράφονται στα βιβλία διεκδικήσεων (ΚΠολΔ 220)⁴. Στις αγωγές αυτές, με πρόσφατη νομοθετική τροποποίηση της σχετικής διάταξης, προστέθηκαν ρητά και οι αγωγές διάρρηξης δικαιοπραξίας ως καταδολιευτικής (όταν βεβαίως αφορούν ακίνητα· βλ. ΚΠολΔ 220, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 21 ν. 3994/2011)⁵.

Διάσταση απόψεων όμως υπάρχει ως προς την υποχρέωση εγγραφής σε ειδικές περιπτώσεις αγωγών που αφορούν ακίνητα⁶. Μεταξύ των αμφισβητούμενων αυτών περιπτώσεων εγγραπτέων αγωγών συμπεριλαμβάνονταν μάλιστα έως πρόσφατα και οι αγωγές διάρρηξης καταδολιευτικής απαλλοτρίωσης (ΑΚ 939 επ.)⁷, οι οποίες αντιμετώπισηκον πλέον ρητά με την πρόσφατη νομοθετική τροποποίηση (ν. 3994/2011 άρθρο 21).

1.3. Αντικείμενο εξέτασης θα αποτελέσουν στη συνέχεια δύο χαρακτηριστικά παραδείγματα αμφισβητούμενων περιπτώσεων αγωγών ως προς την υποχρέωση εγγραφής τους στα βιβλία διεκδικήσεων: οι περιπτώσεις αγωγών αναγνώρισης ακυρότητας και ακύρωσης δικαιοπραξίας, όταν αφορούν ακίνητα. Στις περιπτώσεις αυτές, όπως έχει εκτεθεί, επιβάλλεται η σημείωση της σχετικής απόφασης στο περιθώριο της μεταγραμμένης δικαιοπραξίας (ΑΚ 1202 επ.), υπάρχει όμως διάσταση απόψεων ως προς την υποχρέωση εγγραφής των αντίστοιχων αγωγών στα βιβλία διεκδικήσεων (ΚΠολΔ 220).

Κατά την εξέταση των σχετικών ερμηνευτικών προβλημάτων προτάσσονται ορισμένες παρατηρήσεις που αφορούν κυρίως τον σκοπό της εγγραφής των αγωγών στα βιβλία διεκδικήσεων καθώς και τις συνέπειες της παράλειψης της εγγραφής αυτής (βλ. ΚΠολΔ 220· βλ. παρακ. υπό 2). Στη συνέχεια επιχειρείται μία εγγύτερη εξέταση των συγκεκριμένων νομικών προβλημάτων και των υποστηριζόμενων απόψεων για την επίλυσή τους (βλ. παρακ. υπό 3), μετά την οποία διατυπώνονται επίσης ορισμένες τελικές παρατηρήσεις (βλ. παρακ. υπό 4).

2. Σκοπός της εγγραφής των αγωγών στα βιβλία διεκδικήσεων και συνέπειες παράλειψης της εγγραφής

2.1. Για την κατανόηση και επίλυση των εξεταζόμενων προβλημάτων είναι αναγκαίο να προταχθεί, όπως έχει μνημονευθεί, η έρευνα του σκοπού της ρύθμισης που

4. Αναλυτικότερα για τη δικαιολογία και τον σκοπό της ρύθμισης βλ. παρακ. υπό 2. Βλ. και ν. 2664/1998 άρθρ. 12 § 1 περ. ιβ'.

5. Για τη δικαιολογία της ρύθμισης βλ. παρακ. υπό 2.2.

6. Βλ. Λιώση, Ζητήματα σχετικά με την εγγραφή-διαγραφή των αγωγών από τα βιβλία διεκδικήσεων, Γενέθλ. Γεωργιάδη Ι (2006), σ. 523 επ.

7. Βλ. σχετικά Αυγουστιανιάκη, Η διάρρηξη της καταδολιευτικής απαλλοτρίωσης (1991), αρ. 8.7.3 σ. 338 επ. μ.π.π. Πρβλ. Μαθία, Τροποποιήσεις στην αναγκαστική εκτέλεση με το ν. 2298/1995, ΕλλΔνη 36 (1995), 1456· Λιώση, ό.π. σ. 523 και σημ. 12, σ. 525 επ.

επιβάλλει την εγγραφή των αγωγών στα βιβλία διεκδικήσεων, ενώ θα πρέπει επίσης να ληφθούν υπόψη και οι συνέπειες της παράλειψης της εγγραφής αυτής⁸.

Σκοπός της εγγραφής της αγωγής που αφορά ακίνητο στα βιβλία διεκδικήσεων (ΚΠολΔ 220) είναι η πληροφόρηση και γενικότερα η *προστασία των (καλόπιστων) τρίτων*, ιδίως αυτών που ενδιαφέρονται να αποκτήσουν το ακίνητο⁹, διότι ο διάδοχος του εναγομένου *μετά την άσκηση της αγωγής* δεσμεύεται αυτοδικαίως από το *δεδικασμένο* (ΚΠολΔ 325 εδ. 1 αρ. 2) και την *εκτελεστότητα* (ΚΠολΔ 919 αρ. 1) της απόφασης που θα εκδοθεί¹⁰. Επομένως, ο σκοπός (και η δικαιολογία) της ΑΚ 220 συναρτάται και εναρμονίζεται με την έκταση (ως προς τα υποκειμενικά όρια) του δεδικασμένου και της εκτελεστότητας της σχετικής απόφασης, δηλ. με τις επιπτώσεις της ευδοκίμησης της αγωγής στα δικαιώματα που απέκτησε τρίτος μετά την έγερση της αγωγής αλλά πριν από την έκδοση (ή την τελεσιδικία) της απόφασης¹¹.

Ως συνέπεια της παράλειψης της απαιτούμενης εγγραφής, προβλέπεται ότι η αγωγή απορρίπτεται και αυτεπαγγέλτως ως *απαράδεκτη* (ΚΠολΔ 220 §1), αλλά η απόρριψη αυτή, όπως γίνεται δεκτό, δεν θίγει την επέλευση της εκκρεμοδικίας (βλ. ΚΠολΔ 221)¹².

2.2. Κατά την εξέταση αμφισβητούμενων περιπτώσεων ως προς την υποχρέωση εγγραφής των σχετικών αγωγών στα βιβλία διεκδικήσεων, υποστηρικτές των απόψεων υπέρ της εγγραφής των αγωγών αυτών (π.χ. των αγωγών ακύρωσης, διάρρηξης κλπ.) έχουν διατυπώσει και επιχειρήματα που υποδηλώνουν *διεύρυνση του επιδιωκόμενου σκοπού* της ρύθμισης, υπό την έννοια της προστασίας και άλλων έννομων συμφερόντων, όπως π.χ. και συμφερόντων του *ενάγοντος*¹³.

Εξάλλου, κατά την πρόσφατη νομοθετική διεύρυνση των περιπτώσεων εγγραπτέων αγωγών (ΚΠολΔ 220, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 21 ν. 3994/2011), μεταξύ των αγωγών αυτών, όπως έχει εκτεθεί, περιλήφθηκαν ρητά και οι *αγωγές διάρρηξης καταδολιευτικής δικαιοπραξίας* (ΑΚ 939 επ.), για την εγγραφή των οποίων

8. Πρβλ. και *Τσολακίδη*, ό.π. σ. 158, όπου επισημαίνεται ότι η τάση ερμηνευτικού περιορισμού των εγγραπτέων αγωγών οφείλεται και στη συνεκτίμηση της συνέπειας της παράλειψης της εγγραφής και τη συνακόλουθη τάση να ερμηνεύονται περιοριστικά οι διατάξεις που επιφέρουν για τυπικούς λόγους περιορισμό της δικαστικής προστασίας.

9. Βλ. *Ράμμο*, ΕγγΑστΔικΔ Ι § 178. Βλ. και επόμενη σημ.

10. Βλ. *Μπέη*, ΠολΔ άρθρ. 220 ΙΙ σ. 983· *Κεραμέα*, ΑστΔικΔ/ΓενΜ αρ. 84· *Μακρίδου*, σε: *Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα*, ΕρμΚΠολΔ 220 αρ. 1· *Απ.Γεωργιάδη*, ΕμπρΔ § 23 αρ. 65, § 57 αρ. 17· *τον ίδιο*, στον ΑΚ *Γεωργιάδη-Σταθόπουλου*, Εισαγ. 1094-1112 αρ. 30· ΑΠ 338/1965 ΕΕΝ 33, 253. Πρβλ. *Ανγουστιανάκη*, Η διάρρηξη ... (1991), αρ. 8.7.3 σ. 338 επ· *τον ίδιο*, Το δικαίωμα προς ακύρωση λόγω πλάνης, απάτης ή απειλής (2011), αρ. 7.5.2.2 σ. 199.

11. Βλ. και *Τσολακίδη*, ό.π. σ. 162. Πρβλ. και *Δωρή*, Το ζήτημα της εγγραφής αγωγής περί κλήρου στα βιβλία διεκδικήσεων, Νομικές Μελέτες (1993) σ. 273 επ. (= ΝοΒ 31, 537 επ.).

12. Βλ. *Μακρίδου*, ό.π. άρθρ. 220 αρ. 4 και 221 αρ. 5 μ.π.π.

13. Βλ. *Τσολακίδη*, ό.π. σ. 163· *Λιώση*, ό.π. σ. 524 επ. Σχετικά με την προτεινόμενη διεύρυνση του σκοπού (και του πεδίου εφαρμογής) της ρύθμισης βλ. και παρακ. 3.2.4.

υπήρχε έως τότε αμφισβήτηση¹⁴. Η σχετική ρύθμιση συγκαταλέγεται κατά την οικεία αιτιολογική έκθεση μεταξύ των ρυθμίσεων που κατατείνουν στον *εξορθολογισμό της διαδικασίας της πολιτικής δίκης*¹⁵. Ειδικά ως προς τη συγκεκριμένη ρύθμιση αναφέρεται ότι η αγωγή διάρρηξης (παυλιανή αγωγή) μετά τον ν. 2298/1995 (άρθρο 4) απέκτησε *οιονεί εμπράγματο χαρακτήρα* και θα έπρεπε ίσως ερμηνευτικά να γίνεται δεκτή η ανάγκη εγγραφής της στα βιβλία διεκδικήσεων. Κατά την αιτιολογική έκθεση λοιπόν, προς άρση οποιασδήποτε αμφισβήτησης προστίθεται και η αγωγή αυτή στις εγγραπτές αγωγές και για λόγους *διαφάνειας*¹⁶.

Όπως συνάγεται από τα παραπάνω, με τη νέα ρύθμιση επήλθε τροποποίηση (συμπλήρωση) της διάταξης ΚΠολΔ 220 § 1 με κύρια αιτιολογία τον «οιονεί εμπράγματο» χαρακτήρα της αγωγής διάρρηξης, χωρίς όμως να προκύπτει από τη δικαιολογία της νέας ρύθμισης ότι συνεκτιμήθηκε και ο θεωρούμενος, τουλάχιστον έως τότε, ως επιδιωκόμενος σκοπός (και δικαιολογητικός λόγος) της διάταξης, δηλ. η ύπαρξη πράγματι ανάγκης προστασίας των τρίτων, ιδίως των ειδικών διαδόχων μετά την άσκηση της αγωγής διάρρηξης (βλ. παραπ. 2.1)¹⁷. Επομένως, πρόκειται για μία ενδιαφέρουσα περίπτωση διεύρυνσης του πεδίου εφαρμογής νομοθετικής διάταξης (ΚΠολΔ 220 § 1), ενδεχομένως και πέραν του θεωρούμενου (έως τότε) ως επιδιωκόμενου σκοπού, έτσι ώστε, με τη διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής, να επέρχεται ταυτόχρονα και *διεύρυνση του επιδιωκόμενου σκοπού* (και δικαιολογητικού λόγου) της διάταξης¹⁸.

3. Εξέταση των ειδικότερων προβλημάτων – Προτεινόμενες λύσεις

3.1. Αγωγή αναγνώρισης ακυρότητας

3.1.1. Για την περίπτωση αναγνώρισης της ακυρότητας μεταγραμμένης δικαιοπραξίας, όπως έχει ήδη εκτεθεί, προβλέπεται η *δημοσιότητα της σχετικής απόφασης* (ΑΚ 1202)¹⁹. Κατά τη διάταξη ΑΚ 1202, αν κηρυχθεί (ορθότερο: αναγνωρισθεί) με τελεσίδικη δικαστική απόφαση η ακυρότητα δικαιοπραξίας που έχει μεταγραφεί, επιβάλλεται η σημείωση της απόφασης, με επιμέλεια του διαδίκου που πέτυχε την αναγνώριση, στο περιθώριο της δικαιοπραξίας που έχει μεταγραφεί (ΑΚ 1202 εδ. 1). Σε περίπτωση *παράλειψης της σημείωσης*, ο προαναφερόμενος διάδικος ενέχεται (απλώς) προς *αποζημίωση* έναντι του ζημιωθέντος για κάθε ζημία από την παράλειψη

14. Βλ. παραπ. 1.2 και σημ. 7.

15. Βλ. ΑιτΕκθ ν. 3994/2011 (= ΚΝοΒ 59/2011, 1712 επ.) κεφ. Α', υπό Α' 1,2.

16. Βλ. ΑιτΕκθ κεφ. Α', υπό Β' άρθρο 21.

17. Βλ. και Αυγουστιανάκη, Η διάρρηξη ... αρ. 8.7.3 σ. 338 επ.

18. Πρβλ. σχετικά και παρακ. 3.2.2(β) και 3.2.4 (μ.π.π.).

19. Πρβλ. Πρσχεμπρ 82, Σχεμπρ 80, ΚρητΑΚ 284 επ. Βλ. και ΕλλΑΚ 1251. Βλ. επίσης παραπ. 1.1 και σημ. 3.

(ΑΚ 1202 εδ. 2), καθόσον η παράλειψη αυτή δεν ασκεί καμία επιρροή στην επέλευση των συνεπειών της ακυρότητας²⁰. Ως σκοπός (και δικαιολογητικός λόγος) της ρύθμισης (ΑΚ 1202) θεωρείται η συμπλήρωση της αρχής της δημοσιότητας με την ενημέρωση των βιβλίων μεταγραφών, καθώς και η πληροφόρηση και προστασία των τρίτων. Ειδικότερα, θεωρείται ότι η σχετική ρύθμιση αφενός προστατεύει τους τρίτους αφού τους διευκολύνει να πληροφορηθούν την ακυρότητα και αφετέρου τους καθιστά κακόπιστους αν συναλλαχθούν στηριζόμενοι στην άκυρη δικαιοπραξία, παραβλέποντας την ακυρότητα²¹.

3.1.2. Διάσταση απόψεων φαίνεται όμως να υπάρχει ως προς τη δημοσιότητα της αγωγής αναγνώρισης ακυρότητας της δικαιοπραξίας που αφορά ακίνητο, δηλ. ως προς το ζήτημα αν η αγωγή αυτή περιλαμβάνεται στις αγωγές για τις οποίες υπάρχει υποχρέωση εγγραφής στα βιβλία διεκδικήσεων (ΚΠολΔ 220).

(α) Κατά μία γνώμη, γίνεται δεκτό ότι δεν εγγράφονται στα βιβλία διεκδικήσεων αγωγές αναγνώρισης ακυρότητας δικαιοπραξίας, όπως π.χ. δικαιοπραξίας εικονικής (ΑΚ 138) ή καταπλεονεκτικής (ΑΚ 179)²². Μεταξύ των υποστηρικτών της γνώμης αυτής υπάρχει όμως αμφισβήτηση ως προς την υποχρέωση εγγραφής σε περίπτωση σώρευσης και του αιτήματος προς απόδοση του ακινήτου²³.

(β) Υποστηρίζεται και η (αντίθετη) άποψη ότι σε περίπτωση αγωγής αναγνώρισης ακυρότητας εμπράγματης δικαιοπραξίας (ΑΚ 138, 174, 178, 179), που αφορά ακίνητο, η αγωγή πρέπει να εγγράφεται²⁴. Όπως μάλιστα υποστηρίζεται κατά την άποψη αυτή²⁵, με τη σχετική αγωγή²⁶, αυτό που ουσιαστικά αναγνωρίζεται, αν σωρευτεί και αναγνωριστικό αίτημα για το ακίνητο, είναι ότι ουδέποτε το ακίνητο εξέφυγε από την κυριότητα του ενάγοντος. Επομένως, στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν πρόκειται για μελλοντικό δικαίωμα του ενάγοντος, αλλά για γεγεννημένο (ήδη

20. Βλ. ενδεικτικά Μπαλή, ΓενΑρχ § 69· Ράμμο, ΕρμΑΚ 1202 αρ. 1 επ.· Σταθόπουλο, στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, άρθρ. 1202 αρ. 2. Πρβλ. και Κρητ ΑΚ 286 § 1 εδ. 2.

21. Βλ. Ράμμο, ό.π. Βλ. και Μπαλή, ΓενΑρχ § 69· Σταθόπουλο, ό.π.· Απ. Γεωργιάδη, ΕμπρΔ § 92 αρ. 77 και 79 μ.π.π.

22. Βλ. ΑΠ 211/1996 ΕλλΔνη 39 (1998), 1282· ΕφΑθ 7211/1987 ΕλλΔνη 29 (1988), 1683. Βλ. και ΑΠ 338/1965 ΕΕΝ 33, 253· 640/1964 ΕΕΝ 32, 240· Μακρίδου, ό.π., άρθρ. 220 αρ. 6· Βαθρακοκοίλη, ΚΠολΔ 220 αρ. 56 και 59 (μ.π.π.). Πρβλ. και Τσολακίδη, ό.π. σ. 159 και σημ. 251· Λιώση, ό.π. σ. 523 και σημ. 10 επ.

23. Κατά της εγγραφής βλ. ΑΠ 640/1964 ό.π. Υπέρ της εγγραφής βλ. ΠΠρΑθ 2273/1975 Αρμ 29, 675 επ. Πρβλ. και Δωρή, Εγγραφή στα βιβλία διεκδικήσεων της αγωγής του εκ προσυμφώνου πωλητή για την αναγνώριση της ακυρότητας ..., Νομικές μελέτες (1993) σ. 269 επ. (= ΝοΒ 30, 859 επ.)· Τσολακίδη, ό.π. σ. 157 επ. μ.π.π.

24. Βλ. Βαβούσκο, ΕμπρΔ (1986) αρ. 294. Βλ. και Δωρή, ό.π., ΝομΜελ σ. 269 επ. (= ΝοΒ 30, 859 επ.) και 273 επ. (= ΝοΒ 31, 537 επ.)· Λιώση, ό.π. σ. 526 επ. Πρβλ. ΑΠ 36/1971 ΑρχΝ 22, 277. Πρβλ. επίσης σχετικά Αυγουσιανάκη, Η διάρρηξη ... αρ. 8.7.3 σ. 338 επ.· Τσολακίδη, ό.π. σ. 159 επ.

25. Βλ. Λιώση, ό.π. σ. 526 επ.

26. Αν και η αγωγή αναφέρεται ως «αγωγή ακύρωσης» (βλ. Λιώση, ό.π.), προφανώς εννοείται η αγωγή αναγνώρισης ακυρότητας.

υφιστάμενο) κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής εμπράγματο δικαίωμα. Επιπλέον, ο τρίτος στον οποίο μεταβιβάσθηκε το ακίνητο δεν απέκτησε την κυριότητα επ' αυτού (ΑΚ 180). Συνεπώς, κατά την άποψη αυτή, για λόγους προστασίας του τρίτου, αλλά και επειδή η αγωγή έχει και εμπράγματο χαρακτήρα, θα πρέπει να εγγράφεται στα διεκδικήσεων²⁷.

3.1.3. Για την κατανόηση και επίλυση του προβλήματος ως προς τη δημοσιότητα της αγωγής αναγνώρισης ακυρότητας μεταγραμμένης δικαιοπραξίας, είναι διαφωτιστική η εξέταση των συνεπειών και της ενέργειας της ακυρότητας.

Κατά τον ΑΚ, η άκυρη δικαιοπραξία θεωρείται σαν να μην έγινε (ΑΚ 180). Η ακυρότητα κατά κανόνα επέρχεται αυτοδικαίως (*ipso jure*) και δεν απαιτείται να κηρυχθεί με δικαστική απόφαση²⁸. Η ακυρότητα προβάλλεται κατά κανόνα έναντι κάθε τρίτου, έστω και καλής πίστης²⁹. Έτσι λοιπόν, όπως μάλιστα ως χαρακτηριστικό παράδειγμα αναφέρεται³⁰, αν αυτός που ακύρωσε αγόρασε ακίνητο (και μετέγραψε) πωλήσει το ακίνητο περαιτέρω σε άλλον (που μετέγραψε ομοίως), έστω και αν αγνοεί την ακυρότητα, το πράγμα διεκδικείται και κατά τούτου, έναντι του οποίου προτείνεται επίσης η ακυρότητα. Στην περίπτωση βεβαίως αυτή, αν αναγνωρισθεί η ακυρότητα της μεταγραμμένης δικαιοπραξίας με τελεσίδικη δικαστική απόφαση, επιβάλλεται η σημείωση της απόφασης στα βιβλία μεταγραφών (ΑΚ 1202 εδ. 1· βλ. παραπ. 3.1.1). Η παράλειψη όμως της σημείωσης, όπως έχει εκτεθεί, δημιουργεί απλώς ευθύνη προς αποζημίωση (ΑΚ 1202 εδ. 2), χωρίς να ασκεί καμία επιρροή στην επέλευση των συνεπειών της ακυρότητας³¹.

Επομένως, εφόσον η ενέργεια της ακυρότητας, σύμφωνα με τα παραπάνω, προβάλλεται (κατά κανόνα) ακόμη και έναντι καλόπιστων τρίτων και το δεδικασμένο της απόφασης αναγνώρισης της ακυρότητας ισχύει και έναντι ειδικών διαδόχων μετά την άσκηση της αγωγής (ΚΠολΔ 325 αρ. 2), για την προστασία των τρίτων (ειδικών διαδόχων) που αποκτούν μετά την άσκηση της αγωγής, θα πρέπει να θεωρηθεί αναγκαία η εγγραφή της αγωγής στα βιβλία διεκδικήσεων³².

27. Βλ. Λιώση, ό.π. Βλ. και Δωρή, ό.π.

28. Βλ. Μπαλή, ΓενΑρχ § 69. Βλ. και Μαριδάκη, ΑιτΕκθ σ. 196 επ· Καραάση, στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, άρθρ. 180 αρ. 2· Σπυριδάκη, ΓενΑρχ Β' αρ. 275. Βλ. επίσης ΑΠ Ολ 18/2005 ΕλλΔνη 2005, 706 επ.

29. Βλ. Μπαλή, ΓενΑρχ § 68· Καραάση, ό.π. άρθρ. 180 αρ. 3 και 4.

30. Βλ. Μπαλή, ό.π.

31. Βλ. παραπ. 3.1.1 και σημ. 20. Για τον τρόπο (και χρόνο) επέλευσης των συνεπειών της (επιγενόμενης) ακυρότητας αιτιώδους εκποιητικής δικαιοπραξίας λόγω ακύρωσης της υποσχετικής δικαιοπραξίας που αποτελούσε την αιτία της, βλ. Σπυριδάκη, Ακύρωση ... αρ. 15.3.3 σημ. 12· Αυγουστιανάκη, Το δικαίωμα προς ακύρωση ... αρ. 3.4.1.2 σ. 96 σημ. 112, αρ. 3.4.1.4 και 3.4.2 σ. 100 επ. (μ.π.π.).

32. Βλ. παραπ. 3.1.2(β) και σημ. 24.

3.2. Αγωγή ακύρωσης

3.2.1. Σε περίπτωση ακύρωσης μεταγραμμένης δικαιοπραξίας που αφορά ακίνητο προβλέπεται επίσης η *δημοσιότητα της απόφασης ακύρωσης* (ΑΚ 1203 επ.). Κατά τις διατάξεις ΑΚ 1203 επ., σε περίπτωση ακύρωσης *μεταγραμμένης σύμβασης* που αφορά ακίνητο, τα αποτελέσματα της ακύρωσης επέρχονται αφότου η (τελεσίδικη) απόφαση ακύρωσης *σημειωθεί* στο περιθώριο της μεταγραμμένης σύμβασης (ΑΚ 1203), χωρίς να θίγονται τα εμπράγματα δικαιώματα που απέκτησαν τρίτοι (ΑΚ 1204)³³. Ως δικαιολογητικός λόγος της σχετικής ρύθμισης (ΑΚ 1203-1204) θεωρείται ο σεβασμός της αρχής της δημοσιότητας με τη συμπλήρωση και ενημέρωση του βιβλίου μεταγραφών, καθώς βεβαίως και η προστασία των τρίτων έναντι των συνεπειών της ακύρωσης, οι λόγοι της οποίας συνιστούν αφανή (λανθάνοντα) ελαττώματα της δικαιοπραξίας³⁴. Η ρύθμιση αναφέρεται στην ακύρωση *μεταγραμμένης «σύμβασης»*, αλλά το ίδιο θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι ισχύει, κατά την ορθότερη άποψη, και για την ακύρωση μεταγραμμένης *μονομερούς δικαιοπραξίας* (π.χ. ακύρωση αποδοχής κληρονομίας· ΑΚ 1193)³⁵.

3.2.2. Όπως έχει ήδη αναφερθεί, και στην προκείμενη περίπτωση της αγωγής ακύρωσης μεταγραμμένης δικαιοπραξίας υπάρχει διάσταση απόψεων ως προς τη *δημοσιότητα της σχετικής αγωγής*, δηλ. ως προς το ζήτημα αν η αγωγή ακύρωσης της δικαιοπραξίας που αφορά ακίνητο περιλαμβάνεται στις αγωγές για τις οποίες υπάρχει υποχρέωση εγγραφής στα βιβλία διεκδικήσεων (ΚΠολΔ 220).

(α) Κατά μία γνώμη, η οποία φαίνεται να είναι η κρατούσα, η αγωγή ακύρωσης *δεν εγγράφεται* (αυτοτελώς) στα βιβλία διεκδικήσεων, επειδή δεν είναι «εμπράγματα» ή «μικτή» (ΚΠολΔ 220)³⁶. Και στην προκείμενη όμως περίπτωση, μεταξύ των

33. Πρβλ. Πρσχεμπρ 82, Σχεμπρ 80, ΚρητΑΚ 284 επ. Βλ. και ΕλλΑΚ 1252 επ. Βλ. επίσης παραπ. 1.1 και σημ. 3.

34. Βλ. *Ράμμο*, ΕρμΑΚ 1203 αρ. 2. Βλ. και *Παπαντωνίου*, ΓενΑρχ § 74 ΙΙΙ και σημ. 24· *Σταθόπουλο*, ό.π. άρθρ. 1203-1204 αρ. 1. Πρβλ. και *Μπαλή*, ΓενΑρχ § 75. Πρβλ. επίσης παραπ. 3.1.1 και σημ. 21. Για τη σχέση μεταξύ της αρχής της δημοσιότητας και της προστασίας των τρίτων βλ. και *Απ. Γεωργιάδη*, ΕμπρΔ § 2 αρ. 15 επ.

35. Βλ. *Σπυριδάκη*, Ακύρωση ... αρ. 15.3.2 επ.· πρβλ. *Ράμμο*, ΕρμΑΚ 1203 αρ. 5α· *Σταθόπουλο*, ό.π. άρθρ. 1203-1204 αρ. 6. Βλ. και *Αυγουστιανάκη*, Το δικαίωμα προς κύρωση ... αρ. 3.4.1.4 σ. 99 και σημ. 127-128 (μ.π.π.). Για την επέλευση των συνεπειών της ακύρωσης σε περίπτωση *μη μεταγραμμένης* μονομερούς δικαιοπραξίας (π.χ. διαθήκης ή πληρεξουσιότητας για τη μεταβίβαση ακινήτου) και για τις επιπτώσεις των συνεπειών αυτών στο κύρος της (μεταγραμμένης) δικαιοπραξίας με την οποία έχει επέλθει η εμπράγματα μεταβολή στο ακίνητο (π.χ. αποδοχή κληρονομίας, σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου) βλ. *Αυγουστιανάκη*, ό.π. αρ. 3.4.1.4 και 3.4.2 σ. 99 επ. (μ.π.π.).

36. Βλ. *Δελικωστόπουλο/Σινανιώτη*, ΕρμΚΠολΔ 223 ΙΙΙ σ. 162· *Σταυρόπουλο*, ΕρμΚΠολΔ, άρθρ. 220 αρ. 3. Βλ. και ΕφΑθ 5801/2004 ΕλλΔνη 46, 1507· *Σπυριδάκη*, Ακύρωση ... αρ. 15.1 και σημ. 2 (με αναφορά και στο πρόβλημα de lege ferenda, χωρίς περαιτέρω εξέταση)· πρβλ. σχετικά *Τσολακίδη*, ό.π. σ. 157 επ. Υπέρ της άποψης αυτής συνηγορεί και η γνώμη κατά την οποία δεν εγγράφονται διαπλαστικές αγωγές. Βλ. *Νίκα*, σε: Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα, ΕρμΚΠολΔ 71 αρ. 4 (εκτός εάν είναι μικτές). Πρβλ.

υποστηρικτών της γνώμης αυτής, υπάρχει αμφισβήτηση ως προς τη δυνατότητα εγγραφής της αγωγής αν το αίτημα ακύρωσης της δικαιοπραξίας σωρεύεται με το αίτημα διεκδίκησης του ακινήτου (πρβλ. ΚΠολΔ 69 § 1 περ. δ')³⁷.

(β) Αντίθετα, υπέρ της εγγραφής της αγωγής ακύρωσης συνηγορούν οι απόψεις κατά τις οποίες επιβάλλεται η εγγραφή αγωγών που αφορούν το κύρος της εκπαιητικής (εμπράγματης) δικαιοπραξίας³⁸, ενώ διατυπώνεται και ρητά η άποψη υπέρ της εγγραφής της αγωγής ακύρωσης³⁹. Κατά την άποψη αυτή, με τη σχετική αγωγή πλήττεται εμπράγματη δικαιοπραξία, η οποία ανατρέπεται αναδρομικά (ΑΚ 184). Επομένως η αγωγή πρέπει να εγγράφεται επειδή αναπτύσσει *εμπράγματη ενέργεια*. Παράλληλα, κατά την ίδια άποψη, ως πρόσθετο επιχείρημα υπέρ της υποχρέωσης εγγραφής της αγωγής, υποστηρίζεται επίσης ότι με την εγγραφή *προστατεύονται τα συμφέροντα του ενάγοντος* που ζητεί την ακύρωση, διότι η εγγραφή στερεί τον τρίτο αποκτήσαντα από την απαιτούμενη για την κτήση του εμπράγματος δικαίωματος καλή πίστη, χωρίς να πλήττονται τα συμφέροντα του τρίτου, καθόσον αυτός θα έχει ενημερωθεί επαρκώς από την εγγραφή⁴⁰.

3.2.3. Όπως στην περίπτωση της ακυρότητας, αντίστοιχα και στην παρούσα περίπτωση της αγωγής ακύρωσης, για την επίλυση του προβλήματος ως προς τη δημοσιότητα της αγωγής είναι αναγκαία η εξέταση της ενέργειας και των συνεπειών της ακύρωσης.

Κατά τον ΑΚ, η ακυρώσιμη δικαιοπραξία μετά την ακύρωση εξομοιώνεται με την εξαρχής άκυρη, με την επιφύλαξη των διατάξεων που αφορούν εμπράγματα δικαιώματα που τρίτος απέκτησε από σύμβαση που ακυρώθηκε (ΑΚ 184). Μεταξύ των διατάξεων αυτών περιλαμβάνονται και οι διατάξεις ΑΚ 1203 επ., κατά τις οποίες τα αποτελέσματα της ακύρωσης μεταγγραμμένης σύμβασης που αφορά ακίνητο επέρχονται από τη σημείωση της απόφασης στο περιθώριο της μεταγγραμμένης σύμβασης (ΑΚ 1203), χωρίς να θίγονται τα εμπράγματα δικαιώματα που απέκτησαν τρίτοι (ΑΚ 1204· βλ. και παραπ. 3.2.1). Αν και η διατύπωση των σχετικών διατάξεων δεν διακρίνει μεταξύ καλόπιστων και κακόπιστων τρίτων, υπάρχει διάσταση απόψεων ως προς το ζήτημα αν παρέχεται προστασία γενικά στους τρίτους που απέκτησαν

σχετικά και Αυγουστιανάκη. Το δικαίωμα προς ακύρωση ... αρ. 7.5.2.1 σ. 198 και σημ. 25.

37. Βλ. Τσολακίδη, ό.π. σ. 157 επ. και σημ. 248 επ. μ.π.π. Πρβλ. και Δωρή, ό.π., ΝομΜελ σ. 269 επ. (=ΝοΒ 30, 859 επ.). Πρβλ. και παραπ. 3.1.2(α) και σημ. 23.

38. Υπέρ της εγγραφής της αγωγής αναγνώρισης ακυρότητας δικαιοπραξίας βλ. παραπ. 3.1.2(β) και σημ. 24. Με την αγωγή ακύρωσης, ως διαπλαστική αγωγή, ζητείται η αναγνώριση του (διαπλαστικού) δικαιώματος ακύρωσης και η δικαστική ακύρωση της δικαιοπραξίας, μετά την οποία η δικαιοπραξία εξομοιώνεται με εξαρχής άκυρη (ΑΚ 184· βλ. και παρακ. 3.2.3).

39. Υπέρ της υποχρέωσης εγγραφής της αγωγής ακύρωσης βλ. και Τσολακίδη, ό.π. σ. 163 επ.· Λιώση, ό.π. σ. 524 επ.

40. Βλ. Τσολακίδη, ό.π.· Λιώση, ό.π. Για την υποστηριζόμενη διεύρυνση του σκοπού της ρύθμισης βλ. επίσης παραπ. 2.2 και παρακ. 3.2.4.

πριν από τη σημείωση (ΑΚ 1203 επ.), χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η καλή ή κακή πίστη τους, ή αν προστατεύονται μόνο οι καλόπιστοι τρίτοι⁴¹.

Ανεξάρτητα πάντως από την προαναφερθείσα διαφωνία ως προς την έκταση της προστασίας των τρίτων, εφόσον θεωρείται ότι κατά τις διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου παρέχεται επαρκής προστασία στους τρίτους (τουλάχιστον στους καλόπιστους τρίτους) που απέκτησαν πριν από τη σημείωση της απόφασης ακύρωσης στο περιθώριο της μεταγραμμένης σύμβασης, δεν είναι αναγκαία (για την προστασία των τρίτων) η εγγραφή της αγωγής ακύρωσης στα βιβλία διεκδικήσεων (ΚΠολΔ 220)⁴². Δεν αποκλείεται βεβαίως η υποχρέωση εγγραφής της αγωγής στα βιβλία διεκδικήσεων, εάν στο ίδιο δικόγραφο σωρεύεται και αγωγή που εγγράφεται, όπως π.χ. διεκδικητική αγωγή (ΑΚ 1094 επ.)⁴³.

3.2.4. Ακόμη και αν η εγγραφή της αγωγής ακύρωσης στα βιβλία διεκδικήσεων δεν είναι αναγκαία για την προστασία των (καλόπιστων) τρίτων, πρόβλημα ανακύπτει ως προς τη δυνατότητα (και σκοπιμότητα) της εγγραφής της αγωγής, ιδίως αν γίνει δεκτό ότι με τις διατάξεις ΑΚ 1203 επ. δεν προστατεύονται οι κακόπιστοι τρίτοι⁴⁴. Στην περίπτωση αυτή έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον και εμφανίζει πειστικότητα η άποψη που δέχεται την εγγραφή της αγωγής ακύρωσης ως δυνατότητα του δικαιούχου ακύρωσης να καταστήσει τον τρίτο κακόπιστο ως προς την ακυρωσία της δικαιοπραξίας και να αδρανοποιήσει την προστασία κατά τις διατάξεις ΑΚ 1203 επ.⁴⁵.

Η υποστηριζόμενη άποψη αυτή παρουσιάζει όμως και σοβαρά προβλήματα. Ειδικότερα, παρουσιάζει προβλήματα ως προς την εναρμόνιση της προαιρετικής εγγραφής της αγωγής ακύρωσης με τη διατύπωση και το περιεχόμενο της διάταξης ΚΠολΔ 220, καθώς και ως προς τις συνέπειες άρνησης του υποθηκοφύλακα να εγγράψει την αγωγή. Κυρίως όμως δημιουργούνται προβλήματα ως προς την εναρμό-

41. Υπέρ της προστασίας των τρίτων ανεξάρτητα από την καλή ή κακή πίστη τους βλ. ενδεικτικά *Μπαλή*, ΓενΑρχ § 75· *Σημαντήρα*, ΓενΑρχ αρ. 874· πρβλ. και *Ράμμο*, ΕρμΑΚ 1204 αρ. 15. Υπέρ της προστασίας μόνο των καλόπιστων τρίτων βλ. *Σπυριδάκη*, Ακύρωση ... αρ. 14.4 επ., 16.5 επ.· *Σταθόπουλο*, ό.π. άρθρ. 1203-1204 αρ. 5· *Απ.Γεωργιάδη*, ΓενΑρχ § 40 αρ. 95· *Τσολακίδη*, ό.π. σ. 134 επ. Πρβλ. σχετικά και *Απ.Γεωργιάδη*, ΕμπρΔ § 92 αρ. 84· *Ανγουστιανάκη*, Το δικαίωμα προς ακύρωση ... αρ. 3.4.2.3 σ. 103 επ. μ.π.π.

42. Βλ. και *Ανγουστιανάκη*, ό.π. αρ. 7.5.2.2 σ. 199· πρβλ. *τον ίδιο*, Η διάρρηξη ... αρ. 8.7.3 και σημ. 181· *Τσολακίδη*, ό.π. σ. 163 επ. και σημ. 261 μ.π.π., κατά τον οποίο όμως, ακόμη και στην περίπτωση αυτή, η εγγραφή της αγωγής ακύρωσης διατηρεί τη σημασία της ως μέσο προστασίας των συμφερόντων του δικαιούχου ακύρωσης (βλ. και παρακ. 3.2.4 και σημ. 45). Για ανάλογες σκέψεις ως προς την ανάγκη εγγραφής της αγωγής στα βιβλία διεκδικήσεων βλ. και *Μπέη*, ΠολΔ 220 ΙΙΙ, 2 και 3.

43. Βλ. και παρακ. 3.2.2(α) και σημ. 37.

44. Βλ. παρακ. 3.2.3 και σημ. 41.

45. Βλ. *Τσολακίδη*, ό.π. σ. 162 επ.· πρβλ. και *Σπυριδάκη*, Ακύρωση ... αρ. 10.2.2· *Λιώση*, ό.π. σ. 525. Κατά την άποψη αυτή, η δυνατότητα εγγραφής της αγωγής ακύρωσης στα βιβλία διεκδικήσεων αποβλέπει στην ενίσχυση της προστασίας του δικαιούχου ακύρωσης, δηλ. στην προστασία του και έναντι των τρίτων που απέκτησαν πριν από τη σημείωση, αλλά μετά την έγερση της αγωγής.

νιση της διεύρυνσης του σκοπού της διάταξης (ενίσχυση της προστασίας του ενάγοντος) με τις συνέπειες της παράλειψης της εγγραφής (απόρριψη της αγωγής· βλ. παραπ. 2.1). Εξάλλου, κατά την εξέταση του συγκεκριμένου ζητήματος θα πρέπει να ληφθεί επίσης υπόψη ότι ο δικαιούχος ακύρωσης, πριν από τη δικαστική ακύρωση της ακυρώσιμης δικαιοπραξίας, μπορεί να επιδιώξει την προστασία των δικαιωμάτων του με τη λήψη των κατάλληλων ασφαλιστικών μέτρων (π.χ. με δικαστική μεσεγγύηση του αντικειμένου της ακυρώσιμης δικαιοπραξίας· ΚΠολΔ 725 επ.)⁴⁶.

4. Τελικές παρατηρήσεις

Όπως προκύπτει από όσα έχουν ήδη εκθεθεί, ως προς τις αγωγές που πρέπει να εγγράφονται στα βιβλία διεκδικήσεων (ΚΠολΔ 220) υπάρχουν σοβαρές διαφωνίες, οι οποίες δεν περιορίζονται βεβαίως στις περιπτώσεις που έχουν ήδη εξετασθεί⁴⁷. Επίσης, σε αμφισβητούμενες περιπτώσεις έχουν διατυπωθεί απόψεις υπέρ της εγγραφής της αγωγής, με επιχειρήματα που διευρύνουν τον θεωρούμενο ως επιδιωκόμενο σκοπό της σχετικής ρύθμισης⁴⁸. Εξάλλου, και η πρόσφατη νομοθετική ρύθμιση για τις αγωγές διάρρηξης (ν. 3994/2011 άρθρ. 21), που ακολουθεί υποστηριζόμενες ήδη στη θεωρία απόψεις, φαίνεται επίσης να διευρύνει τους σκοπούς της ρύθμισης (βλ. παραπ. 2.2). Για όλους αυτούς τους λόγους μπορεί να θεωρηθεί σήμερα ως ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα αλλά και αναγκαία μία επανεξέταση του σκοπού και του ακριβούς περιεχομένου της διάταξης ΚΠολΔ 220, έτσι ώστε να ανταποκρίνεται η ρύθμιση στις υπαρκτές ανάγκες και απαιτήσεις των συναλλαγών.

46. Βλ. Σπυριδάκη, ό.π. αρ. 4.4.2.3 σημ. 52 (μ.π.π.), όπου αναφέρεται επίσης η δυνατότητα συντηρητικής κατάσχεσης (ΚΠολΔ 707 επ.), καθώς και δικαστικής απαγόρευσης της διάθεσης (βλ. ΑΚ 176). Πρβλ. Καργάδο, Το πρόβλημα των «διαπλαστικών» αγωγών και αποφάσεων (1975), § 234· Αυγουστιανιάκη, Το δικαίωμα προς ακύρωση ... αρ. 7.5.2.2 και σημ. 33 (μ.π.π.).

47. Βλ. Λιώση, ό.π. σ. 521 επ.

48. Βλ. παραπ. 2.2 και σημ. 13, 3.2.2(β) και 3.2.4 (μ.π.π.).