

ΧΡΟΝΙΚΑ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΛΑΜΠΡΟΣ Ι. ΚΙΤΣΑΡΑΣ

Το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών
κτηματολογικών εγγραφών

Ανάπτυπο από το περιοδικό Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου
Τόμος ΚΓ' (2023), τεύχος 5ο, σ. 321-337

ΕΤΟΣ ΚΓ' - ΜΑΪΟΣ 2023 - ΤΕΥΧΟΣ 5

Π.Ν.

ΣΑΚ

ΚΟΥ

ΛΑΣ

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

Το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών*

ΛΑΜΠΡΟΥ Ι. ΚΙΤΣΑΡΑ

Καθηγητή Αστικού και Αστικού Δικονομικού Δικαίου Νομικής Σχολής ΔΠΘ

Το αμάχητο τεκμήριο των οριστικοποιημένων αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, αλλά και η οριστικοποίησή τους καθ' εαυτήν, ως προϋπόθεση για τη δημιουργία του τεκμηρίου, αποτελούν αντικείμενο έντονης επιστημονικής αντιπαράθεσης. Ιδίως αμφισβητείται το κατά πόσον πρόκειται για περίπτωση ειδικώς θεσπιζόμενου πρωτότυπου τρόπου κτήσης. Στη μελέτη επιχειρείται να καταδειχθεί γιατί η γνώμη περί πρωτότυπου τρόπου κτήσης προσκρούει σε αξεπέραστα συνταγματικά, συστηματικά και τελεολογικά εμπόδια, ώστε να πρέπει να απορριφθεί, και ποία είναι τελικώς η δημιουργούμενη από την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών νομική κατάσταση περί τα εγγραπτά δικαιώματα.

I. Εισαγωγικά

Το αμάχητο τεκμήριο των οριστικοποιημένων αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, που αποτελεί αντικείμενο ρύθμισης στο άρθρο 7 ν. 2664/1998, συνιστά αναμφισβήτητο το κεντρικότερο ρυθμιστικό μέγεθος του νέου συστήματος εμπράγματος δημοσιότητας. Η κομβική για τον θεσμό σημασία του έγκειται στο γεγονός, ότι επ' αυτού οικοδομείται η ασφαλής λειτουργία του μαχητού τεκμηρίου των επιγενόμενων εγγραφών (άρθρο 13 ν. 2664/1998), από κοινού με το οποίο συγκροτούν τον πυρήνα της θεμελιώδους νομοθετικής μεταρρύθμισης στο πεδίο των εμπράγματων συναλλαγών για τα ακίνητα.

Σε αντίθεση όμως προς το μαχητό τεκμήριο, που δεν εμφανίζει ιδιαίτερες ερμηνευτικές δυσκολίες, καθώς συνιστά ειδικότερη εκδήλωση ενός οικείου κατ' αρχήν μηχανισμού προστασίας της συναλλακτικής καλής πίστης, αντίστοιχο εν πολλοίς του μηχανισμού των ΑΚ 1036 επ., το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, έχοντας ως αποστολή του τη διασφάλιση των επιγενόμενων και λειτουργώντας ως συνδεδεμένος κρίκος – αλλά και αντιστρόφως, ως μηχανισμός αποσύνδεσης – μεταξύ του ισχύοντος σήμερα συστήματος δημοσιότητας και του λειτουργούντος κτηματολογίου, εμφανίζει σημαντική πρωτοτυπία στη σύλληψη, η οποία όμως, ενόψει της ελλειπτικότητας της νομοθετικής ρυθμίσεως, προκαλεί σημαντικές ερμηνευτικές αμφισβητήσεις και έριδες. Πράγματι, ποίο είναι το ακριβές περιεχόμενο του αμάχητου τεκμηρίου, τόσο στο επίπεδο των προϋποθέσεων, όσο και στο επίπεδο των έννομων συνεπειών, δεν προκύπτει αδιαμφισβήτητο από το γράμμα του νόμου. Και όταν μεν η αρχική εγγραφή συμβαδίζει με την αληθή νομική κατάσταση, το ζήτημα δεν εμφανίζει πρακτική σημασία. Αντιθέτως, εμφανίζει μεγάλη πρακτική σημασία στην περίπτωση της οριστικοποίησης ανακριβούς αρχικής εγγραφής, επί της οποίας στηρίζονται όλες οι επιγενόμενες.

Καθώς λίγος μόνο χρόνος έχει παρέλθει, αφότου άρχισαν σταδιακά να οριστικοποιούνται οι αρχικές εγγραφές στα κατ' ιδίαν κτηματολογικά γραφεία, η νομολογία δεν έχει ασχοληθεί ακόμη εκτεταμένως με την προβληματική¹. Στην επιστήμη όμως, που εξ αρχής έδειξε μεγάλο ενδιαφέρον για το ζήτημα, έχουν διατυπωθεί πολλές και διαφορετικές μεταξύ τους απόψεις. Κυρίαρχες μεταξύ αυτών είναι τελικώς δύο. Συγκεκριμένα:

Κατά μία ερμηνευτική εκδοχή², το αμάχητο τεκμήριο επέ-

χει θέση πρωτότυπου τίτλου κτήσης από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο. Η γνώμη αυτή, μάλιστα, θέλει η κτήση της κυριότητας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο να επέρχεται, ακόμη και όταν ο αληθής κύριος διατηρεί τη νομή στο ακίνητο³. Καθ' εαυτήν η οριστικοποίηση της εγγραφής συνιστά δηλαδή κατά την εν λόγω άποψη πρωτότυπο τίτλο κτήσης υπέρ του ανακριβώς εγγεγραμμένου, αντιστοίχως δε λόγο αποσβέσεως της κυριότητας του αληθούς κυρίου⁴. Κατ' επέκταση, ο περαι-

στιανάκης, Αστικός Κώδικας και Εθνικό Κτηματολόγιο. Το αμάχητο τεκμήριο της πρώτης εγγραφής, ΚριτΕ 1998, 150· Χριστοδούλου, Αστικός Κώδικας και Εθνικό Κτηματολόγιο. Το αμάχητο τεκμήριο της πρώτης εγγραφής, ΚριτΕ 1998, 153 επ.· Ματθαίου, Το εθνικό κτηματολόγιο, 2000, σ. 201· Χρ. Κούσουλας, Το δίκαιο του κτηματολογίου, 2001, σ. 266· Αικ. Κούσουλα, Η δημόσια πίστη του κτηματολογίου, 2010, σ. 24· Τσολακίδης, Το αμάχητο τεκμήριο ακριβείας των πρώτων εγγραφών στο εθνικό κτηματολόγιο, ΧρΙΔ 2012, 10 επ., 15 επ.· Παπαστερίου, Κτηματολογικό δίκαιο, Κατ' άρθρο ερμηνεία, 2019², άρθρο 7, αρ. 70, 83 επ., 121, 123, 138· Μαργαρίτης, Προστασία του αληθούς κυρίου εκπλειστηριασθέντος ακινήτου πράγματος στο σύστημα του εθνικού κτηματολογίου, ΧρΙΔ 2015, 638· Ταμιωλάκης, Το ζήτημα της έκδοσης αμετάκλητης δικαστικής απόφασης πριν από την εκπονή της αποκλειστικής προθεσμίας του άρθρου 6 παρ. 2 ν. 2664/1998, ΕφΑΔ 2014, 248· Διαμαντόπουλος, Επίκαιρα νομολογιακά ζητήματα κτηματολογικού δικονομικού δικαίου, ΝοΒ 2014, 532· Κοτρώνης, σε Διαμαντόπουλο (επιμ.), Εθνικό κτηματολόγιο, Κατ' άρθρο ερμηνεία ν. 2664/1998, 2020, σ. 249 επ.· ο ίδιος, Η οριστικοποίηση και το αμάχητο τεκμήριο των πρώτων εγγραφών στο εθνικό κτηματολόγιο, 2022, σ. 177 επ.· Ρίζος, Παρατ. στην ΜΠρ-Λαμ 160/2021, ΕπΑΚ 2021, 793· Καραμέρος, Το νόμιμο τεκμήριο ως νομοτεχνικό μέσο της ελληνικής και της ευρωπαϊκής νομοθεσίας, 2020, σ. 175 επ., 180· Πλιάτσικας, Η διόρθωση ανακριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής, 2019, σ. 32.

3. Εντελώς ενδεικτικά βλ. Κοτρώνη, σε Διαμαντόπουλο (επιμ.), ό.π., σ. 251-252.

4. Η προβληματική, όπως εκτέθηκε, εμφανίζει πρακτική σημασία επί ανακριβούς ιδίως εγγραφής, ενώ επί σύμφωνης με την πραγματική νομική κατάσταση εγγραφής, έχει θεωρητικό κατά βάση χαρακτήρα. Με αφορμή την παρατήρηση αυτή υποστηρίζεται όμως από το μεγαλύτερο τμήμα της εν λόγω γνώμης, ότι το αμάχητο τεκμήριο συνιστά πρωτότυπο τίτλο κτήσης μόνον εφόσον η αρχική εγγραφή είναι ανακριβής (βλ. Αικ. Κούσουλα, ό.π., σ. 25· Τσολακίδης, ΧρΙΔ 2012, 11· Παπαστερίου, ό.π., σ. 114, 1156, 1161· Διαμαντόπουλο, ΝοΒ 2014, 532· Ταμιωλάκης, ΕφΑΔ 2014, 248), όχι όμως και όταν είναι σύμφωνη προς τη νομική πραγματικότητα. Η γνώμη αυτή όμως οικοδομεί επί διακρίσεως, την οποία ο νόμος δεν γνωρίζει, καθώς ρυθμίζει σκοπίμως ενιαίως τις έννομες συνέπειες από την οριστικοποίηση «των εγγραφών», χωρίς διάκριση σε ακριβείς και ανακριβείς (βλ. Κιτσαρά, Οι πρώτες εγγραφές στο εθνικό κτηματολόγιο, 2001, σ. 44 επ.).

Με την αδυναμία αυτή δεν φαίνεται εκ πρώτης όψεως να βαρύνεται νεότερη γνώμη, η οποία αντιμετωπίζει την οριστικοποιημένη

* Η μελέτη αποδίδει εισήγησή μου στην Ένωση Αστικολόγων τον Νοέμβριο του 2021 και θα περιληφθεί στον υπό έκδοση τόμο για τον εορτασμό των 50 χρόνων λειτουργίας της Νομικής Σχολής του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης.

1. Βλ. όμως ήδη τις πρώτες σχετικές δημοσιευμένες δικαστικές αποφάσεις ΜΠρΛαμ 160/2021, ΕπΑΚ 2021, 785 επ. με σχόλιο Ρίζου και ΕπΧαλανδρ 70/2021, ΝΟΜΟΣ.

2. Την άποψη αυτή υποστηρίζουν ιδίως οι Χορομίδης, Εθνικό κτηματολόγιο: Αμφισβητήσεις δικαιωμάτων, ΔΕΕ 1997, 811· Αυγου-

τέρω αποκτών από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο τρίτος καθίσταται κύριος παραγώγως, ως ειδικός του διάδοχος.

Κατ' άλλην όμως άποψη, ο αληθής κύριος αποστερείται μεν συνεπεία της απώλειας της προθεσμίας διορθώσεως της εγγραφής την εμπράγματη αξίωση για προστασία της προσβληθείσης με την ανακριβή εγγραφή κυριότητας, ήτοι κυριότητας εγγεγραμμένος όμως δεν αποκτά εξ αυτού του λόγου κυριότητα⁵. Εφόσον όμως μεταβιβάσει περαιτέρω την κυριότητα σε τρίτον, ο τελευταίος αποκτά πρωτοτύπως την κυριότητα (από μη κύριο).

Κοινός παρανομαστής αμφοτέρων των ερμηνευτικών προσεγγίσεων είναι, επομένως, ότι ο τρίτος, που αποκτά από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο, προστατεύεται σε κάθε περίπτωση, ώστε η πρακτική σημασία της αμφισβήτησης να εντοπίζεται στη σχέση μεταξύ του αληθούς κυρίου και του ανακριβώς εγγεγραμμένου⁶.

εγγραφή ως σε κάθε περίπτωση πρωτότυπο τίτλο κτήσης, δηλαδή ακόμη και επί ακριβούς εγγραφής, με τη σκέψη ότι πρόκειται τότε για περίπτωση πολλαπλής κτήσεως της κυριότητας, ήτοι κυριότητας θεμελιωμένης αφενός μεν στον προϋπάρχοντα τίτλο, αφετέρου όμως στην οριστικοποιημένη αρχική εγγραφή (έτσι *Κοτρώνης*, Η οριστικοποίηση, σ. 183 επ.· *Καραμέρος*, ό.π., σ. 179 επ.). Ανακύπτει όμως το ερώτημα: Εφόσον επί ακριβούς οριστικοποιημένης εγγραφής ο «νέος» πρωτότυπος τίτλος προστίθεται, απλώς, κατά τη γνώμη αυτή δίπλα στον προηγούμενο, χωρίς να καταργεί την εξ αυτού προηγούμενης κτηθείσα κυριότητα (*Κοτρώνης*, ό.π., σ. 185), οπωσδήποτε το ίδιο θα ισχύει και επί ανακριβούς οριστικοποιημένης εγγραφής, δηλαδή ο πρωτότυπος τίτλος του ανακριβώς εγγεγραμμένου δεν θα καταργεί την από τον τίτλο του αληθούς δικαιούχου κτηθείσα κυριότητά του. Αν αυτό δεν ισχύει (και προφανώς δεν μπορεί να ισχύει), τότε και η γνώμη αυτή τελικώς διακρίνει τις συνέπειες της οριστικοποίησης των εγγραφών αναλόγως προς αν αυτές είναι ανακριβείς ή όχι, διάκριση ακριβώς που επιχειρεί να αποφυγεί ως μη στηριζόμενη στον νόμο. Σε κάθε, πάντως, περίπτωση, ανεξάρτητα από τα επί μέρους λογικά και νομικά μειονεκτήματά της, και η γνώμη αυτή ελέγχεται εν τέλει για τους ίδιους λόγους, για τους οποίους συνολικώς ελέγχεται ως τελολογικώς αβάσιμη η εν γένει εκδοχή του πρωτότυπου τρόπου κτήσης.

5. Βλ. ιδίως *Κίτσαρás*, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 47 επ.· *τον ίδιο*, Η ατελής κυριότητα, 2013, σ. 151 επ.· *Αθανασόπουλο*, Το νέο κτηματολόγιο, 2013, σ. 64· *Αργυρίου*, Το δίκαιο του κτηματολογίου, 2013, σ. 312· πρβλ. και το υπ' αρ. πρωτ. Οικ. ΝΔ 2661/194315/23.9.2019 έγγραφο της Προϊσταμένης του Τμήματος Νομ. Υποστήριξης της Νομ. Δ/νσης του Ελληνικού Κτηματολογίου. Έτσι ήδη από τη νομολογία οι προαναφερθείσες πρώτες αποφάσεις των πρωτοβάθμιων δικαστηρίων υπ' αρ. 160/2021 του ΜΠρΛαμ, ΕπΑΚ 2021, 785 επ. και 70/2021 του ΕιρΧαλανδ (ΝΟΜΟΣ). Ήδη όμως, για το πολύ συγγενές ζήτημα της απώλειας κυριότητας μέσω της πράξεως εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης, προς την ίδια κατεύθυνση η ΟΛΑΠ 9/2022, την οποία βλ. κατωτέρω στη σημ. 36.

Αντιφατική για το προκείμενο ζήτημα η γνώμη του *Βαλτούδη*, σε *Γεωργιάδη/ΣΕΑΚ²*, άρθρ. 904 αρ. 5. Ο σ. αφενός μεν (ορθώς) δέχεται ότι ο πλουτισμός του ανακριβώς εγγεγραμμένου σε οριστικοποιημένη εγγραφή έγκειται (όχι στην κυριότητα, αλλά) στη δυνατότητά του να αποκτήσει κυριότητα με χρησικτησία (εφόσον, εννοείται, έχει και τη νομή), καθώς και στη δυνατότητά του να εκποιήσει εγκύρως το ακίνητο από επαχθή αιτία σε τρίτον (υπολαμβάνοντας, μάλιστα, ότι τυχόν μεταβίβαση σε κακόπιστον τρίτο δεν προσπορίζει σ' αυτόν κυριότητα και ο αληθής κύριος έχει εναντίον του τη διεκδικητική αγωγή)- αφετέρου όμως υποστηρίζει ότι «αυτό σημαίνει» ότι το αμάχητο τεκμήριο συνιστά πρωτότυπο τίτλο κτήσης κυριότητας. Είναι προφανές ότι οι θέσεις αυτές είναι μεταξύ τους ασυμβίβαστες.

6. Στη νομική βιβλιογραφία, πάντως, η βασική αυτή κοινή συνισταμένη των δύο απόψεων ενίοτε παροράται. Βλ. λ.χ. τους *Μαργαρίτη*, ΧρΔ 2015, 639 και *Κοτρώνη*, σε *Διαμαντόπουλο* (επιμ.), ό.π., σ. 253, οι οποίοι, με αφετηρία τη θέση τους ότι η οριστικοποιημένη αρχική εγγραφή ισοδυναμεί με πρωτότυπο τίτλο κυριότητας υπέρ του ανακριβώς εγγεγραμμένου, υπολαμβάνουν περαιτέρω ότι η κτήση

είναι στη μεταξύ τους σχέση συνέπεια της οριστικοποίησης της ανακριβούς αρχικής εγγραφής η κτήση κυριότητας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο, αντιστοίχως δε η απόσβεση της κυριότητας του αληθούς κυρίου; Αν το ακίνητο απαλλοτριωθεί, δικαιούχος της αποζημίωσης θα είναι –και πρέπει να είναι– ο ανακριβώς εγγεγραμμένος; Μπορεί αυτός να διεκδικήσει το ακίνητο (ΑΚ 1094) από τον αληθή κύριο, εφόσον εκείνος διατηρεί τη νομή (π.χ. κατοικεί στο ακίνητο) και μετά την οριστικοποίηση της ανακριβούς εγγραφής; Εξοπλίζεται –και πρέπει να εξοπλίζεται– ο ανακριβώς εγγεγραμμένος με εξουσία διαθέσεως του ακινήτου; Και αν ο αληθής κύριος, που παραμένει στη νομή του ακινήτου, αποβληθεί από τρίτον, μπορεί να στραφεί εναντίον του με τη διεκδικητική αγωγή; Στα ερωτήματα αυτά οι δύο απόψεις δίδουν διαφορετικές απαντήσεις.

Σύγκληση υπάρχει πάντως στην ειδικότερη και τελολογικά διακριτή περίπτωση των ακινήτων που καταχωρίστηκαν με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη». Εδώ, χωρίς αμφιβολία, ο νόμος εισάγει πρωτότυπο υπέρ του Δημοσίου τρόπο κτήσεως⁷, εξηγείται δε τούτο από την ειδικότερη εν προκειμένω ratio του άρθρου 9 του ν. 2664/1998 για προσπορισμό στο Δημόσιο κυριότητας κατά τρόπον εν πολλοίς αντίστοιχο προς τον προβλεπόμενο στο άρθρο 972 ΑΚ (αλλά και άλλες σχετικές διατάξεις της νομοθεσίας)⁸. Η ιδιαίτερη αυτή υπέρ του Δημοσίου ρύθμιση, που εδράζεται σε άλλες τελολογικές σταθμίσεις, δεν θα μας απασχολήσει ειδικότερα εν προκειμένω⁹.

Κατωτέρω επιχειρείται η διεξοδική αντιπαραβολή των επιχειρημάτων των δύο θέσεων, προκειμένου να διαφανεί η, κατά την άποψη του γράφοντος, ορθότητα της δεύτερης γνώμης. Ήδη εισαγωγικώς επιβάλλεται πάντως να γίνει η εξής θεμελιώδης, συστηματικού χαρακτήρα επισήμανση αναφορικώς προς τη σχέση μεταξύ της οριστικοποίησης της αρχικής εγγραφής και του αμάχητου τεκμηρίου που έκτοτε αυτή αναδύει:

Ένεκα του απόλυτου χαρακτήρα της κυριότητας, ενδεχόμενη θέαση του αμάχητου τεκμηρίου ως πρωτότυπου τίτλου κτήσης, όπως η αντικρουόμενη εδώ γνώμη εισηγείται, αναγκάως σημαίνει ότι η οριστικοποίηση της εγγραφής,

κυριότητας από τον υπερθεματιστή, σε πλειστηριασμό επιστευδόμενο εναντίον του ανακριβώς εγγεγραμμένου, αποτελεί ακριβώς συνέπεια της από τον τελευταίο πρωτότυπης κτήσης κυριότητας. Εντούτοις, ο υπερθεματιστής, ως τρίτος, αποκτά σε κάθε περίπτωση την κυριότητα.

7. Ενδεικτικά: *Κίτσαρás*, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 65· *Παπαστερίου*, ό.π., σ. 1071· ΤρΕφΘεσ 171/1021 ΕπΑΚ 2021, 647 επ.

8. Βλ. Εισηγητική Έκθεση ν. 2664/1998 υπό το άρθρο 9: «Η διάταξη του άρθρου 9 ... αποτελεί συνεπή προσαρμογή της νομοθετικής σκέψης που ενυπάρχει στη ρύθμιση του άρθρου 972 ΑΚ...». Πράγματι, ανεξαρτήτως αν αυτός είναι ο νομοθετικά επιτυχέστερος τρόπος για την καταγραφή της άγνωστης δημόσιας περιουσίας, υπήρξε πάντως νομοθετική επιλογή. Εξάλλου, τα δημόσια ακίνητα δεν ήταν (ιδίως κατά την εποχή θέσεως σε ισχύ του ν. 2308/1995) προορισμένα για εμπράγματα συναλλαγές, ώστε ελάχιστο ενδιάμεσον είχε ο νομοθέτης για τη διασφάλιση των εμπράγματων συναλλαγών τρίτων με το Δημόσιο. Κοντολογίς, το άρθρο 9 του ν. 2664/1998 επιτελεί εντελώς διαφορετική λειτουργία σε σχέση προς το άρθρο 7 του ν. 2664/1998 εντός του σχετικού νομοθετήματος. Η αντίρρηση που προτείνεται από την *Αικ. Κούσουλα*, ό.π., σ. 33, ότι το Δημόσιο ενδέχεται να είναι ήδη κύριος του ακινήτου με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», οπότε κατά τη γνώμη της δεν είναι δυνατόν να αποκτά επ' αυτού πρωτότυπη κυριότητα, είναι εξοχώς εννοιοκρατική. Πέραν της γενικής αντιρρήσεως, ότι ο νομοθέτης δεν κωλύεται να αναγνωρίσει περισσότερους τρόπους κτήσης κυριότητας του αυτού αντικειμένου, εφόσον καθένας του εξυπηρετεί διαφορετικούς δικαιοπολιτικούς σκοπούς, εν προκειμένω, ειδικότερα, η τελολογία του άρθρου 9 είναι να καταγραφούν ως ανήκοντα στην κυριότητα του Δημοσίου ακίνητα που, ανεξαρτήτως αν του ανήκουν ήδη, δεν είναι πάντως καταγεγραμμένα (δεν γνωρίζει ότι του ανήκουν).

9. Βλ. για τα σχετικά ζητήματα *Κίτσαρás*, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 63 επ.

ως προϋπόθεση για τη δημιουργία του, αναπτύσσει επίσης ισχύ *erga omnes* και όχι, όπως είναι το εκ πάσης απόψεως τελολογικώς επιβεβλημένο¹⁰, στις κατ' ιδίαν σχέσεις μεταξύ του ανακριβώς εγγεγραμμένου και κάθε τρίτου, που επικαλείται δικαιώματα στο ακίνητο. Διότι η κυριότητα κτάται ή δεν κτάται· αφ' ης στιγμής δε κτηθεί, αντιτάσσεται έναντι όλων. Υπό την αντικρουόμενη εδώ εκδοχή, επομένως, εκ μόνης της αμετάκλητης απορρίψεως μιας αγωγής ορισμένου προσώπου κατά του ανακριβώς εγγεγραμμένου, οπότε η εγγραφή οριστικοποιείται, αναγκαίως θα δημιουργείται «ο» κατ' άρθρο 7 § 3 ν. 2664/1998 έναντι πάντων ισχύων «πρωτότυπος τίτλος κτήσης» του τελευταίου («το» αμάχητο τεκμήριο από «την» οριστικοποίηση της εγγραφής), ανεξαρτήτως αν δεν έχει ακόμη εκπνεύσει η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών από τρίτους¹¹, ακόμη δε και αν έχουν πράγματι εγερθεί τέτοιες αγωγές, οι οποίες δεν έχουν κριθεί αμετακλήτως. Εκ της επόψεως αυτής, όσοι μεν εκ των θιαστών της εκδοχής του πρωτότυπου τρόπου κτήσης αποδέχονται και το εν λόγω ενδεχόμενο¹², εμφανίζουν μια «εκ πρώτης όψεως» συνέπεια ως προς τη θέση που συνολικώς υιοθετούν¹³, ανεξαρτήτως ότι η θέση τους τυγχάνει οπωσδήποτε απορριπτέα. Αντιθέτως όμως, εκείνοι οι συγγραφείς, που καίτοι υιοθετούν την εκδοχή του πρωτότυπου τρόπου κτήσης, ορθώς κατά τα λοιπά αποκρούουν την ανωτέρω εκδοχή, επειδή αντιλαμβάνονται την οριστικοποίηση της ανακριβούς εγγραφής ως έννομη συνέπεια επερχόμενη στην ατομική σχέση μεταξύ του ανακριβώς εγγεγραμμένου με τον εκάστοτε διαφιλονικούντα μαζί του για την κυριότητα¹⁴, είναι εκθεμιμένοι στην μομφή της πρόδλης ανακολουθίας των θέσεών τους.

Πράγματι, οι δύο αυτές εκδοχές τυγχάνουν απολύτως ασυμβίβαστες μεταξύ τους και αλληλοαποκλείονται: η οριστικοποίηση της εγγραφής συνιστά τη μόνη αναγκαία και ικανή προϋπόθεση για την ανάδυσση του αμάχητου τεκμηρίου (βλ. άρθρο 7 §§ 1 και 3), με συνέπεια να παρίσταται ως πρόδληη αντινομία η θέση ότι, αυτή μεν έχει ενέργεια σχετική, το παραγόμενο όμως εξ αυτής αμάχητο τεκμήριο απόλυτη, έναντι πάντων ισχύουσα. Το μειονέκτημα ακριβώς αυτό αποφεύγει η έτερη υποστηριζόμενη γνώμη, καθώς η εμπράγματα αξίωση (η διεκδικητική αγωγή) και η υποβολή της σε αποσβεστική προθεσμία (ομοίως η διακοπή και αναστολή της προθεσμίας αυτής) έχουν από τη φύση τους σχετική ενέργεια, ώστε σχετική ενέργεια να αναπτύσσει και το αμάχητο τεκμήριο που αναδύεται εξ αυτών.

Εξάλλου, στην περίπτωση που η ακρίβεια της αρχικής εγ-

10. Βλ. κατωτέρω υπό II Β 4 και VI.

11. Ως προς τους οποίους λ.χ. συντρέχει περίπτωση διακοπής ή αναστολής της προθεσμίας.

12. Βλ. *Χορομίδη*, ό.π., *Διαμαντόπουλο*, ό.π., 539· *Εμμανουηλίδου*, Η δίκη της χρησικτησίας, εις: *Χρησικτησία και εθνικό κτηματολόγιο*, ΚΕΚΤΗΜΕ 3, 2017, σ. 299 και σημ. 60· *Πλιάτσικα*, ό.π., σ. 71 επ.· *Τσιλιγγερίδου*, Η τριτανakoπή στην κτηματολογική δίκη, 2021, σ. 149 επ.

13. Τελικώς, όμως, ούτε οι εν λόγω συγγραφείς μένουν συνεπείς στη θεώρηση της οριστικοποιημένης εγγραφής ως πρωτότυπου τίτλου κτήσης, εφόσον δέχονται τη δυνατότητα του αληθούς κυρίου, που δεν καταλαμβάνεται μεν από το δεδικασμένο της αποφάσεως, έναντι του οποίου εντούτοις ισχύει η οριστικοποίηση της εγγραφής (και, συνεπώς, το αμάχητο τεκμήριο του άρθρου 7), να τριτανakoψει (ΚΠολδ 586) την απόφαση, ώστε εν συνεχεία να ζητήσει ο ίδιος τη διόρθωση της εγγραφής: *Πλιάτσικας*, ό.π., σ. 71 επ.· *Τσιλιγγερίδου*, Η τριτανakoπή στην κτηματολογική δίκη, 2021, σ. 149 επ. Εάν, όμως, ο ανακριβώς εγγεγραμμένος είχε αποκτήσει πρωτοτύπως (έναντι πάντων προφανώς) την κυριότητα συνεπεία της αρχικώς αμετακλήτως απορριφθείσας εναντίον του αγωγής, η τριτανakoπή της σχετικής αποφάσεως δεν θα ήταν καθ' εαυτήν ικανή συνθήκη για να του «αφαιρεθεί» εκ νέου η κυριότητα, ούτε για να «επιδικασθεί» αυτή σε άλλον.

14. *Τσολακίδης*, ό.π., 10· *Κοτρώνης*, Η οριστικοποίηση, σ. 119 επ.· *Ταμιωλάκης*, ό.π., 250.

γραφής αμφισβητήθηκε με αγωγή ορισμένου προσώπου, το οποίο κριθηκε αμετακλήτως ότι είναι ο κύριος του ακινήτου, η εγγραφή διορθώνεται και η οριστικοποίηση (κατ' επέκταση το αμάχητο τεκμήριο) αναδύεται από τη διορθωμένη εγγραφή (άρθρο 7 § 3 εδ. β-γ). Το δεδικασμένο της αποφάσεως αυτής, που έχει αναγνωριστικό και όχι διαπλαστικό χαρακτήρα, καταλαμβάνει όμως την κρίση ότι η κυριότητα έχει κτηθεί με τον επικληθέντα στην αγωγή τίτλο. Συνέπεια αυτού είναι ότι η διορθωμένη οριστική εγγραφή, η οποία αναδύει το αμάχητο τεκμήριο, στηρίζεται (και αναφέρεται) στον αναγνωρισθέντα με την απόφαση τίτλο· δεν είναι ένα αυτοτελές και αυτοδύναμο «δημιουργικό» της κυριότητας γεγονός.

Ακόμη περισσότερο προβληματική εμφανίζεται η θέση περί πρωτότυπου τίτλου κτήσης, εφόσον επιχειρηθεί η εφαρμογή της σε άλλα εγγραπτά εμπράγματα δικαιώματα, πλην της κυριότητας. Στην περίπτωση λ.χ. της υποθήκης, εάν στο κτηματολόγιο μεταφερθούν οι υποθήκες των T και T1 με αντεστραμμένη τη μεταξύ τους σειρά, σε σχέση με τη σειρά που πράγματι έλαβαν κατά τον χρόνο της εγγραφής τους στο υποθηκοφυλακείο, θα σημειώνεται αυτό ότι με δύναμη «πρωτότυπου τίτλου» προηγείται τώρα η T1¹⁵. Αλλά και αν ακόμη μεταφερθούν οι ανωτέρω υποθήκες με τη σωστή μεταξύ τους σειρά, στο μεταξύ όμως, μετά τη διενέργεια των αρχικών εγγραφών και πριν από την οριστικοποίησή τους, εγγραφεί και μία νεότερη υποθήκη υπέρ της T2, όταν τελικώς θα επισυμβεί η οριστικοποίηση ποία ημερομηνία θα πρέπει να ληφθεί υπόψιν ως νομικώς κρίσιμη για τον καθορισμό της σειράς όλων των υποθηκών μεταξύ τους; Εκείνη της αρχικής εγγραφής των T και T1 στο υποθηκοφυλακείο ή η ημερομηνία της οριστικοποίησης της κτηματολογικής εγγραφής ως «πρωτότυπου» τίτλου για τις υποθήκες των T και T1; Υπό τη δεύτερη αυτή εκδοχή είναι προφανές ότι θα προηγηθεί αμφοτέρων η υποθήκη της T2! Το παράδειγμα δε αυτό καταδεικνύει την αδυναμία και της νεότερης ακόμη θεώρησεως της οριστικοποιημένης αρχικής εγγραφής ως επιπρόσθετου, απλώς, τίτλου, σε σχέση με τον προϋπάρχοντα¹⁶, αφού εδώ δεν πρόκειται για σωρευτικούς επικαλούμενους από τις T και T1 τίτλους υποθήκης, αλλά για αλληλοαποκλειόμενους μεταξύ τους.

Επιπλέον, η γνώμη που αντιλαμβάνεται το αμάχητο τεκμήριο ως πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας, αδυνατεί να εξηγήσει γιατί ο τίτλος αυτός δεν καταλαμβάνει τα εξαιρούμενα των συναλλαγών ακίνητα, όπως ορθώς, κατ' αποτέλεσμα δέχεται¹⁷. Γενικό κανόνας, εφαρμοζόμενος σε όλους τους πρωτότυπους τίτλους κτήσεως, δεν υπάρχει προς αυτή την κατεύθυνση. Στην περίπτωση της χρησικτησίας υπάρχει λ.χ. ρητή διάταξη (AK 1054), ενώ εν προκειμένω όχι. Γι' αυτό, άλλωστε, στο Κτηματολόγιο Δωδεκανήσου, στο οποίο ανατρέχει η αντίθετη γνώμη προς άντληση επιχειρημάτων, και όπου η οριστικοποίηση της αρχικής εγγραφής είχε πράγματι χαρακτήρα πρωτό-

15. Στην περίπτωση της ανακριβούς (οριστικοποιημένης) εγγραφής υποθήκης, το ζήτημα που τίθεται είναι η σειρά που αυτή θα λάβει στην κατάταξη κατά τον πλειστηριασμό του ενυπόθηκου ακινήτου, σε σχέση με τις λοιπές υποθήκες και δικαιώματα. Το ζήτημα αυτό όμως αφορά εν τέλει στη σχέση αξίας του δικαιώματος αυτού κατ' αντιπαραβολή προς τα άλλα, η οποία στο άρθρο 7 ρυθμίζεται με τις διατάξεις για τις ενοχικές αξιώσεις, τις οποίες διατηρεί σε κάθε περίπτωση ο αληθής δικαιούχος. Επιπλέον, ζήτημα αυτοτελούς μεταβιβάσεως της υποθήκης δεν ανακύπτει, ώστε να τίθεται ζήτημα προστασίας του αποκτώντος. Η υποθήκη βέβαια μπορεί να μεταβιβασθεί εκ του νόμου κατ' άρθρο 458 AK, εφόσον εκχωρηθεί η ασφαλιζόμενη απαίτηση. Εντούτοις, η περίπτωση του αποκτώντος απαίτηση δεν εμπίπτει στο προστατευτικό πεδίο των διατάξεων για το κτηματολόγιο, εκ του λόγου και μόνο ότι αυτή φέρεται ως ασφαλισμένη με υποθήκη συγκεκριμένης τάξης καταχρησθείσας στο κτηματολόγιο.

16. *Κοτρώνης*, Η οριστικοποίηση, σ. 183· *Καραμέρος*, ό.π., σ. 179 επ. 17. Βλ. έτσι *Κοτρώνη*, σε *Διαμαντόπουλο* (επιμ.), σ. 252.

που τρόπου κτήσης, η νομολογία έκρινε ότι αυτή κατισχύει και των δικαιωμάτων του Δημοσίου στα εκτός συναλλαγής ακίνητα, όπως ο αιγιαλός¹⁸.

II. Η ratio legis του αμάχητου τεκμηρίου και οι συνταγματικοί περιορισμοί στην ερμηνευτική του προσέγγιση

A. Ο νομοθετικός σκοπός του αμάχητου τεκμηρίου

Σπουδαίο, οπωσδήποτε, ερμηνευτικό κριτήριο προς την κατεύθυνση, ότι ο νομοθέτης δεν εισάγει πρωτότυπο τίτλο κτήσης κυριότητας, αντλείται ήδη από την εισηγητική έκθεσή του, στην οποία προσεγγίζει το εισαγόμενο με το άρθρο 7 «αμάχητο τεκμήριο» ως αποσβεστική προθεσμία για την άσκηση εμπράγματης αγωγής και όχι ως πρωτότυπο τίτλο κτήσης κυριότητας. Χρησιμοποιεί μάλιστα ως ενδείκτη της κανονιστικής του προθέσεως το άρθρο 1020 ΚΠολΔ, ήτοι ένα συγκεκριμένο και σαφές για τον ερμηνευτή ρυθμιστικό πρότυπο¹⁹, που δεν συνιστά πρωτότυπο τίτλο κτήσης, αλλά αποσβεστική προθεσμία²⁰. Στο ίδιο το κείμενο του νόμου εντούτοις ο νομοθέτης δεν εκφράζεται τελικώς με τη σαφήνεια εκείνη, που θα καθιστούσε αναμφισβήτητη την επερχόμενη από την πάροδο της προθεσμίας αυτής έννομη συνέπεια. Επομένως, τα αποφασιστικά κριτήρια για τον προσανατολισμό του ερμηνευτή στη μία ή την άλλη εκδοχή δεν μπορεί παρά να είναι ο σκοπός του νόμου, αλλά και το σύστημα στο οποίο το συγκεκριμένο νομοθέτημα εντάσσεται.

Αναμφισβήτητο οπωσδήποτε είναι ότι ο κτηματολογικός νομοθέτης δεν ήθελε (ούτε όμως νομιμοποιείτο) να θέσει υπό αμφισβήτηση και να διαταράξει το ισχύον κατά τον χρόνο εισαγωγής του νέου θεσμού ιδιοκτησιακό καθεστώς των ακινήτων, το οποίο απολαμβάνει άλλωστε συνταγματικής προστασίας, αλλά επεδίωξε να διασφαλίσει τις συναλλαγές για τα ακίνητα, θεσπίζοντας μηχανισμό ουσιαστικής δημοσιότητας και προστασίας (υπό προϋποθέσεις και πάλι) των συναλλασσόμενων. Ούτε, κατά μείζονα λόγο, θεσμοθέτησε μια από τη φύση της (τον σκοπό της) διαπλαστική/δημιουργική για τα εμπράγματα δικαιώματα διαδικασία, όπως είναι λ.χ. η απαλλοτρίωση, η πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης και ο αναδασμός. Στις εν λόγω περιπτώσεις πρόκειται για πρωτότυπους τίτλους κτήσης με γνήσιο πραγματοπαγή χαρακτήρα, καθώς διενεργούνται *in rem*, ανεξαρτήτως δηλαδή ποιος είναι ο κύριος, ο οποίος δεν δύναται να τις αποτρέψει, επειδή ενεργούν έναντι πάντων. Άλλοι πρωτότυποι τίτλοι, όμως, δεν είναι πραγματοπαγείς στην ίδια έκταση. Για παράδειγμα στη χρησικτησία, έχει μεγάλη σημασία ποιος είναι ο κύριος, επειδή εναπόκειται σ' αυτόν να τη διακόψει ασκώντας τη διεκδικητική αγωγή, η δε διακοπή και η αναστολή της έχουν σχετικό χαρακτήρα (ΑΚ 1049). Επιπλέον,

18. ΟΛΑΠ 1270/1985 ΝοΒ 34, 214. Για το ότι υπό την αντίθετη και προτεινόμενη εδώ εκδοχή, δεν αποσβέννεται τα δικαιώματα του Δημοσίου, βλ. Κίτσαρά, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 230 επ.

19. Ότι το άρθρο 1020 ΚΠολΔ δεν εισάγει περίπτωση πρωτότυπου τίτλου κτήσης βλ. άρθρο 1005 § 1 εδ. β' ΚΠολΔ και σχετικές Σχ-ΠολΔ VIII, σ. 43-44· ΟΛΑΠ 1688/1983· ΟΛΑΠ 25/1993· ΑΠ 657/2012 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 957/2010 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1036/2009 ΧρΙΔ 2011, 264· ΑΠ 242/2000 ΝΟΜΟΣ.

20. Αυτό το διαπιστώνει και η αντίθετη γνώμη, για την οποία βλ., ενδεικτικά, Κοτρώνη, σε Διαμαντόπουλο (επιμ.), σ. 250, υπολαμβάνει όμως ότι η δική της θεώρηση «βρίσκει την έσχατη τελολογική της θεμελίωση στις ανάγκες και τους σκοπούς που εξυπηρετεί η σύνταξη και λειτουργία του Κτηματολογίου». Αλλά ακριβώς ο σκοπός του κτηματολογίου είναι που αποκλείει την ερμηνεία αυτή, καθώς, όπως αναλυτικά στην παρούσα μελέτη εκτίθεται, δεν αποτελεί σκοπό του κτηματολογίου (ούτε συνιστά αναγκαία συνθήκη για την επίτευξή του) ο προσπορισμός δικαιώματος στον ανακριβώς εγγεγραμμένο, αλλά, αντιθέτως, η προστασία όσων στηρίζουν τις συναλλαγές τους στην αρχική εγγραφή.

τα ακίνητα που ανήκουν κατά κυριότητα σε ορισμένες κατηγορίες προσώπων, είτε είναι ανεπίδεκτα χρησικτησίας, είτε εξαιρούνται αυτής κλπ²¹.

Στην περίπτωση της κτηματογράφησης απουσιάζουν οποιαδήποτε ερμηνευτικά ερείσματα επιδιωχθείσης από τον νομοθέτη διαπλάσεως. Ο σκοπός της είναι ακραιφνώς διαπιστωτικός, όχι δικαιοπαραγωγικός. Το κτηματολόγιο καταρτίζεται σε περιβάλλον εγκύρωσ συνεστημένων, ισχυόντων και προστατευόμενων από την έννομη τάξη ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, κατατείνει δε στην κτηματοκεντρική αποτύπωση της υφιστάμενης νομικής κατάστασης. Αφ' ης στιγμής δε περαιωθεί η κτηματογράφηση και εκκινήσει η λειτουργία του κτηματολογίου, ο νομοθετικός σκοπός καθευθύνεται στη διασφάλιση των διενεργούμενων επί τη βάσει των κτηματολογικών εγγραφών συναλλαγών, μέσω της ανάδυσσης ουσιαστικής δημοσιότητας εξ αυτών. Η θεραπεία του αιτήματος για ουσιαστική δημοσιότητα ενέχει βέβαια από τη φύση της τον κίνδυνο μιας ανεπιθύμητης προσβολής των εμπράγματων δικαιωμάτων, χάρην προστασίας των καλοπιεσθέντων συναλλασσόμενων. Εκ του νόμου διάπλαση, στο πλαίσιο της λειτουργίας του κτηματολογίου, μόνο ως μια ανεπιθύμητη, αλλά οπωσδήποτε αναγκαία συνέπεια από τη λειτουργία του συστήματος ουσιαστικής δημοσιότητας μπορεί να νοηθεί και όχι ως αυτοσκοπός. Με την έννοια αυτή το κρίσιμο ερώτημα είναι πότε η ανεπιθύμητη διάπλαση κρίνεται αναγκαία για την εξυπηρέτηση του σκοπού του κτηματολογίου.

Οι αρχικές εγγραφές, ενόσω βρίσκονται στο στάδιο της οριστικοποίησης, δεν συγκροτούν ακόμη τη σταθερή βάση για την ασφαλή διενέργεια των εμπράγματων συναλλαγών²², ενέργεια που αναδύουν το πρώτον από και διά της οριστικοποίησής τους. Η οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών συνιστά το χρονικό εκείνο σημείο, αλλά και τον μηχανισμό, από το οποίο και διά του οποίου ενεργοποιείται η προστατευτική για τις συναλλαγές λειτουργία του νέου συστήματος δημοσιότητας. Το χρονικό εκείνο σημείο, από το οποίο ο σκοπός του νόμου αρχίζει να επιτελείται. Η οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών δεν θεραπεύει επομένως οποιονδήποτε άλλον σκοπό, αυτοτελή εν σχέσει προς την προστασία των εμπράγματων συναλλαγών σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου, αλλά εντιθέτως τούτον υπηρετεί, αποτελώντας την ακλόνητη αφηρητική τους βάση. Τι σημαίνει δε αυτό το διατυπώνει με πανηγυρικό και σαφή τρόπο στην εισηγητική του έκθεση και ο ίδιος ο νομοθέτης, λέγοντας ότι το αμάχητο τεκμήριο σκοπό έχει να δημιουργήσει «τη σταθερή βάση πάνω στην οποία εδράζεται κάθε μεταγενέστερη εγγραφή»²³.

Η νομοθετική πρόνοια κατευθύνεται επομένως στη μέση της οριστικοποιημένης αρχικής εγγραφής, διασφάλιση του απρόσβλητου χαρακτήρα των μεταγενέστερων εγγραφών, ώστε αυτές να κρίνονται ισχυρές εκ του λόγου και μόνον ότι στηρίζονται στις οριστικοποιημένες πρώτες, αποκλεισμένης της ανατροπής τους επί τη βάσει στοιχείων και

21. Έτσι, λ.χ., αν ο νομέας Ν νέμεται για 20 έτη ένα ακίνητο, του οποίου είναι συγκύριος ο Α και ο Β κατά ποσοστό 50% έκαστος, αλλά ο Β είναι ανήλικος, ο Ν θα καταστεί κύριος μόνον έναντι του Α, όχι του Β. Επίσης, η δικαστική απόφαση που αναγνωρίζει την κτήση κυριότητας με χρησικτησία δεσμεύει μόνον όσους καταλαμβάνονται από τα υποκειμενικά όρια του δεδικασμένου της και δεν ενεργεί *erga omnes*.

22. Κατ' ακριβολογία, αναδύουν την περιορισμένη προστασία που προβλέπεται στα άρθρα 8 και 13 του ν. 2664/1998 και η οποία προϋποθέτει τη μη αμφισβήτηση των ίδιων των αρχικών εγγραφών.

23. Βλ. Εισηγητική Έκθεση ν. 2664/1998 στο άρθρο 7· Κίτσαράς, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 54· Νεζερίτη, Η προστασία της εμπιστοσύνης των καλόπιστων συναλλασσόμενων, 2016, σ. 41.

πληροφοριών που θα αντλούνταν είτε από το προηγούμενο σύστημα δημοσιότητας (βιβλία υποθηκοφυλακείου) είτε και εκτός αυτού (χρησικτησία κλπ.). Είναι εξάλλου ενδιαφέρον ότι και η αντίθετη γνώμη, παρότι ανάγεται ενίοτε στην αρχή της «ασφάλειας δικαίου», ως υποτιθέμενη ειδικότερη νομοθετική επιδίωξη του κτηματολογικού νομοθέτη στο πεδίο του αμάχητου τεκμηρίου, την οποία αντιπαραβάλλει προς την αρχή της «ασφάλειας των συναλλαγών», που υπηρετεί ο μηχανισμός του μαχητού τεκμηρίου του άρθρου 13²⁴, δεν επιτυγχάνει τελικώς να προσδώσει σ' αυτήν (την «ασφάλεια δικαίου») οποιοδήποτε άλλο περιεχόμενο, ποιοτικής διαφορετικής από τη δημιουργία μιας απροσμάχητης, ως προς την αποδεικτική της δύναμη, και αυτοδύναμης, σε σχέση προς το προϊσχύσαν σύστημα, βάσης οικοδόμησης των επιγενόμενων εγγραφών. Τα επιχειρήματα δε που επικαλείται είναι προσανατολισμένα στην προστασία των τρίτων και όχι του ανακριβώς εγγεγραμμένου²⁵. Υπό την έννοια δε αυτή θα μπορούσε, πράγματι, σε καθαρώς ορολογική βάση, να γίνει λόγος για προστασία της ασφάλειας του εξαντικειμένου δικαίου, υπό την έννοια της προστασίας της εμπιστοσύνης του τρίτου, ότι μπορεί να διενεργήσει ασφαλή συναλλαγή επί τη βάσει της οριστικοποιημένης εγγραφής καθ' εαυτήν. Η διαφορά, σε σχέση με την αρχή της ασφάλειας των συναλλαγών, που υπηρετεί το μαχητό τεκμήριο του άρθρου 13, έγκειται μόνο στο χρησιμοποιούμενο από τον νομοθέτη αξιολογικό κριτήριο για την παρεχόμενη προστασία, καθώς στην περίπτωση του αμάχητου τεκμηρίου δεν ενδιαφέρει η γνωσιολογική κατάσταση του τρίτου ως προς την ακρίβεια της εγγραφής, αλλά η εγγραφή καθ' εαυτήν. Από την άλλη μεριά, η αρχή της ασφάλειας του εξαντικειμένου δικαίου έχει χαρακτηριστικά στατικό, προστατευτικό της κεκτημένης κυριότητας και αμυντικό έναντι του αιτήματος για ασφάλεια των συναλλαγών²⁶, ώστε δεν θα μπορούσε να αποτελεί την τελολογική βάση για την κάμψη της προστασίας του αληθούς δικαιούχου, χάριν προστασίας του ανακριβώς εγγεγραμμένου.

B. Οι εκ του Συντάγματος περιορισμοί στην ερμηνεία του ν. 2664/1998

1. Η σύμφωνη με το Σύνταγμα ερμηνεία του άρθρου 7

Ενόψει της νομοθετικής επιδίωξης, για δημιουργία μέσω της οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών μιας σταθερής και αυτοδύναμης βάσεως –σε σχέση προς το προϊσχύσαν σύστημα δημοσιότητας και κάθε άλλης νομικής αξιολογής πληροφορίας– για τη διενέργεια των μεταγενέστερων εγγραφών, τίθεται τώρα το θεμελιώδες ερμηνευτικό ερώτημα, εάν ο κτηματολογικός νομοθέτης είναι ελεύθερος να θεσπίσει πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας. Τίθεται μάλιστα το ερώτημα αυτό ενόψει και των δύο ερμηνευτικών εκδοχών για τη φύση του αμάχητου τεκμηρίου (πρωτότυπος τίτλος κτήσεως – αποσβεστική προθεσμία), καθώς αμφότερες δέχονται υπό προϋποθέσεις τη θέσπιση πρωτότυπου τρόπου κτήσης, ως συνέπειας της οριστικοποίησης των εγγραφών και της δημιουργίας αμάχητου τεκμηρίου, πλην όμως σε διαφορετικό μεταξύ τους αξιολογικό επίπεδο: Η μεν πρώτη θεωρεί την ίδια την οριστικοποιημένη εγγραφή πρωτότυπο τρόπο κτήσεως υπέρ του ανακριβώς εγγεγραμμένου στο κτηματολόγιο, ενώ η δεύτερη ανέχεται την πρωτότυπη κτήση της κυριότητας από τον τρίτο, ο οποίος συναλλάσσεται με τον ανακριβώς φερόμενο ως κύριο στην οριστικοποιημένη εγγραφή.

Το ζήτημα είναι επομένως γενικότερου ενδιαφέροντος. Διότι ενώ η ευχέρεια του κοινού νομοθέτη να θέτει χρονικούς

περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων και αξιώσεων, μεταξύ δε αυτών και των εμπραγμάτων, δεν αμφισβητείται²⁷, ενόψει άλλωστε της συνταγματικής επίσης θεμελιώσεως του θεσμού της παραγραφής, η ευχέρεια του να θεσπίζει πρωτότυπους τρόπους κτήσης κυριότητας δεν είναι απαλλαγμένη επιφυλάξεων. Αντίθετα, επί εκάστης συγκεκριμένης διατάξεως δέον να εξετάζεται αν αυτή εναρμονίζεται προς τις επιταγές του άρθρου 17 Σ και του πρώτου άρθρου του Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της ΕΣΔΑ ή αν η όποια καθ' αρχήν σύγκρουση προς τις επιταγές αυτές αίρεται με την αναγωγή σε κάποιες άλλες διατάξεις υπερνομοθετικής ισχύος, όπως είναι για παράδειγμα οι διατάξεις των §§ 3-6 του άρθρου 24 Σ²⁸ ή της § 4 του άρθρου 18 Σ. Διότι δεν είναι καθόλου βέβαιοι ότι ο κοινός νομοθέτης έχει τη δυνατότητα να θεσπίζει πρωτότυπους τρόπους κτήσης κυριότητας, στο μέτρο που αυτοί καταργούν κάποιο ήδη κεκτημένο ιδιοκτησιακό δικαίωμα, τούτο δε ανεξαρτήτως αν πρόκειται για διάταξη εξυπηρετούσα το δημόσιο συμφέρον.

Οι λόγοι για τους οποίους δύναται να θεωρηθεί από συνταγματικής απόψεως δικαιολογημένη η αφαίρεση της κυριότητας από τον μέχρι τώρα κύριο και η κτήση της από τον νέο ποικίλλουν. Σε ορισμένες από τις θεσπίζουσες πρωτότυπους τρόπους κτήσης διατάξεις μπορεί βάσιμα να υποστηριχθεί ότι η ιδιοκτησιακή μεταβολή δικαιολογείται από τη φύση του πράγματος. Έτσι λ.χ. στη διάταξη του άρθρου 1070 ΑΚ η εμπράγματα μεταβολή είναι περισσότερο συνέπεια του πραγματικού γεγονότος της αλλοιώσεως του ιδιοκτησιακού αντικειμένου και λιγότερο αποτέλεσμα της μη ασκήσεως της διεκδικητικής αγωγής ή της μη ανάκτησης της απολεσθείσης νομής, γεγονός που τελικά δικαιολογεί τη σχετική ρύθμιση. Ανάλογος εν πολλοίς είναι ο σκοπός που εξυπηρετούν οι ρυθμιζόμενοι στις ΑΚ 1057-1061 πρωτότυποι τρόποι κτήσης κυριότητας. Στις περιπτώσεις αυτές ο σκοπός της κυριότητας, ως δικαιώματος πάνω σε πράγμα, οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι αναπόφευκτες (οι οφειλόμενες στη φύση και τον προορισμό) αλλοιώσεις του ίδιου του ιδιοκτησιακού αντικειμένου επιδρούν και στο εμπράγματο δικαίωμα. Στην περίπτωση εξάλλου της έκτακτης χρησικτησίας (ΑΚ 1045) η συνταγματικότητά της θεμελιώνεται στον λειτουργικά συμπληρωματικό ως προς την παραγραφή της διεκδικητικής αγωγής ρόλο της, σε συνδυασμό προς την κοινωνική αποστολή της κυριότητας, ως δικαιώματος προστατευόμενου από την έννομη τάξη επειδή προορίζεται να συμβάλλει, μέσω της αξιοποίησης του πράγματος, στην ικανοποίηση του δημοσίου συμφέροντος²⁹. Σε άλλες περιπτώσεις, όπως λ.χ. η προσκύρωση (ΑΚ 1056), ο αναδασμός, η εισφορά σε γη κλπ., το ίδιο το Σύνταγμα προβλέπει τη σχετική δυνατότητα (άρθρα 17 § 1, 18 και 24 Σ). Τέλος, σε μια πλειάδα περιπτώσεων πρωτότυπων τρόπων κτήσης (ΑΚ 1010, 1036, 1041³⁰, ήδη δε στο άρθρο 13 § 3 ν. 2664/1998 κλπ.) η εμπράγματα μεταβολή, που συντελείται σε βάρος του δικαιούχου, αποσκοπεί στην προστασία της καλής πίστης ενός άλλου προσώπου, του αποκτώντος, και δικαιο-

27. Για την παραγραφή της διεκδικητικής αγωγής εντελώς ενδεικτικά βλ., με αυτή ακριβώς την αιτιολογία, *Baldus, MünchKommB*, § 985 αρ. 108 μ.π.π.

28. Βλ. ΑΠ 760/1999 (αδημ.), η οποία αποφαινεται ότι ο θεσμός της εισφοράς σε γη του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 για τη δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων στις περιοχές ένταξης ή επέκτασης του ρυμοτομικού σχεδίου δεν προσκρούει στο άρθρο 17 Σ, επειδή στηρίζεται στο άρθρο 24 Σ, το οποίο σύμφωνα με το δικαστήριο έχει εν προκειμένω προτεραιότητα.

29. ΑΠ 83/2006 ΝΟΜΟΣ.

30. Ομοιότητα με την τακτική χρησικτησία εμφανίζει η διάταξη του άρθρου 34 § 8 του α.ν. 1539/1938. Εν προκειμένω η κτήση της κυριότητας εκ μέρους του Δημοσίου πάνω στα εγκαταλειμμένα και καταλήφθεντα από αυτό ακίνητα, ταυτοχρόνα δε η απώλεια της κυριότητας του πρώην δικαιούχου, επέρχεται μετά από δεκαετή διαχείριση του ακινήτου από το Δημόσιο και μάλιστα υπό καθεστώς δημοσιότητας.

24. Έτσι ιδίως ο *Τσολακίδης*, ό.π.

25. Βλ. λ.χ. τον *Κοτρώνη*, σε Διαμαντόπουλο (επιμ.), σ. 225.

26. Βλ. αντί άλλων *Νεζερίτη*, Η προστασία της εμπιστοσύνης, σ. 143-145.

ολογείται άλλοτε μεν από την συνταγματικής περιωπής αρχή του κράτους δικαίου καθ' εαυτήν³¹, όταν η εμπιστοσύνη του αποκτώντος αποτελεί απότοκο της συμπεριφοράς του ίδιου του κυρίου³², άλλοτε δε σε συνδυασμό με την ανάγκη προστασίας υπέρτερων αγαθών, όπως λ.χ. η κυκλοφορία των χρήματος και η λειτουργία της «αγοράς»³³, η εύρυθμη συμβίωση των όμορων ιδιοκτητών σε συνδυασμό με την οικονομική αξιοποίηση των πραγμάτων κλπ.³⁴

Οσάκις, όμως, ο κοινός νομοθέτης περιστέλλει με διάταξη του την προστασία της κυριότητας, η εναρμονισμένη προς το Σύνταγμα ερμηνεία της επιβάλλει να περιορισθεί η επιβλαβής για τον κύριο έννομη συνέπεια στο απολύτως αναγκαίο εκείνο μέτρο, που δικαιολογείται από τον σκοπό της διατάξεως, έτσι ώστε να υπακούει στην υπερνομοθετικής ισχύος αρχή της αναλογικότητας (άρθρο 25 § 1 Σ). Εάν το γράμμα της εισάγει μείζονα περιορισμό στην κυριότητα από τον δικαιολογούμενο από τον σκοπό της, θα ανακύπτει ζήτημα εναρμονισέως της προς το άρθρο 17 Σ και η σύμφωνη προς αυτό ερμηνεία της, προκειμένου να διατηρηθεί σε ισχύ, θα επιβάλλει την ερμηνευτική της προσαρμογή, δηλαδή τον ερμηνευτικό περιορισμό της έννομης συνέπειάς της στο αναγκαίο, με βάση τον σκοπό της, μέτρο (verfassungskonforme teleologische Reduktion)³⁵. Αυτήν ακριβώς την προσέγγιση υιοθετεί ήδη η πολύ σημαντική και για το εδώ εξεταζόμενο ζήτημα υπ' αρ. 9/2022 απόφαση της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου³⁶.

31. Δωρής, Η σημασία της αρχής της αναλογικότητας επί συγκρούσεως δικαιωμάτων στο εμπράγματο δίκαιο, Γενέθλιον Απ. Γεωργιάδη Ι, 2006, σ. 270 επ. BVerfGE 31, 222, 225 επ., 13, 261, 271 επ., 11, 64, 72 επ., 7, 89, 92 επ.· Larenz, Methodenlehre der Rechtswissenschaft, 1991⁶, σ. 424.

32. Βλ. έτσι Δωρής, ό.π., σ. 272 για την περίπτωση των ΑΚ 1036 επ.

33. ΑΚ 1039: βλ. Δωρής, ό.π., σ. 273.

34. ΑΚ 1010: βλ. Δωρής, ό.π., σ. 268 επ.

35. Βλ. σχετικώς *Canaris*, Die verfassungskonforme Auslegung und Rechtsfortbildung im System der juristischen Methodenlehre, FS Kramer, 2004, σ. 157. Πλούσια εν γένει η νομολογία του BVerfGE. Ενδεικτικά: BVerfGE 101, 331 επ., 61, 1 επ., 75, 302 επ. Πρβλ. Κιτσαρά, Η ατελής κυριότητα, σ. 124 επ., 138 επ. μ.π.· πρβλ. και τη νεότερη στο γερμανικό δίκαιο διατριβή του *Martin Klose*, Das Eigentum als nudum jus im Bürgerlichen Recht, 2016, 5 επ., 21 επ.· για το ίδιο θέμα πρβλ. και *Jannik Bel*, Eigentumserwerb nach Schuldrecht, 2023, σ. 96 επ.

36. ΟΛΑΠ 9/2022, ΝΟΜΟΣ: «... με το άρθρο 1 του Πρώτου Πρόσθετου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών (ΕΣΔΑ), που μαζί με την Σύμβαση κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν.δ. 53/1974 και έχει σύμφωνο με το άρθρο 28 παρ. 1 του Συντάγματος, αυξημένη έναντι των κοινών νόμων ισχύ, ορίζεται ότι «Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον δικαιούται σεβασμού της περιουσίας του. Ουδείς δύναται να στερηθεί της ιδιοκτησίας του εμμή δια λόγους δημοσίας ωφέλειας και υπό τους προβλεπομένους υπό του νόμου και των γενικών αρχών του διεθνούς δικαίου, όρους. Αι προαναφερόμεναι διατάξεις δεν θίγωσι το δικαίωμα παντός κράτους όπως θέση εν ισχύι Νόμους, ους ήθελε κρίνει αναγκαίους, προς ρύθμισιν της χρήσεως αγαθών συμφώνως προς το δημόσιον συμφέρον ή προς εξασφάλισιν της καταβολής φόρων ή άλλων εισφορών ή προστίμων». Επιδιώκεται, δηλαδή, με τη διάταξη αυτή η προστασία της περιουσίας του φυσικού ή νομικού προσώπου από κάθε στέρηση, την οποία αποτελεί όχι μόνο η αφαίρεση της κυριότητας αλλά και ο ουσιώδης περιορισμός των εξουσιών του ιδιοκτήτη που απορρέουν από αυτήν, αφού χωρίς αυτές η ιδιοκτησία καθίσταται αδρανής και κενή ουσιαστικού περιεχομένου (ΟΛΑΠ 896/1985, ΟΛΣΤΕ 3521/1992). Η προστασία που παρέχεται με τις διατάξεις αυτές δεν είναι απόλυτη, διότι είναι επιτρεπτή η επιβολή νομοθετικών περιορισμών, εφόσον αυτοί είναι αντικειμενικοί και δικαιολογούνται από λόγους γενικότερου δημόσιου ή κοινωνικού συμφέροντος. Όρο, όμως, της παραδοχής των περιορισμών αυτών αποτελεί και ο από αυτούς σεβασμός της αρχής της αναλογικότητας (ΑΠ 968/2010). Ειδικότερα, με το άρθρο 25 παρ. 1 του Συντάγματος, όπως αυτό ισχύει μετά την αναθεώρησή του με το από 6/17-4-

Κατά μείζονα λόγο, επί αμφίσημων διατάξεων, κατά την ερ-

2001 Ψήφισμα της Ζ' Αναθεωρητικής Βουλής, ορίζεται ότι «οι κάθε είδους περιορισμοί που μπορούν κατά το Σύνταγμα να επιβληθούν στα δικαιώματα του ανθρώπου ως ατόμου και ως μέλους του κοινωνικού συνόλου πρέπει να προβλέπονται είτε απευθείας από το Σύνταγμα, είτε από το νόμο, εφόσον υπάρχει επιφύλαξη υπέρ αυτού και να σέβονται την αρχή της αναλογικότητας». [...] Η αρχή αυτή, υπό την έννοια του τηρητέου μέτρου της εύλογης αντιστάθμισης προσφοράς και οφέλους, που αποτελεί, κανόνα συνταγματικής βαθμίδας, επενεργεί σε κάθε είδους κρατική δραστηριότητα, καθώς και όταν πρόκειται για αντικρουόμενα συμφέροντα στο πεδίο του ιδιωτικού δικαίου, αφού η έκταση της αρχής αυτής δεν περιορίζεται μόνο σε ορισμένες περιοχές του δικαίου, αλλά, όπως προαναφέρθηκε, και πριν από την ρητή συνταγματική της κατοχύρωση, διέτρεχε το σύνολο της έννομης τάξης και συνεπώς πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά την ερμηνεία και εφαρμογή οποιουδήποτε κανόνα δικαίου. Άλλωστε, με ρητή διατύπωση στο άρθρο 25 παρ. 1 του Συντάγματος η θεσπιζόμενη από αυτήν προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου ως ατόμου ισχύει και «στις σχέσεις των ιδιωτών στις οποίες προσιδιάζει», και οριοθετείται έτσι η υποχρέωση και των αρμοδίων δικαιοδοτικών οργάνων, όταν επιλαμβάνονται της επίλυσης ιδιωτικών διαφορών, να τις επιλύουν κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να υπάρχει μια δίκαιη ισορροπία ανάμεσα στα αντιτιθέμενα συμφέροντα, με παράλληλη προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων. Συγκεκριμένα, πρέπει τα λαμβανόμενα μέτρα και οι έννομες συνέπειες, να είναι πρόσφορα (κατάλληλα) για την πραγμάτωση του επιδιωκόμενου σκοπού, αναγκαία, υπό την έννοια να συνιστούν μέτρο, το οποίο σε σχέση με άλλα δυνάμενα να ληφθούν μέτρα να επάγεται τον ελάχιστο δυνατό περιορισμό για τον διάδικο σε βάρος του οποίου απαγγέλλονται, και αναλογικά υπό στενή έννοια, δηλαδή να τελούν σε ανεκτή σχέση με τον επιδιωκόμενο σκοπό, προκειμένου η αναμενόμενη ωφέλεια να μην υπολείπεται της βλάβης που προκαλούν. Ενόψει τούτων, δεν καταλείπεται αμφιβολία ότι η ως άνω συνταγματική διάταξη, έστω και αν ρητά δεν αναφέρεται σ' αυτήν, απευθύνεται και στον δικαστή, όσον αφορά τις σχέσεις των διαδίκων, καθιερώνοντας αυτήν ως δεσμευτική δικαιοκίνητη αρχή, όπως και άλλες τέτοιες αρχές που διατρέχουν το δίκαιο και είναι δεσμευτικές (αρχή του σεβασμού της αξίας του ανθρώπου, αρχή της δίκαιης δίκης κ.λπ.). Εξάλλου, η αρχή αυτή, ως διάχτυπη στην έννομη τάξη, υπερβαίνει τα όρια της ρητής συνταγματικής κατοχύρωσής της, με την οποία πάντως αναδείχθηκε η σημασία της ως βασικής εγγύησης για την προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων, οφείλει δε ο δικαστής κατά την ερμηνεία και την εφαρμογή των διατάξεων της κοινής νομοθεσίας, που άπτονται των δικαιωμάτων αυτών, να προστρέχει στο κρίσιμο για την όλη έννομη τάξη περιεχόμενο της συνταγματικής αρχής της αναλογικότητας, που απορρέει από την αρχή της ισότητας και την αρχή του κράτους δικαίου. Αποτελεί την αντίστροφη μορφή της απαγόρευσης της κατάχρησης δικαιώματος, όταν το ασκούμενο δικαίωμα υπερβαίνει τα ακραία όρια που θέτουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη, καθώς και ο κοινωνικός σκοπός του δικαιώματος. Στην περίπτωση δε υπέρβασης της αρχής της αναλογικότητας πρόκειται για δυσαναλογία μέσου προς το σκοπό, δηλαδή, το ασκούμενο δικαίωμα έχει απολέσει την αναλογία του προς τον επιδιωκόμενο σκοπό και συνακόλουθα η άσκηση του είναι απαγορευμένη. Επομένως, όπως και η κατάχρηση δικαιώματος, που αποτελεί απαγορευτικό κανόνα, και οριοθετεί αρνητικά την άσκηση των δικαιωμάτων, έτσι και η αρχή της αναλογικότητας αποτελεί κανόνα δικαίου (γενική νομική αρχή), η οποία προσδιορίζει την τελολογική λειτουργία των πάσης φύσεως δικαιωμάτων και του ιδιωτικού δικαίου. [...] Περαιτέρω, κατά το άρθρο 12 του Ν. 1337/1983 «Επέκταση των Πολεοδομικών Σχεδίων κλπ», ο οποίος εκδόθηκε σε εκτέλεση του άρθρου 24 του Συντάγματος και τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του ν. 1512/1985, του ν. 1772/1988 και του ν. 2242/1994 που εφαρμόζεται στη προκείμενη περίπτωση ορίζει τα εξής: «[...] 5. Η πράξη εφαρμογής συντάσσεται με την ακόλουθη διαδικασία που προωθείται παράλληλα με τη διαδικασία του άρθρου 7 του νόμου αυτού για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης. α. Κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος της πολεοδομικής μελέτης οι κύριοι ή νομείς ακινήτων υποχρεούνται, κατόπιν προ-

μηνεία των οποίων δύνανται να υποστηριχθούν περισσότερες

σκήψεως, να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο ή κοινότητα προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσεως, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η παράλειψη υποβολής της ως άνω δήλωσης συνεπάγεται τα εξής: α1. Κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι αυτοδικαίως και απολύτως άκυρη αν δεν επισυνάπτεται σε αυτήν πιστοποιητικό του οικείου δήμου ή κοινότητας με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας. β1. Δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης ιδιοκτησίας και πιστοποιητικού του ανωτέρω εδαφίου (α1)... Από τις αναφερόμενες διατάξεις συνάγεται ότι, κατά τη σύνταξη του κτηματογραφικού διαγράμματος, οι κύριοι ή νομείς ακινήτων υποχρεούνται, κατόπιν προσκλήσεως, να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο ή κοινότητα προσκομίζοντας συγχρόνως τίτλους κτήσεως, πιστοποιητικό μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων, κατασχέσεων και τοπογραφικό διάγραμμα. Η παράλειψη υποβολής της ως άνω δήλωσης συνδέεται με σημαντικές συνέπειες για την τύχη των ακινήτων και τους οικείους ιδιοκτήτες ή νομείς, καθώς καθώς κάθε δικαιοπραξία εν ζωή είναι αυτοδικαίως και απολύτως άκυρη αν δεν επισυνάπτεται σε αυτήν πιστοποιητικό του οικείου δήμου ή κοινότητας με το οποίο θα βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας και αφετέρου δεν χορηγείται άδεια οικοδομής στο ακίνητο χωρίς την υποβολή κυρωμένου αντιγράφου της δήλωσης ιδιοκτησίας και του ως άνω πιστοποιητικού. Την ακυρότητα δε αυτή της δικαιοπραξίας που καταρτίσθηκε χωρίς την προηγούμενη επισύναψη του ανωτέρω πιστοποιητικού μπορεί να την επικαλεσθεί καθένας που έχει έννομο συμφέρον. ... Η κύρωση η οποία επιβάλλεται με την παρ. 5 περ. 1α του άρθρου 12 του Ν. 1337/1983 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 παρ. 4 Ν. 2242/1994, είναι αυτή της απόλυτης και αυτοδικαίως ακυρότητας της δικαιοπραξίας εν ζωή, που καταρτίζεται χωρίς την επισύναψη σ' αυτή πιστοποιητικού του οικείου δήμου ή Κοινότητας με το οποίο βεβαιώνεται η υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας από τους κύριους ή νομείς των ακινήτων με συνέπεια την οριστική (όχι προσωρινή) στέρση της ιδιοκτησίας χωρίς αποζημίωση. Σκοπός της ως άνω διατάξεως είναι η για λόγους δημόσιας ωφέλειας, ταχεία πραγμάτωση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Ως μέσο πραγματοποίησης του σκοπού αυτού, είναι το μέτρο της προαναφερόμενης κύρωσης, το οποίο, ωστόσο δεν είναι ούτε πρόσφορο ούτε αναγκαίο για την πραγμάτωση του σκοπού αυτού, δεδομένου ότι, δεν προκαλεί στον ιδιώτη τον ελάχιστο δυνατό περιορισμό. Τούτο διότι το ίδιο αποτέλεσμα θα μπορούσε να επιτευχθεί με ηπιότερα μέτρα, όπως η επιβολή της ως άνω κύρωσης, η οποία όμως θα αίρεται με την εκ των υστέρων υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας και την καταβολή εφάπαξ προστίμου στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης προσκλήθηκε και αμέλησε να υποβάλλει την δήλωση, όπως προβλέπει και η τροποποιηθείσα διάταξη με το άρθρο 42 παρ. 25 του ν. 4030/2011. Δεν τελεί δε ούτε σε δίκαιη ισορροπία ο επιδιωκόμενος σκοπός της ως άνω διάταξης και η προστασία του ατομικού δικαιώματος της ιδιοκτησίας, διότι η βλάβη η οποία προκαλείται με την κύρωση της οριστικής στέρσης της ιδιοκτησίας, είναι βαρύτερη από το επιδιωκόμενο όφελος της ταχείας πραγμάτωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού (καθορισμός τμημάτων που αφαιρούνται για εισφορά γης, τμημάτων που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους κ.λ.π), δεδομένου μάλιστα ότι κατά το στάδιο αυτό δεν επηρεάζεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός, ο οποίος κατά το σύστημα του Ν. 1337/1983 ολοκληρώνεται στο προηγούμενο της εκδόσεως της Πράξης Εφαρμογής στάδιο της σύνταξης και έγκρισης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου και Πολεοδομικής Μελέτης, ενώ στο στάδιο εφαρμογής περιλαμβάνονται απλώς οι ενέργειες που απαιτούνται για την πραγμάτωση του σχεδιασμού. Κατά συνέπεια η διάταξη του άρθρου 12 παρ. 5 περ. 1α του Ν. 1337/1983 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 5 παρ. 4 Ν. 2242/1994 είναι αντίθετη προς το πρώτο Πρόσθετο Πρωτόκολλο της ΕΣΔΑ και το άρθρο 25 του Συντάγματος. ... η σχετική διάταξη του άρθρου 12 παρ. 5 του ν. 1337/1983, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 6 παρ. 4 του ν. 2242/1994, που προ-

εκδοχές, επιβάλλεται η υιοθέτηση της ερμηνευτικής εκείνης εκδοχής, η οποία οδηγεί στον μικρότερο δυνατό, αλλά οπωσδήποτε καθ' εαυτών ανεκτό από το Σύνταγμα, περιορισμό της κυριότητας.

Εξειδικεύοντας τις γενικές αυτές σκέψεις στο ζήτημα που εν προκειμένω ενδιαφέρει, μπορεί ως γενική κατ' αρχή τοποθέτηση να γίνει δεκτό ότι οι περιορισμοί στην κυριότητα, τους οποίους επάγεται εν γένει η μετάβαση από το ισχύον σύστημα μεταγραφών στο σύστημα του κτηματολογίου, είναι επί της αρχής συνταγματικώς ανεκτοί³⁷. Η εισαγωγή στην ελληνική έννομη τάξη του συστήματος του κτηματολογίου, που γίνεται σε συμμόρφωση προς τη συνταγματική επιταγή του άρθρου 24 § 2 τελ. εδ., εξυπηρετεί τόσο το δημόσιο, όσο και το (αφρημένως νοούμενο) ιδιωτικό συμφέρον. Η σύνταξή του καθίσταται κατ' αρχάς αναγκαία για λόγους δημόσιου συμφέροντος, ήτοι σχεδιασμού και υλοποίησης γενικής πολιτικής γης (περιβαλλοντικής, χωροταξικής και πολεοδομικής³⁸, αγροτικής, πολιτικής αναδιανομής γης, διασφάλισης και αξιοποίησης δημόσιας περιουσίας, δημοσιονομικής-φορολογικής κλπ.³⁹). Εξάλλου, οι ιδιωτικές περί τα ακίνητα συναλλαγές διενεργούνται σήμερα, ιδίως στις εκτός σχεδίου πόλεως περιοχές, σε καθεστώς ανασφάλειας συνεπεία τόσο της απουσίας, σε μεγάλο βαθμό, έγγραφων τίτλων κυριότητας και της εκτεταμένης εκεί ισχύος της έκτακτης χρησικτησίας ως τίτλου κτήσης, όσο και της απουσίας εγγυημένης από το κράτος τεχνικής επί του εδάφους σύνδεσης των υπαρχόντων έγγραφων τίτλων. Υπ' αυτήν την έννοια η σύνταξη του κτηματολογίου και οι συνεπεία αυτής επιβλαβείς, σε κάποιον βαθμό, επενέργειες επί των ισχυόντων κατά τη σύνταξή του εμπράγματων δικαιωμάτων, είναι συνταγματικώς ανεκτές. Ο ν. 2308/1995 και οι συναφείς διατάξεις των άρθρων

βλέπει την ακυρότητα της δικαιοπραξίας εν ζωή, χωρίς προηγούμενη επισύναψη στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο του πιστοποιητικού ιδιοκτησίας, που αποβλέπει στον εξαναγκασμό των υπόχρεων να υποβάλουν εγκαίρως τις δηλώσεις ιδιοκτησίας, ώστε να περαιωθεί ταχέως η διαδικασία της πολεοδομικής μελέτης και της πράξης εφαρμογής με κύρωση την ακυρότητα της δικαιοπραξίας εν ζωή, σε περίπτωση μη επισύναψης του πιστοποιητικού υποβολής της δήλωσης ιδιοκτησίας από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, που μεταβιβάζεται, προσκρούει τόσο στην καθιερούμενη από το Σύνταγμα αρχή της αναλογικότητας (άρθρο 25 παρ. 1), καθόσον η κύρωση υπερακοντίζει το σκοπό της διάταξης, όσο και στην αρχή προστασίας της περιουσίας, σύμφωνα με το άρθρο 1 Π.Π.Π. Ε.Σ.Δ.Α. και, συνεπώς, η σχετική ρύθμιση είναι ανίσχυρη, ως αντισυνταγματική, ... «Στη συνέχεια το Εφετείο, αφού δέχθηκε κατ' ουσία την έφεση του ενάγοντος, εξαφάνισε την απόφαση του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου που είχε απορρίψει την ένδικη αγωγή και αφού δίκασε αυτή εκ νέου, τη δέχθηκε ως ουσιαστικά βάσιμη, αναγνωρίζοντας τον ενάγοντα αποκλειστικό κύριο και συγκύριο, αντίστοιχα, των επίδικων οριζόντιων ιδιοκτησιών και διατάσσοντας τη διόρθωση των σχετικών με αυτές ανακριβών κτηματολογικών εγγραφών. ... Κρίνοντας έτσι το Εφετείο ορθά δεν εφάρμοσε τις διατάξεις του άρθρου 12 παρ. 5 περ. 1α του ν. 1337/1983 (όπως αυτό ίσχυε μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 6 παρ. 4 του ν. 2242/1994), οι οποίες έρχονται σε πλήρη αντίθεση με τις ουσιαστικού δικαίου διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 1 του Συντάγματος καθώς και του άρθρου 1 παρ. 1 του πρώτου προσθέτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης των δικαιωμάτων του ανθρώπου (ΕΣΔΑ), τις οποίες ορθά ερμήνευσε και εφάρμοσε.».

37. Βλ. σχετικές Κίτσαρα, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 67 επ., όπου και οι αντιθέτες, αλλά μη πειστικές, ενστάσεις της θεωρίας: Τσολακίδη, Χρΐδ 2012, 15.

38. Είναι χαρακτηριστικό ότι νεότεροι πολεοδομικοί ενδιαφέροντος νόμοι εκλαμβάνουν ως απαραίτητο προαπαιτούμενο για την επίτευξη των στόχων τους την ολοκλήρωση του προγράμματος κτηματογράφησης της χώρας: βλ. έτσι λ.χ. την εισηγητική έκθεση του ν. 2242/1999 «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 207/99).

39. Βλ. αντί πολλών Δελιγιάννη, ΝοΒ 1993, 2.

6 § 2 και 7 ν. 2664/1998, που καθορίζουν το πλαίσιο της μετάβασης της ελληνικής έννομης τάξης στο αρτιότερο από κάθε άποψη σύστημα του κτηματολογίου, όχι μόνο δεν αντιστρατεύονται τις επιταγές του άρθρου 17 Σ, αλλά, αντίθετα, αποτελούν στην ουσία εκτελεστικούς της συνταγματικής αυτής διατάξεως νόμους, υπό την έννοια ότι τότε μόνον μπορεί ουσιαστικώς να υπάρξει εγγυημένη από το κράτος προστασία της ιδιοκτησίας, όταν θα δημιουργηθεί περιβάλλον ασφάλειας και διαφάνειας ως προς τις διενεργούμενες περί αυτήν συναλλαγές, αλλά και σαφήνειας ως προς το προστατευτέο εκάστοτε ιδιοκτησιακό αντικείμενο.

Οι όποιοι περιορισμοί στην ιδιοκτησία εισάγονται όμως από τους νόμους αυτούς, πρέπει να τελούν σε συνάρτηση προς τον σκοπό του κτηματολογίου και να μην τον υπερβαίνουν. Σε μια εξελιγμένη έννομη τάξη, η οποία διασφαλίζει την προστασία των περιουσιακών δικαιωμάτων των πολιτών, όπως η ελληνική, η διαπλαστική επενέργεια επί των μη καταχωρισθέντων στο κτηματολόγιο δικαιωμάτων, τα οποία έχουν προηγουμένως εγκύρως συσταθεί κατά το ισχύον δίκαιο, πρέπει αφενός να δικαιολογείται εκ της ανάγκης προστασίας του εννόμου συμφέροντος ενός άλλου προσώπου, αφετέρου δε να μην υπερβαίνει το μέγιστο εκείνο μέτρο θυσίας, το οποίο επιβάλλει ο σκοπός του θεσμού του κτηματολογίου⁴⁰.

2. Η σύμφωνη προς το Σύνταγμα ερμηνεία στην περίπτωση της αποσβεστικής προθεσμίας

Με αυτές τις σκέψεις, αβίαστα μπορεί να λεχθεί ότι ο σκοπός του κτηματολογίου, ο συνιστάμενος στη διασφάλιση των συναλλαγών που διενεργούνται επί τη βάσει των εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία (και η αρχική εγγραφή δεν εδράζεται σε τέτοια συναλλαγή), συνδυαστικώς προς την επιταγή για σύμφωνη με το Σύνταγμα ερμηνευτική προσέγγιση των αμφίσημων στο σημείο αυτό διατάξεων του νόμου –υπό την έννοια της αποδοχής της λιγότερο βλαπτικής για το δικαίωμα του αληθούς κυρίου ερμηνείας, εφόσον αυτή εξυπηρετεί τον σκοπό του νόμου–, δικαιολογεί τον μηχανισμό της από τον τρίτο πρωτότυπης κτήσης κυριότητας, επειδή αυτός συναλλάσσεται με τον φερόμενο ως κύριο στην οριστικοποιημένη αρχική κτηματολογική εγγραφή. Ισχύουν εδώ τα γνωστά, επεξεργασμένα στην επιστήμη και τη νομολογία κριτήρια για την απόσβεση της κυριότητας του αληθούς κυρίου, χάριν προστασίας του τρίτου: Ο αληθής δικαιούχος, μην έχοντας μεριμνήσει για την εμπρόθεσμη άσκηση της αγωγής, επέτρεψε να αναδυθεί η προστατευτική για τους τρίτους ενέργεια από την οριστικοποίηση της ανακριβούς εγγραφής, δηλ. η δημόσια πίστη αυτής, βαρυνόμενος έτσι με τη λεγόμενη κοινωνική υπαιτιότητα (όπως την εννοεί η επιστήμη στην περίπτωση λ.χ. των άρθρων 1036 επ. για τον κύριο που εμπιστεύθηκε το πράγμα στον μη κύριο, δημιουργώντας υπέρ αυτού τεκμήριο κυριότητας, το οποίο εν

40. Γι' αυτό και η στο σημείο αυτό ερμηνευτική αναγωγή στις αντίστοιχες για τις αρχικές εγγραφές του Κτηματολογίου Δωδεκανήσου διατάξεις (άρθρα 24 και 47 ΚτΚ), προς τον σκοπό της άντλησης επιχειρήματος υπέρ της εισαγωγής πρωτότυπου και εν προκειμένω τρόπου κτήσης κυριότητας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο στην αρχική εγγραφή, όπως εκεί (έτσι ο *Τσολακίδης*, ΧρΔ 2012, 16), οπωσδήποτε δεν είναι πειστική (όπως και ο ίδιος ο συγγραφέας τελικώς δέχεται). Ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου συντάχθηκε υπό καθεστώς ιταλικής κυριαρχίας, κατά διαδοχή κρατών, και μάλιστα από φασιστικό καθεστώς, ώστε οι ριζικές επεμβάσεις στην ιδιοκτησία των Ελλήνων, που ο Ιταλός νομοθέτης επέβαλε, δεν αποτελούν σε καμία περίπτωση επιχείρημα για την ερμηνεία των διατάξεων της δημοκρατικής ελληνικής έννομης τάξης. Για το ζήτημα αυτό, αλλά και για το ότι ακόμη και υπό το καθεστώς ισχύος του ΚτΚ δεν είναι σαφής η έννοια του αμάχητου τεκμηρίου, βλ. *Κίτσαρás*, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 56-57 σημ. 156 και 157.

συνεχία εμπιστεύεται ο καλόπιστος τρίτος)⁴¹. Προστίθεται μάλιστα εδώ και δεύτερο αξιολογικό κριτήριο, συνιστάμενο στον δημόσιο χαρακτήρα της διαδικασίας κτηματογράφησης, που οδήγησε στην ανακριβή πρώτη εγγραφή.

De lege ferenda βέβαια, η προστασία των τρίτων θα μπορούσε ίσως να περιορισθεί στους καλόπιστους, στο μέτρο που από την οριστικοποίηση της αρχικής εγγραφής και εφεξής θα δημιουργείτο το μαχητό απλώς τεκμήριο του άρθρου 13⁴². Ο νομοθέτης όμως συνειδητά διέκρινε μεταξύ αμάχητου και μαχητού τεκμηρίου, επιδιώκοντας να αποτελέσει το πρώτο μια όσο το δυνατόν απροσμάχητη υπέρ των διαδόχων του αρχικής εγγεγραμμένου βάση πληροφόρησης και συναλλαγής. Δικαιολογείται δε πράγματι η διάκριση αυτή στις αρχικές εγγραφές, επειδή, διαφορετικά, ως ένδειξη της επικαλούμενης απουσίας της καλής πίστης (της βαριάς αμέλειας) του τρίτου θα μπορούσε πάντοτε να προβληθεί ο ισχυρισμός, ότι αυτός δεν ανέτρεξε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου, οπότε και θα πληροφορείτο την απουσία της κυριότητας του εγγεγραμμένου⁴³. Αλλά τότε η αρχική εγγραφή δεν θα ήταν μια απροσμάχητη ως προς την αποδεικτική της δύναμη και αυτοδύναμη σε σχέση προς το προϊσχύσαν σύστημα βάση οικοδόμησης των επιγενόμενων εγγραφών, όπως ακριβώς τη θέλησε ο νομοθέτης⁴⁴. Άλλωστε τα κριτήρια, επί τη βάσει των οποίων ο νομοθέτης παρέχει προστασία στις συναλλαγές, δεν είναι ενιαία (βλ. κατ' αντιδιαστολή ΑΚ 1037, 1042: προστασία μόνο του από ελαφρά αμέλεια συναλασσόμενου· ΑΚ 139, 1963: προστασία και του βαριά ακόμη αμελούς· ΑΚ 1203-1204: προστασία και του εν γνώσει ακόμη δικαιοπρακτούντος κλπ.) και, παρά τις δικαιολογημένες δικαιοπολιτικές ενστάσεις της επιστήμης για την παρεχόμενη σε ορισμένες περιπτώσεις προστασία σε κακόπιστους συναλασσόμενους, δεν αμφισβητείται πάντως η εξουσία του νομοθέτη να θεσπίζει κανόνες για διαβαθμισμένη ως προς την έντασή της προστασία των συναλλαγών.

Με αυτή την αφετηρία, η κατίσχυση του συμφέροντος

41. Αντιστοίχως, εφόσον ο αληθής κύριος ήγειρε εμπροθέσμως την αγωγή διόρθωσης της εσφαλμένης αρχικής εγγραφής, δεν ενεργεί έναντι του το αμετάκλητο της αποφάσεως επί αγωγής τρίτου προσώπου, είτε αυτή δέχεται είτε απορρίπτει την αγωγή.

42. Έτσι λ.χ. η πρόταση του *Σταθόπουλου*, Σκέψεις νομοθετικής πολιτικής, ΚριΕ 1998, 147 επ. Ότι το μαχητό τεκμήριο του άρθρου 13 θεσπίζει προστασία υπέρ των καλόπιστων συναλασσόμενων, ενώ το αμάχητο τεκμήριο του άρθρου 7 προστατεύει ακόμη και εκείνον που γνωρίζει την ανακρίβεια της αρχικής οριστικοποιημένης εγγραφής, υπό την έννοια ότι τεκμαίρεται αμαχητώς η καλή πίστη του ως προς την ακρίβειά της βλ. *Κίτσαρás*, ό.π.

43. Ενώ, όμως, η προστασία και του βαρέως, ακόμη, αμελούς τρίτου συγχωρείται κατ' εξαίρεση εν προκειμένω, προκειμένου να επιτευχθεί ο νομοθετικός σκοπός της δημιουργίας ασφαλούς και αυτοδύναμης αφετηριακής βάσεως του λειτουργούντος κτηματολογίου (στην επιστήμη διατυπώνεται μάλιστα η θέση ότι, όπου στον νόμο δεν εξειδικεύεται η έννοια της καλής πίστης και ταυτόχρονα αυτή συνοδεύεται από τον πρόσθετο όρο της συμπράξεως κρατικού οργάνου, καλόπιστος είναι και ο εκ βαρείας αμελής ενεργών: *Κουμάντος*, Η υποκειμενική καλή πίστις, 1958, σ. 196 επ.), αμφιβολία εγείρει κατά τη γνώμη μου η κατ' αποτέλεσμα προστασία και του εν γνώσει της ανακρίβειας ενεργούντος τρίτου. Εκείνος που αποκτά από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο, καίτοι γνωρίζει ότι αυτός δεν είναι κύριος, δεν θα ήταν τελολογικώς αναγκαίο να προστατευθεί, καθώς αυτό δεν θα συνιστούσε αποδυνάμωση της αποδεικτικής δύναμης του κτηματολογίου (έτσι και *Βαλτούδης*, σε *Γεωργιάδη/ΣΕΑΚ*², άρθρ. 904 αρ. 5). Εν πάση περιπτώσει όμως, εφόσον η συμπεριφορά του πληροί το πραγματικό των ΑΚ 919 και 178, η δικαιοπραξία με την οποία αυτός αποκτά θα τυγχάνει άκυρη.

44. Για το ότι και το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών εδράζεται στον μηχανισμό της καλόπιστης κτήσης, με την ειδικότερη όμως εδώ σημείωση ότι η καλή πίστη του τρίτου τεκμαίρεται αμάχητα από αυτήν τούτη την οριστικοποιημένη αρχική εγγραφή, βλ. *Κίτσαρás*, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 55 επ., 221 επ.

του τρίτου, έναντι του συμφέροντος του αληθούς κυρίου, δια της πρωτότυπης από τον πρώτο κτήσης κυριότητας, κρίνεται στην περίπτωση αυτή αφενός μεν ως αναγκαία, υπό το πρίσμα της συνταγματικής επιταγής για μετάβαση στο σύστημα του κτηματολογίου, αφετέρου δε ως ανεκτή, υπό το πρίσμα της συνταγματικής επιταγής για προστασία της κυριότητας. Συμπληρώνεται, άλλωστε, κατά την αξιολογική από τον νομοθέτη στάθμιση των συμφερόντων η υπέρ του κυρίου πρόνοια με τον εξοπλισμό του με την ενοχική αξίωση κατά του τρίτου, που απέκτησε το δικαίωμα από χαριστική αιτία, να του επαναμεταβιβάσει την κυριότητα (άρθρο 7 § 2 εδ. στ' ν. 2664/1998: *condictio rei*)⁴⁵. Και αποτελεί τούτο ένδειξη ότι ο τρίτος δεν αποκτά την κυριότητα παραγωγώς (από κύριο), αλλά πρωτοτύπως (από μη κύριο), όπως λ.χ. συμβαίνει στην περίπτωση των άρθρων 1036 επ. ΑΚ, όπου ο καλόπιστος αποκτά κυριότητα με μεταβίβαση από μη κύριο πρωτοτύπως (όχι παραγωγώς), εφόσον όμως η αιτία κτήσης του είναι χαριστική, ευθύνεται ενοχικώς έναντι του αληθούς κυρίου (ΑΚ 913) σε απόδοση της κυριότητας ως πλουτισμού⁴⁶.

Η εκδοχή αυτή ικανοποιεί πλήρως τον σκοπό του νόμου για προστασία των συναλλαγών μετά την οριστικοποίηση των εγγραφών, χωρίς να ανακύπτει ανάγκη οποιουδήποτε ελέγχου ως προς την ακριβεία τους από τον αποκτώντα, συνεπάγεται τη μικρότερη δυνατή για τον αληθινό κύριο βλαπτική συνέπεια, ώστε να βρίσκεται σε σχέση αναλογίας προς τον νομοθετικό της σκοπό, δεν εμφανίζει δε καμία ιδιαιτερότητα ή άλλη ερμηνευτική ή πρακτική δυσκολία, που να την καθιστά αποδοκιμαστέα, αφού πρόκειται για γνωστό ρυθμιστικό σχήμα.

3. Η αντίθεση προς το Σύνταγμα της εκδοχής περί πρωτότυπου τίτλου κτήσης

Αντιθέτως, η εκδοχή της πρωτότυπης κτήσης κυριότητας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο υπερακοντίζει καταφανώς τον νομοθετικό σκοπό και δεν δικαιολογείται. Ο ίδιος δεν καταλαμβάνεται από το προστατευτικό πεδίο του αμάχητου τεκμηρίου της αρχικής εγγραφής, για τον ίδιο ακριβώς λόγο που δεν καταλαμβάνεται ούτε από το προστατευτικό πεδίο του μαχητού τεκμηρίου των επιγενόμενων εγγραφών. Αμφότερα τα τεκμήρια προστατεύουν, με διαφορετική ένταση και προϋποθέσεις το καθένα, τον συναλλασσόμενο με τον ανακριβώς εγγεγραμμένο και όχι τον τελευταίο. Αυτός δεν έχει οποιοδήποτε άξιο προστασίας συμφέρον, υπέρτερο του συμφέροντος του αληθούς δικαιούχου. Η εκ μέρους του κτήσης της κυριότητας ή της εξουσίας διάθεσης δεν αποτελεί σκοπό του κτηματολογικού νομοθέτη, ούτε είναι εξάλλου αναγκαίες προϋποθέσεις για την από τον τρίτο κτήση κυριότητας, στην οποία και μόνον

45. Κίτσαράς, Ατελής κυριότητα, σ. 142 και σημ. 96.

46. Από την § 2 του άρθρου 7 συνάγεται δηλ. ερμηνευτικά –ελλείψει ρητής διατάξεως– και ο τρόπος κτήσεως της κυριότητας από τον τρίτο: Η διάταξη επιβεβαιώνει κατ' αρχάς ότι αυτός αποκτά κυριότητα, παρά την απουσία κυριότητας του μεταβιβάζοντος, και γι' αυτό ενέχεται σε απόδοση με την ενοχική, μόνο, αγωγή. Εφόσον δε αποκτά από μη κύριο, αποκτά πρωτοτύπως κατ' εφαρμογή συνδυαστικής της ΑΚ 1033 και της § 2 του άρθρου 7 ν. 2664/1998. Για κάθε επόμενη μεταβίβαση (και εν γένει διάθεση) ισχύει το μαχητό τεκμήριο του άρθρου 13. Ας σημειωθεί, ότι η χρήση από τον νομοθέτη του όρου «ειδική διαδοχή» στο άρθρο 7 § 2 εδ. ε' δεν έχει την έννοια της κτήσεως της κυριότητας από κύριο, αφού, άλλωστε, και στην περίπτωση του άρθρου 13 § 3 εδ. α' ο ίδιος ακριβώς όρος χρησιμοποιείται, χωρίς να αμφισβητείται ότι ο ανακριβώς εγγεγραμμένος δεν έχει καταστεί κύριος. Επομένως, χωρίς αμφιβολία, ως «ειδική διαδοχή» σε άμφότερες τις διατάξεις νοείται απλώς η φερόμενη ως τέτοια, όπω ακριβώς και στην περίπτωση της ΑΚ 1036, η οποία προϋποθέτει σύμβαση μεταβίβασης από τον μη δικαιούχο προς τον αποκτώντα.

αποβλέπει ο νομοθέτης, καθώς για τον τρίτο είναι αδιάφορο αν ο τίτλος του θα χαρακτηριστεί πρωτότυπος ή παράγωγος.

Ειδικότερα, ο σκοπός του κτηματολογικού νομοθέτη, ήτοι η προστασία όσων συναλλάσσονται με τον ανακριβώς εγγεγραμμένο στο κτηματολόγιο μετά την οριστικοποίηση της υπέρ αυτού εγγραφής, δεν προϋποθέτει κτήση κυριότητας εκ μέρους τους με παράγωγο τρόπο. Η προστασία τους εξασφαλίζεται επαρκώς, παρά το ότι δεν καθίστανται ειδικοί διάδοχοί του, αφού αποκτούν πρωτοτύπως. Το ίδιο δε ισχύει και ως προς την εξουσία διάθεσης του ανακριβώς εγγεγραμμένου, η οποία μόνον επί ειδικής διαδοχής είναι αναγκαία. Καθώς δε ο σκοπός του νόμου ικανοποιείται με τον τρόπο αυτόν πλήρως, κανένα επιχείρημα δεν δικαιολογεί να κατισχύει στη σχέση μεταξύ κυρίου και ανακριβώς εγγεγραμμένου ο τελευταίος, μέσω της ερμηνευτικής εξομίσωσης του αμάχητου τεκμηρίου του άρθρου 7 ν. 2664/1998 με πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας εκ μέρους του. Το απλό συμφέρον του τελευταίου δεν είναι αξιολογικώς υπέρτερο σε σχέση προς τη συνταγματικώς προστατευμένη κυριότητα. Τούτο ισχύει κατά μείζονα λόγο όταν αυτός δεν έχει καν στη νομή του το ακίνητο. Η κυριότητα, συνεπεία του δικαιοαπονεμητικού χαρακτήρα της, συνεχίζει να κατισχύει στη σύγκρουσή της με την έννομη θέση του ανακριβώς εγγεγραμμένου, ενόσω ο κύριος διατηρεί την αποκαταστατική αξίωση του αδικαιολόγητου πλουτισμού και όλες τις λοιπές εμπειρεχόμενες στην κυριότητά του εξουσίες (διάθεσης, υπεράσπισης έναντι τρίτων κλπ.), δικαιολογεί δε τη διατήρηση της νομής εκ μέρους του⁴⁷. Αποσβήνεται δε μόνον όταν ο υπέρ ου συμπληρώσει τις προϋποθέσεις της χρησικτησίας ή τρίτος την αποκτήσει με μεταβίβαση από αυτόν (κατά τους όρους των άρθρων 7 και 8 ν. 2664/1998), οπότε και μετενεργεί ως αξίωση για απόδοση της αξίας του ακινήτου.

Ενόψει αυτών, αφενός μεν ρητή τυχόν από τον κτηματολογικό νομοθέτη καθιέρωση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας υπέρ του ανακριβώς εγγεγραμμένου, η οποία πάντως απουσιάζει, θα υπερακοντίζει τον δικαιολογούντα τον περιορισμό της κυριότητας σκοπό του κτηματολογίου και θα ήταν αμέσως εκθεμιμένη στον ψόγο της αντισυνταγματικότητας, αφετέρου όμως δεν δικαιολογείται η ερμηνεία της αμφίσημης στο σημείο αυτό ρυθμίσεως του νόμου προς την ανωτέρω κατεύθυνση⁴⁸.

4. Η αντίθετη προς το Σύνταγμα εκδοχή της *erga omnes* οριστικοποίησης της εγγραφής

Μεγαλύτερης ακόμη εντάσεως αντιρρήσεις –από τη σκοπιά της συνταγματικής προστασίας συνδυαστικής, τώρα, του δικαιώματος στην ιδιοκτησία (Σ 17) και του δικαιώματος δικαστικής προστασίας (Σ 20)– εγείρει η προαναφερθείσα θέση μερίδας της νομικής φιλολογίας και νομολογίας⁴⁹, ότι το αμάχητο τεκμήριο μιας ανακριβούς εγγραφής, υπό την μορφή μάλιστα του πρωτότυπου τίτλου κτήσης κυριότητας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο, προτείνεται εναντίον του αληθούς κυρίου, και-τοι αυτός είτε διαθέτει ακόμη προθεσμία για την άσκηση της αγωγής διορθώσεως της εγγραφής (άρθρα 6 § 2 και 7 § 1), είτε έχει ήδη ασκήσει τέτοια, η οποία όμως δεν έχει κριθεί αμετακλήτως (άρθρο 7 § 3), επειδή τρίτο πρόσωπο άσκησε εναντίον του αγωγή διορθώσεως, η οποία απορρίφθηκε αμετακλήτως. Είναι δε τέτοια η ένταση της προσκρούσεως της γνώμης αυτής στο γράμμα, τον σκοπό και το σύστημα των σχετικών για

47. Κίτσαράς, Η ατελής κυριότητα, §§ 2-13. *Klose*, ό.π., σ. 40 επ.

48. *Klose*, ό.π., σ. 62 επ.

49. ΜΠρΚεφ 93/2021 ΕπΑκ 2021, 609· ΜΠρΘεσ 1190/2016 (αδμη)· ΜΠρΘεσ 14551/2021 (αδμη)· περαιτέρω νομολογία βλ. σε *Κοτρώνη*, Η οριστικοποίηση, σ. 116 σημ. 328, όπου και η ορθή παρατήρηση, ότι εξ αυτών οι περισσότερες απλώς επαναλαμβάνουν το γράμμα του νόμου, χωρίς να τέμνουν το εν προκειμένω κρίσιμο ζήτημα.

το αμάχητο τεκμήριο διατάξεων, ιδίως όμως στις επιταγές των υπερνομοθετικών ισχύος διατάξεων των άρθρων 17 και 20 Σ, ώστε να μην αντέχει κατά τη γνώμη μου στην κριτική. Όπως ανωτέρω εκτέθηκε, εφόσον η οριστικοποίηση της εγγραφής αποτελεί έννομη συνέπεια επερχόμενη στην εκάστοτε ατομική σχέση μεταξύ του εγγεγραμμένου και καθενός τρίτου, που αμφισβητεί την ακρίβεια της εγγραφής, χωρίς να βλάπτει ή να ωφελεί τους λοιπούς, ανάλογη εμπέδωση αναπτύσσει οπωσδήποτε και το αμάχητο τεκμήριο. Αντίκειται δε στον χαρακτήρα του η ιδέα του πρωτότυπου τρόπου κτήσης, αφού αυτός ενεργεί erga omnes.

III. Συστηματικά επιχειρήματα από την αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού

Κατά της εκδοχής, ότι ο ανακριβώς εγγεγραμμένος στην αρχική εγγραφή καθίσταται πρωτοτύπως κύριος με την οριστικοποίησή της, συνηγορεί περαιτέρω, από συστηματική και τελεολογική άποψη, η ρητή πρόνοια του κτηματολογικού νομοθέτη στο άρθρο 7 § 2 ν. 2664/1998, να μπορεί ο αληθής κύριος και μετά την οριστικοποίηση της ανακριβούς εγγραφής να ζητήσει με τις ενοχικές αποκαταστατικές αξιώσεις (αδικαιολόγητου πλουτισμού ή αποζημίωσης) την άρση της προσβολής, μέσω της διενέργειας νέας, αποκαταστατικής για το δικαίωμά του εγγραφής στο κτηματολόγιο, υπό την προϋπόθεση ότι τρίτος δεν απέκτησε ήδη το ακίνητο εξ επαχθούς αιτίας. Η διάταξη αυτή καθιστά απολύτως διαυγή τη ratio του αμάχητου τεκμηρίου και υψώνει σημαντικό ερμηνευτικό εμπόδιο στην άποψη περί πρωτότυπης, συνέπεια του τεκμηρίου, κτήσης κυριότητας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο. Διότι ο κτηματολογικός νομοθέτης απσκοπεύει στην προστασία μόνο του εξ επαχθούς αιτίας ειδικού διαδόχου του ανακριβώς εγγεγραμμένου, ως προς τον οποίον και μόνον αποκλείει την ανατροπή της κτήσεως του δικαίωματος, ενώ ως προς τον ίδιο τον ανακριβώς εγγεγραμμένο, αλλά και τον εκ χαρακτηριστικής αιτίας διάδοχο του, ενθαρρύνει τη σε βάρος τους αποκατάσταση της προσβολής με την επανεγγραφή του αληθούς κυρίου στο κτηματολόγιο ως δικαιούχου.

Πράγματι, το σύνολο των διατάξεων που γνωρίζει η νομοθεσία, στις οποίες καθιερώνεται πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας, έχουν ως ελάχιστο κοινό τελεολογικό παρονομαστή τους την επέλευση και οριστική διατήρηση της εμπράγματης μεταβολής καθ' εαυτήν, επειδή ακριβώς είναι ηθελημένη από τον νομοθέτη. Στις περιπτώσεις αυτές, αναλόγως προς το αν ο συσχετιζόμενος εκάστοτε τίτλος κτήσεως περιέχει ή όχι και νόμιμη αιτία πλουτισμού, δίδεται ή δεν δίδεται, αντίστοιχα, στον πρώην κύριο αποκαταστατική αξίωση για απόδοση του πλουτισμού⁵⁰. Αλλά και όταν ακόμη δίδεται τέτοια αξίωση, όπως λ.χ. στις περιπτώσεις της ένωσης, ανάμιξης, επεξεργασίας και μετάπλησης (άρθρα 1057-1061 ΑΚ), ο νόμος αποκλείει πάντως την αυτούσια απόδοση του πλουτισμού στον κύριο και την in natura αποζημίωσή του (βλ. ΑΚ 1063 § 2). Ισχύει δε τούτο ακριβώς επειδή είναι ηθελημένη από τον νομοθέτη και πρέπει να διατηρηθεί η εμπράγματη μεταβολή καθ' εαυτήν, την οποία θα ανέτρεπε η ενοχική αποκαταστατική αξίωση για επαναφορά της κυριότητας στον αποκτώντα. Η τελευταία θα παρίστατο ως αντινομία εντός του καθόλου συστήματος.

Το συστηματικό αυτό επιχειρήμα αλυσιτελώς επιχειρεί να αποδυναμώσει η αντίθετη γνώμη με επίκληση του μηχανισμού των άρθρων 1036 επ. ΑΚ. Επικαλείται ειδικότερα η γνώμη αυτή τον μηχανισμό της παρά μη κυρίου χαρακτηριστικής μεταβίβασης κυριότητας κινήτου σε καλόπιστον τρίτο (ΑΚ 1036), την οποία εν συνεχεία υποχρεούται αυτός να αποδώσει στον κύριο, επαναμεταβιβάζοντάς του την κυριότητα ως πλουτισμό (ΑΚ 913)⁵¹.

50. Βλ. αναλυτικά Κίτσαρά, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 57 επ.

51. Ιδίως ο Τσολακίδης επιχειρεί να αντλήσει από τον μηχανισμό αυτόν επιχειρήματα υπέρ της θεώρησης του αμάχητου τεκμηρίου ως

Το παράδειγμα αυτό είναι όμως προδήλως απρόσφορο να ανατρέψει το ανωτέρω συστηματικό επιχειρήμα, δεδομένου η έννομη θέση του καλόπιστου τρίτου είναι συγκρισιμη όχι με εκείνη του ανακριβώς εγγεγραμμένου στο κτηματολόγιο, αλλά, αντιθέτως, με την έννομη θέση του ειδικού του διαδόχου. Ο ανακριβώς εγγεγραμμένος στο κτηματολόγιο επέχει θέση αντίστοιχη προς τον μεταβιβάζοντα-μη κύριο. Ο τελευταίος όμως δεν αποκτά κυριότητα ούτε στο πλαίσιο του μηχανισμού των ΑΚ 1036 επ.

Η ρύθμιση της ΑΚ 913 είναι εξάλλου προσαρμοσμένη στην ιδιαίτερη νομική ιδιοσυστασία της αξιώσεως αδικαιολόγητου πλουτισμού επί τριμερών σχέσεων, ουδόλως δε συνιστά ένδειξη νομοθετικής προθέσεως για επέλευση της εμπράγματης μεταβολής στη διμερή σχέση μεταξύ κυρίου και μεταβιβάζοντος-μη κυρίου, που εδώ ενδιαφέρει. Η αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού εμφανίζει την ιδιαιτερότητα ότι, μετά τη γένεσή της, είναι δεκτική σε μεταβολές τόσο ως προς την παροχή (τον αποδοτέο πλουτισμό: βλ. ΑΚ 908)⁵², όσο και ως προς το πρόσωπο του οφειλέτη (ΑΚ 913), χωρίς η ίδια να αλλοιώνεται⁵³, παρατήρηση κρίσιμη, μεταξύ άλλων, και για την παραγραφή της⁵⁴. Στην περίπτωση των ΑΚ 1036 επ., ειδικότερα, η κατά του εκ χαρακτηριστικής αιτίας αποκτώντος κατευθυνόμενη (ΑΚ 913) αξίωση του κυρίου (ως *condictio rei*) δεν είναι μία νέα και αυτοτελής αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού, που γεννάται όταν αυτός αποκτήσει το πράγμα από χαρακτηριστική αιτία –οπότε θα παρίστατο ως αντινομική ανατροπή μιας ταυτοχρόνως ηθελημένης εμπράγματης μεταβολής–, αλλά η ίδια αξίωση, που γεννήθηκε αρχικώς ως *condictio possessionis* κατά του μεταβιβάσαντος μη κυρίου, που προσέβαλε την κυριότητα αντιποιούμενος τη νομή, χωρίς όμως ο ίδιος να καταστεί κύριος. Η αξίωση αυτή στρέφεται τώρα κατά του από χαρακτηριστική αιτία καλοπίστως αποκτώντος και έχει ως αντικείμενο παροχής την επαναμεταβίβαση της κυριότητας (ΑΚ 913), καθώς η ευθύνη του τρίτου υπεισέρχεται στη θέση της ευθύνης του μη κυρίου, η οποία αποσβεσθήκε (ΑΚ 908). Η μεταβολή της παροχής, αλλά και του οφειλέτη αυτής –η μετατροπή της αξιώσεως αδικαιολόγητου πλουτισμού από *condictio possessionis* σε *condictio rei*– δεν ισοδυναμεί πάντως με κατάργηση της παλαιάς και δημιουργία νέας αξιώσεως⁵⁵.

Για το ζήτημα που εδώ ενδιαφέρει κρίσιμο είναι ότι, στη διμερή σχέση μεταξύ αληθούς κυρίου και αντιποιούμενου τη νομή κατόχου, ο τελευταίος δεν αποκτά κυριότητα και η ευθύνη του είναι προς απόδοση της κατοχής (ΑΚ 904). Εφόσον όμως αυτός μεταβιβάσει το πράγμα σε καλόπιστον από χαρακτηριστική αιτία, ο τελευταίος θα αποκτήσει μεν αρχικώς κυριότητα, αλλά δεν θα τη διατηρήσει. Στο πλαίσιο της τριμερούς σχέσεως που τον συνδέει με τον κύριο και τον μεταβιβάσαντα μη κύριο, θα υποχρεωθεί να αποδώσει το πράγμα στον κύριο ως πλουτισμό (ΑΚ 908, 913, 1036). Το γεγονός μάλιστα ότι, σε πρώ-

πρωτότυπου τίτλου κτήσης: Τσολακίδης, ΧρΙΔ 2012, 10 επ.

52. Βλ. ενδεικτικά Βουζικά, Μελέται ιδιωτικού δικαίου, 1968, σ. 241-Σταθόπουλο, Αξιώσεις αδικαιολόγητου πλουτισμού, 1972, σ. 185 επ. Κίτσαρά, Ατελής κυριότητα, σ. 230 επ.

53. Πρβλ. ενδεικτικά Βουζικά, Η αγωγή του αδικαιολόγητου πλουτισμού και η χρησικτησία, 1948, σ. 261- Κορνηλάκη, Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο Ι², § 62.2, σ. 382- Κίτσαρά, ό.π.

54. Ο Βαλοπούδης, σε Γεωργιάδη/ΣΕΑΚ, άρθρ. 913 αρ. 13, εκκινώντας από την όχι πειστική άποψη, ότι η αξίωση εκ του άρθρου 913 ΑΚ κατά του τρίτου είναι νέα και αυτοτελής, σε σχέση με την κατά του αρχικώς πλουτίσαντος, προσπαθεί να λύσει το πρόβλημα της παραγραφής με τον συνυπολογισμό του χρόνου παραγραφής των δύο αξιώσεων. Η πρόταση αυτή όμως δεν βρίσκει έρεισμα στον νόμο, αποτελεί δε λύση ανάγκης, ενόψει ακριβώς της αφετηρίας της. Γενικότερα, άλλωστε, ο συνυπολογισμός του χρόνου παραγραφής (όπως λ.χ. στην ΑΚ 271 για τις εμπράγματες αξιώσεις) ουδέν άλλο δεικνύει παρά τη λειτουργική ενότητα της αξιώσεως.

55. Βλ. έτσι Βουζικά, ό.π., σ. 131-132- Κίτσαρά, ό.π., σ. 230 επ.

το επίπεδο, αποκτά την κυριότητα, δεν συνιστά επιδοκμασία της περιουσιακής μετακίνησης, αλλά αναγκαία εκδήλωση του αναπαιδούς χαρακτήρα της συμβάσεως για τη μεταβίβαση κινήτου, η οποία μετέχει στον μηχανισμό των άρθρων 1036 επ. ΑΚ, και ο οποίος καθιστά αδύνατη τη μεταχείριση ως άκυρη της εμπράγματης συμβάσεως επί τη βάσει του χαριστικού χαρακτήρα της αιτίας της⁵⁶. Και γι' αυτό η υποχρέωση του τρίτου να αποδώσει στον κύριο το ίδιο το πράγμα (την κυριότητα) και όχι απλώς την αξία του (ΑΚ 913) ευλόγως αντιμετωπίζεται στην επιστήμη ως ρήγμα στον κανόνα του αναπαιδούς χαρακτήρα της συμβάσεως⁵⁷.

Οι ανωτέρω σκέψεις, ως προς τον μηχανισμό των ΑΚ 1036 επ., ισχύουν *mutatis mutandis* στην περίπτωση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, ενόψει της τριμερούς και εν προκειμένω σχέσεως μεταξύ αληθούς κυρίου, ανακριβώς εγγεγραμμένου και αποκτώντος εξ αυτού τρίτου⁵⁸. Ειδικότερα, η προβλεπόμενη στο άρθρο 7 § 2 ν. 2664/1998 αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού, η οποία κατευθύνεται στην αυτοψία απόδοσή του και στρέφεται είτε κατά του ανακριβώς εγγεγραμμένου, εφόσον αυτός δεν έχει προβεί σε περαιτέρω μεταβίβαση του ακινήτου, είτε κατά του εκ χαριστικής αιτίας αποκτώντος, συνιστά σαφή ένδειξη της νομοθετικής πρόνοιας για αποκατάσταση της προσβολής της κυριότητας και, αντιστρόφως, της αποδοκμασίας μιας ανεπιθύμητης εμπράγματης μεταβολής. Είναι δε χαρακτηριστικό ότι, ακόμη και όταν το ακίνητο μεταβιβασθεί περαιτέρω από επαχθή αιτία, οπότε ο αποκτών προστατεύεται έναντι κάθε αξιώσεως του κυρίου, ενοχικής ή εμπράγματης, ο νομοθέτης μεριμνά πάντως στη διμερή σχέση μεταξύ κυρίου και μεταβιβάσαντος μη κυρίου για την απόδοση από τον δεύτερο στον πρώτο ως πλουτισμού της πλήρους εσωτερικής αξίας του ακινήτου και όχι μόνο του πράγματος ληφθέντος για τη μεταβίβαση ανταλλάγματος, εισάγοντας έτσι σπουδαία απόκλιση από τους κανόνες του αδικαιολόγητου πλουτισμού (βλ. ΑΚ 908)⁵⁹.

Εκ πάσης απόψεως, είναι επομένως ακριβές να λεχθεί ότι ο ανακριβώς εγγεγραμμένος ίσταται εκτός του βεληνεκούς του προστατευτικού σκοπού του αμάχητου τεκμηρίου, με συνέπεια να παρίσταται ως απολύτως αδικαιολόγητη τελολογικά, κατά τη στάθμιση των συγκρουόμενων συμφερόντων, η ερμηνευτική προσπάθεια αναγωγής του σε πρωτότυπο υπέρ του ανακριβώς εγγεγραμμένου τίτλο κτήσης. Στη διμερή σχέση μεταξύ του αληθούς κυρίου και του ανακρι-

βώς εγγεγραμμένου δεν δικαιολογείται η συνεπεία της οριστικοποίησης της εσφαλμένης εγγραφής απώλεια της κυριότητας του πρώτου χάριν «προστασίας» του δεύτερου, η δε αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού κατ' άρθρο 7 § 2 εδ. στ' δεν έχει ως περιεχόμενό της την επαναμεταβίβαση της κυριότητας, αλλά την αποκαταστατική για την προσβολή της⁶⁰ καταχώριση του δικαιώματος του αληθούς κυρίου στο κτηματολόγιο ως επιγενόμενη εγγραφή. Στο ίδιο μέτρο, η οικειοθελής τυχόν εκπλήρωση της υποχρέωσης του ανακριβώς εγγεγραμμένου απέναντι στον αληθή δικαιούχο για αποκατάσταση της προσβολής από την οριστικοποίηση της ανακριβώς εγγραφής, γίνεται, κατά τη ρητή πρόβλεψη του νόμου, με σύμβαση μεταξύ αυτού και του κυρίου και καταχώρισή της στο κτηματολογικό βιβλίο, επίσης ως επιγενόμενη εγγραφή. Η συμβατική αποκατάσταση της προσβολής δεν έχει όμως την έννοια της «επαναμεταβίβασης» της κυριότητας, όπως η αντίθετη γνώμη υπολαμβάνει, αλλά της συμβατικής συναίνεσής του εγγεγραμμένου στη διόρθωση της εγγραφής και στην καταχώριση μιας δυσμενούς για τον ίδιο μεταγενέστερης εγγραφής.

Η κατάσταση διαφοροποιείται όμως επί τριμερούς σχέσεως. Ειδικότερα, εφόσον ο ανακριβώς εγγεγραμμένος μεταβιβάσει χαριστικώς το ακίνητο σε τρίτον, αυτός θα αποκτήσει την κυριότητα, θα οφείλει όμως να την επαναμεταβιβάσει στον κύριο, ο οποίος θα έχει έναντι του την *condictio rei* (άρθρο 7 § 2 ν. 2664/1998). Το ενδιαφέρον στην ειδική αυτή ρύθμιση του άρθρου 7 § 2, εν σχέσει μάλιστα προς τη διάταξη του άρθρου 913 ΑΚ, είναι ότι ο κύριος διαθέτει εδώ σε κάθε περίπτωση⁶¹ δύο αξιώσεις αδικαιολόγητου πλουτισμού: Αφενός κατά του χαριστικώς μεταβιβάσαντος-ανακριβώς εγγεγραμμένου για την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο οριστικοποίησης της εγγραφής, και αφετέρου κατά του εκ χαριστικής αιτίας αποκτώντος για απόδοση της κυριότητας. Πρόδηλο είναι ότι οι δύο αξιώσεις συγκροτούν περίπτωση νόμιμης⁶² εκλεκτικής συρροής αξιώσεων, επειδή αμφοτέρως, καίτοι εξωτερικώς έχουν ως αντικείμενο διαφορετική παροχή, αλλά και διαφορετικούς οφειλέτες – αφενός τον μεταβιβάσαντα για απόδοση της αξίας του πράγματος, αφετέρου τον αποκτώντα για απόδοση του ίδιου του πράγματος⁶³, κατ' ουσίαν κατευθύνονται στην ικανοποίηση του αυτού δικαιώματος (της προσβλήθειας κυριότητας), ώστε να μην είναι κατά νόμον δυνατή η ικανοποίηση αμφοτέρων και κατ' αμφοτέρων (αλληλοαποκλείονται κατά την ικανοποίησή τους)⁶⁴, αφού, άλλως, ο δικαιούχος θα καθίστατο πλουσιότερος. Επομένως, ο αληθής κύριος έχει το εκλεκτικό δικαίωμα να ασκήσει κατ' επιλογήν οποιοδήποτε από τα συρρέο-

56. Όπως άλλωστε και ο *Τσολακίδης*, Η δημοσιότητα των πράξεων και δικαιωμάτων στο εθνικό κτηματολόγιο, 2013, σ. 358-359, κατά τα λοιπά δέχεται. Ότι και στην περίπτωση της κτήσεως δικαιώματος επί τη βάσει της οριστικοποιημένης αρχικής εγγραφής πρόκειται επίσης, τρόπον τινά, για μια *οιονεί αφηρημένη* κτήση, υπό την ειδικότερη και μόνον έννοια ότι ο αποκτών δεν χρειάζεται να ερευνησει για την ύπαρξη και το κύρος κάποιας (άλλης, πλην της ίδιας της εγγραφής) αιτίας, δυνάμει της οποίας απέκτησε ο ανακριβώς εγγεγραμμένος την κυριότητα που του μεταβιβάζει, βλ. αναλυτικά *Κίτσαρα*, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 54 επ. και σημ. 154.

57. Βλ. *Hager*, Verkehrsschutz durch redlichen Erwerb, 1990, σ. 183-*Stadler*, Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion, 1996, σ. 254-255.

58. Όπως ακριβώς στην περίπτωση των ΑΚ 1036 επ., έτσι και στην περίπτωση του άρθρου 7 ν. 2664/1998 ο νομοθέτης αποβλέπει στην προστασία των τρίτων, εν προκειμένω με τη δημιουργία της μέγιστης δυνατής ασφάλειας για τις εδραζόμενες στις αρχικές εγγραφές συναλλαγές, αποσυνδέοντας το κύρος της από τον εγγεγραμμένο προς τρίτους μεταβίβασης από το χαριστικό ή μη υπόβαθρό τους. Σκοπός του νομοθέτη είναι και εδώ να αποκτήσει κυριότητα ο τρίτος, όχι ο ανακριβώς εγγεγραμμένος. Γι' αυτό και το επιχείρημα του *Τσολακίδη*, ΧρΠΔ 2012, 14, ότι η ρύθμιση αυτή θα μπορούσε να συνιστά ένδειξη θεσπίσεως πρωτότυπου υπέρ του εγγεγραμμένου τρόπου κτήσης, δεν είναι πειστικό.

59. Βλ. *Κίτσαρα*, Η ατελής κυριότητα, σ. 247 σημ. 63.

60. Για τη σχέση της εμπράγματης αγωγής διορθώσεως της εγγραφής προς την ενοχική που στηρίζεται στις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού βλ. στο γερμανικό δίκαιο *Lessing*, Grundbuchberichtigung, insbesondere das Verhältnis des Grundbuchberichtigungsanspruchs aus Paragraph 812 BGB zu dem dinglichen Berichtigungsanspruch aus Paragraph 894 BGB, 1937.

61. Ως γνωστόν, κατά την ερμηνεία της ΑΚ 913 διχάζεται η επιστήμη ως προς τον επικουρικό ή μη χαρακτήρα της ευθύνης του τρίτου, ενόψει της διατυπώσεως της διάταξης («εφόσον ο λήπτης δεν ευθύνεται σε απόδοση»). Εν προκειμένω όμως ανάλογη περιοριστική διατύπωση απουσιάζει, αντιθέτως μάλιστα, η άσκηση της αγωγής με αντικείμενο την *in natura* αποκατάσταση εμφανίζεται στον νόμο ως ευχέρεια του κυρίου («απόδοση αυτοοσίως ... του ακινήτου ... κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού ... είναι δυνατή, ύστερα από σχετικό αίτημα του δικαιούχου...»), ώστε η εκλεκτική συρροή των δύο αξιώσεων, που είναι και δικαιολογιστικές επιδοκμαστέα, βρίσκει εδώ σαφές έρεισμα και στο γράμμα του νόμου.

62. Ότι πηγή γένεσης της διαζευκτικής ενοχής είναι και ο νόμος βλ. ενδεικτικώς *Καστρήσιο*, σε *Γεωργιάδη/ΣΕΑΚ*, Εισαγ. 305-315 αρ. 2.

63. Ότι η διαζευκτική ενοχή δύναται να αφορά και στο πρόσωπο του οφειλέτη βλ. *Καστρήσιο*, ό.π., αρ. 11.

64. Εντελώς ενδεικτικά βλ. *Γεωργιάδη*, Γενικές Αρχές, 5^η έκδ. 2019, § 5 αρ. 43-44. Πρβλ. *Βάλληνδα*, ΕρμΑΚ Εισαγ. 480-495 αρ. 36.

να διαζευκτικώς δικαιώματά του καθ' οιουδήποτε εκ των οφειλετών. Το ίδιο μάλιστα κατ' ουσίαν ισχύει και στη διμερή σχέση μεταξύ αυτού και του ανακριβούς εγγεγραμμένου, εφόσον δεν έχει χωρήσει μεταβίβαση από τον τελευταίο προς τρίτον. Και εν προκειμένω ο κύριος έχει το εκλεκτικό δικαίωμα να ασκήσει κατά του ανακριβώς εγγεγραμμένου αγωγή για απόδοση του πλουτισμού είτε σε χρήμα, είτε αυτοουσίως. Τόσο επί τριμερούς, όσο και επί διμερούς σχέσεως όμως, η άσκηση από τον κύριο της αγωγής με το ένα αίτημα αναλώνει το δικαίωμα ασκήσεως αγωγής για το άλλο, τούτο δε κατ' εφαρμογήν της ΑΚ 306, η οποία εφαρμόζεται αναλόγως και επί διαζευκτικής συρροής⁶⁵. Καθώς δε η ΑΚ 305 μόνο «εν αμφιβολία» δίδει το δικαίωμα της επιλογής στον οφειλέτη, στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν εφαρμόζεται, καθώς το άρθρο 7 § 2 περ. στ. δίδει το δικαίωμα αυτό στον δανειστή-κύριο.

Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, εφόσον ο κύριος επιλέξει την άσκηση της αγωγής για λήψη του πλουτισμού σε χρήμα, αναλώνει το δικαίωμά του για ανάκτηση των εξουσιών από την κυριότητα με την εγγραφή του στο κτηματολόγιο ως κυρίου. Κατ' επέκταση, λαμβάνει χώρα ιδιότυπη ex lege έγκριση της υπέρ του ανακριβώς εγγεγραμμένου ή του τρίτου, αντίστοιχα, καταχωρίσεως στο κτηματολόγιο. Πρόκειται για ειδικότερη εκδήλωση γενικότερου κανόνα, λαμβανομένου εκ του καθόλου συστήματος του νόμου, ο οποίος ανάγεται ήδη στους ρωμαϊκούς χρόνους⁶⁶, και, ως «αυτονόητος», όπως έδιδασκε ο Μπαλής⁶⁷, δεν είχε χρειάζονταν ειδικής αποτυπώσεως στον Αστικό Κώδικα, προκειμένου να ισχύσει. Πράγματι, παραλλήλως προς την στην ΑΚ 239 § 2 ρυθμιζόμενη δικαιοπρακτική έγκριση, νομολογία και επιστήμη, στην Ελλάδα και διεθνώς, ανέκαθεν αναγνωρίζουν το μόρφωμα της σιωπηρής, ex lege επερχόμενης, ιδιόμορφης επικυρώσεως της κτήσεως από μη δικαιούχο, η οποία συνιστά την εκ του νόμου συνέπεια άλλης πράξεως του δικαιούχου, που ουσιαστικώς ισοδυναμεί με παραίτησή του από το μεταβιβασθέν δικαίωμα. Τέτοια ιδιότυπη εκ του νόμου έγκριση, εμφανίζουσα χαρακτηριστικά ανάλογα προς την παραίτηση από την κυριότητα, γίνεται δεκτό ότι λαμβάνει χώρα επί ακύρου μεταβιβάσεως πράγματος από μη δικαιούχο σε τρίτον, εφόσον ο κύριος, αντί να διεκδικήσει το πράγμα από τον τρίτο, επιλέξει να στραφεί κατά του μεταβιβάζοντος αξιώνοντας αποζημίωση ή το αντικατάλλαγμα που αυτός έλαβε από την (άκυρη) μεταβίβαση (ΑΚ 1097)⁶⁸. Εν προκειμένω, αφού στο πρόσωπο του μεταβιβάσαντος συντρέχει περίπτωση (υποκειμενικής) αδυναμίας αποδόσεως του πράγματος (βλ. ΑΚ 1097)⁶⁹, ο κύριος δικαιούται πράγματι να στραφεί εναντίον του

αξιόνοντας αποζημίωση ή το αντικατάλλαγμα⁷⁰. Ο νόμος δεν τον υποχρεώνει να στραφεί κατά του τρίτου με την εμπράγματη αξίωση, υφιστάμενος τη σχετική δαπάνη και ταλαιπωρία⁷¹ –δυνατότητα την οποίαν βεβαίως έχει και μπορεί κατ' επιλογήν να ασκήσει–, ούτε ευνοεί τον μεταβιβάσαντα, απαλλάσσοντάς τον από τη δική του ευθύνη⁷².

Συμπερασματικά, η οριστικοποίηση της εγγραφής δεν άγει καθ' εαυτήν σε απώλεια της κυριότητας του αληθούς κυρίου, αλλά σε απώλεια της εμπράγματης προστασίας της. Έχει δε αυτός κατά του ανακριβώς εγγεγραμμένου την αγωγή του αδικαιολόγητου πλουτισμού και δη ως αξίωση απόδοσης του πλουτισμού in natura με αίτημα τη διόρθωση της εγγραφής, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει χωρήσει ειδική διαδοχή⁷³ στο ακίνητο από επαχθή αιτία και εγγραφή αυτής στο κτηματολόγιο⁷⁴. Σε περίπτωση δε ειδικής διαδοχής από χαρακτηριστική αιτία,

αδυναμίας αποδόσεως (καίτοι ο μεταβιβάσας δεν μπορεί να το αποδώσει), ευλόγως δε τη χαρακτηρίζει ο Γεωργιάδης, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, άρθρα 1096-1100 αρ. 53, ως «αμφίβολη» ορθότητας.

70. Πάγια γνώμη, για την οποία βλ. Μπαλή, Εμπράγματος, § 97 αρ. 1· Γεωργιάδη, Εμπράγματος, § 60 αρ. 10· Ράμμο, ΕριΑΚ 1096-1100 αρ. 52· Κίτσαρás, Η ατελής κυριότητα, 2013, σ. 36-38 σημ. 68· Δωρή/Κίτσαρás, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου², άρθρ. 239 αρ. 31· Τούση, Εμπράγματος δικαίον, 4^η έκδ. 1988, § 130 σημ. 14α· ΕφΑθ 4951/1975 ΝοΒ 24, 78· ομοίως στο γερμανικό δίκαιο: Staudinger/Lorenz, § 816 αρ. 9· Loewenheim, Bereicherungsrecht, 2007, σ. 84 επ.· Medicus, Bürgerliches Recht, 2002, αρ. 720 επ.· Larenz/Canaris, Schuldrecht II/2, 1994, § 69 II· Ellger, Bereicherung durch Eingriff, 2002, σ. 499· από τη νομολογία RG 12.3.1923 RGZ 106, 44· RG 28.10.1926 RGZ 115, 31· BGH 6.5.1971 BGHZ 56, 131· BGH 8.1.1959 BGHZ 29, 157.

71. Γεωργιάδης, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, άρθρα 1096-1100 αρ. 53.

72. Το μόρφωμα βρίσκεται και ρητή θεμελίωση στον νόμο, σε μια ειδικώς μεν ρυθμισμένη περίπτωση, η οποία εντούτοις συνιστά εκδήλωση του προαναφερθέντος γενικότερου κανόνα. Πρόκειται για τη διάταξη του άρθρου 1872 αρ. 2 εδ. β' ΑΚ. Στα άρθρα 1871 και 1872 αρ. 1 και 2 εδ. α' ο ΑΚ ορίζει ότι ο κληρονόμος μπορεί να ζητήσει από τον νομέα κληρονομίας τα αντικείμενα της κληρονομίας που ο τελευταίος κατακρατεί ως κληρονόμος, ως τέτοια δε υοούνται και όσα αποκτά με δικαιοπραξία χρησιμοποιώντας κληρονομιαία μέσα (το αντικατάλλαγμα). Στο εδ. β' της § 2 η ρύθμιση όμως συμπληρώνεται προς την κατεύθυνση ότι, αν η δικαιοπραξία, με την οποία ο νομέας της κληρονομίας διέθεσε αντικείμενο της κληρονομίας, ήταν άκυρη (λόγω της παρά μη κυρίου διαθέσεως), αυτή «κυρώνεται» μόλις ο κληρονόμος λάβει από τον νομέα κληρονομίας το αντάλλαγμα. Η «κύρωση» εδώ δεν είναι δικαιοπρακτική, αλλά νόμιμη (εκ του άρθρου 1872 § 2). Και παρότι ο νόμος χρησιμοποιεί τη λέξη «λάβει», γίνεται δεκτό ότι η διάταξη ενεργοποιείται ήδη με την άσκηση της αγωγής κατά του νομέα κληρονομίας. Βλ. Βαμβέτος, ΕΕΝ 1961, 337 επ., 341-343· Παπαντωνίου, Κληρονομικό δίκαιο, 1989, § 33^α σ. 192.

73. Η διάταξη επιφυλάσσει προνομιακή μεταχείριση στον εξ επαχθούς αιτίας ειδικό διάδοχο του ανακριβώς εγγεγραμμένου σε σχέση προς τον καθολικό και τον από χαρακτηριστική αιτία αποκτώντα. Από την τεολογία της φαίνεται δε επιβεβλημένο ο περιορισμός της στη μεταβιβαστική, μόνο, ειδική διαδοχή, όπου ο αληθής κύριος χάνει ολόκληρο το δικαίωμα. Αντίθετα, εάν τρίτος αποκτήσει εξ επαχθούς αιτίας από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα στο ακίνητο, δεν υπάρχει λόγος να αποκλεισθεί η δυνατότητα του κυρίου να ζητήσει από τον εγγεγραμμένο ως κύριο την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, βεβαρημένου όμως με το περιορισμένο δικαίωμα. Εξάλλου, στην έννοια της ειδικής διαδοχής με επαχθή αιτία υπάγεται και η μεταβίβαση λόγω πώλησης κληρονομίας (ΑΚ 1942 επ.), για την οποία επομένως ισχύει η προνομιακή μεταχείριση της διάταξης (βλ. και Lutter, AcP 1964, 159 σημ. 127).

74. Την αγωγή του αδικαιολόγητου πλουτισμού, με το ειδικότερο αίτημα της αυτούσιας απόδοσής του, μπορεί να εγείρει ο αληθής

65. ΑΠ 1231/2019 ΧρΙΔ 2020, 191· ΑΠ 203/2019 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1588/2018 ΝΟΜΟΣ.

66. Νόμ. 46 ΙΙ 6.1, Βασίλ. 15.1: «Εάν διά του ενδίκου όρκου λάβη το τίμημα ο ενάγων, η δεσποτεία του πράγματος παραχρήμα προς τον νομέα κατέρχεται».

67. Μπαλής, Εμπράγματος δικαίον, 1961⁴, § 97 σ. 232: «Εάν ο ενάγων και κύριος προτιμήσει να λάβη αποζημίωσιν παρά του εκποιήσαντος νομέως είτε προ πάσης καταδικαστικής αποφάσεως είτε μετ' αυτήν, κατά την έννοιαν του νόμου (1097, 339 ΑΚ, Πολδ 881, 156) η εκ μέρους αυτού λήψις της αποζημιώσεως έχεται νόμω αντί εγκρίσεως εκ μέρους αυτού της γενομένης προς τον τρίτον εκποιήσεως και αυτή ισχυροποιείται (239). Ναι μεν δεν λέγει τούτο ρητώς ενταύθα ο νόμος (ως εν άρθρω 1872 εδ. τελευταίον), αλλ' ο λόγος είναι ότι το θεωρεί ως αυτονόητον ενέργειαν της μεταξύ των μερών χωρησάσης αποζημιώσεως· διότι δεν είναι λογικόν να δεχθώμεν ότι ο νόμος διατηρεί την περί κυριότητος αξίωσιν του κυρίου μετά την υπό τούτου αποδοχίν αποζημιώσεως» δι' αυτήν! Ούτω και υπό το τέως ισχύον ρωμ. Δίκαιον».

68. Ότι η κατ' ΑΚ 1097 ευθύνη του μεταβιβάσαντος για την αδυναμία αποδόσεως του πράγματος δεν αίρεται, επειδή ο τρίτος μπορεί να το αποδώσει, βλ., εντελώς ενδεικτικά, Γεωργιάδη, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, άρθρα 1096-1100 αρ. 49 (περίπτωση υποκειμενικής αδυναμίας).

69. Βλ. όμως την ΑΠ 1808/1981 ΕΕΝ 49, 906, που εντελώς αβάσιμα δέχεται στην περίπτωση αυτή ότι δεν συντρέχει περίπτωση

η *condictio* στρέφεται κατά του αποκτήσαντος (ΑΚ 913) ως *condictio rei*⁷⁵.

IV. Οι κατ' ιδίαν εξουσίες του κυρίου και του ανακριβώς εγγεγραμμένου ως ερμηνευτικά κριτήρια

Τις γενικότερες αυτές διαπιστώσεις δεν φαίνεται να αρνείται ουσιαστικώς η αντίθετη άποψη. Υπολαμβάνει όμως (εν πολλοίς προβαίνοντας σε λήψη του ζητουμένου) ότι ο νομοθέτης καταλείπει στον κύριο μια κυριότητα πλήρως αποψιλωμένη εξουσιών, ενώ παράλληλα εξοπλίζει τον ανακριβώς εγγεγραμμένο με τις σχετικές εξουσίες, ώστε, καθ' ερμηνεία και για λόγους «απλότητας της ρυθμίσεως»⁷⁶, να πρέπει να γίνει δεκτό ότι η ρύθμιση ανταποκρίνεται τελικώς περισσότερο στη θέσπιση πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας εκ μέρους του. Ότι αυτό θα πρόσκρουε κατ' αρχήν στην επιταγή για σύμφωνη με το σύνταγμα ερμηνεία του νόμου και ιδίως στην αρχή της αναλογικότητας, η οποία επιβάλλει να υιοθετηθεί η ηπιότερη για τον κύριο βλαπτική έννομη συνέπεια, εκτέθηκε ήδη. Αλλά και τα ίδια τα προβαλλόμενα επιχειρήματα, δεν είναι ακριβή. Ούτε η απομένουσα στον κύριο κυριότητα είναι «πλήρως αποψιλωμένη», ούτε η εξουσία του ανακριβώς εγγεγραμμένου είναι κατά περιεχόμενο αντίστοιχη με αυτήν του αληθούς κυρίου⁷⁷, εφόσον υιοθετηθεί η εδώ προτεινόμενη άποψη. Ειδικότερα:

A. Η εξουσία διάθεσης του ακινήτου

Υποστηρίζεται κατ' αρχάς ότι ο κύριος στερείται συνεπεία της οριστικοποίησης της εγγραφής της εξουσίας διαθέσεως του ακινήτου του, την οποία μάλιστα αποκτά ο ανακριβώς εγγεγραμμένος. Η σκέψη αυτή πάσχει και ως προς τις δύο εκδοχές της. Ούτε ο κύριος στερείται της εξουσίας διαθέσεως, ούτε ο ανακριβώς εγγεγραμμένος εξοπλίζεται με τέτοια. Βεβαίως ο κύριος, που απώλεσε την προθεσμία για

δικαιούχος κατά του ανακριβώς εγγεγραμμένου και στις εξής περιπτώσεις (που δεν καλύπτει το γράμμα του άρθρου 7 § 2): α) Στην περίπτωση που αυτός μεταβίβασε μεν από επαχθή αιτία το ακίνητο (οπότε ο αποκτών γίνεται κύριος), αργότερα όμως το απέκτησε από τον ειδικό του διάδοχο (δηλαδή από κύριο) με σκοπό να καταστεί ο ίδιος κύριος· και β) στην περίπτωση που ο εγγεγραμμένος μεταβίβασε μεν το ακίνητο από επαχθή αιτία σε τρίτον, αργότερα όμως απέκτησε το ακίνητο συνεπεία αναστροφής ή υπαναχώρησης κλπ. Βλ. *Κίτσαρά*, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 38-39. Εξάλλου, η πρόβλεψη του νομοθέτη, όταν η αγωγή αδικαιολόγητου πλουτισμού κατευθύνεται στην απόδοση της αξίας του πράγματος και όχι σ' αυτό το ίδιο, να έχει ως περιεχόμενο την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της οριστικοποίησης της εγγραφής (άρθρο 7 § 2), αποτελεί ρύθμιση που αναπτύσσει την ισχύ της επί απώλειας της κυριότητας *συνεπεία μεταβίβασης της κυριότητας σε τρίτον* και προκειμένου, ακριβώς, να μπορεί να ζητηθεί ολόκληρη η αξία του και όχι το όποιο αντάλλαγμα έλαβε ο μη κύριος-μεταβιβάσας. Δεν αποτελεί η διάταξη αυτή ένδειξη ότι ο νομοθέτης καθιερώνει υπέρ του ανακριβώς εγγεγραμμένου πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας, αλλά, αντιθέτως, ένδειξη ότι, ακόμη και η χάριν προστασίας τρίτων απώλεια της κυριότητας, δεν θα ζημιώσει τελικώς τον κύριο, αλλά τον ανακριβώς εγγεγραμμένο.

75. Για τη διαφορετική μεταχείριση της χαρακτηριστικής διαδοχής στο άρθρο 7 σε σχέση προς το άρθρο 13 ν. 2664/1998 (στην τελευταία περίπτωση ο ειδικός διάδοχος δεν αποκτά κυριότητα, με συνέπεια ο κύριος να έχει εναντίον του τόσο τη διεκδικητική αγωγή όσο και τη *condictio possessionis*) βλ. *Κίτσαρά*, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 40. Εσφαλμένως εν προκειμένω ο *Βαλοπούδης*, σε *Γεωργιάδη/ΣΕΑΚ*², άρθρ. 904 αρ. 5, υπολαμβάνει ότι ο από χαρακτηριστικής αιτίας ειδικός διάδοχος δεν αποκτά κυριότητα. Η ερμηνεία αυτή συγχέει τη λειτουργία του αμάχητου τεκμηρίου των αρχικών εγγραφών με εκείνη του μαχητού τεκμηρίου των επιγενόμενων.

76. Έτσι ιδίως ο *Τσολακίδης*, ό.π., 17.

77. Πρβλ. και *Klose*, ό.π., § 1.

την άσκηση της εμπράγματης αγωγής διορθώσεως της εγγραφής, δεν μπορεί ανεμπόδιστα να μεταβιβάσει το δικαίωμά του. Το εμπόδιο όμως που υψώνεται από τη διάταξη του άρθρου 16 περ. ε' ν. 2664/1998, ήτοι η αδυναμία (όχι κατάρτισης, αλλά) καταχώρισης στο κτηματολόγιο διαθετικών πράξεων για τη μη εμφανιζόμενη στο κτηματολόγιο κυριότητα, μετά την οριστικοποίηση της ανακριβούς εγγραφής⁷⁸, δεν σημαίνει στέρηση του κυρίου από την εξουσία διάθεσης (δεν αποτελεί νόμιμη απαγόρευση διάθεσης), αλλά συνιστά διαδικαστικού χαρακτήρα δικλείδα, αναγκαία για την ασφάλεια του κτηματολογίου⁷⁹. Εμπόδιο που αίρεται με την ευδοκίμηση της αξίωσης αδικαιολόγητου πλουτισμού. Όπως η μεταγραφή, έτσι και η εγγραφή στο κτηματολόγιο δεν είναι οι ίδιες πράξεις διαθέσεως και δεν προϋποθέτουν εξουσία διάθεσης⁸⁰, ούτε, αντιστρόφως, η αδυναμία εγγραφής στο κτηματολόγιο ισοδυναμεί με κανόνα που απαγορεύει τη διάθεση. Ο κύριος θα μπορεί να καταρτίσει εμπράγματη σύμβαση για τη μεταβίβαση του ακινήτου, η οποία δεν θα πάσχει ακυρότητα. Στη σύμβαση έδε αυτή θα πρέπει να θεωρηθεί (ΑΚ 173 και 200) ότι οπωσδήποτε ενυπάρχει η σιωπηρή, τουλάχιστον, συμφωνία των μερών για τη μεταβίβαση στον αποκτώντα και της αξίωσης αδικαιολόγητου πλουτισμού, στην οποία εν πολλοίς μετουσιώνεται η κυριότητα συνεπεία της απόσβεσης της εμπράγματης αξίωσης. Ο αποκτών θα υπεισέρχεται ο ίδιος πλέον στη θέση του κυρίου, ως φορέας της αξίωσης αυτής, και θα δικαιούται, εγείροντας κατά του ανακριβώς εγγεγραμμένου τη σχετική αγωγή στο δικό του όνομα, να ανακτήσει τη νομή (αν την είχε ο εναγόμενος) και να επιτύχει τη καταχώριση στο κτηματολόγιο ως κυρίου. Ας σημειωθεί ότι τούτο ισχύει, κατ' αναλογία βέβαια, και πριν από την οριστικοποίηση της εγγραφής, καθώς ο αληθής κύριος ήδη από την καταχώριση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής δεν έχει πλέον την ευχέρεια να καταχωρίσει στο κτηματολόγιο διαθετική για το δικαίωμά του πράξη, χωρίς όμως να στερείται της εξουσίας διάθεσης. Και ο νόμος στο άρθρο 7^ο προβλέπει ως διέξοδο στο πρόβλημα αυτό την άσκηση είτε από τον ίδιο είτε από τον ειδικό του διάδοχο της αγωγής διορθώσεως, η οποία επέχει τότε θέση εγγραφής στο κτηματολόγιο.

Εξάλλου, το γεγονός ότι η από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο προς τρίτον μεταβίβαση ή η εκ μέρους του επιβάρυνση κλπ. της κυριότητας αντιτάσσεται μετά την πάροδο της προθεσμίας του άρθρου 6 § 2 στον κύριο χάριν προστασίας του αποκτώντος, δεν σημαίνει ότι ο ανακριβώς εγγεγραμμένος εξοπλίζεται *ex lege* με εξουσία διαθέσεως της αλλότριας κυριότητας⁸¹, ούτε, επίσης, ότι δημιουργείται κατάσταση «διπλής κυριότητας», υπό την έννοια ότι «το ακίνητο μπορεί να μεταβιβασθεί για ορισμένο χρονικό διάστημα νόμιμα τόσο από τον αληθή κύριο [...] όσο και από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο ως δικαιούχο»⁸². Η νομιμοποιητική χάριν προστασίας των τρίτων ενέργεια της οριστικοποίησης της εγγραφής αποτελεί εντελώς διαφορετικό λόγο κτήσης κυριότητας εν σχέσει προς την κτήση δικαιώματος από μη δικαιούχο, αλλά έχοντα την εξουσία διάθεσης⁸³. Στην πρώτη περίπτωση η κτήση είναι πρωτότυπη (όπως στις περιπτώσεις

78. Η αδυναμία αυτή δεν υπάρχει, ουσιαστικώς, μέχρι την οριστικοποίηση της εγγραφής, όπως προκύπτει από τον συνδυασμό των άρθρων 16 περ. ε' και 7^ο.

79. Το οποίο διατρέχει η αρχή της νομιμότητας: *Κίτσαρά*, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 73-74.

80. *Σταθόπουλος*, στον ΑΚ *Γεωργιάδη/Σταθόπουλου*, άρθρ. 1192 αρ. 25.

81. Έτσι όμως ο *Τσολακίδης*, ΧρΠΔ 2012, 13.

82. Έτσι ο *Κοτρώνης*, σε *Διαμαντόπουλο* (επιμ.), σ. 248. Ο ανακριβώς εγγεγραμμένος δεν μεταβιβάζει «νόμιμα», αλλά παράνομα, και γι' αυτό, άλλωστε, ενέχεται σε αποζημίωση. Άλλο ότι ο τρίτος προστατεύεται.

83. *Γαζής*, Εκποίησης και υποθήκευσης αλλοτρίου ακινήτου, 1943, σ. 9.

των ΑΚ 1036, 1962 κλπ.), στη δεύτερη παράγωγη (ΑΚ 1033 σε συνδ. με ΑΚ 239). Στο ερώτημα δε που τίθεται⁸⁴ ως προς το τι θα δηλώσει ο ανακριβώς εγγεγραμμένος ότι μεταβιβάζει στον τρίτο, εφόσον ο ίδιος δεν έχει καταστεί κύριος πρωτοτύπως –ειδικότερα δε αν θα δηλώσει ότι μεταβιβάζει δική του κυριότητα ή απλώς τη θωρακισμένη απέναντι στην εμπράγματα εξουσία δίκης κατάσταση που θεμελίωσε στο ακίνητο–, η απάντηση είναι απλή: μόνο αν ο ανακριβώς εγγεγραμμένος εμφανιστεί ως κύριος και μεταβιβάσει τη φερόμενη ως δική του κυριότητα γίνεται κύριος ο αντισυμβαλλόμενός του, αφού, άλλως, δεν θα πληρούται το πραγματικό της ΑΚ 1033. Όπως ακριβώς η ΑΚ 1036 θεραπεύει την απουσία κυριότητας του μεταβιβάζοντος υπό την προϋπόθεση υπάρξεως έγκυρης κατά τα λοιπά συμφωνίας του άρθρου 1034 (δηλ. δήλωσης του φερομένου ως κυρίου ότι μεταβιβάζει την κυριότητα και του αποκτώντος ότι την αποκτά), έτσι και στην περίπτωση των τεκμηρίων του ν. 2664/1998 (άρθρα 7 και 13) απαιτείται οπωσδήποτε συμφωνία πληρούσα το πραγματικό της ΑΚ 1033, ήτοι συμφωνία μεταξύ εκείνου που εμφανίζεται ως κύριος και μεταβιβάζει την κυριότητά του και εκείνου που δέχεται να την αποκτήσει. Εφόσον υπάρχει η συμφωνία αυτή (και μόνον τότε), απουσιάζει όμως η προϋπόθεση της κυριότητας στο πρόσωπο του μεταβιβάζοντος, ο διάδοχός του αποκτά πρωτοτύπως κατά τις σχετικές του κτηματολογίου διατάξεις⁸⁵. Αλλά ο κύριος θα επικαλείται ως τίτλο κτήσης του εκείνος, δύναμι του οποίου καταχωρίσθηκε στις αρχικές εγγραφές, όχι την εγγραφή καθ' εαυτήν. Εκ τούτων έπεται ότι ο ανακριβώς εγγεγραμμένος δεν εξοπλίζεται με την εξουσία διάθεσης του αλλότριου δικαιώματος (την οποία διατηρεί ο κύριος), αλλά, για λόγους προστασίας των τρίτων και μόνον, οι προς αυτούς διαθετικές πράξεις του αντιτάσσονται στον κύριο.

B. Η εξουσία δίκης

Υποστηρίζεται, ακόμη, ότι ο ανακριβώς εγγεγραμμένος μπορεί μετά την οριστικοποίηση της υπέρ αυτού εγγραφής να επιτύχει την αποβολή του κυρίου, που βρίσκεται στη νομή του ακινήτου, «επικαλούμενος το αμάχητο τεκμήριο»⁸⁶. Η υποτιθέμενη αυτή δυνατότης του ανακριβώς εγγεγραμμένου να εγκατασταθεί στο ακίνητο, δεν προβάλλεται μάλιστα ως απότοκος αποκλειστικής και μόνον της υποστηριζόμενης από την ίδια γνώμη πρωτότυπης κτήσης εκ μέρους του, αλλά και αυτής ακόμη της απλής κατ' άρθρο 6 § 2 αποσβέσεως της διεκδικητικής αγωγής του κυρίου⁸⁷. Με τη σκέψη δε αυτήν επιχειρείται να καταδειχθεί ότι η κυριότητα απαξιώνεται ούτως ή άλλως συνεπεία της παρόδου της αποσβεστικής προθεσμίας καθ' εαυτήν και δε σε τέτοιο βαθμό, ώστε να μην είναι ουσιωδώς δυσμενέστερη η έννομη θέση του κυρίου υπό την εκδοχή της πρωτότυπης από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο κτήσεως. Χαρακτηριστικό είναι ότι η γνώμη αυτή αντιλαμβάνεται ως υποτιθέμενη νομοθετική αστοχία το ενδεχόμενο να μην καταφέρει ο ανακριβώς εγγεγραμμένος να πάρει στη νομή του το ακίνητο⁸⁸, προκειμένου εν συνεχεία να αποκτήσει την κυριότητα με χρησικτησία⁸⁹.

84. Από τον *Τσολακίδη*, ΧρΙΔ 2012, 13.

85. Ότι στην περίπτωση του άρθρου 1036 ΑΚ τυχόν δήλωση του μεταβιβάζοντος ότι δεν είναι κύριος καθιστά τον αποκτώντα κακόπιστο, ώστε και εξ αυτού του λόγου να μην εφαρμόζεται η διάταξη, δεν σημαίνει ότι η σύμβαση αυτή δεν πάσχει ήδη επειδή δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της ΑΚ 1034. Το ελάττωμα που εμποδίζει την εφαρμογή της ΑΚ 1036 είναι εν προκειμένω διπλό.

86. *Τσολακίδης*, ΧρΙΔ 2012, 17.

87. *Τσολακίδης*, ό.π.

88. *Κοτρώνης*, σε Διαμαντόπουλο (επιμ.), σ. 248. Η γνώμη αυτή, επομένως, υπολαμβάνει ότι εντάσσεται στον νομοθετικό σκοπό η εκδήλωση εύνοιας προς τον ανακριβώς εγγεγραμμένο, όπερ όμως προφανώς δεν είναι ορθό.

89. Αλλά το επιχείρημα αυτό προσκρούει ήδη στην αφετηρία της

Αλλά η σκέψη αυτή, πέραν του ότι, όπως εκτέθηκε, συνιστά λήψη του ζητουμένου, δεν ευσταθεί στην ουσία της, καθώς ευρίσκεται σε πρόδηλη συστηματική και τελλογική αντίθεση προς τη ρύθμιση του νόμου, ο οποίος εξοπλίζει τον αληθινό κύριο με την αξίωση για *in natura* αποκατάσταση της κυριότητάς του (άρθρο 7 § 2), την οποία δικαιούται να αντιτάξει πάντοτε στον ανακριβώς εγγεγραμμένο, εφόσον αυτός επιχειρεί (π.χ. ασκώντας διεκδικητική αγωγή) να εγκατασταθεί στο ακίνητο. Στη μεταξύ τους σχέση ο νομοθέτης έχει επομένως εκδηλώσει σαφώς την εύνοιά του προς τον αληθινό κύριο⁹⁰. Ωστε, αντίθετα προς την ανωτέρω επιχειρηματολογία, είναι προφανές ότι θα αποτελούσε δώρον άδωρον ο ερμηνευτικός εξοπλισμός του ανακριβώς εγγεγραμμένου με πρωτότυπο τίτλο κτήσης, καθώς ο τίτλος αυτός δεν θα του παρείχε εν τέλει οποιοδήποτε πλεονέκτημα στη διμερή του σχέση με τον κύριο.

Η περιέλευση της νομής του ακινήτου στον ανακριβώς εγγεγραμμένο δεν είναι, επιπλέον, αναγκαία προϋπόθεση για την εκ μέρους του περαιτέρω μεταβίβαση της κυριότητας σε τρίτον-αποκτώντα, τον οποίον και μόνον ο νομοθέτης θέλει να προστατεύσει, αφού η προς αυτόν μεταβίβαση δεν προϋποθέτει παράδοση της νομής (βλ. ΑΚ 1033). Εφόσον δε ο τρίτος αποκτήσει πράγματι την κυριότητα από επαχθή αιτία, θα μπορεί εν συνεχεία να διεκδικήσει ο ίδιος το ακίνητο από τον κύριο (ΑΚ 1094).

Αλλά και έναντι τρίτων η εκδοχή της πρωτότυπης από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο κτήσης εμφανίζεται προβληματική. Η γνώμη αυτή⁹¹ δέχεται (και αυτό είναι κατ' αρχήν ορθό) ότι ο χρησιδεσπόμενος τρίτος (πρόσωπο διαφορετικό τόσο από τον αληθινό κύριο όσο και από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο) δύναται να ασκήσει, μόλις συμπληρώσει τον χρόνο χρησικτησίας, αγωγή διορθώσεως της (ανακριβούς, πλην οριστικοποιημένης) εγγραφής ως μεταγενεστέρως καταστάσας εσφαλμένης. Εντούτοις, η πρωτότυπη τυχόν από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο κτήση της κυριότητας, ως συνέπεια της οριστικοποίησης της εγγραφής, θα διακόπτει τη χρησικτησία του τρίτου, η οποία έτρεχε σε βάρος του αληθούς κυρίου, και ο χρόνος χρησικτησίας που διέδραμε σε βάρος του δεν θα προσμετράται τώρα σε βάρος του νέου κυρίου. Διότι επί πρωτότυπης κτήσης της κυριότητας (εδώ από τον ανακριβώς εγγεγραμμένο) η ΑΚ 271 δεν εφαρμόζεται ούτε αναλογικά (αντιστρόφως)⁹², όπως γίνεται δεκτό ότι ισχύει επί ειδικής διαδοχής στην κυριότητα. Αντιθέτως, υπό την εκδοχή ότι και μετά την οριστικοποίηση της εγγραφής κύριος παραμένει ο αληθής δικαιούχος, η χρησικτησία σε βάρος του θα συνεχίζει να τρέχει και με τη συμπλήρωση του χρόνου της θα δικαιούται ο εκ χρησικτησίας κύριος να ζητήσει τη διόρθωση της εγγραφής.

εν λόγω γνώμης, ότι ο ανακριβώς εγγεγραμμένος γίνεται πρωτοτύπως κύριος με την οριστικοποίησης της εγγραφής, όχι μέσω χρησικτησίας!

90. Το αμάχητο τεκμήριο δεν αποτελεί εξάλλου εκτελεστό τίτλο για την αποβολή του κυρίου. Για τις οριστικοποιημένες εγγραφές δεν εκδίδεται καν δημόσιο έγγραφο πιστοποιούν το γεγονός της οριστικοποίησης (τέτοιο έγγραφο εκδίδεται για τις πρώτες εγγραφές κατά τον χρόνο διενέργειάς τους, αλλά κατά τη ρητή αναφορά του νόμου δεν συνιστά τίτλο κυριότητας: άρθρο 12 ν. 2308/2995). Αντίθετα, ειδικώς για τις οριστικοποιημένες εγγραφές με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», όπου πράγματι θεσπίζεται περίπτωση πρωτότυπης υπέρ του Δημοσίου κτήσης κυριότητας, ανάλογης εν πολλοίς προς την προβλεπόμενη στην ΑΚ 972 (βλ. *Κιτσαρά*, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 63 επ.), το άρθρο 9 § 2 ν. 2664/1998 προβλέπει τη διενέργεια ειδικής περί αυτού σημειώσεως στο κτηματολογικό βιβλίο.

91. *Κοτρώνης*, σ. 240-241.

92. Βλ. αναλυτικά *Κιτσαρά*, Η ατελής κυριότητα, § 12 σ. 271 επ.

Γ. Το δικαίωμα εισπράξεως αποζημίωσης λόγω απαλλοτρίωσης

Για τους ίδιους λόγους ως ήκιστα πειστική παρίσταται η γνώμη, ότι ο ανακριβώς εγγεγραμμένος δικαιούται με επίκληση του αμάχητου τεκμηρίου να εισπράξει την οφειλόμενη συνεπεία απαλλοτριώσεως αποζημίωση· θέση που επίσης προτείνεται ως ένδειξη της υποτιθέμενης εύνοιας του νομοθέτη προς τον ανακριβώς εγγεγραμμένο, ώστε να προσήκει στην έννομη θέση του ο χαρακτηρισμός του πρωτότυπου τίτλου κτήσης⁹³.

Πέραν του ότι και η εκδοχή αυτή συνιστά επίσης λήψη του ζητούμενου, αφού υπό την εδώ υποστηριζόμενη εκδοχή της αποσβεστικής προθεσμίας βρίσκει εφαρμογή η γενικότερα κρατούσα στη νομολογία θέση, συμφώνως προς την οποία επί παραγραφής⁹⁴ και απόσβεσης⁹⁵ της διεκδικητικής αγωγής το παρακατατεθέν για την απαλλοτρίωση του ακινήτου ποσό εισπράττει στο σύνολό του ο κύριος, εν προκειμένω ειδικότερα ο νομοθέτης έχει με τη ρύθμιση του άρθρου 7 § 2 καταστήσει πέραν πάσης ερμηνευτικής αμφιβολίας ξεκάθαρη την επιλογή του, δικαιούχος της εσωτερικής αξίας της κυριότητας να παραμένει ο αληθής κύριος, επειδή αυτό συνιστά εκδήλωση της δικαιοαπονεμητικής λειτουργίας της κυριότητας⁹⁶. Όπως δε ήδη εκτέθηκε, προκειμένου να διασφαλίσει την από τον κύριο απόληψη της πραγματικής εσωτερικής αυτής αξίας, ο νομοθέτης εισήγαγε απόκλιση από τους κανόνες του αδικαιολόγητου πλουτισμού, καθορίζοντας ως αποδοτέο πλουτισμό όχι τον πράγματι ληφθέντα (π.χ. το τίμημα από την περαιτέρω μεταβίβαση του ακινήτου: ΑΚ 908), αλλά την πραγματική αξία του πράγματος κατά τον χρόνο οριστικοποίησης της εγγραφής. Επομένως, αντίθετα προς την αποκρουστική εδώ γνώμη, δικαίωμα απόληψης της αξίας του απαλλοτριούμενου ακινήτου έχει σε κάθε περίπτωση (ακόμη και υπό την αποκρουστική αντίληψη του πρωτότυπο τίτλου κτήσης κυριότητας) ο αληθής κύριος, ώστε η εκδοχή του πρωτότυπου τίτλου κτήσης δεν εμφανίζει ούτε στο σημείο αυτό οποιαδήποτε πρακτική σημασία.

93. Έτσι οι *Τσολακίδης*, ΧρΙΔ 2012, 17 και *Κοτρώνης*, Η οριστικοποίηση, σ. 186.

94. Επί παραγραφής της διεκδικητικής αγωγής βλ. έτσι την ΟΛΑΠ 1021/1980 ΕΕΝ 48, 165, η οποία εκδόθηκε μετά από διαφωνία μεταξύ τμημάτων του Ακυρωτικού (ΑΠ 608/1978 ΝοΒ 1979, 407 και 938/1979 ΝοΒ 1980, 459). Σύμφωνα με την απόφαση της Ολομέλειας, ο κύριος απαλλοτριούμενου ακινήτου αναγνωρίζεται δικαιούχος της αποζημίωσης σε βάρος των υπόχρεων προς αποζημίωση παρόδων, παρότι η διεκδικητική αγωγή του κατά του Δήμου, που είχε καταλάβει το ακίνητό του, είχε υποπέσει σε παραγραφή, αφού ένσταση από δικαίωμα τρίτου δεν μπορεί να προταθεί· ομοίως ΑΠ 1247/2007 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 528/2005 ΕλλΔνη 46, 1407· ΑΠ 1428/1996 ΕΕΝ 1998, 348· ΑΠ 1085/1994 ΕλλΔνη 37, 84· ΑΠ 670/1983 ΝοΒ 32, 78· ΑΠ 983/1979 ΝοΒ 1980, 460 με παρατηρήσεις *Χορομίδης*· ΑΠ 608/1978 ΕΕΝ 45, 71· ΕφΑθ 2052/2012 ΝΟΜΟΣ· ΕφΑθ 4595/2008 ΝΟΜΟΣ· ΕφΘεσ 1819/1984 Αρμ 1985, 667. Έτσι και ο *Δημοσθένους*, Μνήμη Βερβεσού, σ. 138 σημ. 74. Βλ και *Χορομίδης*, Το δίκαιο της ρυμοτομίας, σ. 422, ο οποίος μάλιστα παρατηρεί ότι η αποδυναμωμένη κυριότητα δεν αποσβήνεται ούτε και με την παραγραφή της ενοχικής αξίωσης του κυρίου κατά του Δήμου για αποζημίωση λόγω μετατροπής του ακινήτου σε κοινόχρηστο με το ρυμοτομικό σχέδιο.

95. Έτσι στην περίπτωση της αποσβεστικής προθεσμίας του άρθρου 1020 ΚΠολΔ, που είχε ως πρότυπο ο νομοθέτης του ν. 2664/1998, η ΕφΠατρ 557/2005 ΑχΝ 2006, 636: ο κύριος και όχι ο υπερθεματιστής είναι ο δικαιούχος της αποζημίωσης.

96. Για το ζήτημα αυτό βλ. v. *Caemmerer*, Bereicherung und unerlaubte Handlung, FS Rabel I, 1954, σ. 33 επ., 369· *Hager*, Verkehrsschutz durch redlichen Erwerb, 1990, σ. 200-201· *Sliwka*, Herausgabensprüche als Teil des Zivilrechtlichen Eigentumsrechts?, 2012, σ. 422 επ. Για τη δικαιοαπονεμητική λειτουργία της κυριότητας και τη σημασία της βλ. παρ' ημίν *Κιτσαράς*, Η ατελής κυριότητα, σ. § 2 σ. 17-26 και § 10.

Υ. Η δικονομική σημασία του αμάχητου τεκμηρίου

Αντιρρήσεις εγείρει όμως και η δικονομική σημασία, την οποία φέρεται να αποδίδει στο αμάχητο τεκμήριο η αντίθετη γνώμη. Ιδιαίτερη δικονομική σημασία τότε δε μόνον κατ' ουσίαν αναπτύσσει, εφόσον απορριφθεί η εκδοχή του πρωτότυπου τίτλου κτήσης· διότι υπό την εκδοχή του πρωτότυπου τίτλου θα πρόκειται απλώς για την επίκληση της στηρίζουσας την επικαλούμενη κυριότητα νομικής και πραγματικής βάσεως, χωρίς οποιαδήποτε ιδιαιτερότητα. Υπό την αντίθετη εκδοχή όμως, το τεκμήριο έχει, πράγματι, αυτελελή δικονομική σημασία, ιδίως στο πεδίο τη νομιμοποίησης, υπό την έννοια ότι εφεξής ο εγγεγραμμένος νομιμοποιείται άνευ εταίρου ενεργητικά και παθητικά σε δίκες περί την κυριότητα με επίκληση αυτής τούτης της εγγραφής⁹⁷. Αυτό σημαίνει, αφενός, ότι ο εγγεγραμμένος στο κτηματολόγιο ως δικαιούχος, εγείροντας κατά τρίτου αγωγή, δεν χρειάζεται για το ορισμένο του περί νομιμοποίησης ισχυρισμού του (βλ. ΚΠολΔ 216 § 1^α)⁹⁸ να επικαλεσθεί οποιονδήποτε τίτλο κτήσης κυριότητας, αλλά αρκεί να επικαλεσθεί την εγγραφή καθ' εαυτήν. Όπως δε κάθε αντίστοιχος κανόνας, που εισάγει τεκμήριο, αντιστρέφει το βάρος απόδειξης για την κυριότητα, αλλά δεν την αποκλείει. Ο εναγόμενος μπορεί δηλαδή, αμφισβητώντας την επί τη βάσει της εγγραφής φερόμενη κυριότητα του εγγεγραμμένου, να επικαλεσθεί και αποδείξει τη δική του κυριότητα, επικαλούμενος κάθε νόμιμο τίτλο, ζητώντας, μάλιστα, με την ενοχική αξίωση του άρθρου 7 § 2 την αποκατάσταση του προσβληθέντος δικαιώματός του με την εγγραφή του ως δικαιούχου στο κτηματολόγιο. Αντιστρόφως, εγείροντας τρίτος αγωγή εναντίον του ανακριβώς εγγεγραμμένου, στο πλαίσιο της οποίας η παθητική νομιμοποίησή του συναρτάται προς την ιδιότητά του ως κυρίου (π.χ. αγωγή διανομής κοινού, αγωγή κανονισμού ορίων κλπ.)⁹⁹, αρκεί για το ορισμένο της περιπαθητικής νομιμοποίησης ισχυρισμού του να επικαλεσθεί ο ενάγων την εγγραφή στο κτηματολόγιο, χωρίς να χρειάζεται να επικαλεσθεί άλλον τίτλο κτήσης. Σ' αυτά όμως εξαντλείται η δικονομική σημασία του αμάχητου τεκμηρίου.

Υποστηρίζεται όμως¹⁰⁰ ότι το αμάχητο τεκμήριο του άρθρου 7 έχει ως συνέπεια να αποκρούεται ως αβάσιμη τυχόν αγωγή του κυρίου, ενοχική ή εμπράγματη, καθ' οιουδήποτε τρίτου, που τον εμποδίζει στην άσκηση της κυριότητάς του ή την προσβάλλει εν γένει, όταν διατηρεί τη νομή του πράγματος¹⁰¹. Προτείνεται δε (και) η σκέψη αυτή ως επιχείρημα υπέρ της πλήρους απαξίωσης της κυριότητας, η οποία, ως εκ τούτου, δύναται από συνταγματική άποψη να θυσιαστεί χάριν της «απλούστερης»¹⁰² ερμηνευτικής εκδοχής περί πρωτότυπου

97. *Κιτσαράς*, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 46.

98. Ότι ο θεμελιωτικός της νομιμοποίησης ισχυρισμός ελέγχεται ως προς το ορισμένο του βλ., ενδεικτικά, *Μακρίδου*, Η αόριστη αγωγή, σ. 68 επ.

99. Όχι όμως διεκδικητική αγωγή, αφού εν προκειμένω ο ενάγων αμφισβητεί την κυριότητα του εναγομένου, η παθητική νομιμοποίηση του οποίου θεμελιώνεται στον απλό ισχυρισμό του ενάγοντος ότι είναι νομέας ή κάτοχος.

100. *Τσολακίδης*, ΧρΙΔ 2012, 16-17.

101. Υποστηρίζεται με αυτές τις σκέψεις ότι, ειδικώς εν προκειμένω και σε αντίθεση με άλλες περιπτώσεις εμφανίσεως της ατελούς κυριότητας, η αποψίλωση της κυριότητας ενεργεί erga omnes: *Τσολακίδης*, ΧρΙΔ 2012, 14. Αλλά αυτό δεν είναι πειστικό ούτε επί της αρχής. Erga omnes ενεργεί μόνο η απώλεια της κυριότητας, όχι η από αυτήν απορρέουσα εμπράγματη κατά συγκεκριμένου προσώπου αξίωση.

102. *Τσολακίδης*, ΧρΙΔ 2012, 17. Στο πλεονέκτημα της απλότητας, αντιπαράθετα όμως το επιχείρημα της δραστηρότητας της λύσης του πρωτότυπου τρόπου κτήσης. Όπως στην περίπτωση της μειοψηφίας της ΟΛΑΠ 25/1993 για την περίπτωση του πλειστηριασμού, έτσι και η κρινόμενη εδώ άποψη συνιστά εν πολλοίς λήψη του ζητούμενου: Προκειμένου να καταδειχθεί ότι η έννομη θέση του ανακριβώς εγγεγραμμένου είναι ισχυρότερη της έννομης θέ-

τρόπου κτήσης. Η άποψη όμως αυτή, πέραν του ότι εν πολλοίς συνιστά λήψη του ζητουμένου, δηλαδή ποία είναι η συνέπεια της οριστικοποίησης της εγγραφής, συγχέει τη νομιμοποίηση, ως διαδικαστική προϋπόθεση της δίκης, με το ουσία βάσιμο της αγωγής. Για τη νομιμοποίηση στη δίκη αρκεί ο απλός ισχυρισμός περί της ισχύος του καταγόμενου στη δίκη δικαιώματος¹⁰³, αποτελεί δε πρόβλημα του βασίμου της αγωγής η απόδειξη του σχετικού (περί κυριότητας) ισχυρισμού. Κατάφαση της νομιμοποίησης ασφαλώς δεν σημαίνει αποδοχή της αγωγής στην ουσία της. Αντιστρόφως, απόρριψη της αγωγής ως ανομιμοποιητής σημαίνει μη είσοδο του δικαστηρίου στην ουσία της διαφοράς. Υπό την αποκρουστέα ανωτέρω εκδοχή θα έπρεπε η κατά τρίτου προσώπου αγωγή του εγγεγραμμένου ως δικαιούχου, υπέρ του οποίου παράγεται το αμάχητο τεκμήριο, να γίνεται στην ουσία της δεκτή άνευ άλλου τινός, όπερ άτοπον, καθώς, ως εκτέθηκε, ο τρίτος μπορεί να ανταποδείξει την κυριότητά του, φέρει όμως το βάρος απόδειξης¹⁰⁴. Είναι προφανές ότι αυτό δεν ισχύει ούτε θα μπορούσε να ισχύει. Το αμάχητο τεκμήριο ωφελεί τον υπέρ ου κατά τον έλεγχο της ουσίας της διαφοράς μόνο στο μέτρο που αντιστρέφει υπέρ αυτού το βάρος απόδειξης, ήτοι όταν είναι ενάγων.

Το αμάχητο υπέρ του εγγεγραμμένου στο κτηματολόγιο τεκμήριο δεν εμποδίζει επομένως τον κύριο, ενόσω διατηρεί την κυριότητά του, να ασκήσει δικαστικώς κατά τρίτων τις εξ αυτής απορρέουσες αξιώσεις, ενοχικές ή εμπράγματα (τις τελευταίες εφόσον διατηρεί τη νομή). Εάν τρίτος τον αποβάλει από το ακίνητο ή καταστρέψει το πράγμα, αυτός ασφαλώς δεν κωλύεται, συλλεπεία της ισχύος του υπέρ του ανακριβώς εγγεγραμμένου τεκμηρίου, να ασκήσει τις εναντίον του προσβολέα αξιώσεις του. Ο εναγόμενος τρίτος δεν μπορεί να προτείνει ως ένσταση το φερόμενο στο κτηματολόγιο δικαίωμα του ανακριβώς εγγεγραμμένου, ως δικαίωμα τρίτου (ΚΠολΔ 262 § 2), αλλά θα περιορισθεί στην αιτιολογημένη άρνηση της αγωγής. Η απόσβεση της διεκδικητικής αγωγής αποτελεί συνέπεια επερχόμενη στη σχέση μεταξύ του κυρίου και του εγγεγραμμένου στο κτηματολόγιο, όχι στη σχέση του πρώτου προς τρίτους. Το υπέρ του ανακριβώς εγγεγραμμένου τεκμήριο, που ενδεχομένως θα επικαλεσθεί ο εναγόμενος τρίτος κατά την άρνηση της αγωγής στην ουσία της, δεν διαδραματίζει εν προκειμένω νομικώς σημαντικό ρόλο, αφού ο ενάγων κύριος βαρύνεται ούτως ή άλλως με την απόδειξη του ισχυρισμού του.

VI. Το αμάχητο τεκμήριο ως συνέπεια της οριστικοποίησης των εγγραφών

Με τη λειτουργία του αμάχητου τεκμηρίου συναρτάται, όπως ήδη εισαγωγικά εκτέθηκε, και η αναφύεση σε επιστήμη και νομολογία αμφισβήτηση αναφορικώς προς τις προϋποθέσεις οριστικοποίησης μιας αρχικής εγγραφής, η οποία (οριστικοποίηση) συνιστά τον νόμιμο λόγο δημιουργίας του αμάχητου τεκμηρίου. Οι γνώμες που εν προκειμένω διατυπώνονται είναι περισσότερες, η κύρια μεταξύ τους διαφοροποίηση εντοπίζεται όμως στο κατά πόσον οριστικοποίηση με ενέργεια έναντι όλων δύναται να λάβει χώρα, εφόσον πριν από την πάροδο της προθεσμίας του άρθρου 6 § 2 καταστεί

σης του φορέα της ατελούς κυριότητας –ζήτημα που τίθεται ως προαπαιτούμενο για τη σύμφωνη με το Σύνταγμα ερμηνεία της πρωτότυπης κτήσης της κυριότητας από τον πρώτο–, εμφανίζεται η κυριότητα ως απαξιωμένη. Η απαξίωση δε αυτή επιχειρείται να θεμελιωθεί στις ίδιες τις περί κτηματολογίου διατάξεις, η ερμηνεία των οποίων είναι ακριβώς το ζητούμενο.

103. Βλ. Κιτσαρά, Η πλαγιαστική άσκηση των δικαιωμάτων, 2007, σ. 11 επ. μ.π.π.

104. Μια τέτοια δικονομική αντιμετώπιση του αμάχητου τεκμηρίου θα προσέκρουε άλλωστε στον ψόγο της αντισυνταγματικότητας (άρθρο 20 Σ).

αμετάκλητη μία απόφαση επί αγωγής διορθώσεως συγκεκριμένου προσώπου, που αμφισβήτησε την αρχική εγγραφή.

Κατά μία γνώμη, την οποία και κάποιες πρώτες δικαστικές αποφάσεις φαίνεται να ακολουθούν¹⁰⁵, η αμετάκλητη απόφαση επί συγκεκριμένης αγωγής διορθώσεως, είτε αυτή δέχεται είτε απορρίπτει την αγωγή, οδηγεί στην οριστικοποίηση της εγγραφής (αρχικής ή διορθωμένης), η οποία πλέον ενεργεί έναντι όλων παράγουσα το αμάχητο τεκμήριο. Η γνώμη αυτή όμως, αφήνοντας τους τρίτους, που επίσης δικαιούνται να ζητήσουν εντός της νόμιμης προθεσμίας τη διόρθωση, έκθετους στον κίνδυνο όχι απλώς της τυχαίας κατά χρονική σειρά ολοκληρώσεως μιας δικαστικής διαδικασίας, στην οποία δεν μετέχουν, πριν από την αμετάκλητη ολοκλήρωση της δίκης τους δικαστικής διαδικασίας, αλλά, πολύ περισσότερο, στον κίνδυνο της συμπαιγνίας μεταξύ ανακριβώς εγγεγραμμένου και αντιδίκου του, δεν αντέχει στην κριτική βάσανο, συνιστά δε ευθεία προσβολή του δικαιώματός τους για δικαστική προστασία (άρθρο 20 Σ) του επίσης συνταγματικώς προστατευόμενου δικαιώματός τους στην κυριότητα (άρθρο 17 Σ), το οποίο προσβάλλει η ανακριβής εγγραφή.

Χωρίς καμία αμφιβολία, έναντι των τρίτων-μη μετασχόντων στη δίκη και δικαιουμένων να ασκήσουν (ή, κατά μείζονα λόγο, ήδη ασκησάντων) αγωγή διορθώσεως της ανακριβούς εγγραφής, η τελευταία δεν οριστικοποιείται¹⁰⁶. Η έννοια της μη οριστικοποίησης της εγγραφής έναντι τρίτων διεκδικητών έχει ακριβώς την έννοια της μη απόσβεσης της δίκης τους επικαλούμενης εμπράγματος αξίωσης και ενιοχύει αποφασιστικά την εδώ υποστηριζόμενη εκδοχή, ότι συνέπεια του αμάχητου τεκμηρίου, που δημιουργείται από την οριστικοποίηση της εγγραφής, αρχικής ή διορθωμένης, δεν είναι η *erga omnes* πρωτότυπη κτήση κυριότητας από τον υπέρ ου η οριστικοποίηση (αντιστοίχως η *erga omnes* απόσβεση της κυριότητας του αληθοῦς κυρίου), αλλά η απόσβεση των εμπράγματων αποκαταστατικών αξιώσεων του καθ' ου η οριστικοποίηση. Ισχύει δε αυτό σε κάθε περίπτωση, δηλαδή είτε ο τρίτος έχει ήδη ασκήσει αγωγή, η οποία δεν έχει κριθεί αμετακλήτως, είτε δεν έχει παρέλθει ως προς αυτόν η προθεσμία της (δηλ. είτε δεν έχει εκπνεύσει ο νόμιμος χρόνος της, είτε συντρέχει στο πρόσωπό του λόγος διακοπής ή αναστολής της). Εξάλλου, στη σχέση μεταξύ των εκάστοτε διαικίων μιας αμετακλήτως ολοκληρωθείσης δίκης, στην οποία απορρίφθηκε το αίτημα διορθώσεως της εγγραφής του ενάγοντος, αναπτύσσεται η δέσμευση από το δεδεδασμένο. Καθώς όμως το δεδεδασμένο καταλαμβάνει το κριθέν αίτημα διορθώσεως επί τη βάσει της περιεχόμενης στη συγκεκριμένη αγωγή νομικής και πραγματικής αιτίας, ορθό είναι να γίνει δεκτό ότι εντός της προθεσμίας οριστικοποίησης της εγγραφής δύναται να επανέλθει ο ίδιος ενάγων με νέα αγωγή διορθώσεως, την οποία θα στηρίζει σε άλλη πραγματική και νομική βάση¹⁰⁷.

Ας σημειωθεί, πάντως, ότι το ενδεχόμενο της διαφορετικότητας, κατά περίπτωση, εκπνοής της προθεσμίας οριστικοποίησης των εγγραφών στο πρόσωπο περισσότερων διεκδικητών δημιουργεί δικαιική ανασφάλεια στην έναρξη του αμάχητου τεκμηρίου οριστικοποίησης της εγγραφής, το οποίο αφορά τους

105. Βλ. ανωτέρω σημ. 49.

106. Έτσι ορθά Πανταζόπουλος, Η μετάβαση από το σύστημα των βιβλίων μεταγραφών στο σύστημα του κτηματολογίου, Ελλάδα 1998, 1240 επ. = 3^ο Συνέδριο ΕΝΑΣ, σ. 13 επ., 55 επ.· Κιτσαράς, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 207 επ.· Καρύμπαλη-Τσιπτού, Ένδικη προστασία των εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων υπό το πρίσμα του κτηματολογικού δικαίου, Τιμ. Τομ. Αλεξανδρίδου, 2016, σ. 29· Τσολακίδης, ΧρΔ 2012, 10· Κοτρώνης, Η οριστικοποίηση, σ. 121 επ.· Ταμιωλάκης, ΕφΑΔ 2014, 250· Αθανασόπουλος, ό.π., σ. 55.

107. Ενδεικτικά Κιτσαράς, Οι πρώτες εγγραφές, σ. 208· Παπαστερίου, ό.π., άρθρο 7 αρ. 34, 38, 66· Καρύμπαλη-Τσιπτού, ό.π., σ. 233· Τσολακίδης, ΧρΔ 2012, 10.

τρίτους, που επιθυμούν να συναλλαχθούν για το ακίνητο, και οι οποίοι εμπíπτουν στο προστατευτικό πεδίο του νόμου. Το ζήτημα αυτό θα πρέπει να ρυθμισθεί νομοθετικά.

Ομοίως νομοθετικά θα πρέπει να ρυθμισθεί το πρόβλημα που δημιουργείται από το ενδεχόμενο, δεδομένου ότι δεν υφίσταται μηχανισμός υποχρεωτικής συνεκδίκασης των περισσότερων αγωγών¹⁰⁸, να εκδοθούν δύο ή και περισσότερες αποφάσεις σε βάρος του εγγεγραμμένου, οι οποίες να δέχονται το αίτημα για διόρθωση της εγγραφής¹⁰⁹. Εν προκειμένω τίθεται το ερώτημα ως προς το ποία εξ αυτών θα οδηγήσει στη διόρθωση της ανακριβούς αρχικής εγγραφής και θα παράξει το αμάχητο τεκμήριο. Ελλείψει ρητής νομοθετικής λύσεως, θα πρέπει είτε να θεωρηθεί ότι τα περισσότερα τεκμήρια αλληλοεξουδετερώνονται, είτε ότι οριστική καθίσταται η εγγραφή που διενεργείται πρώτη, οπότε ο έτερος διεκδικητής θα πρέπει να ασκήσει αγωγή κατά του υπέρ ου η οριστικοποίηση της εγγραφής¹¹⁰.

Η προβληματική απασχόλησε την αλλοδαπή επιστήμη σε επίπεδο μεταγενέστερων εγγραφών. Γίνεται δεκτό ότι, εάν στο ίδιο κτηματολογικό φύλλο καταχωρισθούν αντιφατικές μεταξύ τους εγγραφές, τα παραγόμενα εξ αυτών τεκμήρια (μαχητά εν προκειμένω) αλληλοεξουδετερώνονται¹¹¹. Σχετική είναι άλλωστε και η προβληματική που αφορά στη σύγκρουση αντιφατικών κληρονομητηρίων. Και εν προκειμένω κρατούσα γνώμη στην επιστήμη και στη νομολογία είναι εκείνη που υπολαμβάνει ότι τα τεκμήρια από τα αντιφατικά κληρονομητήρια αλληλοεξουδετερώνονται¹¹². Η άποψη αυτή φαίνεται να επιλύει το πρόβλημα της ταυτόχρονης ισχύος δύο (αντιφατικών μεταξύ τους) τεκμηρίων¹¹³. Εντούτοις, εάν μεταφερθεί στην περίπτωση του αμάχητου τεκμηρίου των πρώτων εγγραφών θα οδηγήσει σε αδιέξοδο: διότι, αφού οι δύο εγγραφές θα αλληλοεξουδετερώνονται, είτε θα οριστικοποιείται η αρχική εγγραφή είτε δεν θα παράγεται τεκμήριο από καμία (ούτε από την αρχική)

108. Βλ. και τις παρατηρήσεις του Κ. Χριστοδούλου, ΚριΕ 1998, 162, περί αναγκαίας ομοδικίας ανάμεσα στον εγγραφέντα και «όλο τον κόσμο», εξαιτίας της erga omnes ισχύος της απόφασης σχετική με την εγγραφή.

109. Η πρακτική αδυναμία των δικαστηρίων να εντοπίσουν το σύνολο των αγωγών που αφορούν στο ίδιο ακίνητο για να τις συνεκδικάσουν πρέπει να θεωρείται δεδομένη. Ενόψει όμως του γεγονότος ότι όλες οι αγωγές κοινοποιούνται υποχρεωτικώς στο κτηματολογικό γραφείο, μπορεί το τελευταίο να αναλαμβάνει την πρωτοβουλία να ειδοποιεί το δικαστήριο, στο οποίο εκκρεμεί μία αγωγή, για την έγερση νέων αγωγών, έτσι ώστε το δικαστήριο να ενεργοποιεί αυτεπαγγέλτως τη διάταξη του άρθρου 246 ΚΠολΔ (πράγμα που μπορεί να γίνει σε κάθε στάση της δίκης).

110. Διευκρινιστικά σημειώνεται ότι εν προκειμένω δεν πρόκειται για σύγκρουση δεδικασμένων, αλλά τεκμηρίων, δοθέντος ότι οι διάδικοι στις δύο δίκες διαφέρουν.

111. OLG Kassel JW 1933, 1339· Hager, Verkehrsschutz durch redlichen Erwerb, σ. 433 επ.

112. Για την κρατούσα θέση βλ. Μπαλή, Κληρονομικών Δίκαιον, 1965, § 259· Οικονομόπουλο, ΝΔίκ 3, 257· Παπαντωνίου, Κληρονομικό Δίκαιο, 1989, § 32 δ· Μπέη, ΠολΔ άρθρ. 821, σ. 1028. Για τις υπόλοιπες υποστηριζόμενες εκδοχές και κριτική επί της κρατούσας γνώμης βλ. Κίτσαρά, στον ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, άρθρ. 1962 αρ. 18 επ.

113. Βλ. εντούτοις τις κριτικές παρατηρήσεις Κίτσαρά, ό.π., για την περίπτωση του κληρονομητηρίου.

εγγραφή. Και στην πρώτη μεν περίπτωση είναι αυτονόητο ότι δεν θα μπορούσε να ανεχθεί η έννομη τάξη την οριστικοποίηση μιας εγγραφής, η οποία δύο φορές κρίθηκε ως εσφαλμένη με αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις. Ούτε όμως η δεύτερη εκδοχή ικανοποιεί, αφού θα οδηγούσε σε καθεστώς διηλεκτούς αδυναμίας οριστικοποίησης της εγγραφής και παραγωγής αμάχητου τεκμηρίου.

Το ειδικότερο ερώτημα που τίθεται στις περιπτώσεις αυτές, δεν είναι το πως θα επιλυθεί η μεταξύ των περισσότερων διεκδικητών σχέση –το αποτέλεσμα αυτό μπορεί πράγματι να επιτευχθεί μέσω της τριτανακοπής της πρώτης απόφασης από τον ενάγοντα της δεύτερης δίκης κατ' άρθρο 586 ΚΠολΔ–, αλλά αν και υπό ποίες προϋποθέσεις προστατεύεται ο τρίτος, που αποκτά το καταχωρισμένο στο κτηματολόγιο δικαίωμα από έναν εξ αυτών. Ενόψει των αδυναμιών των προαναφερθεισών εκδοχών, και μέχρι τυχόν να δοθεί λύση από τον νομοθέτη, η οποία είναι αναγκαία, θα μπορούσε να υποστηριχθεί η κατ' αρχήν επίλυση του προβλήματος στη βάση της αρχής της χρονικής προτεραιότητας, ως αρχής που διατρέχει γενικότερα τη σύγκρουση δικαιωμάτων στο εμπράγματο δίκαιο. Σύμφωνα με αυτή, προστατευτέος θα πρέπει να κριθεί ο συναλλασσόμενος με τον φερόμενο στο κτηματολόγιο ως κύριο επί τη βάση της χρονικώς προηγούμενης κατά την καταχώρισή της (όχι κατά τον χρόνο εκδόσεώς της) απόφασης, δύναμι της οποίας διορθώθηκε η ανακριβής αρχική εγγραφή. Στην ακραία αυτή περίπτωση θα πρέπει όμως να γίνει συμπληρωματικά δεκτός ο περιορισμός, ότι, έως ότου επιλυθεί οριστικά η σχέση μεταξύ των περισσότερων διεκδικητών της κυριότητας, η διορθωμένη νέα εγγραφή δεν παράγει στη σχέση μεταξύ του αποκτώντος τρίτου και του εμπροθέσμως ασκήσαντος τη δεύτερη αγωγή αμάχητο τεκμήριο, αλλά το μαχητό τεκμήριο του άρθρου 13, με συνέπεια να μην προστατεύεται ο αποκτών εφόσον γνώριζε ή αγνοούσε από βαρεία αμέλεια (όχι την ύπαρξη της δίκης αυτής, αλλά) την ύπαρξη επικρατέστερου δικαιώματος στο πρόσωπο του έτερου διεκδικητή.

VII. Κατακλείδα

Ως κατακλείδα στις ανωτέρω σκέψεις, ας μου επιτραπεί η παρατήρηση, ότι οι υφιστάμενες ερμηνευτικές αμφισβητήσεις, τόσο ως προς τις προϋποθέσεις, όσο και ως προς τις έννομες συνέπειες του αμάχητου τεκμηρίου των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, δεν αναιρούν την ορθή κατά βάση επιλογή του νομοθέτη, να θεσπίσει μηχανισμό διασφάλισης της αφετηρίας της ουσιαστικής λειτουργίας του κτηματολογίου και ανεξαρτητοποίησης, ουσιαστικά, αυτής από το μέχρι τότε ισχύον σύστημα δημοσιότητας. Επιβάλλουν, όμως, ταυτόχρονα στον ερμηνευτή την υποχρέωση, να προσαρμόσει την ερμηνεία του στο συνταγματικώς προστατευόμενο δικαίωμα της κυριότητας, περιορίζοντας στο ελάχιστο αναγκαίο για τον σκοπό του νόμου μέτρο τις επιβλαβείς γι' αυτήν συνέπειες.

Από την άλλη πλευρά, σήμερα που οι παρατηρήσεις της επιστήμης έχουν αναδείξει τα σημεία, στα οποία μετά βεβαιότητας θα αναπτυχθούν σημαντικές έριδες και αμφισβητήσεις, πρέπει ο νομοθέτης και πάλι να παρέμβει, ώστε, ανεξαρτήτως της επιλογής που θα κάνει, εφόσον αυτή θα βρίσκεται εντός του συνταγματικώς επιτρεπτού πλαισίου, να υπάρξει ασφάλεια ως προς το ισχύον νομικό καθεστώς.