

Περί της «πολληπαλῆς κτήσεως» της κυριότητας: κτήση κυριότητας επί ιδίου πράγματος και με χραισικτησία;*

ΛΑΜΠΡΟΥ ΚΙΤΣΑΡΑ
Επίκουρου Καθηγητή Νομικής Δ.Π.Θ.

Στο ερώτημα αν είναι δυνατή η θεμελίωση της κυριότητας σε περισσότερους τίτλους κτήσης, θεωρία και νομολογία διχάζονται. Κατά τη μάλλον κρατούσα στη θεωρία γνώμη, όπως στην Ελλάδα τη θεμελίωσε ο Ζέπος, αυτό αποκλείεται, επειδή η χρονικώς προηγούμενη κτήση καθιστά την επόμενη χωρίς νομική σημασία, λόγω του κοινού δικαιοκτητικού σκοπού των κατ' ιδίαν τίτλων κτήσης κυριότητας. Αντίθετη, χωρίς πάντως αναφορά και ανάλυση της προβληματικής, είναι η θέση της νομολογίας. Στη μελέτη υποστηρίζεται ότι η δυναστεία της επικλήσεως περισσότερων τίτλων κτήσεως δεν αναιρείται από την κοινή για όλους τους τίτλους κτήσης δικαιοκτητική ενέργεια. Οι κατ' ιδίαν τίτλοι κτήσης κυριότητας εξυπηρετούν διαφορετικούς εν πολλοίς νομοθετικούς σκοπούς, που κατά κανόνα πληρούνται σε διαδοχικά χρονικά σημεία. Επί τη βάση αυτών των ειδικότερων σκοπών θα κριθεί επομένως και η χρησιμότητα της σωρευτικής από τον αποκτώντα επίκλησης των περισσότερων τίτλων κτήσης. Το δίκαιο δεν απαντά στο θεωρητικό ερώτημα αν η κυριότητα αποκτάται μία ή περισσότερες φορές, αλλά αν σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση αμφισβήτησης της κυριότητας ο κύριος μπορεί να αποκρούσει τις εναντίον του προβαλλόμενες αξιώσεις και στη βάση ποίων διατάξεων.

Ι. Η προβληματική

Α. Το ζήτημα, αν το δικαίωμα της κυριότητας είναι δυνατόν να θεμελιούται επί δύο ή περισσότερων αυτοτελών τρόπων κτήσεως, απασχολεί από παλαιά την επιστήμη. Εντάσσεται στη γενικότερη για το αστικό δίκαιο μεθοδολογική προβληματική περί των «πολληπαλών ενεργειών». Θεμελιωτής της θεωρίας των πολληπαλών ενεργειών υπήρξε ο *Theodor Kipp* με την περίφημη μελέτη του «Über Doppelwirkungen im Recht, insbesondere über Konkurrenz von Nichtigkeit und Anfechtbarkeit»¹. Εκκινώντας από τη μεθοδολογική επισή-

μανση ότι οι έννομες συνέπειες (οι «ενέργειες») στο δίκαιο δεν είναι δεκτικές ανάλογης μεταχείρισης προς τα φαινόμενα του φυσικού κόσμου, τα οποία άπαξ μόνον επέρχονται κατά τους όρους της φυσικής αιτιότητας, ο *Kipp* υποστήριξε ότι, αντίθετως, στη σφαίρα του νομικού κόσμου, όπου οι νόμοι της φυσικής αιτιότητας δεν έχουν χώρο εφαρμογής, είναι δυνατόν ορισμένη έννομη συνέπεια να επέρχεται περισσότερες φορές και για περισσότερους, αυτοτελείς μεταξύ τους λόγους, καίτοι η νομική γλώσσα χρησιμοποιεί μεταφορές δανεισμένες από τα φυσικά φαινόμενα (π.χ. «γέννηση» δικαιώματος, «απόληση» δικαιώματος κλπ.), οι οποίες, κυριολεκτικώς τυχόν νοούμενες, φαίνεται να αποκλείουν κάτι τέτοιο. Ειδικότερα δε υποστήριξε² ότι η κτήση της κυριότητας δύναται να θεμελιώνεται επί πλειόνων τίτλων, όπως π.χ. αρχικώς συνεπεία μεταβιβάσεως και εν συνέχεια δυνάμει χραισικτησίας³. Προς ενίσχυση δε της άπο-

* Η μελέτη αφιερώνεται στον σεβαστό και αγαπητό μου δάσκαλο, ομότιμο καθηγητή του πανεπιστημίου Αθηνών κ. *Φ. Δωρή*, και αποτελεί τη συμβολή μου στον υπό έκδοση τιμητικό του τόμο, ως ελάχιστη ένδειξη ευγνωμοσύνης.

1. Festschrift für *F. v. Martitz*, 1911, σ. 211 επ.

2. *Doppelwirkungen*, σ. 221.

3. Επί διπλής παράγωγης κτήσεως ο *Kipp* απέκλειε πάντως την εκ

ψής του αυτής επικαλέσθηκε και συγκεκριμένα χωρία του ρ.δ. Η θεωρία του *Kipp* βρήκε γρήγορα θερμούς υποστηρικτές⁴, αλλά και πολέμιους⁵, αν και η μέχρι σήμερα σχετική επιστημονική αντιπαράθεση αφορά κατά κύριο λόγο όχι στο εδώ ερευνώμενο ζήτημα, αλλά στο έτερο από τον *Kipp* ερευνηθέν πρόβλημα, ήτοι αν δύναται να ακυρωθεί μια ήδη ακυρωθείσα (για άλλον λόγο) ή εξ αρχής άκυρη δικαιοπραξία.

Στη θεωρία των πολληπαλῶν ενεργειών προέβλεψε αντιρρήσεις, πρώτος από τους εκπροσώπους της ελληνικής επιστήμης, ο *Ζέπος*⁶. Μολιόντι και ο *Ζέπος*⁷ συμφωνεί ότι η φυσική αιτιότητα είναι εντελώς ξένη προς τη δομή και τη λειτουργία των κανόνων δικαίου, αμφισβητεί τον ισχυρισμό του *Kipp* ότι οι μεταφορές του νομικού λόγου είναι προϊόντα μιας υποληθάνουσας, δήθεν, σφαλερῆς αντιλήψεως ότι οι έννομες συνέπειες προκαλούνται κατά τους όρους της φυσικής αιτιότητας. Οι νομικοί έχουν πλήρη επίγνωση της δεοντολογικής φύσης του δικαίου, κατ' επέκταση δε ότι οι έννομες συνέπειες των κανόνων του είναι αποτέλεσμα μιας εντελώς διαφορετικής από τη φυσική «αιτιότητας» (που ορισμένοι συγγραφείς ονομάζουν «νομική αιτιότητα»), ήτοι της τελολογίας των κανόνων του, χωρίς καθόλου αυτό να αναιρείται από τη χρήση παραστατικών όρων και εννοιών μεταφευμένων στη νομική γλώσσα από τον κόσμο της εμπειρικής παρατήρησης και πραγματικότητας. Στην τελολογία των δικαϊκών κανόνων (στη νομική αιτιότητα) διαδραματίζει εντούτοις, όπως ακριβώς και στη φυσική αιτιότητα, καθοριστικό ρόλο ο παράγων «χρόνος», παρατηρούσε ο *Ζέπος*, με συνέπεια, εφόσον ο σκοπός ενός κανόνα δικαίου «πραγματοποιηθεί» με τη δημιουργία συγκεκριμένων καταστάσεων σε συγκεκριμένο χρόνο, να μη δύναται να πραγματοποιηθεί «εκ νέου» δια της εφαρμογῆς και άλλου κανόνα. Με αυτή την αφετηρία ο *Ζέπος* υποστήριξε ότι, αφ' ης στιγμῆς η κυριότητα αποκτηθεί για κάποιον νόμιμο λόγο, δεν νοείται η «εκ νέου» απόκτησή της επί τη βάσει άλλου νόμιμου λόγου. Η τελολογία του νόμου ανέπτυξε σε συγκεκριμένο χρόνο την ενέργειά της, ώστε να είναι αδύνατη η εκ νέου επίτευξη του αυτού αποτελέσματος. Στο ειδικότερο πάντως ζήτημα της δυνατότητας πολληπαλῆς κτήσεως της κυριότητας ο *Ζέπος* δεν αρκέσθηκε στη γενικότερη μεθοδολογική του αντίρρηση επί της καθόλου θεωρίας του *Kipp*, αλλά προσπάθησε να καταδείξει ότι αυτή (η διπλή κτήση της κυριότητας) αποκλείεται και ρητῶς από το θετικό δίκαιο, δηλ. το τότε ισχύον ρ.δ.⁸, το οποίο, αντιθέτως, επικαλείτο ο *Kipp* εἰς επίρρωση της γνώμης του.

Με την άποψη του *Ζέπου* συντάχθηκε και ο *Βουζίκας*⁹. Ο τελευταίος επικαλέσθηκε την αδυναμία πολληπαλῆς θεμελίωσης της κυριότητας (χρησικτησίας επί ιδίου πράγματος), προκειμένου να καταδείξει την αντινομία στην οποία οδηγεί κατά τη γνώμη του η άποψη, σύμφωνα με την οποία η τακτική χρησικτησία συνιστά νόμιμη αιτία πλουτισμού. Συγκεκριμένα,

νέου κτήση κυριότητας για λόγους άλλους, ήτοι επειδή ο εκ νέου μεταβιβάζων δεν θα είχε πλέον το μεταβιβαζόμενο δικαίωμα.

4. K. Peter, Die Möglichkeit mehrerer Gründe derselben Rechtsfolge und mehrerer gleicher Rechtsfolgen, AcP 1930, 1-70· Hubernagel, Doppelwirkungen und Konkurrenz, AcP 1933, 224-235· Enneccerus-Nipperdey, Allg. Teil des bürg. Rechts, 1931, §§ 127, 190· Siber, Schuldrecht, 1931, σ. 623· H. Lehmann, Allg. Teil des BGB, 1928, § 27· Ehrenzweig, System des österreichischen allgemeinen Privatrechts, 1925, § 54.

5. v. Tuhr, Allg. Teil des BGB, τομ. 2, 1, σ. 299· M. Wolf, Theodor Kipp, 1933, σ. 12 επ.· Fischer, AcP 1914, 143 επ.

6. Με τη μελέτη του «Περί πολληπαλῶν ενεργειών εις το αστικόν δίκαιον», 1934 και στη γερμανική με τη μελέτη του «Die Unmöglichkeit von Doppelwirkungen im Recht», δημοσιευμένη εις: ARSP 1933/34, 480 επ.

7. Ο.π., Κεφάλαιο Γ'.

8. Ο.π., 54 επ.

9. Η αγωγή του αδικαιολόγητου πλουτισμού και η χρησικτησία, 1948, σ. 251 σημ. 12.

εξετάζοντας ο *Βουζίκας* τις συνέπειες της άποψης αυτής στην περίπτωση της μεταβίβασης κιντών, επιχειρηματολογούσε ότι η αντιμετώπιση της τακτικής χρησικτησίας ως νόμιμης αιτίας πλουτισμού οδηγεί εν προκειμένω στο συστηματικό παράδοξο να αντιμετωπίζεται ευμενέστερα ο χρυσιδεσπόζων με βάση άκυρη εμπράγματη σύμβαση, σε σχέση με τον αποκτώντα αμέσως κυριότητα κατ' ΑΚ 1034, αλλά χωρίς νόμιμη αιτία. Ο συγγραφέας επικαλείτο το εξής παράδειγμα: Αν ο Α μεταβιβάσει στον καλύτερο Β κληοιμαίο κιντό του Γ, ο Β θα αποκτήσει κυριότητα σε μια τριετία (ΑΚ 1041), επιπλέον δε θα διαθέτει (κατά τη γνώμη που διαβλέπει στην τακτική χρησικτησία νόμιμη αιτία πλουτισμού) νόμιμη αιτία για τη διατήρησή της. Αντίθετα, αν ο Α μεταβιβάσει δικό του κιντό στον Β, αλλά χωρίς έγκυρη αιτία (αχρεωστήτως), ο Β θα αποκτήσει μεν αμέσως την κυριότητα (ΑΚ 1034), θα είναι εντούτοις έναντι του Α υπόχρεος σε αναμεταβίβαση κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού επί είκοσι έτη. Ενόψει δε ότι η συστηματική αυτή αντινομία δεν μπορεί κατά τον *Βουζίκα* να αποτραπεί με τη σκέψη ότι ο Β αποκτά στην τελευταία περίπτωση κυριότητα και με τακτική χρησικτησία –γιατί η πολληπαλή κτήση της κυριότητας αποκλείεται–, ο συγγραφέας κατέληξε στο συμπέρασμα¹⁰ ότι η τακτική χρησικτησία δεν συνιστά νόμιμη αιτία πλουτισμού.

Την ίδια θέση λαμβάνει και ο *Μπαλής*¹¹, ο οποίος, χωρίς ιδιαίτερη ανάλυση, δέχεται ότι το εμπράγματο δικαίωμα ανήκει σε ορισμένο δικαιούχο εξ ενός και μόνο νόμιμου λόγου, ουδείς δε δύναται να είναι κύριος εκ πλειόνων τίτλων κτήσεως σωρευτικών. Τη γνώμη του *Μπαλή* ακολούθησε και ο *Δημοσθένους*¹².

Β. Αντίθετη είναι ωστόσο η θέση της νομολογίας στο ζήτημα. Χαρακτηριστική εν προκειμένω η υπ' αριθμ. 1769/2006 απόφαση του Αρείου Πάγου¹³. Στην περίπτωση που έκρινε το δικαστήριο επρόκειτο για μέμψη άστοργης δωρεάς (ΑΚ 1835) για την ικανοποίηση της νόμιμης μοίρας μεριδούχου. Αντικείμενο της εν ζωή δωρεάς, που αποτελούσε το αντικείμενο της δίκης, ήταν ακίνητο του κληρονομούμενου, ο οποίος απεβίωσε δεκαπέντε χρόνια αργότερα. Ο δωρεοδόχος, αμυνόμενος κατά της αγωγῆς του μεριδούχου, ισχυρίσθηκε ότι στο μεταξύ είχε αποκτήσει την κυριότητα και με τακτική χρησικτησία και, συνεπώς, έπρεπε η αγωγή να απορριφθεί. Ο Άρειος Πάγος, εμμέσως πλην σαφώς, θεώρησε νόμιμο τον ισχυρισμό αυτό και ανήρесе την (αντίθετη) απόφαση του Εφετείου. Σε άλλη

10. Ο.π., σ. 253. Το επιχείρημα είναι όμως μη πειστικό. Διότι και αν ακόμη γίνει δεκτή η πολληπαλή θεμελίωση της κυριότητας, δηλαδή η δια τακτικής χρησικτησίας κτήση κυριότητας επί ιδίου πράγματος, τούτο ουδόλως απαντά στο ερώτημα αν η τακτική χρησικτησία συνιστά νόμιμη αιτία πλουτισμού. Είναι προφανές ότι ο *Βουζίκας* υιοθετεί τη γνώμη του *Ζέπου* όχι καθ' εαυτήν, αλλά προκειμένου να ενισχύσει τη δική του επιχειρηματολογία σε άλλο ζήτημα.

11. Εμπράγματον, 4^η έκδ. 1961, § 1 σ. 7.

12. ΑρΧΝ 1968, 194-195.

13. Δημ. εις: ΝΟΜΟΣ. Ο ΑΠ είχε να κρίνει (μόνον) το κατά πόσον το Εφετείο, που απέρριψε τον ισχυρισμό περί τακτικής χρησικτησίας εφαρμόζοντας την ΑΚ 1879, έσφαλε. Πράγματι το Εφετείο είχε κακώς εφαρμόσει τη διάταξη αυτή, αφού ο εναγόμενος με την αγωγή της ΑΚ 1835 –κύριος από εν ζωή δωρεά του κληρονομούμενου– δεν είναι νομέας κληρονομίας (όπως προϋποθέτει η ΑΚ 1831). Εντούτοις, σαφώς ο ΑΠ αντιλήφθηκε ως νόμιμη την προβολή της ενστάσεως τακτικής χρησικτησίας που είχε προτείνει πρωτοδίκως ο αναρρесеών (και είχε απορρίψει τελεσιδικώς το Εφετείο δεχόμενο, εσφαλμένως, ότι βρίσκει εφαρμογή η ΑΚ 1879) και γι' αυτό ακριβώς ανήρесе την απόφαση. Αν ο ΑΠ εκκινούσε από την αντίληψη ότι, παρά την κακή ερμηνεία και εφαρμογή της ΑΚ 1879 από το Εφετείο, πάντως δεν χωρεί κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία σε ακίνητο που ανήκει ήδη εξ άλλου λόγου κατά κυριότητα στον χρυσιδεσπόζοντα, θα απέρριπτε την ανάρρесеση αντικαθιστώντας απλώς την αιτιολογία της προσβαλλόμενης απόφασης (ΚΠολΔ 578).

περίπτωση, εξάλλου, ο Άρειος Πάγος (ΑΠ 1361/2007)¹⁴ δέχθηκε ότι κτήση κυριότητας αιτία δωρεάς δεν ανατρέπεται (με ενοχική ενέργεια) συνεπεία ανακλήσεως της δωρεάς, εάν στο μεταξύ ο δωρεοδόχος απέκτησε κυριότητα και με έκτακτη χρυσική¹⁵.

Γ. Το ερώτημα αν η κτήση της κυριότητας δύναται να επέρχεται στη βάση πολλαπλών λόγων, δεν πρέπει πάντως να συγχέεται με το ζήτημα της δυνατότητας προβολής επάλληλων *επικουρικών* ισχυρισμών περί κτήσης κυριότητας –δυνατότητα που δεν αμφισβητείται¹⁶–, καθώς στην περίπτωση αυτή ο ισχυρισμός δεν είναι ότι η κυριότητα αποκτήθηκε περισσότερες φορές, αλλά μία. Εξάλλου, η δυνατότητα του κυρίου να επικαλεσθεί *μόνο* τη χρυσική ως τρόπο κτήσης κυριότητας, όταν εγείρει διεκδικητική αγωγή κατά τρίτου νομέα –επειδή έτσι διευκολύνεται στην απόδειξη της κυριότητάς του–, παρά το ότι στην πραγματικότητα είχε καταστεί κύριος και εξ άλλου λόγου, π.χ. παραγώγως, επίσης δεν σχετίζεται εκ πρώτης όψης με την προβληματική των πολλαπλών ενεργειών. Το πράγμα όμως διαφοροποιείται εφόσον ο εναγόμενος νομέας αντιπροτείνει στη δίκη αυτή ότι ο ενάγων δεν είναι δυνατόν να κατέστη κύριος με χρυσική, επειδή ήταν ήδη κύριος για κάποιον άλλο νόμιμο λόγο (τον οποίο, όμως, δεν πρότεινε με την αγωγή του, τη βάση της οποίας αδυνατεί να μεταβάλει¹⁷). Στην περίπτωση αυτή, εάν υιοθετηθεί η άποψη που αποκλείει

14. ΧρΙΔ 2008, 607 με παρατηρήσεις *Καστήρσιου*.

15. Πρβλ. και τις αναφερόμενες από τον *Δημοσθένους*, ό.π., υπ' αριθμ. 216/1966 και 361/1966 αποφάσεις του ΑΠ, που επίσης δέχονται την πολλαπλή θεμελίωση της κυριότητας.

16. Βλ., ενδεικτικά, *Αρβανιτάκη*, Η επικουρικότητα στην πολιτική δίκη, 1989, σ. 194-195. Κατά τον χρόνο δημοσίευσής της μελέτης του *Kipp* τούτου δεν ήταν αυτόνοτο και ο συγγραφέας αντιλούσε επιχειρήματα υπέρ της άποψής του στο επίπεδο του ουσιαστικού δικαίου από την πρακτική των δικαστηρίων να δέχονται ως νόμιμη την (προφανώς κατά τρόπο επικουρικό προβαλλόμενο) πολλαπλή θεμελίωση του περι κυριότητας αγωγικού ισχυρισμού.

17. Κατά μία γνώμη, επειδή τα απόλυτα δικαιώματα εξατομικεύονται πλήρως καθ' εαυτά, το αντικείμενο της δίκης προσδιορίζεται επαρκώς από το αίτημα της αγωγής, όπου συμπεριλαμβάνονται όλοι οι τρόποι κτήσης, προταθέντες και μη (*Henckel*, *Parteilohre und Streitgegenstand im Zivilprozess*, 1961, σ. 283 επ.). Συνέπεια της αντίληψης αυτής είναι να θεωρείται ότι μπορεί ο ενάγων να επικαλεσθεί με τις προτάσεις του άλλον τρόπο κτήσης (π.χ. χρυσική) από τον επικαλούμενο στην αγωγή του (π.χ. σύμβαση), χωρίς αυτό να συνιστά μεταβολή της βάσης της αγωγής (*Καλαβρός*, Το αντικείμενο της πολιτικής δίκης, ΙΙ, 1985, σ. 368-370). Η γνώμη όμως αυτή, που προφανώς εκκινεί εκ της αντίληψης ότι οι κανόνες του ουσιαστικού δικαίου έχουν ως αναφορά τους οπωσδήποτε υφιστάμενα δικαιώματα, τα οποία, μάλιστα, «άπαξ γεννώνται» (βλ. και *Αρβανιτάκη*, ό.π., σ. 194), όχι μόνον αποδίδει στο ουσιαστικό δίκαιο μια στατική-«οντολογική» λειτουργία, που ούτως ή άλλως δεν προσήκει στον δεοντολογικό χαρακτήρα του, αλλά και σε δικονομικό επίπεδο εκθέτει τον εναγόμενο στον κίνδυνο του αιφνιδιασμού, αφού η απαγόρευση της μεταβολής της βάσης της αγωγής σκοπό έχει να παράσχει στον εναγόμενο τον αναγκαίο για την προετοιμασία της άμυνάς του χρόνο. Πρέπει επομένως να αποκλεισθεί η δυνατότης επικλήσεως διαφορετικού από τον επικαλούμενο στην αγωγή τίτλου κτήσης κυριότητας με τις προτάσεις του ενάγοντος. Έτσι *Μητσόπουλος*, Η αναγνωριστική αγωγή κατά το ελληνικόν οικονομικόν δίκαιον, 1947, σ. 171· *Habscheid*, *Der Streitgegenstand im Zivilprozess*, 1956, σ. 267. Γι' αυτό, άλλωστε, και η έγερση αναγνωριστικής για την κυριότητα αγωγής με βάση έναν συγκεκριμένο τίτλο, δεν δημιουργεί εκκρεμοδικία που εμποδίζει νέα αγωγή με βάση άλλο τίτλο (*Νίκας*, Η ένσταση εκκρεμοδικίας στην πολιτική δίκη, 1991, σ. 231 σημ 118· *Ποδηματά*, Δεδικασμένο Ι, 1994, σ. 70· *Πίπου*, Δικονομικά ζητήματα εμπράγματων αγωγών, 2000, σ. 74). Το αυτό ισχύει για το δεδικασμένο (ΚΠολΔ 324· βλ. ενδεικτικά *Πίπου*, ό.π., σ. 75).

την πολλαπλή κτήση της κυριότητας, η διεκδικητική αγωγή θα απορριφθεί ως αβάσιμη¹⁸.

II. Η ποικιλία των επιδιωκόμενων με τις κατ' ιδίαν διατάξεις για την κτήση της κυριότητας νομοθετικών σκοπών και η σημασία τους για το κρινόμενο ζήτημα

Α. Η θεωρία των πολλαπλών ενεργειών διαπιστώνει το αυτόνοτο, στο οποίο άλλωστε συμφωνούν και οι επικριτές της: ότι η επέλευση μιας έννομης συνέπειας –και εν προκειμένω η κτήση της κυριότητας– είναι αποτέλεσμα της βούλησης του νομοθέτη και αποσκοπεί στη θεραπεία συγκεκριμένου δικαιοπολιτικού σκοπού. Απάντηση στο ερώτημα αν το αποτέλεσμα αυτό μπορεί να επέλθει περισσότερες φορές δεν θα αναζητηθεί επομένως σε γλωσσικές μεταφορές που παραπέμπουν σε φαινόμενα του φυσικού κόσμου (π.χ. «ό,τι συμβαίνει, δεν ξανασυμβαίνει»). Αυτός είναι ο ελάχιστος κοινός τόπος των δύο απόψεων. Εκκινώντας, εντούτοις, από τον κοινό αυτό τόπο, οι θιασώτες των δύο απόψεων καταλήγουν σε εντελώς αντίθετα συμπεράσματα: Οι μεν υποστηρικτές της θεωρίας των πολλαπλών ενεργειών δέχονται ότι έκαστος κανόνας δικαίου έχει τελολογική αυτοτέλεια και μπορεί να επιφέρει την προβλεπόμενη σε αυτόν έννομη συνέπεια, ανεξάρτητα αν την ίδια ακριβώς έννομη συνέπεια (π.χ. κτήση κυριότητας) προβλέπει και άλλος κανόνας, το πραγματικό του οποίου έχει ήδη σε προηγούμενο χρονικό στάδιο πληρωθεί· ενώ, αντιθέτως, οι επικριτές της υπολαμβάνουν ότι αυτό αποκλείεται από την ίδια την τελολογία των δικαϊκών κανόνων, εκ της οποίας συνάγεται η άπαξ και κατά χρονική, τρόπον τινά, «προτεραιότητα» επέλευση της έννομης συνέπειας δυνάμει εκείνου του κανόνα δικαίου, το πραγματικό του οποίου πληρώθηκε πρώτο.

Από μεθοδολογική άποψη όμως το ερώτημα που (πρέπει να) τίθεται δεν είναι αν η έννομη συνέπεια –και ειδικότερα, εν προκειμένω, η κτήση της κυριότητας– θεμελιώνεται *οπωσδήποτε* σε περισσότερους λόγους, όταν πληρούται διαδοχικώς το πραγματικό περισσότερων κανόνων δικαίου, ή αν, αντίθετα, η χρονικώς προηγούμενη πλήρωση του πραγματικού ενός κανόνα, που κατατείνει στην κτήση κυριότητας, αποκλείει, επίσης *οπωσδήποτε*, τη μεταγενέστερη επέλευση της ίδιας έννομης συνέπειας επί τη βάσει άλλου κανόνα δικαίου, αλλά αν η πολλαπλή αυτή θεμελίωση της κυριότητας εξυπηρετεί κάποια αυτοτελή δικαιοπολιτική αναγκαιότητα. Με άλλα λόγια το ερώτημα δεν είναι αν «αποκτάται» περισσότερες φορές το αυτό δικαίωμα, αλλά αν για την προστασία του, οσάκις προσβάλλεται ή εν γένει τίθεται υπό αμφισβήτηση η ισχύς του, δύναται το δίκαιο να θέτει στη διάθεση του φορέα του περισσότερες αυτοτελείς νομικές βάσεις και δη κατά τρόπον σωρευτικό.

Β. Αυτό δεν διέληθε κατ' αρχήν της προσοχής του *Ζέπου*, παρά τη συνολική αντίθεσή του στη δυνατότητα της πολλαπλής κτήσεως της κυριότητας, όπως φαίνεται από την επιχειρηματολογία του¹⁹: «*Εφαρμοζομένου...ενός μέσου έπεται κατά λογικήν ανάγκην ο σκοπός, η επίτευξις δε του τελευταίου τούτου προσλαμβάνει θέσιν τινά και εν τω χρόνω. Μεταγενεστέρα εφαρ-*

18. Κατά παράδοχο τρόπο μάλιστα, αν θεωρηθεί ότι ο ισχυρισμός του εναγομένου είναι ένσταση (και ειδικότερα ένσταση θεμελιούμενη στο άρθρο 1033 ΑΚ που εμποδίζει την από το άρθρο 1041 ή 1045 παραγόμενη έννομη συνέπεια, επειδή το πράγμα είναι ανεπίδεκτο χρυσικής από τον ενάγοντα· «υποκειμενικώς ανεπίδεκτο χρυσικής» πράγμα) και όχι αιτιολογημένη άρνηση, μοιλονότι η διεκδικητική αγωγή (η στηριζόμενη μόνο στη χρυσική) θα απορριφθεί ως αβάσιμη, το δεδικασμένο της αποφάσεως θα καταλάβει το προδικαστικό της ενστάσεως ζήτημα ότι ο ενάγων ήταν πάντως κύριος εξ άλλου νόμιμου λόγου (και γι' αυτό ακριβώς αποκλείεται η κτήση κυριότητας με χρυσική)! Επανερχόμενος έτσι ο κύριος με νέα αγωγή, δεν θα χρειασθεί να αποδείξει την κυριότητά του.

19. Ο.π., σ. 98-99.

μογή και άλλου μέσου με κατεύθυνση τον αυτόν σκοπόν ουδεμίαν πλέον ενέργειαν δύνανται να παραγάγν: η ενέργεια επήλθε, το δεύτερον τούτο μέσον είχε περιπτώ». Εντούτοις ο Ζέπος υποστήριξε ότι είναι πάντοτε περιττή η επίκληση περισσότερων τρόπων κτήσης κυριότητας, επειδή εκκινούσε από την αντίληψη ότι σκοπός όλων των δικαιοκτητικών μηχανισμών είναι ένας και ο αυτός: η κτήση της κυριότητας. Με τη σκέψη δε αυτή κατέληξε ότι, εφόσον ο εν λόγω σκοπός επιτυγχάνεται με την ενεργοποίηση ενός τρόπου κτήσης κυριότητας (π.χ. ΑΚ 1033) σε συγκεκριμένο χρόνο, δεν νοείται η εκ νέου και εξ άλλου λόγου (επαν)επίτευξή του.

Στο σημείο αυτό όμως εντοπίζεται το ασθενές σημείο της θέσεώς του: Ο σκοπός των κατ' ιδίαν διατάξεων, που καθορίζουν τους τρόπους κτήσης κυριότητας, είναι εν μέρει μόνο κοινός και συγκεκριμένα ως προς αυτή καθαυτή τη δικαιοκτητική τους ενέργεια. Ως προς τη βασική και κοινή αυτή έννομη συνέπειά τους (και μόνον) οι κατ' ιδίαν τίτλοι κτήσης κυριότητας είναι δε «ισοδύναμοι». Καθένας τους εξυπηρετεί όμως και άλλους αυτοτελείς σκοπούς, οι οποίοι, ακριβώς, δικαιολογούν και την ποικιλία της νομοθετικής πρόβλεψης ως προς τους τρόπους κτήσης κυριότητας. Ανάλογα δε με τον επί μέρους σκοπό, τον οποίο εξυπηρετεί καθένας τίτλος κτήσης, εξοπλίζεται με πλεονεκτήματα και βαρύνεται με μειονεκτήματα απέναντι στους άλλους. Για παράδειγμα, οι παράγωγοι τρόποι κτήσης κυριότητας (ΑΚ 1033, 1034) αποτελούν στο εμπράγματο δίκαιο εκφάνσεις της αρχής της ιδιωτικής αυτονομίας²⁰ και η πλήρωση του πραγματικού τους επιφέρει γι' αυτόν ακριβώς τον λόγο τη μετάθεση της κυριότητας. Τούτο ισχύει όχι μόνο στις αιτώδεις (ΑΚ 1033), αλλά και στις αναιτώδεις συμβάσεις (ΑΚ 1034). Το γεγονός ότι η μετάθεση της κυριότητας επέρχεται ως συνέπεια της ιδιωτικής αυτονομίας των μερών, καθιστά την παραγωγή κτώμενη κυριότητα διαρκώς δέσμια της ισχύος της βούλησης των μερών, όπως αυτή αποτυπώνεται στην υποσχετική δικαιοπραξία, που αποτελεί την αιτία της εμπράγματος. Έτσι, στις αιτώδεις μεν συμβάσεις όχι μόνο πρέπει να υπάρχει νόμιμη αιτία κατά τη μεταβίβαση της κυριότητας (αν δεν υπάρχει ισχυρή αιτία δεν επέρχεται καν η μεταβίβαση της κυριότητας και κατ' επέκταση δεν τίθεται καν το ερώτημα αν μπορεί η κτήση να επέλθει αργότερα και εξ άλλου λόγου), αλλά και να μην ανατραπεί αυτή εκ των υστέρων· ανατροπή που μπορεί να επέλθει είτε με πρωτοβουλία των συμβαλλομένων²¹, είτε και τρίτων²². Στις δε αφρημένες, η διατήρηση της αναιτωδώς κτώμενης κυριότητας εξαρτάται εν τέλει από την ύπαρξη και ισχύ της αιτίας τους (ΑΚ 904). Υπό το πρίσμα αυτό καθίσταται προφανές ότι *επί παραγωγού κτήσεως η μετάθεση της κυριότητας δεν καθίσταται οριστική, ενόσω δύνανται να ανατραπεί η αιτία της*. Κι αυτό αποτελεί άμεση συνέπεια του σκοπού, για τον οποίο το δίκαιο επιδοκιμάζει τη μεταβίβαση. Η σκέψη αυτή καταδεικνύει ότι το ερώτημα, αν ο αποκτών την κυριότητα δυνάμει συμβάσεως (ΑΚ 1033, 1034) μπορεί να επικαλεσθεί, επιπλέον, κτήση της κυριότητας δυνάμει και κάποιου άλλου τίτλου, συναρτάται προς το ζήτημα αν αυτός ο άλλος τίτλος, ως εκ του νομοθετικού του σκοπού, είναι απαλλοτριωμένος από το ως άνω «μειονέκτημα» του παράγωγου τρόπου κτήσεως. Για παράδειγμα, εάν το παράγωγο (ΑΚ 1034) μεταβιβασθέν κιντό ενώθηκε με ακίνητο του αποκτώντος και έγινε συστατικό του (ΑΚ 1057), δεν νοείται εφεξής αναζήτηση της κυριότητας από τον μεταβιβάσαντα κατ' ΑΚ 904 επ., με τον ισχυρισμό ότι η μεταβίβασή της δεν στηριζόταν σε έγκυρη αιτία. Αυτό εξηγείται εκ του διαφορετικού δικαιοπολιτικού σκοπού που υπηρετεί η ΑΚ 1057, σε σχέση

προς την ΑΚ 1034, και συγκεκριμένα από την αρχή της διατήρησης της οικονομικής ενότητας των πραγμάτων. Η αρχή αυτή επιτάσσει, όπως καταδεικνύεται από τη διάταξη της ΑΚ 1063 § 2, να καταστεί *οριστική* η κτήση της κυριότητας, χωρίς εν προκειμένω να διαδραματίζει νομικώς σημαντικό ρόλο αν η κτήση της κυριότητας στο συγκεκριμένο πράγμα θεμελιώνεται και σε άλλους τίτλους. Γι' αυτό και κρατεί η γνώμη ότι η διάταξη της ΑΚ 1057 εφαρμόζεται και όταν κύριος του κιντού και του ακινήτου είναι το ίδιο πρόσωπο (δηλ. όταν η κυριότητα του κιντού έχει ήδη εξ άλλου λόγου περιέλθει στην κυριότητα του κυρίου του ακινήτου), πράγμα που έχει λ.χ. σημασία, μεταξύ άλλων, για την κατ' ΑΚ 1057 απόσβεση των περιορισμένων εμπράγματος δικαιωμάτων επί του κιντού²³. Αντιστρόφως, όταν ο κύριος του ακινήτου καθίσταται το πρώτον κατ' ΑΚ 1057 κύριος του κιντού πράγματος που ενώθηκε με αυτό, χωρίς όμως στην ένωση να έχει συναινέσει ο κύριος του κιντού πράγματος που απώλεσε την κυριότητά του, ενδέχεται να διατηρεί τη νομική σημασία της η μεταγενέστερη πώληση και «μεταβίβαση» του κιντού αυτού πράγματος από τον πρώην κύριό του προς τον κύριο του ακινήτου (καίτοι, κατά τον χρόνο αυτό, ο μεταβιβάζων δεν θα είναι πλέον κύριος). Η σημασία του δεύτερου αυτού παράγωγου τίτλου κτήσης (ΑΚ 1034) από την πλευρά του κυρίου του ακινήτου έγκαιτα ιδίως στον αποκλεισμό, εφεξής, των εναντίον του αποκαταστατικών (κατ' ΑΚ 1063 § 1) αξιώσεων του πρώην κυρίου του κιντού πράγματος²⁴. Ο δεύτερος αυτός τίτλος αποτελεί *στη μεταξύ των*

23. *Τούσος*, Εμπράγματον δίκαιον, § 108 σ. 505-506· *Κισσαράς* σε Γεωργιάδου/ΣΕΑΚ, άρθρ. 1057.

24. Στην περίπτωση αυτή θα πρόκειται, βέβαια, για πώληση πράγματος που ανήκει ήδη στον αγοραστή. Αυτό όμως δεν δημιουργεί αξιόπιστα προβλήματα (όπως υπό το καθεστώς ισχύος του ρ.δ., υπό το οποίο επιχειρηματολογούσε ο Ζέπος, ό.π., σ. 54). Διότι η ενοχική σύμβαση της πώλησης θα είναι ούτως ή άλλως έγκυρη, ο δε πωλητής θα εκπληρώνει κατ' αποτέλεσμα την από τη σύμβαση της πώλησης υποχρέωσή του για μεταβίβαση της κυριότητας, αφού το πράγμα δεν θα βαρύνεται με νομικό ελάττωμα, ενόψει, ακριβώς, ότι ο αγοραστής, παρά ταύτα, καθίσταται κύριος εξ άλλου λόγου, όπως γίνεται δεκτό σε ανάλογες περιπτώσεις. Έτσι, λ.χ., στην περίπτωση των άρθρων 1036 επ. ΑΚ, κατά την απολύτως κρατούσα γνώμη (ενδεικτικά: *Κορνηλάκης*, Ειδικό ενοχικό δίκαιο Ι, 2^η έκδ. 2012, § 33 αρ. 6 σ. 187 και 36 αρ. 16 σ. 209-210· *Γαζής*, ΕρμΑΚ 514 αρ. 21), ο μη κύριος μεταβιβάζων, που έχει υποχρέωση να μεταβιβάσει κατά κυριότητα και να παραδώσει το πράγμα στον αποκτώντα ελεύθερο δικαιωμάτων (ΑΚ 513-514), εκπληρώνει τελικώς τη συμβατική του υποχρέωση (παρά το ότι κατά κυριολεξία δεν μεταβιβάσει κυριότητα κατ' ΑΚ 1034), αφού ο αντισυμβαλλόμενός του γίνεται κύριος, με συνέπεια να μην δύναται ο τελευταίος να επικαλεσθεί μη εκπλήρωση της σύμβασής από τον πωλητή. Αυτό συμβαίνει διότι η πώληση πράγματος με νομικό ελάττωμα συνιστά περίπτωση πλημμελούς εκπλήρωσης της παροχής (ΕφΑθ 522/2002 ΕλλΔνη 2002, 1718· ΕφΘ 4434/1986 ΕλλΔνη 1986, 1341· *Κορνηλάκης*, ό.π., § 36 αρ. 9 σ. 207· *Καραμπατζός*, σε Γεωργιάδου/ΣΕΑΚ, άρθρα 514-515 αρ. 10) και τότε μόνον γεννά ευθύνη του πωλητή λόγω αδυναμίας παροχής, όταν το ελάττωμα δεν μπορεί να αρθεί με οποιονδήποτε τρόπο (δηλ. παραμένει) *στα χέρια του αγοραστή*. Καθώς, δηλαδή, προϋπόθεση της ευθύνης του πωλητή είναι η ύπαρξη νομικού ελαττώματος *στα χέρια του αγοραστή*, η οποία δεν συντρέχει κατ' αποτέλεσμα (έτσι λ.χ. και για την περίπτωση αναγκαστικού πλειστηριασμού πράγματος μη ανήκοντος στον καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτη *Καραμπατζός*, σε Γεωργιάδου/ΣΕΑΚ, άρθρα 514-515 αρ. 21), εάν ο αγοραστής καταστεί κύριος εξ άλλου λόγου, ευθύνη του πωλητή λόγω νομικού ελαττώματος δεν υπάρχει. Η θέση αυτή συνιστά στην ουσία απότοκο της ίδιας της έννοιας του «νομικού ελαττώματος». Ειδικότερα, νομικό ελάττωμα είναι κάθε δικαίωμα *τρίτου* στο πράγμα, που μπορεί να αντιταχθεί κατά του αγοραστή και εμποδίζει την από τον αγοραστή άσκηση των εξουσιών από την κυριότητα (*Γαζής*, ΕρμΑΚ 514 αρ. 2· *Κορνηλάκης*, ό.π., §

20. Βλ., ενδεικτικά, *Δωρή*, Εισαγωγή στο αστικό δίκαιο Β1, 1991, σ. 132-133· *Σπυριδάκη*, Η χρησικτησία, 1998, σ. 2.

21. Με αγωγή ακυρώσεως λόγω πλάνης, απάτης ή απειλής, με υπαναχώρηση, ανάκληση δωρεάς κλπ.

22. Π.χ. με αγωγή διαρρήξεως (ΑΚ 939 επ.), μέμψη άστοργης δωρεάς (ΑΚ 1835 επ.) κλπ.

μερών σχέση των πλέον ισχυρό (ισχυρότερο από τον τίτλο της ΑΚ 1057), υπό την έννοια, ειδικότερα, ότι εμφανίζει το «πλεονέκτημα» να περικλείει και τη νόμιμη αιτία για την κτήση και διατήρηση όχι απλώς της κυριότητας, αλλά και του εμπειροχόμενου σε αυτήν πλουτισμού. Στο ίδιο πνεύμα, εξάλλου, αν μεταβιβάσθαι ακίνητο από μη κύριο σε καλόπιστον και αυτός αρχίσει να χραιδεύει με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας (ΑΚ 1041), εν συνεχεία δε, κατά το ένστο έτος της χρησικτησίας, ο μεταβιβάσας κληρονομήσει τον πρώην κύριο, ο αποκτών θα καταστεί μὲν κύριος κατ' ΑΚ 239 § 2 σε συνδ. με ΑΚ 1033, η χρησικτησία όμως δεν θα διακοπεί (βλ. ΑΚ 1048, 1049), αλλά θα συνεχισθεί και θα ολοκληρωθεί με τη συμπλήρωση του δέκατου έτους²⁵.

Τα ανωτέρω παραδείγματα, που δεν συνιστούν ιδιαιτερότητα των συγκεκριμένων μόνο τίτλων κτήσης κυριότητας, αλλά αποτελούν εκδήλωση εφαρμογής κανόνων με καθολική ισχύ, καταδεικνύουν ότι το ερώτημα, αν είναι «περιττή» η επίκληση περισσότερων τίτλων κτήσης κυριότητας του αυτού πράγματος, όπως υποστήριξε ο Ζέπος, δεν απαντάται με τη σκέψη ότι η «χρονικώς προηγούμενη» κτήση καθιστά την «επόμενη» χωρίς νομική σημασία, επειδή αμφοτέρως κατατείνουν στον ίδιο σκοπό (την κτήση της κυριότητας). Η λυσιτέλεια της επικλήσεως περισσότερων τίτλων κτήσεως δεν αναιρείται από την κοινή για όλους τους τίτλους κτήσης δικαιοκτητική ενέργεια. Οι κατ' ιδίαν τίτλοι κτήσης κυριότητας εξυπηρετούν διαφορετικούς εν πολλοίς νομοθετικούς σκοπούς, που κατά κανόνα πληρούνται σε διαδοχικά χρονικά σημεία. Επί της βάσει αυτών των ειδικότερων σκοπών θα κριθεί η χρησιμότητα της σωρευτικής από τον αποκτώντα επίκλησης των περισσότερων τίτλων κτήσης. Σε τελική ανάλυση το δίκαιο δεν απαντά στο θεωρητικό ερώτημα αν η κυριότητα αποκτάται μία ή περισσότερες φορές, αλλά αν σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση αμφισβητήσεις της κυριότητας ο κύριος μπορεί να απορροήσει τις εναντίον του προβαλλόμενες αξιώσεις (ενοχικές και εμπράγματος) και στη βάση ποιών διατάξεων. Βεβαίως, η ποικιλία των ρυθμισμένων στον νόμο τίτλων κτήσης κυριότητας και η διαφορετική δικαιοπολιτική έδρασή τους δικαιολογούν μὲν κατ' αρχήν την «πολληπλή θεμελίωση» της κυριότητας, αλλά δεν την επιβεβαιώνουν σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση. Το τελευταίο θα αποτελεί προϋπόθεση τελολογικής ερμηνείας εκάστου από τους σωρευτικούς επικαλούμενους τρόπους κτή-

36 αρ. 2 σ. 203· ΑΠ 156/2011 ΝΟΜΟΣ· ΠΠρθεσσ 20525/2011 Αρμ 2011, 181· Εφαθ 3239/1994 ΕλλΔνη 1995, 708· Εφαθ 2932/1991 ΕλλΔνη 1991, 1674). Επομένως, εάν η κυριότητα ανήκει όχι σε τρίτον, αλλά στον ίδιο τον αγοραστή, πράγμα που ο ίδιος γνωρίζει και συνειδητά καταρτίζει την πώληση, διότι υπολαμβάνει ότι είναι συμφέρουσα γι' αυτόν, ασκώντας εφεξής ακώλυτα το δικαίωμα κυριότητάς του, δεν δύναται να επικαλεσθεί νομικό ελάττωμα «στα χέρια του» (βλ. και ΑΚ 515).

25. Ανάλογη είναι και η περίπτωση κατά την οποία ο κύριος εγκρίνει (ΑΚ 239 § 2) τη μεταβίβαση από μη κύριο κινητού πράγματος του σε καλόπιστον τρίτο αιτία δωρεάς. Εν προκειμένω ο καλόπιστος αποκτά μὲν πρωτότυπη κυριότητα κατ' ΑΚ 1036, αλλά υπέχει υποχρέωση απόδοσης του πράγματος στον πρώην κύριο κατ' ΑΚ 913. Αν όμως ο τελευταίος εγκρίνει τη μεταβίβαση, ο αποκτών έχει πλέον και παράγωγο τίτλο (ΑΚ 1034 σε συνδ. με 239 § 2), ο οποίος είναι ανιτάξιμος απέναντι και στον πρώην κύριο. Στη συγκεκριμένη περίπτωση θα πρόκειται για ανάλογη εφαρμογή της ΑΚ 239 § 2, αφού κατά τον χρόνο της εγκρίσεως ο εγκρίνων δεν θα είναι πλέον κύριος και θα έχει ως ουσιαστικό της περιεχόμενο την (μονομερή) παραίτηση από αξίωση για επαναμεταβίβαση της κυριότητας, ενόψει, ιδίως, ότι σε αντίθεση με τη ρύθμιση της ΑΚ 454, η παραίτηση από εμπράγματα δικαιώματα γίνεται με μονομερή δικαιοπραξία (βλ. και ΑΚ 972). Και να μεν εδώ δεν πρόκειται για εμπράγματα αξίωση, εντούτοις η μοιότητα των περιπτώσεων, ως εκ του αποκαταστατικού της προσβληθείσης κυριότητας χαρακτήρα της *condictio rei*, καθιστά δυνατή την αναλογική εφαρμογή της ΑΚ 239 § 2.

σεως και συστηματικής συσχετίσεως του προς τους λοιπούς, εκ της οποίας θα συνάγεται ότι η θεμελίωση της κυριότητας και στον χρονικώς μεταγενέστερο τίτλο και η δι' αυτής αποφυγή επελεύσεως μιας δυσμενούς για τον αποκτώντα έννομης συνέπειας, την οποία θα συνεπαγόταν η θεμελίωση της κυριότητας στον προηγούμενο τίτλο, είναι συστηματικώς ανεκτή και δεν προκαλεί αντινομία στο καθ' όλου σύστημα.

III. Ο σκοπός της χρησικτησίας και η σχέση του προς τους άλλους δικαιοκτητικούς μηχανισμούς

Εκ των ανωτέρω σκέψεων διαφαίνεται η ακολουθητέα μέθοδος για την απάντηση στο ερώτημα κατά πόσον ο παραγωγός αποκτών την κυριότητα δύναται να επικαλεσθεί, *επιπλέον*, κτήση της και με χρησικτησία. Πρόκειται για ζήτημα τελολογικής ερμηνείας των περί χρησικτησίας διατάξεων και συστηματικού συσχετισμού τους προς τους παράγωγους τρόπους κτήσης. Ενόψει δε του διαφορετικού, εν πολλοίς, νομοθετικού σκοπού που υπηρετούν τακτική και έκτακτη χρησικτησία²⁶, απαιτείται χωριστή εξέτασή τους.

Ο ΑΚ γνωρίζει δύο είδη χρησικτησίας, την τακτική (1041) και την έκτακτη (1045). Και οι δύο προϋποθέτουν άσκηση νομής για ορισμένο χρονικό διάστημα, γεγονός που δηλώνει ότι τακτική και έκτακτη χρησικτησία έχουν, κατ' αρχήν, ως κοινό δικαιοπολιτικό τους θεμέλιο την αρχή της οικονομικής αξιοποίησης των πραγμάτων²⁷. Κατά τα λοιπά, όμως, τακτική και έκτακτη χρησικτησία επιτελούν διαφορετική, εν πολλοίς, συστηματική λειτουργία, γεγονός που εξηγεί και τις διαφορετικές τους προϋποθέσεις. Η βασική ιδιομορφία διαφορά της έκτακτης από την τακτική χρησικτησία έγκειται στο ότι η πρώτη, ως περίπτωση κτητικής παραγραφής, επιτελεί συμπληρωματική λειτουργία προς τον θεσμό της γενικής (αποσβεστικής) παραγραφής²⁸. Από συστηματική άποψη τον συμπληρωματικό αυτό προς την αποσβεστική παραγραφή ρόλο της έκτακτης χρησικτησίας προδίδει το γεγονός της συμπτώσεως του χρόνου της έκτακτης χρησικτησίας προς την προθεσμία παραγραφής της διεκδικητικής αγωγής. Χωρίς τον θεσμό της έκτακτης χρησικτησίας, μετά την πάροδο εικοσαετίας θα παραγραφόταν μὲν η διεκδικητική αγωγή του κυρίου, ο νομέας όμως δεν θα αποκτούσε κυριότητα, αλλά αυτή θα καθίστατο λανθάνουσα²⁹. Με την έκτακτη χρησικτησία ο νομοθέτης θεσπίζει χρονικά όρια («χρονικό προσδιορισμό», κατά τη συνταγματική έννοια του όρου) στην καθ' όλου έννομη σχέση της κυριότητας, προσδιορίζοντας αυθεντικά το συστηματικώς ανεκτό απώτατο χρονικό πλάισιο αποχωρισμού της κυριότητας από τη νομή (επειδή ο αποχωρισμός αυτός απέχει προς τον νομοθετικό σκοπό του δικαιώματος της κυριότητας) και επιβάλλει την επανένωση των εξουσιών αυτών είτε στο πρόσωπο του κυρίου, εφόσον αυτός ασκήσει επιτυχώς τις αποκαταστατικές αξιώσεις που διαθέτει, είτε στο πρόσωπο του νομέα, εάν ο κύριος αδρανήσει. Υπ' αυτήν ακριβώς την έννοια ορθώς γίνεται δεκτό ότι ο θεσμός της έκτακτης χρησικτησίας, ιδίως των ακινήτων, έχει ως δικαιοπολιτική αποστολή του να βοηθήσει τον επικαλούμενο κτήση κυριότητας διάδοχο να αποδείξει την κτήση της κυριότητάς του χωρίς τους δυσμενείς όρους της διαβολικής απόδειξης (*probatio diabolica*): να καταστήσει δηλ. ευχερή την απόδειξη της κυριότητας μέσω της απόδειξης πραγματικών περιστατικών που βρίσκονται όσο το δυνατόν εγγύτερα, από χρονική άποψη, προς τον χρόνο άσκησης της αγωγής (ήτοι με περιστατικά που συνθέτουν το ελάχιστο χρονικό διάστημα που είναι αναγκαίο για την, εν πάση περιπτώσει, πλήρωση στο

26. Βλ., ενδεικτικά, Κίτοσαράς, σε Γεωργιάδου/ΣΕΑΚ, Εισαγ. άρθρ. 1041-1055.

27. Γεωργιάδου, Εμπράγματο δίκαιο, 2^η έκδ. 2010, § 2 αρ. 38.

28. Παπαντωνίου, Η καλή πίστις εις το αστικόν δίκαιον, 1957, σ. 224.

29. Γεωργιάδου, ό.π., § 44 αρ. 4.

πρόσωπό του των προϋποθέσεων ενός πρωτότυπου τρόπου κτήσης κυριότητας) και δραστικό περιορισμό, αντίστοιχα, της ανάγκης αναγωγής του διαδίκου σε απώτερο, σε σχέση προς τον χρόνο άσκησης της αγωγής, χρόνο και απόδειξη πραγματικών περιστατικών επισυμβάντων στον απώτερο αυτό χρόνο. Με τον τρόπο αυτό ο νομοθέτης επιδιώκει εν τέλει την ασφάλεια και την ειρήνη στο δίκαιο.

Η τακτική χρησικτησία δεν εμφανίζει στο σημείο αυτό ανάλογα προς την έκτακτη χρησικτησία χαρακτηριστικά. Σκοπός της δεν είναι η επιβολή της κοινωνικής ειρήνης, αλλά κυρίως η ίαση των ελλειψμάτων του τίτλου (δικαιοπρακτικού ή άλλου) χάριν προστασίας της υποκειμενικής καλής πίστης του νομέα, δηλ. η προστασία της ασφάλειας στις συναλλαγές³⁰. Μολονότι η τακτική χρησικτησία συνιστά η ίδια τίτλο κτήσης κυριότητας, προϋποθέτει (σε αντίθεση με την έκτακτη) έναν άλλο (ελλειψματικό βεβαίως) τίτλο, από τον οποίο δικαιολογείται η πεποίθηση του καλόπιστου νομέα ότι αποκτά κυριότητα³¹. Ο (κοινός με την έκτακτη χρησικτησία) σκοπός της οικονομικής αξιοποίησης του πράγματος διαδραματίζει δευτερεύοντα ρόλο εν προκειμένω. Λειτουργικά η τακτική χρησικτησία βρίσκεται σαφώς εγγύτερα προς τον θεσμό της καλόπιστης κτήσης κυριότητας κινητού από μη κύριο (1036 επ.), τον οποίο και συμπληρώνει (στα κινητά η τακτική χρησικτησία χρησιμεύει στις περιπτώσεις των κληομηριών και αποπληθώτων, ενώ στα ακίνητα, όπου δεν ισχύει ο θεσμός του κτηματολογίου, ως ο μοναδικός κατ' ουσίαν γενικός μηχανισμός κτήσης κυριότητας με κριτήριο την καλή πίστη), και ο οποίος (θεσμός των ΑΚ 1036 επ.), κατά παραλληλισμόν προς αυτήν, αντιμετωπιζόταν από ορισμένους συγγραφείς στο παρελθόν και ως περίπτωση «συγκυρίας χρησικτησίας»³². Σαφή ένδειξη της λειτουργικής διαφοράς μεταξύ τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας συνιστά, άλλωστε, και η διάταξη της ΑΚ 1112 (πουβλικιανή αγωγή), διά της οποίας παρέχεται στον χραιοδεσπόζοντα με τα προσόντα της τακτικής (μόνο) χρησικτησίας ευθύς εξ αρχής προστασία ανάλογη, τηρουμένων των αναλογιών, προς αυτήν του κυρίου.

Με αφετηρία τις ως άνω διαφοροποιήσεις μεταξύ τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας ερευνητέο αν ο παραγώγως αποκτών την κυριότητα δύναται, επιπλέον, να επικαλεσθεί και τακτική ή έκτακτη χρησικτησία.

IV. Παράγωγη κτήση κυριότητας και μεταγενέστερη κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία

A. Στην περίπτωση της τακτικής χρησικτησίας το δίκαιο, προσδίδοντας νομική αυταξία στην ενδιάθετη στάση του συναλληλασσομένου απέναντι σε μία ελλειψματική δικαιοκτητική διαδικασία, επιτρέπει τελικώς την επέλευση του δικαιοκτητικού αποτελέσματος, παρά το ελλείμματός της, επειδή ο αποκτών βρισκόταν σε καθεστώς δικαιολογημένης άγνοιάς του. Ελλειψματικός δικαιοκτητικός μηχανισμός και καλή πίστη του νομέα ως προς αυτόν αποτελούν έτσι τον πυρήνα της νομοθετικής αξιολόγησης, στη βάση της οποίας ο νόμος προκρίνει το συμφέρον του συναλληλασσομένου σε βάρος του συμφέροντος του αληθούς δικαιοκτού³³. Οι δύο αυτές προϋποθέσεις, που αναφέρονται ξεχωριστά στην ΑΚ 1041, φαινομενικά μόνο είναι αυτοτελείς. Από την τελολογία του νόμου δεν καταλείπεται καμιά αμφιβολία για τη στενή λειτουργική τους αλληλοσύνδεση υπό την έννοια, ειδικότερα, ότι η καλή πίστη του νομέα αναφέρεται πάντοτε σε κάποιον ελλειψματικό (έως και ανύπαρκτο) τίτλο. Αυτό δεν προκύπτει μεν ευθέως από το περιέχον τον ορισμό της καλής πίστης γράμμα της ΑΚ 1042,

σύμφωνα με την οποία καλόπιστος είναι ο νομέας όταν χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεπληνημένη (εκ λόγω νομικών ή πραγματικών) πεποίθηση ότι αποκτά κυριότητα, συνάγεται όμως ανενδοίαστα από την τελολογική και συστηματική της ερμηνεία. Ειδικότερα, ουσιώδης ιδιότητα της καλής πίστης, προκειμένου αυτή να καταστεί στοιχείο κτήσης κυριότητας με τακτική χρησικτησία, είναι η πλήρης του νομέα περί του ότι αποκτά κυριότητα να είναι συγγνωστή. Ως τέτοια δε θεωρείται η δικαιολογούμενη εκ της πεποιθήσεως περί συνδρομής «νόμιμου» ή «νομιζόμενου» τίτλου, δηλαδή του συνόλου των για την κτήση της κυριότητας απαιτούμενων από τον νόμο όρων, ασχέτως αν στη συγκεκριμένη περίπτωση εξαιτίας κάποιου ελλειψματος δεν συνεπάγονται την κτήση αυτή³⁴. Είναι δηλαδή προφανές ότι η καλή πίστη του αποκτώντος ότι αποκτά κυριότητα τότε και μόνον διαδραματίζει νομικώς σημαντικό ρόλο, όταν αναφέρεται σε ελλείμμα κάποιου αναγνωριζόμενου από το δίκαιο μηχανισμού (τίτλου) κτήσης κυριότητας, το οποίο ακριβώς και «αναπληρώνει»³⁵.

Το ελλείμμα του τίτλου άλλωστε μεν θα εμποδίζει εξ αρχής την κτήση της κυριότητας (τίτλος ανύπαρκτος, άκυρος, ανεργός), οπότε ζήτημα πολληπλής³⁶ κτήσεως της κυριότητας δεν θα τίθεται, άλλωστε όμως (τίτλος ακυρώσιμος που ακυρώνεται στη συνέχεια, διοικητική παραχώρηση κυριότητας που ανακαλείται ή ακυρώνεται δικαστικώς, επιδικαστική απόφαση που εξαφανίζεται δικαστικώς κ.λπ.) θα επιφέρει αρχικώς την κτήση της κυριότητας, αλλά η συνέπεια αυτή θα αίρεται αναδρομικώς (ΑΚ 184)³⁷.

Όταν ο τίτλος αυτός είναι σύμβαση (ΑΚ 1033, 1034), ανακύπτει το ερώτημα, αν η κυριότητα που πράγματι μεταβιβάσθηκε με την ενεργήσασα αρχικώς, αλλά μεταγενεστέρως (και αναδρομικώς) ακυρωθείσα δικαιοπραξία, μπορεί να αποκτηθεί και με τακτική χρησικτησία, εφόσον πληρούνται και οι λοιπές προϋποθέσεις της. Το ίδιο ερώτημα ανακύπτει και όταν η αρχική κτήση της κυριότητας δεν ανατρέπεται καν εκ των υστέρων με εμπράγματη ενέργεια (αναδρομικώς), αλλά εντούτοις είναι «ελλειψματική» υπό την έννοια ότι ανατρέπεται εκ των υστέρων η αιτία της (π.χ. συνεπεία υπαναχώρησης, εφαρμογής της ΑΚ 380, καταγγελίας, ανάκλησης δωρεάς, μέμψης άστοργης δωρεάς κλπ.), με συνέπεια η διατήρηση της κυριότητας να καθίσταται εφεξής αδικαιολόγητη και αποδοτέα κατά τις ΑΚ 904 επ.

B. Η απάντηση στο ερώτημα αυτό έχει προφανώς μεγάλη πρακτική σημασία, καθώς, σε περίπτωση καταφατικής απάντησης, ο αποκτών, αμυνόμενος στο αίτημα για απόδοση του πράγματος (που σωρεύεται με το αίτημα για ακύρωση της σύμβασης) ή για επαναμεταβίβαση της κυριότητας (που σωρεύεται με το αίτημα για αναγνώριση της ανατροπής της σύμβασης λόγω υπαναχώρησης κλπ.), θα μπορεί να προτείνει την ένσταση ίδιας κυριότητας λόγω τακτικής χρησικτησίας³⁸.

Γ. Με αφετηρία την ανωτέρω εκτεθείσα αποστολή του θεσμού της τακτικής χρησικτησίας, ήτοι την έμμεση «θεραπεία» του ελλειψματος του τίτλου, τον οποίο και προϋποθέτει, παρέπεται ότι η κρίση, αν ο ελλειψματικός εκάστοτε τίτλος αποτελεί τίτλο τακτικής χρησικτησίας, δεν μπορεί παρά να συνιστά προϊόν ερμηνείας του καθ' όλη του συστήματος διατάξεων, από το οποίο ο τίτλος αυτός διέπεται. Προκειμένου δε περί συμβατικού τίτλου (ΑΚ 1033, 1034), στο σύστημα των διατάξεων που διέπουν το κύρος και τη λειτουργία του ανήκουν και οι μηχανισμοί που οδηγούν στην (με εμπράγματα ή εννοική

30. Γεωργιάδης, ό.π., § 44 αρ. 8.

31. Κιτσαράς, Ελλειψματικός (νόμιμος ή νομιζόμενος) τίτλος στην τακτική χρησικτησία και καλή πίστη του νομέα, ΧρΔ 2012, 641 επ., υπό ΙΙ.

32. βλ. σχετικώς Παπαντωνίου, ό.π., σ. 238 επ. μ.π.π.

33. Κιτσαράς, ΧρΔ 2012, ό.π.

34. Μπαλής, Εμπράγματον δίκαιον⁴, 1961, § 66· Βουζίκας, Η αγωγή του αδικαιολόγητου πλουτισμού και η χρησικτησία, 1948, σ. 217· Παπαντωνίου, ό.π., σ. 219· Κιτσαράς, ΧρΔ 2012, ό.π.

35. Κουμάντος, Η υποκειμενική καλή πίστη, 1958, σ. 161.

36. Δηλ. και με τακτική χρησικτησία.

37. βλ. αναλυτικά Κιτσαρά, ΧρΔ 2012, υπό ΙΙΙ-4.

38. Για την περίπτωση όμως που ο μεταβιβάσας ασκήσει την αγωγή αδικαιολόγητου πλουτισμού βλ. παρακ. υπό VI.

ενέργεια) ανατροπή του για κάποιον νόμιμο λόγο. Τούτο σημαίνει ότι η αναγωγή ενός τέτοιου τίτλου σε τίτλο τακτικής χρησικτησίας δεν θα πρέπει να θέτει εκ ποδών τις διατάξεις που προβλέπουν την ανατροπή του για κάποιον νόμιμο λόγο (π.χ. ΑΚ 154, 505, 1835 κλπ.). Υπό το πρίσμα αυτό, τότε μόνο η με αναδρομική/εμπράγματα ενέργεια ακύρωση του τίτλου (π.χ. ΑΚ 154· βλ. ΑΚ 180) δεν ματαιώνει τη λειτουργία του ως τίτλου τακτικής χρησικτησίας, όταν η αγωγή ακυρώσεως ασκείται μετά τη συμπλήρωση του χρόνου (τακτικής) χρησικτησίας (βλ. ΑΚ 157 εδ. β'). *Παράδειγμα:* Ο Α πωλεί και μεταβιβάζει ζωγραφικό πίνακα μεγάλης αξίας στον Β, εξαπατηθείς από αυτόν ως προς την πραγματική αξία του. Μετά από τέσσερα χρόνια εγείρει κατά του Β αγωγή ακυρώσεως της σύμβασης λόγω πλάνης (προκληθείσης από απάτη), στην οποία σωρεύεται και αίτημα διεκδίκησης (ΑΚ 1094). Ο Β δύναται εν προκειμένω να αντιτάξει κτήση κυριότητας και με τακτική χρησικτησία (ΑΚ 1041), προκειμένου να αποκρούσει το αίτημα για απόδοση του πίνακα. Αν, όμως, η αγωγή εγερθεί πριν από τη συμπλήρωση της τριετίας για την κτήση της κυριότητας με τακτική χρησικτησία (ΑΚ 1041), ο Β δεν θα μπορεί κατά τη συζήτηση της αγωγής, οπότε και θα έχει πλέον συμπληρωθεί η τριετία, να επικαλεσθεί ως τρόπο κτήσης κυριότητας την τακτική χρησικτησία. Θα απουσιάζει εν προκειμένω η αναγκαία για την τακτική χρησικτησία προϋπόθεση του «τίτλου», ο οποίος και θα εξαφανισθεί αναδρομικώς με την ευδοκίμηση της αγωγής ακυρώσεως³⁹. Διαφορετικά, θα συνέχιζε να λειτουργεί και μετά την έγερση της αγωγής ακυρώσεως ως τίτλος τακτικής χρησικτησίας ο επιδικός ελλειπτικός τίτλος, που εξαφανίστηκε εγκαίρως από τον νομικό κόσμο με τον προσήκοντα νομικό μηχανισμό (ΑΚ 154) και θα ματαιωνόταν κατ' αποτέλεσμα ο σκοπός των διατάξεων περί ακυρώσεως⁴⁰. Το ίδιο δε πρέπει να γίνει δεκτό και στην περίπτωση που ο αρχικός τίτλος δεν είναι σύμβαση, αλλά διοικητική πράξη (παραχωρητήριο), που ανακαλείται διοικητικώς. Και εν προκειμένω τότε μόνο ο ανακληθείς τίτλος θα συνιστά τίτλο τακτικής χρησικτησίας, όταν η ανάκληση λαμβάνει χώρα μετά τη συμπλήρωση του χρόνου τακτικής χρησικτησίας⁴¹.

39. Στην περίπτωση της ακυρώσεως λόγω πλάνης σύμβασης, ανάγκη εκ των υστέρων επίκλησης και της τακτικής χρησικτησίας υπάρχει όταν η πλάνη αφορά στον μεταβιβάζοντα (εάν η πλάνη είναι κοινή, π.χ. περίπτωση εσφαλήμενης περιγραφής του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, η πραγματική βούληση των μερών συμπίπτει και η σύμβαση διασώζεται με το ηθελημένο περιεχόμενό της βάσει της αρχής «falsa demonstratio non nocet»: εάν, πάλη, πλάνη στη δήλωση είναι μόνο ο αποκτών-χρησιδεσπόζων, αυτός μόνο με χρησικτησία θα δύναται να αποκτήσει κυριότητα, οπότε δεν ανακύπτει το ζήτημα της πολλαπλής κτήσεως: βλ. σχετικώς Κίτοσαράς, ΧρΙΑ 2012, υπό ΙΙΙ-4). *Παράδειγμα:* Ο Α, που έχει στην κυριότητα του δύο ακίνητα και επιθυμεί να πωλήσει και μεταβιβάσει στον Β το ακίνητο χ, από πλάνη στη δήλωση συμφωνεί με τον Β να του πωλήσει και μεταβιβάσει το ακίνητο ψ, όπως πράγματι ο τελευταίος επιθυμούσε. Ο Β, αποκτώντας καλόπιστα τη νομή του ακινήτου ψ, όχι μόνο αποκτά κυριότητα σ' αυτό κατ' ΑΚ 1033, αλλά επιπλέον χρησιδεσπόζει, με συνέπεια να μπορεί να αντιτάξει στον Α κτήση κυριότητας και με τακτική χρησικτησία, εάν ο τελευταίος ασκήσει εναντίον του αγωγή ακυρώσεως μετά την παρέλευση δεκαετίας (αλλά εντός της εικοσαετίας: βλ. ΑΚ 157) και επιτύχει την αναδρομική (ΑΚ 184) ακύρωση της δικαιοπραξίας.

40. Συστηματικά στην άποψη αυτή καταλήγει ο ερμηνευτής και από άλλην οπτική γωνία. Ειδικότερα, να μην η αγωγή ακυρώσεως, ως εννοική, δεν διακόπτει τη χρησικτησία, εφόσον όμως ο δώκων την ακύρωση σωρεύει στην αγωγή του και αίτημα διεκδίκησης, η χρησικτησία διακόπτεται κατ' ΑΚ 1049 εδ. α'. Παρότι κατά τον χρόνο άσκησης της αγωγής ο ενάγων δεν είναι κύριος, καθίσταται κύριος αναδρομικά μετά την τελεσίδικη ακύρωση της σύμβασης από το δικαστήριο.

41. Έτσι για την ανάκληση παραχωρητηρίου Εφθεσ 556/1992 ΕλλΔνη 1992, 1270· Σπυριδάκης, ό.π., σ. 95-96· Γεωργιάδης,

Δυσκολότερη είναι η απάντηση στο ερώτημα αν συνιστά τίτλο τακτικής χρησικτησίας η καθόλα έγκυρη μεταβιβαστική της κυριότητας σύμβαση, η οποία στηρίζεται σε υποσχετική σύμβαση που αργότερα ανατρέπεται ex nunc συνεπεία ασκήσεως διαπληστικού δικαιώματος (υπαναχώρησης, ανάκλησης δωρεάς κ.λπ.), συνεπεία εφαρμογής της ΑΚ 380 και, εντεύθεν, απαλλαγής του συμβαλλομένου που μεταβίβασε κυριότητα, συνεπεία μέμψης άστοργης δωρεάς κλπ. Το ερώτημα τίθεται ήδη σε επίπεδο γραμματικής ερμηνείας της ΑΚ 1041, η οποία προϋποθέτει ελλειπτικό (νόμιμο ή νομιζόμενο) τίτλο, ο οποίος απουσιάζει στις περιπτώσεις αυτές μέχρι τη δημιουργία του λόγου που θεμελιώνει την ανατροπή του. *Παράδειγμα:* Ο Α πωλεί και μεταβιβάζει στον Β κινητό μεγάλης αξίας με πίστωση του τιμήματος σε δόσεις πενταετούς διάρκειας, χωρίς να παρακρατήσει την κυριότητα. Αν ο Β σταματήσει να καταβάλλει μετά το τρίτο έτος τις οφειλόμενες δόσεις και ο Α υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, ζητώντας με αγωγή του να του αναμεταβιβασθεί το πράγμα κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό, θα μπορεί ο Β να του αντιτάξει κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία; Ορθότερη συστηματικά και τελολογικά φαίνεται η αρνητική απάντηση. Σκοπός των διατάξεων για την τακτική χρησικτησία είναι να θεραπεύσουν υπάρχοντα κατά τον χρόνο κτήσεως της νομής ελλειπτάματα του τίτλου (εν προκειμένω δε του παράγωγου τίτλου κτήσης) και όχι να ματαιώσουν τον σκοπό εκείνων των μηχανισμών, που τελολογικώς-συστηματικώς είναι προορισμένοι να ενεργήσουν σε μεταγενέστερο από την κατάρτιση της δικαιοπραξίας χρόνο, όταν για πρώτη φορά εμφανίζεται το «ελλειπτάμα», αναπτύσσοντας την ενέργειά τους σε εννοικό, κατ' αρχήν, επίπεδο. Μέχρι την εμφάνιση του ελλειπτάματος ο τίτλος δεν είναι εξ οιασδήποτε απόψεως ελλειπτικός, ώστε να παρίσταται συστηματικώς και τελολογικώς δικαιολογημένη η ενεργοποίηση του θεσμού της τακτικής χρησικτησίας. Η τακτική χρησικτησία, που συστηματικώς προϋποθέτει ελλειπτικό τίτλο, δεν επιτρέπεται να μετατραπεί σε μηχανισμό οριστικής εκκαθαρίσεως της εσωτερικής-ενοχικής σχέσης των μερών ή και τρίτων ακόμη (βλ. ΑΚ 1835), ρόλο που συστηματικώς επιτελούν άλλοι θεσμοί και ιδίως ο αδικαιολόγητος πλουτισμός. Υπ' αυτήν την έννοια ο έγκυρος εν προκειμένω συμβατικός τίτλος κτήσης κυριότητας (που δεν ανατρέπεται με αναδρομική δύναμη) δεν συνιστά τίτλο τακτικής χρησικτησίας μέχρι την εμφάνιση του ελλειπτάματος που δικαιολογεί την ανατροπή του. Έκτοτε όμως ο τίτλος αυτός καθίσταται ελλειπτικός υπό τη λειτουργική έννοια της ΑΚ 1041 και δύναται να στηρίξει την κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία. Έτσι, στο προηγούμενο παράδειγμα, αν ο πωλητής υπαναχωρήσει από τη σύμβαση πωλήσεως και ζητήσει την επαναμεταβίβαση του πράγματος στο έβδομο έτος, ενώ ήδη από το τρίτο έτος ο αγοραστής έχει σταματήσει να του καταβάλλει τις δόσεις, ο αγοραστής θα μπορεί να επικαλεσθεί τακτική χρησικτησία που άρχισε να τρέχει την ημέρα που γεννήθηκε το δικαίωμα του πωλητή να υπαναχωρήσει. Από τη σκοπιά αυτή παρίσταται ως μη ικανοποιητική η θέση που έλαβε ο Άρειος Πάγος στην εισαγωγικά (υπό Ι-Β) αναφερθείσα υπ' αριθμ. 1769/2006 απόφασή του. Στην περίπτωση εκείνη ο ΑΠ δέχθηκε ότι η ένδικη μέμψη άστοργης δωρεάς, που ασκήθηκε αμέσως μετά τον θάνατο του κληρονομούμενου και κατέτεινε στην ανατροπή (με εννοική ενέργεια) δωρεάς εν ζωή του κληρονομούμενου προς άλλον μεριδούχο, μπορούσε να αποκρουσθεί από τον εναγόμενο με την ένσταση ιδίας κυριότητας λόγω τακτικής χρησικτησίας, επειδή η δωρεά είχε λάβει χώρα δεκαπέντε χρόνια νωρίτερα. Μια τέτοια ερμηνεία όμως ματαιώνει ευθύς εξ αρχής το δικαίωμα του μεριδούχου να ανατρέψει την άστοργη δωρεά που έλαβε χώρα σε χρόνο απώτερο της δεκαετίας πριν από τον θάνατο του κληρονομούμενου και, εμμέσως, θέτει «αποσβεστική προθεσμία» στο δικαίωμα του μεριδούχου από το

ό.π., § 44 αρ. 25.

άρθρο 1835, προθεσμία που συνειδητά δεν έθεσε ο ίδιος ο νομοθέτης, και την οποία, πρωτίστως, οπωσδήποτε δεν δύναται να τηρήσει ο μεριδούχος. Όπως δε ήδη εκτέθηκε, αντίθετα προς την έκτακτη χρησικτησία, που συνιστά την άλλη όψη της αποσβεστικής παραγραφής, σκοπός της τακτικής χρησικτησίας δεν είναι να θέσει προθεσμία ή χρόνο ζωής στο δικαίωμα της κυριότητας, αλλά να θεραπεύσει ελλείμματα του τίτλου, που εμποδίζουν την κτήση της κυριότητας. Τέτοιο ελλείμμα στην ανωτέρω περίπτωση δεν υφίστατο κατά τον χρόνο της εν ζωή δωρεάς.

V. Παράγωγη κτήση κυριότητας και μεταγενέστερη κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία

Διαφορετικά έχουν τα πράγματα στην περίπτωση της έκτακτης χρησικτησίας. Αυτή δεν προϋποθέτει κάποιον άλλο «τίτλο», όπως η τακτική, αλλά συνιστά, ως εκ του νομοθετικού της σκοπού και της συστηματικής της λειτουργίας, το νομοθετικώς καθορισμένο απώτατο ανεκτό χρονικό διάστημα διατήρησης των πάσης φύσεως αμφισβητήσεων και εκκρεμοτήτων αναφορικά προς το καθεστώς της κυριότητας. Και να μιν η ανωτέρω «ειρηνευτική» λειτουργία της έκτακτης χρησικτησίας φαίνεται να καταλαμβάνει κυρίως τις εμπράγματα αμφισβητήσεις και διενέξεις, από την τελολογική και συστηματική ερμηνεία της φαίνεται εντούτοις ορθότερο να επεκταθεί η λειτουργία της αυτή και στις αποκαταστατικές ενοχικές αξιώσεις που κατατείνουν στη διασάλευση του εμπράγματος καθεστώτος. Τούτο καθ' όσον η εικοσαετία, που συνιστά τον χρόνο της έκτακτης χρησικτησίας, αποτελεί συνάμα (ΑΚ 249) τον χρόνο της συνήθους παραγραφής των αξιώσεων (π.χ. από αδικαιολόγητου πλουτισμού) –η οποία, όπως και η έκτακτη χρησικτησία, είναι απαλλοτριωμένη υποκειμενικών προϋποθέσεων-, δηλαδή τον συστηματικώς καθορισμένο από τον νομοθέτη απώτατο χρόνο επιβολής «κοινωνικής ειρήνης» περί τα περιουσιακά δικαιώματα και αξιώσεις. Ακριβώς δε επειδή η εικοσαετία αποτελεί ένα κεντρικό συστηματικό μέγεθος, ο νομοθέτης μεριμνά συνήθως με ειδικές διατάξεις για την εναρμονισμένη επίλυση των σχετικών προβλημάτων. Έτσι, λ.χ., η μετά την εικοσαετία άσκηση του δικαιώματος ακύρωσης της εμπράγματος σύμβασης (ΑΚ 1033, 1034), οπότε και αποκτάται η κυριότητα με έκτακτη χρησικτησία, αποκλείεται σε κάθε περίπτωση (ΑΚ 157 εδ. γ'). Μεγαλύτερη πρακτική σημασία εμφανίζει ενόψει τούτου η επίκληση της έκτακτης χρησικτησίας ως αυτοτελούς τρόπου κτήσης κυριότητας στην περίπτωση που ο συμβατικός τίτλος ανατρέπεται εκ των υστέρων με ενοχική ενέργεια (υπαναχώρηση, επίκληση της ΑΚ 380, ανάκληση δωρεάς, μέμψη άστοργης δωρεάς), σε χρόνο κατά τον οποίο έχει ήδη συμπληρωθεί η εικοσαετία για την κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία, αλλά δεν έχει παραγραφεί η ενοχική αξίωση (π.χ. η *condictio rei* συνεπεία υπαναχώρησης, επίκλησης της ΑΚ 380 ή ανάκλησης δωρεάς, η μέμψη άστοργης δωρεάς κλπ.). Εδώ ο νομοθέτης δεν μερίμνησε για τη θέσπιση ειδικής διάταξης. Αλλά αυτό δεν αποτελεί εμπόδιο για την αναγνώριση της δυνατότητας κτήσεως κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία. Αν στις περιπτώσεις αυτές δεν γίνει δεκτή η δυνατότητα της πολληπαλής κτήσης της κυριότητας (χρησικτησία επί ιδίου πράγματος), ο αποκτών θα απολέσει την κυριότητα παρά το ότι νέμεται το πράγμα για χρονικό διάστημα είκοσι ετών και θα τεθεί σε χειρότερα μοίρα από εκείνον που νέμεται χωρίς κανένα τίτλο, έννομη συνέπεια που δεν μπορεί να γίνει συστηματικώς-τελολογικώς δεκτή.

Επομένως, στην περίπτωση της έκτακτης χρησικτησίας θα πρέπει αναμφίβολα να γίνει δεκτή η δυνατότητα της δι' αυτής κτήσης κυριότητας και επί ιδίου πράγματος⁴².

42. Έτσι ορθά ΑΠ 1361/2007 ΧρΙΔ 2008, 607, με κριτικές επισημάνσεις *Καστρισιου*, για την περίπτωση ανακλήσεως δωρεάς μετά

VI. Έννομη συνέπεια επί πολληπαλής κτήσης της κυριότητας: αποκλεισμός του δικαιώματος ανατροπής του παράγωγου τίτλου κτήσης επί μεταγενέστερης κτήσης κυριότητας και με χρησικτησία;

A. Στις γραμμές που προηγήθηκαν εκτέθηκε για ποιούς λόγους η πολληπαλή κτήση της κυριότητας είναι κατ' αρχήν απολύτως συμβατή με το σύστημα και την τελολογία των κανόνων δικαίου, που διέπουν τους κατ' ιδίαν τίτλους κτήσης, καθώς και υπό ποίες ειδικότερα προϋποθέσεις είναι δυνατή η κτήση κυριότητας επί ιδίου (συνεπεία παράγωγου αρχικώς κτήσεως) πράγματος και με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία. Η «εκ νέου» κτήση της κυριότητας με χρησικτησία δεν έχει την έννοια της απόσβεσης της κυριότητας που είχε αποκτηθεί με τον προηγούμενο τίτλο (σύμβαση) και της δημιουργίας νέας⁴³, αλλά της ενδυνάμωσης του νομικού οπλοστασίου του κυρίου απέναντι σε αμφισβητήσεις και προσβολές του δικαιώματός του από τρίτους. Ανάλογα δε με τον τίτλο που επιλέγει κάθε φορά να επικαλεσθεί, θα πρέπει να αποδεικνύει τις δικές του (μόνο) προϋποθέσεις, χωρίς να χωρεί συνδυαστική επίκληση των προϋποθέσεων τους. Έτσι, λ.χ., αν επικαλείται (μόνο) τη μεταγενέστερη κτήση μέσω χρησικτησίας, δεν θα μπορεί, παρόλ' αυτά, να ισχυρίζεται ότι είναι κύριος ήδη από τον χρόνο κατάρτισης της εμπράγματος σύμβασης. Για να επικαλεσθεί αυτή την έννομη συνέπεια θα πρέπει να αποδεικνύει την πλήρωση και των προϋποθέσεων αυτού του τίτλου⁴⁴. Ερωτάται πλέον ποία είναι η επίδραση της μεταγενέστερης κτήσης κυριότητας με χρησικτησία επί του προηγούμενου δικαιοπρακτικού τίτλου κτήσης. Εάν αυτός είναι λ.χ. ακυρώσιμος ή δεκτικός ανατροπής συνεπεία υπαναχώρησης, δυνάμει της ΑΚ 380 κλπ., εμποδίζεται άραγε η άσκηση των σχετικών δικαιωμάτων εξαιτίας της κτήσης κυριότητας με χρησικτησία;

B. Σε αφηρημένο κατ' αρχάς επίπεδο πρέπει να γίνει δεκτό ότι, όπως ακριβώς η πολληπαλή θεμελίωση της κυριότητας συνιστά απότοκο της αυτοτέλειας του σκοπού εκάστου τίτλου κτήσεως και δεν αποκλείεται με τη σκέψη ότι η κτήση της κυριότητας έχει ήδη προηγουμένως επέλθει στη βάση κάποιου άλλου τίτλου⁴⁵, έτσι και η δυνατότητα ανατροπής εκάστου τίτλου κρίνεται αυτοτελώς, στη βάση του σκοπού των διατάξεων που συγκροτούν τον μηχανισμό ανατροπής του, χωρίς τούτο να αποκλείεται με τη σκέψη ότι, πάντως, η κυριότητα βρίσκεται στα χέρια του αποκτώντος επί τη βάση και κάποιου άλλου μη ελλειμματικού τίτλου. Επομένως, εάν διατηρεί κάποια συστηματική-τελολογική χρησιμότητα η ανατροπή του δικαιοπρακτικού τίτλου κτήσης, η άσκηση του σχετικού δικαιώματος δεν θα πρέπει να αποκλεισθεί.

Η λυσιστελής άσκηση των ως άνω δικαιωμάτων έχει ως βασική έννομη συνέπεια είτε τη με εμπράγματη (ΑΚ 154) είτε τη με ενοχική ενέργεια (υπαναχώρηση, ΑΚ 380 κλπ.) κατάλυση του δικαιοπρακτικού τίτλου κτήσης. Στην πρώτη περίπτωση εξαφανίζεται ο ίδιος ο τίτλος κυριότητας (η εμπράγματη σύμ-

από είκοσι χρόνια, οπότε ο δωρεοδόχος είχε καταστεί κύριος και με έκτακτη χρησικτησία.

43. Το αν αποσβήνονται περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων αποτελεί εντελώς άλλο ζήτημα, ήτοι αν συντρέχουν ως προς αυτά και μόνο οι προϋποθέσεις της χρησικτησίας ελευθέρως (ΑΚ 1053).

44. Μάλιστα, ενόψει της ρύθμισης της ΚΠολΔ 324, ο ενάγων, που πέτυχε να εκδοθεί απόφαση για απόδοση της κυριότητάς του λόγω χρησικτησίας, δεν αποκλείεται, εφόσον δικαιολογεί έννομο συμφέρον, να ασκήσει αργότερα άλλη διεκδικητική αγωγή εναντίον του ίδιου αρχικώς εναγομένου με βάση τον παράγωγο τρόπο κτήσης κυριότητας. Εν προκειμένω το έννομο συμφέρον του μπορεί να συνίσταται στην αποφυγή καταβολής του φόρου χρησικτησίας που συνδέεται με τη μεταγραφή της πρώτης απόφασης κατ' ΑΚ 1192. αρ. 5.

45. Ανωτέρω υπό II-B.

βαση), ενώ στη δεύτερη η νόμιμη αιτία για την κτήση της κυριότητας. Και ναι μεν ο μεταβιβάζων δεν δύναται σε αμφότερες τις περιπτώσεις να ασκήσει κατά του αποκτώντος τη διεκδικητική αγωγή, καθώς ο τελευταίος παραμένει κύριος (στην πρώτη περίπτωση δύναμει χρησικτησίας, στη δεύτερη τόσο παραγώγως όσο και δύναμει χρησικτησίας), το αν μπορεί όμως να ζητήσει από τον αποκτώντα να του αναμεταβιβάσει την κυριότητα, ασκώντας εναντίον του την αγωγή του αδικαιολόγητου πλουτισμού (τη *condictio rei*), συναρτάται με το ερώτημα αν η χρησικτησία συνιστά νόμιμη αιτία διατήρησης του πλουτισμού, δηλαδή της κυριότητας.

Γ. Το ζήτημα, αν η χρησικτησία αποτελεί νόμιμη αιτία πλουτισμού, αποτελεί ένα από τα δυσχερέστερα προβλήματα που σχετίζονται με την ερμηνεία των δύο θεσμών. Η απάντηση στο ερώτημα αυτό προϋποθέτει όμως τη διάκριση μεταξύ τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας. Όπως ήδη ανωτέρω εκτέθηκε, παρά το ότι τακτική και έκτακτη χρησικτησία έχουν, κατ' αρχήν, ως κοινό δικαιοπολιτικό τους θεμέλιο την αρχή της οικονομικής αξιοποίησης των πραγμάτων, κατά τη λοιπά όχι μόνον επιτελούν διαφορετική, εν πολλοίς, συστηματική λειτουργία – γεγονός που εξηγεί και τις διαφορετικές τους προϋποθέσεις –, αλλά είναι και ανεπίδεκτες ενιαίας μεταχείρισης αναφορικά προς το αν συνιστούν νόμιμη αιτία πλουτισμού⁴⁶. Εντούτοις, η κρατούσα γνώμη δεν διακρίνει μεταξύ τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας, αλλά δέχεται ότι η χρησικτησία γενικώς αποτελεί νόμιμη αιτία πλουτισμού. Επιχείρημα υπέρ της άποψης αυτής αντλούν οι υποστηρικτές της από τον σκοπό της χρησικτησίας (χωρίς όμως διάκριση σε τακτική και έκτακτη και παρά τις ουσιώδεις διαφορές μεταξύ τους στο επίπεδο της δικαιοπολιτικής τους θεμελίωσης), καθώς και από την απουσία ειδικής για το ζήτημα αντίθετης διάταξης (όπως π.χ. η ΑΚ 1063), στην οποία αποδίδουν συνειδητή πρόθεση του νομοθέτη όχι μόνο για μεταβολή του εμπράγματου καθεστώτος, αλλά και για κύρωση της περιουσιακής μετακίνησης⁴⁷. Με αφετηρία την κρατούσα αυτή γνώμη, η απάντηση στο ερώτημα αν είναι δυνατή η άσκηση της *condictio rei* κατά του αποκτώντος είναι προφανώς αρνητική, ανεξαρτήτως αν αυτός απέκτησε την κυριότητα με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία. Φαίνεται δηλαδή με αφετηρία τη γνώμη αυτή να μην έχει οποιαδήποτε αυτοτελή χρησιμότητα η ακύρωση ή η με ενοχικό τρόπο ανατροπή της συμβατικής μεταβίβασης της κυριότητας, μετά την κτήση της τελευταίας από τον αποκτώντα και με χρησικτησία (τακτική ή έκτακτη).

Εντούτοις, η ενιαία ως άνω αντιμετώπιση του προβλήματος, με αναγωγή στον σκοπό «της» χρησικτησίας, δεν φαίνεται συστηματικώς και τελολογικώς πειστική· όχι μόνον διότι εδράζεται σε μίαν αμφίβολη μεθοδολογική ορθότητα ιεράρχησης των σκοπών δύο εξίσου σημαντικών θεσμών (χρησικτησίας και αδικαιολόγητου πλουτισμού), αλλά ενόψει ιδίως των διαφορετικών δικαιοπολιτικών σκοπών που υπηρετούν τακτική και έκτακτη χρησικτησία και της αυτοτελούς, εν πολλοίς, συστηματικής τους λειτουργίας. Μόνον η έκτακτη χρησικτησία, που συνιστά την άλλη όψη της αποσβεστικής παραγραφής, δύναται πειστικά να θεωρηθεί ότι συνιστά σε κάθε περίπτωση νόμιμη αιτία πλουτισμού⁴⁸. Συστηματικώς δε αυτό επιβεβαιώνεται και εκ του ότι ο χρόνος της έκτακτης χρησικτησίας συμπίπτει με τον χρόνο παραγραφής της αγωγής αδικαιολόγητου πλουτισμού, έτσι ώστε η κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία να συμπίπτει χρονικά με την παραγραφή της αξί-

ωσης αδικαιολόγητου πλουτισμού. Εν προκειμένω η αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού αποκλείεται όχι επειδή ο σκοπός της αντιμετωπίζεται (εν πολλοίς αυθαίρετως) ως υποδεέστερος σε σχέση προς αυτόν της έκτακτης χρησικτησίας, αλλά επειδή παραγράφκε. Ο αποκλεισμός της αξίωσης αδικαιολόγητου πλουτισμού στην περίπτωση της έκτακτης χρησικτησίας εδράζεται δηλαδή σε ασφαλείς σταθμίσεις και επιλογές του ίδιου του νομοθέτη και δεν συνιστά μια συστηματικώς και τελολογικώς αυθαίρετη ιεράρχηση των σκοπών των δύο θεσμών. Η κοινωνική ειρήνη και η ασφάλεια δικαίου, ως τελικός κοινός απώτατος σκοπός τόσο της έκτακτης χρησικτησίας, όσο και της παραγραφής (εδώ της αξίωσης αδικαιολόγητου πλουτισμού), οδηγεί στο ασφαλές συμπέρασμα ότι η εμπράγματη μεταβολή που η έκτακτη χρησικτησία συνεπάγεται ούτε με τα μέσα του ενοχικού δικαίου μπορεί να ανατραπεί. Αντίθετα, η τακτική χρησικτησία, ο χρόνος της οποίας υπολείπεται σημαντικά του χρόνου παραγραφής της αξίωσης αδικαιολόγητου πλουτισμού και της οποίας ο σκοπός έγκειται στην προστασία των συναλληλών, δεν είναι συστηματικώς και τελολογικώς αυτονόητο ότι αποτελεί νόμιμη αιτία πλουτισμού. Η ίδια της προστασίας των συναλληλών δεν αντιμάχεται την αποκαταστατική λειτουργία του αδικαιολόγητου πλουτισμού· δεν πρόκειται για δικαιοπολιτικά ζητούμενα που αλληλοαποκλείονται, αλλά για αρχές που μπορούν και πρέπει να συνυπάρξουν, όπως σαφώς καταφαίνεται στην περίπτωση των ΑΚ 1036 επ., στο πλαίσιο των οποίων και η ασφάλεια των συναλληλών διασφαλίζεται, και η αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού διασώζεται⁴⁹. Όσον αφορά εξάλλου στο επιχείρημα από το άρθρο 1063 ΑΚ, που στην περίπτωση της χρησικτησίας απουσιάζει, οπωσδήποτε δεν είναι ασφαλές (ούτε στην περίπτωση της ΑΚ 1036 υπάρχει σχετική διάταξη), αφού, άλλωστε, μπορεί βάσιμα να υποτεθεί ότι ο βασικός λόγος που επέβαλε τη διάταξη αυτή δεν είναι η κατ' εξαίρεση παροχή δυνατότητας αναζήτησης του πλουτισμού (ΑΚ 1063 § 1), αλλά ο κατ' εξαίρεση αποκλεισμός της αυτούσιας απόδοσής του (ΑΚ 1063 § 2)⁵⁰. Γι' αυτό και άλλη γνώμη στην επιστήμη υποστηρίζει ότι το κατά πόσον ο αποκτώντα κυριότητα με τακτική χρησικτησία θα ενέχεται σε απόδοση του πλουτισμού θα κριθεί με βάση την ύπαρξη ή μη νόμιμης αιτίας στη μεταξύ δότη και λήπτη σχέση⁵¹.

Η δεύτερη αυτή άποψη παρίσταται ως τελολογικώς και συστηματικώς ορθότερη⁵². Η ορθότητα της καταφαίνεται με μεγαλύτερη ενάργεια εάν ληφθεί υπόψη ότι η αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού έχει ως μόνη σταθερά το πρόσωπο του δότη, ενώ τόσο το πρόσωπο του λήπτη όσο και η παροχή είναι μεγέθη μεταβλητά. Η κρατούσα γνώμη, που διαβλέπει και στην τακτική χρησικτησία νόμιμη αιτία πλουτισμού του χρησιδεσπόμενου, με τη σκέψη ότι σ' αυτήν ενυπάρχει νομοθετική κύρωση της περιουσιακής μετακίνησης, δεν φαίνεται να λαμβάνει την παράμετρο αυτή σοβαρά υπόψη της. Τούτο γίνεται αντιληπτό επί τριμερών σχέσεων: *Παράδειγμα*: Ο Α πωλεί και μεταβιβάζει στον καλόπιστο Β ακίνητο του Γ. Ο Β γίνεται κύριος με τακτική χρησικτησία σε δέκα έτη. Εν προκειμένω τελικός λήπτης του πλουτισμού είναι ο Α (όχι ο Β που απέκτησε την κυριότητα στο ακίνητο με τακτική χρησικτησία και δη έναντι ανταλλάγματος), περιεχόμενο δε της οφειλόμενης εκ μέρους του προς τον Γ πα-

49. Κίτοαράς, Η ατελής κυριότητα, ό.π.

50. Πράγματι, η ΑΚ 1063 § 1 δεν θεσπίζει αποκαταστατική αξίωση, αλλά παραπέμπει στις σχετικές διατάξεις (ΑΚ 904 επ., 914 επ. κλη.), βάσει των οποίων θα κριθεί αν υπάρχει τέτοια αξίωση. Αντίθετα, η ΑΚ 1063 § 2 εισάγει αυτοτελή κανόνα, που αποκλίνει από τις ΑΚ 908 § 1, 914 σε συνδ. με 297 εδ. β' κλη. Έτσι, η σημασία της ΑΚ 1063 είναι προφανώς μεγαλύτερη ως προς την εισαγόμενη με τη δεύτερη παράγραφο της ρύθμιση.

51. Βουζίκας, ό.π., σ. 253· Ζέπος, Ενοχικών Δίκαιον, Ειδικών Μέρος, σ. 691· Ευθυμίου, ΕλθΔν 1980, 185 επ.· πρβλ. και παρατηρήσεις Βαητούδη, σε Γεωργιάδη/ΣΕΑΚ άρθρ. 904 αρ. 41

52. Βλ. ήδη Κίτοαρά, σε Γεωργιάδη/ΣΕΑΚ, ό.π.

46. Κίτοαράς, σε Γεωργιάδη/ΣΕΑΚ, Εισαγ. άρθρα 1041-1055 και αναλυτικά Κίτοαράς, Η ατελής κυριότητα, 2013, § 9.

47. Μπαλής, Εμπράγματον, § 72· Λιτζερόπουλος, Στοιχεία ενοχικού δικαίου, § 262 Β, Δ· Γεωργιάδης, ό.π., § 44 αρ. 100· Σταθόπουλος, Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, § 16 αρ. 61· Σπυριδάκης, Εμπράγματο δίκαιο, Β1, σ. 686· Κορνηλιάκης, ό.π., § 66 ΙV· Φίλιος, ΕιδΕνοχ, § 151α Α· Μπόσδας, ΑρχΝ 1970, 481 επ., 487.

48. Για την έκτακτη χρησικτησία βλ. ΑΠ 1361/2007 ΧρΙΔ 2008, 607.

ροχής είναι το αντάλλαγμα που αυτός έλαβε από τον Β (όχι το ακίνητο⁵³). Κανένας λόγος δεν συνηγορεί εν προκειμένω προς την κατεύθυνση να στερηθεί ο Γ την αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού που έχει κατά του Α για απόδοση του ανταλλάγματος (ΑΚ 908) με τη σκέψη ότι η τακτική χρησικτησία (που εν προκειμένω υπηρετεί το συμφέρον του Β και όχι του Α) αποτελεί νόμιμη αιτία πλουτισμού. Στο ίδιο δε παράδειγμα, αν ο Α μεταβίβασε στον Β το ακίνητο του Γ αιτία δωρεάς, οπότε πλουσιότερος καθίσταται ο Β ως προς την κυριότητα, δεν φαίνεται πειστική η άποψη ότι η τακτική χρησικτησία δικαιολογεί την οριστική από τον Β διατήρηση της κυριότητας θυσιαζομένου του συμφέροντος του Γ, με τη σκέψη ότι η τακτική χρησικτησία αποτελεί καθ' εαυτήν νόμιμη αιτία πλουτισμού. Δικαιοπολιτικώς ορθότερο φαίνεται εν προκειμένω να παρέχεται στον Γ η

αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά του Β επί τη βάση της ΑΚ 913 (επιχείρημα και από τη νεότερη διάταξη του άρθρου 13 § 3 του ν. 2664/1998)⁵⁴. Αυτόνομο είναι πάντως ότι η αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού δεν μπορεί να ασκείται κατά τρόπον απάδοντα προς τις επιταγές της ΑΚ 281.

Εάν οι σκέψεις αυτές γίνουν δεκτές, έτσι ώστε μόνον η έκτακτη, όχι όμως και η τακτική χρησικτησία να αντιμετωπίζεται ως νόμιμη αιτία πλουτισμού, τότε καθίσταται προφανές ότι, παρά την εκ των υστέρων κτήση της κυριότητας και με τακτική χρησικτησία, διατηρεί τη σημασία της η κατά τις οικείες εκάστοτε διατάξεις ανατροπή του συμβατικού τίτλου κτήσης της κυριότητας. Στην περίπτωση αυτή θα μπορεί ο μεταβιβάσας να αναζητήσει εν συνεχεία το πράγμα από τον χρησιδεσπόσαντα με τη *condictio rei*.

53. Ότι επί τριμερών σχέσεων επικρατεί το κριτήριο της ζημίας ΑΠ 1351/2011 ΧρΙΔ 2012, 261.

54. Περί αυτών βλ. *Κιτσαρά*, Η ατελής κυριότητα, ό.π., σ. 238 επ.