

4. Το άρθρο του 4 ν. 3127/2003. (α) Το πρόβλημα αυτό, ειδικώς για τις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές, αναγνώρισε τελικώς και ο νομοθέτης με το άρθρο 4 (§§ 1-2) του ν. 3127/2003. Για τις περιοχές αυτές αφενός μεν το Συμβούλιο της Επικρατείας είχε αρχίσει να αποδίδει μεγάλη σημασία στην παραβίαση της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των πολιτών, την οποίαν δημιουργούσαν οι επί μέρους ενέργειες της ίδιας της Διοίκησης (αναφορικά με την απουσία κυριότητάς του Δημοσίου), αφετέρου δε υπήρχε ανάγκη άμεσης νομοθετικής παρεμβάσεως, ενόψει της κτηματογράφησης της χώρας. Ειδικότερα, σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα με την παρ. 11 του άρθρου 154 του ν. 4389/2016:

"1. Σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε σχέδιο πόλεως ή μέσα σε οικισμό που προϋφίσταται του έτους 1923 ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, που έχει οριοθετηθεί, ο νομέας του θεωρείται κύριος έναντι του Δημοσίου εφόσον:

α) νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, αδιαταράκτως για δέκα (10) έτη το ακίνητο, με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία, υπέρ του ιδίου ή του δικαιοπαρόχου του, που έχει καταρτισθεί και μεταγραφεί μετά την 23.2.1945, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη ή

β) νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, το ακίνητο αδιαταράκτως για χρονικό διάστημα τριάντα (30) ετών, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη. Η διάταξη της περίπτωσης β` εφαρμόζεται για ακίνητο εμβαδού μέχρι 2.000 τ.μ.. Για ενιαίο ακίνητο εμβαδού μεγαλύτερου των 2.000 τ.μ., η διάταξη εφαρμόζεται μόνο εφόσον στο ακίνητο υφίσταται κατά την 31.12.2002 κτίσμα που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) του ισχύοντος συντελεστή δόμησης στην περιοχή.

Στο χρόνο νομής που ορίζεται στις περιπτώσεις α` και β` προσμετράται και ο χρόνος νομής των δικαιοπαρόχων που διανύθηκε με τις ίδιες προϋποθέσεις. Σε κακή πίστη βρίσκεται ο νομέας, εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 1042 του Α.Κ..

2. Οι ρυθμίσεις της προηγούμενης παραγράφου δεν ισχύουν για εκτάσεις που στο σχέδιο πόλης ή στους οικισμούς αποτελούν κοινόχρηστους χώρους ή πάρκα και άλση".

Πριν από την τροποποίησή της με τον ν. 4389/2016, ο οποίος δεν ανατρέχει στον χρόνο θέσεως σε ισχύ του άρθρου 4 ν. 3127/2003 και δεν καταλαμβάνει χρονικά έννομες σχέσεις, των οποίων τα πραγματικά περιστατικά και το δικαίωμα κυριότητας έναντι του Ελληνικού Δημοσίου είχε ήδη θεμελιωθεί κατά το έτος 2003 (ΑΠ 371/2022 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 807/2019 ΝΟΜΟΣ), η διάταξη είχε ως εξής:

«1. Σε ακίνητο που βρίσκεται μέσα σε σχέδιο πόλεως ή μέσα σε οικισμό που προϋφίσταται του έτους 1923 ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, που έχει οριοθετηθεί, ο νομέας του θεωρείται κύριος έναντι του Δημοσίου εφόσον:

α) Νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, αδιαταράκτως για δέκα (10) έτη το ακίνητο, με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία, υπέρ του ιδίου ή του δικαιοπαρόχου του, που έχει καταρτισθεί και μεταγραφεί μετά την 23.2.1945, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη, ή

β) νέμεται, μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, το ακίνητο αδιαταράκτως για χρονικό διάστημα τριάντα (30) ετών, εκτός εάν κατά την κτήση της νομής βρισκόταν σε κακή πίστη,

Στο χρόνο νομής που ορίζεται στις περιπτώσεις α` και β` προσμετράται και ο χρόνος νομής των δικαιοπαρόχων που διανύθηκε με τις ίδιες προϋποθέσεις. Σε κακή πίστη βρίσκεται ο νομέας, εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 1042 του Α.Κ.

2. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται για ακίνητο εμβαδού μέχρι 2.000 τ.μ. Για ενιαίο ακίνητο εμβαδού μεγαλύτερου των 2.000 τ.μ., οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εφαρμόζονται μόνο εφόσον στο ακίνητο υφίσταται κατά την 31.12.2002 κτίσμα που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) του ισχύοντος συντελεστή δόμησης στην περιοχή».

(β) Πρόκειται για διάταξη, με την οποία κατ' ουσίαν καταργήθηκε, υπό τις αυστηρές και χρονικά περιορισμένες προϋποθέσεις που αυτή θέτει, το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Δημοσίου στα δημόσια κτήματα στις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές και εισήχθη για τα εν λόγω ακίνητα μια ιδιόμορφη χρησικτησία, τακτική και έκτακτη (βλ. σχετικώς Γνμδ ΝΣΚ 348/2004). Προϋπόθεση για την εφαρμογή της είναι να αφορά σε ακίνητο ιδιοκτησίας του δημοσίου, χωρίς, κατ' αρχήν, να διαδραματίζει νομικώς σημαντικό ρόλο ποια υπηρεσία ειδικότερα έχει την αρμοδιότητα για τη διαχείρισή του. Έτσι, η διάταξη εφαρμόζεται και στην περίπτωση εποικιστικών ακινήτων (ΑΠ 371/2022 ΝΟΜΟΣ), υπό τον περιορισμό, όμως, της μη κατατμήσεώς τους (βλ. παρακ.· αλλιώς, αλλά χωρίς πειστική θεμελίωση, ΝΣΚ 184/2008 και 529/2005). Επίσης, η διάταξη εφαρμόζεται για εκείνα τα ακίνητα του Δημοσίου στις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές, τα οποία δεν είναι για άλλον λόγο ανεπίδεκτα (ΑΚ 1054) χρησικτησίας, αλλά (μόνο) λόγω της κυριότητας του Δημοσίου σ' αυτά. Επομένως, δεν καταλαμβάνει τα ακίνητα της λεγόμενης δημόσιας κτήσης, όπως δάση και δασικές εκτάσεις, αλλά μόνο τα ακίνητα της ιδιωτικής κτήσης του δημοσίου (ήδη ΟΛΑΠ 10/2022 ΝΟΜΟΣ· στις εντός σχεδίου πόλεως περιοχές, πάντως, στις οποίες αναφέρεται το άρθρο 4 ν. 3127/2003, ισχύει η δασική νομοθεσία υπό τους περιορισμούς του άρθρου 3 § 4 ν. 998/1979).

Η ερμηνεία της διάταξης αυτής, αφότου τέθηκε σε ισχύ, δεν ήταν απροβλημάτιστη, δεδομένης της κακότεχνης διατύπωσής της. Σήμερα έχει εν τω μεταξύ παραχθεί πλούσια νομολογία εφ' όλων των επί μέρους ζητημάτων (βλ. αντί άλλων Κοτρώνη, Αρμ 2022, 1241 επ. μ.π.π.). Ειδικότερα:

(γ) Το πρόσωπο που επικαλείται την εφαρμογή της διάταξης πρέπει να έχει την ιδιότητα του νομέα. Είναι χωρίς νομική σημασία

αν πρόκειται για φυσικό ή νομικό πρόσωπο, στην τελευταία δε περίπτωση, αν πρόκειται για ν.π.ι.δ. ή για ν.π.δ.δ. Ο όρος «νομέας» στην υπό κρίση διάταξη υποδηλοί το διανοία κυρίου ασκούν τη φυσική εξουσία στο ακίνητο πρόσωπο, χωρίς εν προκειμένω να διαδραματίζει νομικώς σημαντικό ρόλο ότι το Δημόσιο θεωρείται, κατά τους γενικούς για την προστασία των δημοσίων κτημάτων κανόνες (άρθρα 1 και 3 του α.ν. 1539/1938), πλασματικός, αποκλεισμένης έτσι κατά κυριολεξία της νομής τρίτου προσώπου (διαφορετικά η διάταξη θα έκανε κάθε νόημα). Θα πρέπει, πάντως, ο ασκών τη φυσική εξουσία να είχε διάνοια κυρίου και να μην κατείχε το ακίνητο επί τη βάσει έννομης σχέσης που προϋποθέτει αναγνώριση της κυριότητας του Δημοσίου (όπως π.χ. αν είχε υποβάλει αίτηση εξαγοράς προς το Δημόσιο). Η νομή αυτή δύναται να οδηγήσει σε κτήση κυριότητας με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία υπό τους εξής όρους:

(δ) Εάν ο νομέας επικαλείται *τακτική χρησικτησία σε βάρος του Δημοσίου*, πρέπει κατά τη διάταξη να διαθέτει (i) νόμιμο τίτλο από επαχθή (μόνο) αιτία (όχι λ.χ. γονική παροχή: ΑΠ 275/2020 ΝΟΜΟΣ), που έχει καταρτισθεί και μεταγραφεί μετά την 23.2.1945, (ii) δεκαετή αδιάταρακτη νομή μέχρι τη θέση σε ισχύ του εν λόγω νόμου (19.3.2003), και (iii) καλή πίστη κατά τον χρόνο κτήσης της νομής. Αναφορικά με τις προϋποθέσεις της ιδιόμορφης αυτής σε βάρος του Δημοσίου τακτικής χρησικτησίας και τις διαφοροποιήσεις τους σε σχέση προς εκείνες των ΑΚ 1041-1043, πρέπει να σημειωθούν τα εξής:

(i) Παρά την αναφορά της διάταξης σε *νόμιμο τίτλο*, δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι ο νομοθέτης παραπέμπει στη θεωρητική διάκριση μεταξύ νόμιμου και νομιζόμενου τίτλου και ότι μόνον ο «νόμιμος» καταλαμβάνεται από το πεδίο εφαρμογής της διάταξης. Αντίθετα, από τον σκοπό της διατάξεως συνάγεται χωρίς αμφιβολία ότι κάθε ελαττωματικός τίτλος, που πληροί τις προϋποθέσεις των ΑΚ 1041 και 1043, συνιστά τίτλο υπό την έννοια του άρθρου 4 § 1 του ν. 3127/2003. Σε αντίθεση, όμως, προς τα γενικώς ισχύοντα, πρέπει ο τίτλος αυτός να στηρίζεται σε επαχθή μόνο αιτία (πώληση, ανταλλαγή, αναγκαστικό πλειστηριασμό, διανομή, αναδασμό κ.λπ.). Ο νομοθέτης θέλησε εν προκειμένω η κάμψη του κανόνα για το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Δημοσίου να δικαιολογείται από αντίστοιχη οικονομική θυσία του ιδιώτη. Εφόσον δε για τον υπολογισμό του χρόνου νομής προσμετράται ο χρόνος τακτικής χρησικτησίας των δικαιωπαρόχων του νομέα «που διανύθηκε με τις ίδιες προϋποθέσεις», θα πρέπει και ο τίτλος του τελευταίου να είναι επαχθής (αλλιώς στην προηγ. έκδοση). Όσον αφορά στην κατάρτιση και μεταγραφή του στηριζόμενου σε επαχθή αιτία τίτλου (για την οποία ισχύει και η ΑΚ 1043 § 2) εισάγεται η επιπρόσθετη προϋπόθεση (που δεν φαίνεται να έχει οποιαδήποτε τελολογική εξήγηση) να έχει αυτή λάβει χώρα μετά την 23.2.1945 (μάλλον εκ παραδρομής αναφέρεται η ημερομηνία αυτή, πιθανώς δε ο νομοθέτης να ήθελε να αναφερθεί στην 23.2.1946, ημερομηνία θέσης σε ισχύ του ΑΚ· αλλά και πάλι δεν διαφαίνεται ο λόγος, για τον οποίο αυτό θα διαδραμάτιζε νομικώς σημαντικό ρόλο). Για τη σχέση του τίτλου με τη νομή και την καλή πίστη θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι ισχύει κατά τα λοιπά ό,τι γενικώς επί τακτικής χρησικτησίας.

(ii) Εξάλλου, η δεκαετής νομή θα πρέπει κατά τη διάταξη να είναι «αδιάταρακτη». Η αόριστη αυτή έννοια δεν ταυτίζεται με την αντίστοιχη έννοια της «διατάραξης» στο άρθρο 984 ΑΚ, δεδομένου ότι εξυπηρετεί ειδικότερη λειτουργία στο πλαίσιο του άρθρου 4 ν. 3127/2003, ο δε εννοιολογικός προσδιορισμός της, καθώς και η απόφαση ως προς το κρίσιμο χρόνο για την διαπίστωσή της, αποτέλεσε το περισσότερο αμφισβητούμενο ζήτημα, για το οποίο κατ' επανάληψη κλήθηκε η νομολογία να αποφανθεί. Σύμφωνα με την ΟΛΑΠ 11/2015 (ΧρΙΔ 2015, 590): «Κατά τη διάταξη του άρθρου 984 Α.Κ. η νομή προσβάλλεται είτε με διατάραξη είτε με αποβολή του νομέα. Διατάραξη της νομής, η έννοια της οποίας δεν είναι νομοθετικά καθορισμένη, υπάρχει όταν δεν αποβάλλεται ο νομέας από το πράγμα, αλλά εξακολουθεί να διατηρεί τη νομή του σ' αυτό, συνιστά δε διατάραξη της νομής κάθε θετική πράξη ή παράλειψη που αποτελεί παρενόχληση του νομέα στην άσκηση της νομής του. Θετικά εκδηλώνεται η διατάραξη είτε με πράξη του προσβολέα στο πράγμα είτε με παρεμπόδιση πράξης του νομέα, ενώ αρνητικά, με παράλειψη, όταν ο προσβολέας δεν προβαίνει στην επιβαλλόμενη ενέργεια προς αποτροπή ή παύση της διατάραξης. Δεν συνιστά διατάραξη η απλή προφορική αμφισβήτηση του δικαιώματος του νομέα, η οποία αντιμετωπίζεται με την αναγνωριστική αγωγή (άρθρο 70 Κ.Πολ.Δ.). Η διατάραξη της νομής κατά την έννοια της ως άνω διατάξεως του άρθρου 984 του Α.Κ. αναφέρεται σε προσβολή της νομής και σε προστασία της νομής από την προσβολή της με διατάραξη κατά το άρθρο 989 Α.Κ.. Η έννοια όμως του "νέμεται αδιαταράκτως" στην ως άνω διάταξη του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 δεν αναφέρεται σε προσβολή και προστασία της νομής του νεμόμενου το δημόσιο κτήμα από τον κατά πλάσμα του νόμου αληθή νομέα του δημοσίου κτήματος που είναι το Δημόσιο σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις των νόμων περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων, αλλά αναφέρεται σε μη παρενόχληση του νεμόμενου το δημόσιο κτήμα από τον κατά τον νόμο αληθή νομέα του δημοσίου κτήματος που είναι το Ελληνικό Δημόσιο. Η παρενόχληση δε αυτή μπορεί να γίνει με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο μπορεί να προστατεύσει τη νομή του επί του δημοσίου κτήματος το Ελληνικό Δημόσιο. Τέτοιος δε νόμιμος τρόπος προστασίας της νομής του Ελληνικού Δημοσίου επί του δημοσίου κτήματος είναι και η κοινοποίηση πράξης της αρμόδιας Αρχής περί καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης του δημοσίου κτήματος, αφού με την κοινοποίηση αυτής γνωστοποιεί το Δημόσιο στον νεμόμενο το δημόσιο κτήμα ότι αυτό είναι κατά τον νόμο ο αληθής νομέας του και του καθορίζει την αποζημίωση που οφείλει να του καταβάλει για την αυθαίρετη και χωρίς τη συναίνεσή του χρήση του δημοσίου κτήματος. Συνεπώς, κατά την έννοια της ως άνω διατάξεως του άρθρου 4 του ν. 3127/2003, αν το Δημόσιο κοινοποιήσει στον νεμόμενο καλή τη πίστη δημόσιο κτήμα απόφαση της Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων περί καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης του δημοσίου κτήματος, από της κοινοποιήσεως αυτής ο νεμόμενος το δημόσιο κτήμα παύει να το νέμεται αδιαταράκτως από το Ελληνικό Δημόσιο, αφού παρενοχλείται και διαταράσσεται από το τελευταίο που είναι *ex lege* αληθής νομέας του δημοσίου κτήματος. Τούτο δε, ανεξαρτήτως του ότι η κοινοποίηση απόφασης περί καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης του δημοσίου κτήματος, αποτελεί συγχρόνως και πράξη ασκήσεως της κατά τον νόμο νομής του δημοσίου επί δημοσίου κτήματος

και ως εκ τούτου και θετική διατάραξη της νομής του τρίτου που νέμεται το δημόσιο κτήμα, για την οποία όμως δεν έχει την προστασία της νομής από το άρθρο 989 Α.Κ., αλλά την προστασία που του παρέχεται με την προβλεπόμενη από το νόμο ανακοπή κατά του καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης». Εν συνεχεία δε αποφάνθηκε ότι: «Περαιτέρω, παρότι η ενάγουσα κατά το χρόνο κτήσης της νομής τελούσε σε καλή πίστη και άσκησε την νομή επί του ακινήτου επί 39 συνεχή χρόνια μέχρι την 27-09-2002, δεν απέκτησε την κυριότητα του επιδικίου ακινήτου έναντι του Ελληνικού Δημοσίου, εφόσον την 27-09-2002, κοινοποιήθηκε σ' αυτήν η υπ' αριθμ. 4347/126/16-07-2002 απόφαση της Επιτροπής Δημοσίων Κτημάτων Θεσσαλονίκης, περί καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης, οπότε και διαταράχθηκε με τον τρόπο αυτό η νομή της, που έτσι δεν συνεχίστηκε αδιατάρακτα μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 3127/2003, όπως θα έπρεπε να συμβεί για να αποκτήσει έναντι του εναγομένου την κυριότητα του ακινήτου σύμφωνα με όσα αναφέρονται στη νομική σκέψη».

Στην ανωτέρω απόφασή της η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου αποφάνθηκε ότι η έννοια της διατάραξης στο άρθρο 4 ν. 3127/2003 δεν ταυτίζεται με εκείνη του άρθρου 984 ΑΚ, αλλά σημαίνει «παρενόχληση» με οποιονδήποτε τρόπο του επιδιώκοντος να αναγνωρισθεί κύριος. Τη σκέψη αυτή επαναλαμβάνουν αυτοούσια όλες οι μετέπειτα εκδοθείσες αποφάσεις του Ακυρωτικού. Ως παρενόχληση με αυτή την έννοια έχει λ.χ. κριθεί ότι αποτελούν η κοινοποίηση από την Επιτροπή Δημοσίων Κτημάτων στον νεμόμενο πράξης περί καθορισμού αποζημίωσης για αυθαίρετη χρήση δημοσίου κτήματος (ΟΛΑΠ 11/2015 ό.π.), η επίδοση εμπράγματης αγωγής ή η έκδοση και κοινοποίηση πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής ή η υποβολή μήνυσης για κατάληψη δημόσιου κτήματος (ΑΠ 826/2018 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 80/2017 ΝΟΜΟΣ), η επίδοση αίτησης ασφαλιστικών μέτρων από το δημόσιο (ΑΠ 382/2015 ΕφΑΔ 2015, 524), η άσκηση διακατοχικών πράξεων στο ακίνητο από όργανα του Δημοσίου (ΑΠ 190/2017 ΝΟΜΟΣ), η απόρριψη από την Επιτροπή Απαλλοτριώσεων αίτησης του νομέα για την αναγνώριση της κυριότητάς του (ΑΠ 721/2015 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1813/2017 Αρμ 2018, 582), η υποβολή από το Δημόσιο στο πλαίσιο της κτηματογράφησης του ν. 2308/1995 δήλωσης ιδιοκτησίας ή ένστασης (ΑΠ 807/2019 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 225/2017 Αρμ 2018, 775· ΑΠ 585/2021 ΝΟΜΟΣ), ή η γνώση από τον χρυσιδεσπάζοντα ότι το Δημόσιο υπέβαλε δήλωση ή ένσταση (ΑΠ 712/2020 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 487/2014 ΝΟΜΟΣ), η καταγραφή ακινήτου από το δημόσιο ως ανταλλάξιμου που περιήλθε σε γνώση του νεμόμενου, καθώς και κάθε άλλο έγγραφο του δημοσίου, που χαρακτηρίζει το ακίνητο ως δημόσιο, εφόσον περιήλθε σε γνώση του νεμομένου (ΑΠ 776/2021 ΝΟΜΟΣ), η απόφαση της Επιτροπής Οριστικών Διανομών, με την οποία το ακίνητο χαρακτηρίστηκε ως διαθέσιμο, προοριζόμενο για κοινωφελείς σκοπούς (ΑΠ 1813/2017 Αρμ 2018, 582).

Στην υπόθεση που αφορούσε η υπ' αρ. 11/2015 απόφαση της Ολομέλειας όμως, ο Άρειος Πάγος έκρινε μεν ότι τέτοια παρενόχληση συνιστούσε και η κοινοποίηση στον ιδιώτη απόφασης περί καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης, δεν αποφάνθηκε ωστόσο αν απαιτείται γενικότερα γνωστοποίηση της παρενόχλησης στον ιδιώτη, προκειμένου να παύσει το αδιατάρακτο της νομής του. Έτσι, μέρος της νομολογίας αρκείσθηκε στη συνέχεια σε πράξεις εκ μέρους του δημοσίου, οι οποίες δεν γνωστοποιούνταν στον ιδιώτη, όπως, ιδίως, η δήλωση ιδιοκτησίας εκ μέρους του στο στάδιο της κτηματογράφησης του ν. 2308/1995 (βλ. ενδεικτικά ΑΠ 585/2021 ΝοΒ 2021, 1428, και κριτική επ' αυτής από τον Κοτρώνη, Αρμ 2022, 1243 επ.). Η πλέον πρόσφατη νομολογία (βλ. ενδεικτικά ΑΠ 290/2023 ΝΟΜΟΣ) επανέρχεται κατά βάση στην απαίτηση της ΟΛΑΠ 11/2015, να περιέρχεται σε γνώση του ιδιώτη η εκ μέρους του δημοσίου «παρενόχλησή του», προκειμένου να ματαιώνεται η προϋπόθεση της «αδιατάρακτης» νομής, δεν απαιτεί όμως αυτό να γίνεται οπωσδήποτε με πρωτοβουλία του δημοσίου (με επίδοση, κοινοποίηση και εν γένει γνωστοποίηση εγγράφων και ενεργειών κλπ.), αλλά αρκείται στην με οποιονδήποτε τρόπο λήψη από τον ιδιώτη υπόψιν, ότι το δημόσιο τον «παρενοχλεί». Έτσι, σύμφωνα με την ΑΠ 727/2022 (ΝΟΜΟΣ) «*Η έννοια ... του "νέμεται αδιατάρακτως" [...] αναφέρεται σε μη παρενόχληση του νεμομένου το δημόσιο κτήμα από τον κατά το νόμο αληθή νομέα του δημοσίου κτήματος που είναι το Ελληνικό Δημόσιο. Η παρενόχληση δε αυτή μπορεί να γίνει με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο μπορεί να προστατεύσει τη νομή του επί του δημοσίου κτήματος το Ελληνικό Δημόσιο. Τέτοιος δε νόμιμος τρόπος προστασίας της νομής του Ελληνικού Δημοσίου επί του δημοσίου κτήματος είναι μεταξύ άλλων και η κοινοποίηση της πράξης της αρμόδιας Αρχής περί καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης του δημοσίου κτήματος (ΟΛ 11/2015), επίσης η κοινοποίηση του πρωτοκόλλου κατάληψης (Α Π 826/2018), η με οποιονδήποτε τρόπο λήψη υπόψη, από τον ιδιώτη, της δήλωσης ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου ότι έχει καταχωρηθεί ως δημόσια έκταση (ΑΠ 712/2020), η γνωστοποίηση της απόφασης επί της ένστασης κατά της απόφασης της πρωτοβάθμιας επιτροπής που δικαιώνει τον προβάλλοντα δικαίωμα κυριότητας ιδιώτη (ΑΠ 807/2019). Δηλαδή από το χρονικό σημείο κατά το οποίο ο νεμόμενος δημόσιο κτήμα λαμβάνει υπόψη ότι υφίσταται παρενόχληση από τον κατά νόμο αληθή νομέα του δημοσίου κτήματος, που είναι το Ελληνικό Δημόσιο, παύει να νέμεται αδιατάρακτως από το Ελληνικό Δημόσιο (ΑΠ 1813/2017)».* Έτσι, για παράδειγμα, θεωρήθηκε ότι πληρούται η προϋπόθεση αυτή, όταν στο απόσπασμα της ανάρτησης των στοιχείων του κτηματογράφησης, που χορηγείται στον ιδιώτη, εμφανίζεται ως σημείωση η διεκδίκηση του δημοσίου (ΑΠ 1363/2022 ΝΟΜΟΣ).

Εξ άλλου, όσον αφορά στον κρίσιμο χρόνο, στον οποίον πρέπει να πληρούται η προϋπόθεση της αδιατάρακτης νομής (των δέκα ή τριάντα, ετών, αντίστοιχα), η Ολομέλεια του ΑΠ στην ανωτέρω απόφασή της αποφάνθηκε ότι κρίσιμος είναι ο χρόνος της θέσεως σε ισχύ του άρθρου 4 του ν. 3127/2003, με συνέπεια, αν έχει πριν από τον χρόνο αυτό παρενοχληθεί ο νομέας, να μην εφαρμόζεται η διάταξη, τούτο δε ανεξαρτήτως αν είχε μέχρι τότε συμπληρώσει δεκαετή ή τριακονταετή νομή με τις (λοιπές) κατά περίπτωση προϋποθέσεις του νόμου. Τη θέση δε αυτή παγίως έκτοτε ακολουθεί η νομολογία (εντελώς ενδεικτικά ΑΠ 727/2022 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1363/2022 ΝΟΜΟΣ κλπ.). Πρέπει όμως να σημειωθεί ότι η διατύπωση του νόμου είναι ότι ο ιδιώτης πρέπει να νέμεται «μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού» και όχι «μέχρι και την έναρξη», οριοθετώντας έτσι το έσχατο χρονικό όριο για την εφαρμογή του

νόμου, προκειμένου να αποτρέψει την *εφεξής* καταπάτηση δημόσιων κτημάτων. Η χρήση δε ενεστώτα χρόνου και μόνο (νέμεται, αντί νεμόταν) δεν συνιστά σε καμία περίπτωση ερμηνευτικό επιχείρημα υπέρ της άποψης της νομολογίας, εφόσον αποτελεί πάγια νομοτεχνική πρακτική (βλ. σχετικά *Παντελίδου*, ΕφΑΔ 2017, 294 και *Κοτρώνη*, Αρμ 2022, 1251). Επομένως, η ανωτέρω νομολογιακή θέση, ότι δεν πληρούνται το πραγματικό της διάταξης εάν λίγο πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου το δημόσιο παρενόχλησε τον νομέα, καίτοι αυτός βρισκόταν για διάστημα μεγαλύτερο της δεκαετίας ή τριακονταετίας στην αδιατάρακτη νομή του ακινήτου, δεν δικαιολογείται ούτε από το γράμμα, ούτε από τον σκοπό του νόμου. Φαίνεται δε από το πραγματικό της σχετικής νομολογίας ότι η ερμηνεία αυτή στέρησε σε ιδιώτες τη δυνατότητα να αναγνωρισθούν κύριοι στο πλαίσιο της κτηματογράφησης, την οποία ακριβώς έκρινε ο νομοθέτης ότι πρέπει να διευκολύνει, όταν αντιλήφθηκε (ο νομοθέτης) ότι το δημόσιο υπέβαλε (εντός του 2002) δηλώσεις κτηματογράφησης για ακίνητα, τα οποία ιδιώτες ενέμοντο καλόπιστα και αδιατάρακτα επί σειρά πολλών ετών.

11

ε) Εάν ο νομέας επικαλείται *έκτακτη χρησικτησία κατά του Δημοσίου*, πρέπει να αποδείξει τριακονταετή νομή (και όχι εικοσαετή: ΑΚ 1045). Πρέπει όμως επιπλέον, σε αντίθεση με τη γενική έκτακτη χρησικτησία του ΑΚ, κατά την κτήση της νομής να ήταν καλόπιστος κατά την έννοια της ΑΚ 1042, δηλ. να πίστευε από συγγνωστή πλάνη ότι αποκτά την κυριότητα (η καλή πίστη του όμως τεκμαίρεται).

12

Αρνητική προϋπόθεση για την έκτακτη χρησικτησία κατά του Δημοσίου (στην αρχική, μέχρι το 2016, διατύπωση του νόμου και για την τακτική), είναι να πρόκειται είτε για ακίνητο εμβαδού μέχρι 2.000 τ.μ. είτε για ενιαίο ακίνητο μεγαλύτερο των 2.000 τ.μ., εφόσον όμως στην περίπτωση αυτή υφίσταται κατά την 31.12.2002 κτίσμα που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον τριάντα τοις εκατό (30%) του ισχύοντος συντελεστή δόμησης. Η προϋπόθεση αυτή αρκεί να πληρούται κατά τον χρόνο συμπλήρωσης της 30ετίας και δε απαιτείται η επιφάνεια του ακινήτου να είναι μέχρι 2.000 τ.μ. καθόλη της διάρκειας της τριακονταετούς νομής (ΑΠ 727/2022 ΝΟΜΟΣ). Η αρνητική αυτή προϋπόθεση είναι πάντως εξαιρετικά αμφίβολης δικαιοπολιτικής και συστηματικής ορθότητας. Η κατάργηση του απαργράπτου των δικαιωμάτων του Δημοσίου υπήρξε νομικά και κοινωνικά αναγκαία για τους λόγους που εξηγούνται στην εισηγητική έκθεση του νόμου και οι οποίοι ουδόλως σχετίζονται με τα ανωτέρω κριτήρια, δεν περιλαμβανόταν δε στην αρχική διατύπωση της διάταξης. Για λόγους σχετιζόμενους με την πολιτική διαχείριση της ρύθμισης και που καμία σχέση δεν έχουν με την ορθή και κοινωνικά αναγκαία νομοθετική επιδίωξη της, η ρύθμιση περιορίσθηκε τελικά με προσθήκη της τελευταίας στιγμής σε ορισμένη κατηγορία ακινήτων, ήτοι στα ακίνητα με εμβαδόν μέχρι 2000 τ.μ. και σε όσα έχουν μεν μεγαλύτερο εμβαδόν, εφόσον όμως σε αυτά υπάρχει κτίσμα ανεγερθέν μέχρι 31.12.2003 που αντιστοιχεί στο 30% του συντελεστή δόμησης, εν συνεχεία δε, το 2016, η προϋπόθεση αυτή συνδέθηκε με την έκτακτη, μόνο, χρησικτησία. Έτσι, ακίνητα με εμβαδόν μεγαλύτερο των 2.000 τ.μ. χωρίς κτίσμα αποκλείσθηκαν χωρίς καμία ουσιαστική δικαιολογία από την ανωτέρω απολύτως αναγκαία ρύθμιση, ακόμη και αν αυτά ανήκουν κατά συγκυριότητα σε περισσότερα πρόσωπα, το ιδανικό μερίδιο καθενός εκ των οποίων θα αντιστοιχούσε σε περίπτωση διανομής του ακινήτου σε ακίνητο με εμβαδόν μικρότερο των 2.000 τ.μ. Πρόκειται για τελολογικώς αυθαίρετο νομοθετικό αποκλεισμό της ισχύος της § 1 (εδ. β' ή α' και β', αντίστοιχα) στις εν λόγω κατηγορίες ακινήτων, μολοντί η ratio της διάταξης ισχύει χωρίς καμιά αμφιβολία και εν προκειμένω. Κανένας απολύτως δικαιοπολιτικός λόγος, δυνάμενος να αιτιολογήσει τη διαφορετική αυτή μεταχείριση δύο ουσιαστών όμοιων περιπτώσεων, δεν δικαιολογεί τη διαφορετική αυτή μεταχείριση της κυριότητας. Οι νομοθετικώς αναγνωρισμένοι τρόποι κτήσεως κυριότητας, δηλαδή ενός συνταγματικώς κατοχυρωμένου ατομικού δικαιώματος, δεν μπορεί να ισχύουν σε ορισμένες κατηγορίες ακινήτων και να μην ισχύουν σε άλλες χωρίς αξιολογικώς σημαντικό λόγο, που να δικαιολογεί τη δυσμενή μεταχείρισή τους. Τέτοιος λόγος επιτρεπτής διακρίσεως δεν μπορεί δε σε καμία περίπτωση να θεωρηθεί το εμβαδόν του ακινήτου. Αξιολογικώς σημαντικά κριτήρια για τη νομοθετική εξαίρεση ορισμένης κατηγορίας ακινήτων από τη χρησικτησία, ως πρωτότυπου τρόπου κτήσεως κυριότητας, είναι αυτά που είχε υπόψη του ο νομοθέτης του Αστικού Κώδικα στις διατάξεις του άρθρου 1054 ΑΚ, δυνάμει των οποίων εξαιρούνται της χρησικτησίας τα εκτός συναλλαγής, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών (ΑΚ 966) ακίνητα (χωρίς να έχει καμιά σημασία το εμβαδόν τους). Πράγματι, η εισηγητική έκθεση του άρθρου 4 του νόμου 3127/2003 αναφέρει ως μοναδική ακριβώς εξαίρεση από την εφαρμογή του άρθρου αυτού τα εκτός συναλλαγής ακίνητα. Τυχόν σκέψη ότι ο περιορισμός αυτός σχετίζεται με την αξία του ακινήτου και ότι ο νομοθέτης θέλησε τάχα να ευνοήσει τους ιδιοκτήτες ακινήτων μικρότερης αξίας, όχι όμως και τους ιδιοκτήτες μεγάλης αξίας ακινήτων, προφανώς δεν ευσταθεί, καθώς το εμβαδόν του οικοπέδου είναι ένας μόνο από τους καθοριστικούς της αξίας του παράγοντες (η αξία γης, που διαφέρει σημαντικά από περιοχή σε περιοχή, είναι ο σημαντικότερος), τούτο δε ανεξάρτητα από το ότι και ένα τέτοιο κριτήριο, εάν τυχόν ήθελε ποτέ υποτεθεί ότι αποτελούσε τη ratio της νομοθετικής διακρίσεως, θα ήταν επίσης απρόσφορο να άρει τη μομφή της αντίθεσης της διατάξεως σε υπέρτερους κανόνες δικαίου. Ειδικότερα, η Ευρωπαϊκή Σύμβαση των Δικαιωμάτων του Ανθρώπου απαγορεύει κατά την εξασφάλιση της ασκήσεως των δικαιωμάτων και ελευθεριών της συμβάσεως (επομένως και του δικαιώματος στην ιδιοκτησία) κάθε διάκριση «φύλου, φυλής, χρώματος, γλώσσας, θρησκείας, πολιτικής ή άλλης γνώμης, εθνικής ή κοινωνικής προελεύσεως, συνδέσεως με εθνική μειονότητα, *περιουσίας*, γεννήσεως ή άλλης καταστάσεως». Αν και μέρος των διακρίσεων αυτών δεν αναφέρονται ρητώς στο άρθρο 5 § 2 του ελληνικού Συντάγματος, είναι εντούτοις απαγορευμένες για τον νομοθέτη βάσει του άρθρου 28 § 1, γιατί απαγορεύονται από την Ε.Σ.Δ.Α. Έτσι, η επίμαχη εδώ εξαίρεση από την προστασία που παρέχει στην *περιουσία* η § 1 του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 (υπό την εκδοχή ότι η αξία του ακινήτου ήταν ο λόγος αναγωγής του εμβαδού του ακινήτου σε λόγο εξαίρεσής του από την προστασία), αντίκειται στη ρητή απαγόρευση διακρίσεως της ΕΖΔΑ και, εν τέλει, στο άρθρο 28 § 1 Σ.

Ενόψει των ανωτέρω, ο περιορισμός της εφαρμογής του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 σε ακίνητα συγκεκριμένης έκτασης κλπ. (συνιστά εντελώς αυθαίρετη, άνιση (δυσμενέστερη) νομική μεταχείριση των ιδιοκτητών των ακινήτων αυτών σε σχέση προς τους ιδιοκτήτες ακινήτων μικρότερου εμβαδού και συνεπώς τυγχάνει αντίθετη προς τη συνταγματικώς κατοχυρωμένη (άρθρο 4 § 1 Σ) αρχή της ισότητας (ισονομίας). Κατά την απολύτως κρατούσα γνώμη το Σύνταγμα κατοχυρώνει όχι μόνο την ισότητα ενώπιον του (τυπικού ή απλώς ουσιαστικού) νόμου, αλλά και την ισότητα του ίδιου του νόμου. Η αρχή της ισότητας αφορά δηλαδή όχι μόνο την εφαρμογή, αλλά και τη θέσπιση του νόμου. Ο απλός νομοθέτης δεσμεύεται από την αρχή της ισότητας, όχι μόνο όπως είναι αυτή διατυπωμένη στο Σύνταγμα, αλλά και όπως αυτή είναι διεξοδικότερα διατυπωμένη στις διεθνείς διακηρύξεις των δικαιωμάτων του ανθρώπου, που, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 28 § 1, υπερισχύουν των νόμων. Την αντίληψη αυτή έχει υιοθετήσει πριν από τον β' παγκόσμιο πόλεμο ο Άρειος Πάγος, ήδη δε από το 1947 και το Συμβούλιο της Επικρατείας, το οποίο έχει εν τω μεταξύ αναπτύξει εκτενή νομολογία για την αρχή της ισότητας και κηρύξει ως αντισυνταγματικές δεκάδες νομοθετικών διατάξεων λόγω παραβιάσεως της αρχής της ισότητας. Τα ανώτατα δικαστήριά μας κηρύσσοντας μια διάταξη που εισάγει αδικαιολόγητη εξαίρεση από έναν κανόνα δικαίου ως αντισυνταγματική, επεκτείνουν τον ισχύοντα κανόνα και στην περιοχή που καταλάμβανε η επίμαχη εξαίρεση, με συνέπεια την απάλειψή της (π.χ. δυσμενής εξαίρεση των αποδοχών των δικαστικών ή των μετόχων που κατέχουν λιγότερες μετοχές από αυτές που ορίζει ο νόμος) είτε επεκτείνει την εξαίρεση υπάγοντας σ' αυτήν και κατηγορίες προσώπων ή περιπτώσεων που δεν αναφέρονται στον νόμο (π.χ. εξαίρεση από την υποχρέωση στρατιωτικής θητείας των μοναχών όχι μόνο της Ορθόδοξης Εκκλησίας, αλλά και κάθε γνωστής θρησκείας). Πρόκειται για την επεκτατική εφαρμογή σε ανάλογες περιπτώσεις ευνοϊκών διατάξεων με βάση την αρχή της ισότητας –η συνεκδοχικά λεγόμενη «επεκτατική ισότητα». Ιδίως ο Άρειος Πάγος δέχεται ότι «αν γίνει με νόμο δικαιολογημένη ειδική ρύθμιση για ορισμένη κατηγορία προσώπων και αποκλειστεί από τη ρύθμιση αυτή, κατ' αδικαιολόγητη δυσμενή διάκριση, άλλη κατηγορία προσώπων, για την οποία συντρέχει ο ίδιος λόγος που δικαιολογεί την ειδική εκείνη μεταχείριση, η διάταξη που εισάγει τη δυσμενή αυτή διάκριση είναι αντισυνταγματική. Προς αποκατάσταση δε της συνταγματικής αρχής της ισότητας πρέπει να εφαρμοστεί και για εκείνους εις βάρος των οποίων έγινε η δυσμενή διάκριση, η διάταξη που ισχύει για την κατηγορία υπέρ της οποίας θεσπίστηκε η ειδική ρύθμιση». Έτσι π.χ. ο Άρειος Πάγος στήριξε στην αρχή της ισότητας την αντισυνταγματικότητα του ανώτατου ορίου συντάξεως και την αναλογική επέκταση και στους αντιπροέδρους του Αρείου Πάγου του επιδόματος σπουδών του ανώτερου διδακτικού προσωπικού, καθώς και την αναλογική επέκταση στους ανώτατους δικαστικούς του επιδόματος χρήσεως αυτοκινήτου των ανώτατων δημόσιων υπαλλήλων [για όλα αυτά βλ., ενδεικτικά, *Δαγτόγλου*, Ατομικά δικαιώματα, Β' ² (2005), αρ. 1346 επ.]. Παρά δε τις εύλογες επιφυλάξεις που δημιούργησε στα δικαστήρια η δεκαετής υπαγωγή της χώρας σε καθεστώς «μνημονίων», ουδέποτε εγκαταλείφθηκε η απαίτηση της ίσης μεταχείρισης των όμοιων περιστάσεων. Συνακόλουθα, η χωρίς κανέναν αξιολογικός σημαντικό δικαιολογητικό λόγο, συναρτώμενο προς τον νομοθετικό σκοπό της διάταξης, εξαίρεση απ' αυτήν τα έχοντα μεγαλύτερο των 2000 τ.μ. ακίνητα (και έτσι η αδικαιολόγητη δυσμενέστερη μεταχείριση των συναλλαγέντων γ' αυτά πολιτών), πρέπει να θεωρείται αντισυνταγματική και μη εφαρμοστέα.

II. Αποκλεισμός της χρησικτησίας σε ακίνητα άλλων ν.π.δ.δ. 1. Ακίνητα των Ο.Τ.Α. Της χρησικτησίας εξαιρούνται από την έναρξη ισχύος του ν.δ. 31/1968 (2.12.1968) και δυνάμει του άρθρου 1 § 1 αυτού και τα ακίνητα των ΟΤΑ, εξαίρεση που σήμερα ενυπάρχει στο άρθρο 178 § 4 ΚΔΚ (ν. 3463/2006). Με τις διατάξεις αυτές ορίζεται ότι επί των ακινήτων των ΟΤΑ εφαρμόζεται η νομοθεσία για την προστασία των δημόσιων κτημάτων (ότι πριν από την 2.12.1968 ήταν δυνατή η χρησικτησία σε ακίνητα των ΟΤΑ βλ. ΑΠ 789/1992 ΕΕΝ 1993, 577· ΑΠ 1048/1996 Ελλάδα 1997, 799· *Γεωργιάδη*, § 44 αρ. 18).

Ανάλογη προστασία της ακίνητης περιουσίας άλλων κρατικών ν.π. (ακόμη και με τη μορφή ν.π.ι.δ.) ανευρίσκεται στις ρητές ιδρυτικές τους διατάξεις, ή συνάγεται ερμηνευτικά από τη διατύπωση του νόμου ότι το συγκεκριμένο ν.π. απολαμβάνει των «προνομίων» του Δημοσίου (έτσι λ.χ. για τον ΕΟΤ: ΑΠ 834/2007 ΝΟΜΟΣ· όχι όμως για τη ΔΕΗ: ΑΠ 1446/2011 Νόμος).

2. Ακίνητα εκκλησιαστικών ν.π.δ.δ. Από τη χρησικτησία εξαιρούνται ακόμη, δυνάμει του ισχύοντος σήμερα άρθρου 62 § 2 του ν. 590/1977 «περί του Καταστατικού Χάρτη της Εκκλησίας της Ελλάδος», τα ανήκοντα σε εκκλησιαστικά ν.π.δ.δ. ακίνητα. Η εξαίρεση γίνεται και εν προκειμένω κατά παραπομπή στο άρθρο 4 του α.ν. 1539/1938 για την προστασία των δημόσιων κτημάτων, η οποία εφαρμόζεται αναλόγως [ΑΠ 695/1994 ΝοΒ 1995, 827· *Τρωϊάνος-Πουλής*, Εκκλησιαστικό δίκαιο² (2003), σ. 507 επ.· *Γεωργιάδης*, § 44 αρ. 19· *Σπυριδάκης*, Χρησικτησία, σ. 40. Για τα ακίνητα ενοριών και ενοριακών ναών, τα οποία ήταν από την εισαγωγή του ΑΚ μέχρι τη θέση σε ισχύ του Κ.4/69, ήτοι μέχρι 17.8.1969, δεκτικά χρησικτησίας, βλ. ΑΠ 1650/1981 ΝοΒ 30, 932 και 695/1994 ΝοΒ 1995, 827· για τα μοναστηριακά ακίνητα η εξαίρεσή τους από τη χρησικτησία είχε ήδη επιτευχθεί με την κατάληψη και αυτών από το ν.δ. της 22.4/16.5.1926 για την προστασία των δημόσιων κτημάτων: ΑΠ 1799/2006 ΧρΙΔ 2007, 328· ΕφΑθ 2088/1982 ΝοΒ 1983, 507 και 5510/1982 Ελλάδα 1982, 598]. Αν καταλειφθεί κληρονομιαίο ακίνητο σε εκκλησιαστικό ν.π.δ.δ. γίνεται ανεπίδεκτο χρησικτησίας μετά την αποδοχή της κληρονομίας, ενώ μέχρι τότε μπορεί να χρησιδεσποθεί από τρίτον (ΑΠ 1521/2006 ΧρΙΔ 2007, 428· ΑΠ 1558/2001 Ελλάδα 2003, 1650· ΑΠ 1276/1997 Ελλάδα 1998, 861).

Αυτονόητο ότι για τα πράγματα των εκκλησιαστικών ν.π.δ.δ., που είναι προορισμένα για την εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών, ο αποκλεισμός της χρησικτησίας προκύπτει από τον εκτός συναλλαγής χαρακτήρα τους (ΑΚ 1054).

3. Εφαρμογή άρθρου 4 του ν. 3127/2003. Ερωτάται αν για τα ακίνητα των παραπάνω ν.π. εφαρμόζεται η διάταξη της § 1 άρθρου 4 του ν. 3127/2003, η οποία, κατά το γράμμα της, καταργεί (υπό τις εκεί οριζόμενες προϋποθέσεις) το απαράγραπτο των δικαιωμάτων του Δημοσίου, μόνο, στα ακίνητά του. Κατά την απολύτως κρατούσα νομολογία, η διάταξη του άρθρου 4 ν. 3127/2003 είναι ειδική και εξαιρετική και ως εκ τούτου ερμηνεύεται στενά, με συνέπεια να μην εφαρμόζεται ούτε ευθέως ούτε αναλογικώς σε ακίνητα των ΟΤΑ ή άλλων ν.π.δ.δ. (ΑΠ 1777/2022 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 121/2022 ΝΟΜΟΣ· 849/2021 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 987/2021 ΝΟΜΟΣ· 184/2018 ΝοΒ 2018, 1267· ΑΠ 1824/2014 Αρμ 2015, 2065 ΑΠ 1564/2010 ΧρΙΔ 2011, 598· ΕφΠειφ 57/2020 ΝΟΜΟΣ· ΕφΘεσσ 2359/2019 Αρμ 2019, 536). Αντίθετα, υπέρ της επέκτασης της εφαρμογής της διάταξης (είτε ευθέως είτε αναλογικώς) και στους ΟΤΑ και άλλα ν.π.δ.δ. κρατούσα στην επιστήμη θέση (*Κιτσαράς*, σε Γεωργιάδη/ΣΕΑΚ¹, Εισαγ. παρατ. 1054-1055 αρ. 17· *Κουμάνης*, Αρμ 2013, 671· *Παπαστερίου*, Κτηματολογικό δίκαιο², 2019, σ. 905 σημ. 472· *Μαγουλάς*, Κτηματολογικές εγγραφές⁵, 2021, σ. 98-99· *Βλαδίκα*, Αρμ 2019, 210· από τη νομολογία προς την ίδια κατεύθυνση εμμέσως ΑΠ 680/2016 ΝΟΜΟΣ και ΑΠ 723/2014 ΝΟΜΟΣ, στην οποία απορρίφθηκε ένσταση ιδιώτη κατά Δήμου από το άρθρο 4 ν. 3127/2003 όχι επειδή η διάταξη δεν εφαρμόζεται στους Δήμους, αλλά επειδή επρόκειτο για κοινόχρηστο δημοτικό ακίνητο· ΕφΛαρ 447/2005 Ισοκράτης· ΠΠρΑθ 1411/2010 ΝΟΜΟΣ). Ειδικότερα, η κατάληψη και των εν λόγω ν.π.δ.δ. από το άρθρο 4 του ν. 3127/2003, δικαιολογείται από το γεγονός ότι η εξαίρεση των ακινήτων των εν λόγω ν.π. από τη χρησικτησία δεν έχει τελεολογική και συστηματική αυτοτέλεια (δεν ανάγεται σε λόγους που αφορούν ειδικώς τα συγκεκριμένα ν.π.), όπως είναι λ.χ. η περίπτωση του άρθρου 105 § 2 Σ για το αναπαλλοτρίωτο της ακίνητης περιουσίας των Ι. Μονών του Αγίου Όρους, αλλά συστηματικώς και νομοτεχνικώς επιτυγχάνεται μέσω της εφαρμογής και σ' αυτά των διατάξεων περί προστασίας των δημόσιων κτημάτων, δηλ. κατά νομοθετική αξιολογική εξομοίωση του καθεστώτος προστασίας τους προς αυτό του Δημοσίου (βλ. ανωτέρω αρ. 14-16), ενόψει, ιδίως, της υπαγωγής των περισσότερων εξ αυτών στον (κατά λειτουργική έννοια νοούμενο) ευρύτερο δημόσιο τομέα. Επομένως, όταν η νεότερη και ειδικότερη διάταξη του άρθρου 4 του ν. 3127/2003, αμβλύνει τον κανόνα του απαράγραπτου των δικαιωμάτων του Δημοσίου για τα εντός σχεδίου πόλεως ακίνητα, το πεδίο της καταλαμβάνει, προφανώς, κατά συστηματική ερμηνεία, και τα ν.π.δ.δ., τα ακίνητα των οποίων τυγχάνουν προστασίας παρεπόμενης εκείνης του Δημοσίου. Θα αποτελούσε αξιολογική αντινομία η εξαιρετική αυτή προστασία της ακίνητης περιουσίας των ν.π.δ.δ., που εδράζεται στην ανάγκη εξομοίωσής τους με το Δημόσιο, να υπερβαίνει τελικώς την προστασία του Δημοσίου. Το επιχείρημα της «ειδικότητας» της διάταξης, που επικαλείται η κρατούσα νομολογία προκειμένου να μην εφαρμόσει στα εν λόγω ν.π.δ.δ. τη διάταξη, δεν αφορά τον φορέα της κυριότητας (δημόσιο ή ν.π.δ.δ.), αλλά το αντικείμενο της χρησικτησίας (ακίνητα εντός σχεδίου πόλεως κλπ.), επειδή στις περιπτώσεις αυτές υπάρχει ιδιαίτερη ανάγκη για προστασία της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης των ιδιωτών.

4. Η χρησικτησία ως τρόπος κτήσης κυριότητας από το Δημόσιο και ν.π.δ.δ. Σε κάθε περίπτωση, εκεί όπου αποκλείεται η χρησικτησία σε βάρος του Δημοσίου ή άλλων ν.π.δ.δ. (διότι δεν εφαρμόζεται το άρθρο 4 του ν. 3127/2003), χωρίς όμως να αποκλείεται ως τρόπος κτήσης δικής τους κυριότητας σε ακίνητα ιδιωτών, η αρχή της ισότητας του νόμου (βλ. παραπ. αρ. 13) επιβάλλει να εξετασθεί το ενδεχόμενο της ερμηνευτικής επεκτάσεως της σχετικής απαγόρευσης και σε βάρος του Δημοσίου και των ν.π.δ.δ., ώστε ούτε αυτά να μπορούν να χρησιδεσπόσουν σε ακίνητο ιδιώτη. Σημειωτέον, άλλωστε, ότι το κράτος είναι ο εγγυητής της περιουσίας των ιδιωτών (άρθρο 17 Σ), ώστε να αποτελεί αντινομία, υπό την έννοια αυτή, η κτήση εκ μέρους του κυριότητας, ιδίως μέσω έκτακτης χρησικτησίας.

5. Άλλες ειδικώς ρυθμισμένες περιπτώσεις. Ανεπίδεκτα χρησικτησίας, δυνάμει του άρθρου 6 § 5 του ν. 2241/1994, είναι τα ακίνητα που δημιουργούνται με την κύρωση πράξης εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης με επέμβαση σε ιδιοκτησίες, προκειμένου να ενεργοποιηθεί πολεοδομικά η περιοχή ένταξης ή επέκτασης του πολεοδομικού σχεδίου. Πρόκειται ειδικότερα για τα εδαφικά τμήματα που αποτελούν την εισφορά σε γη με την αφαίρεση και τη διάθεσή τους για τους σκοπούς της § 8 του ν. 1337/1983. Καθώς τα ακίνητα αυτά προορίζονται να καταστούν στο μέλλον ανεπίδεκτα χρησικτησίας κατ' ΑΚ 1055 [ως κοινόχρηστα, κοινωφελή ή εκτός συναλλαγής εν γένει: βλ. *Χριστοφιλόπουλο*, Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης² (2007), σ. 192 επ., 196], ο νομοθέτης αποκλείει προληπτικά τη χρησικτησία σ' αυτά. Εξαιρούμενα από τη χρησικτησία, δυνάμει του