

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

Ελλειπτικός (νόμιμος ή νομιζόμενος) τίτλος στην τακτική χρησικτησία και καλή πίστη του νομέα

ΛΑΜΠΡΟΥ ΚΙΤΣΑΡΑ
Επίκουρου Καθηγητή Νομικής Δ.Π.Θ.

Η διάκριση μεταξύ νόμιμου και νομιζόμενου τίτλου τακτικής χρησικτησίας δεν στηρίζεται σε οποιαδήποτε μεταξύ τους ουσιαστική ως προς τις προϋποθέσεις τους διαφορά. Η καλή πίστη του νομέα ως προς την ύπαρξη και ισχύ του τίτλου του αποτελεί προϋπόθεση της τακτικής χρησικτησίας όχι μόνον στην περίπτωση του νομιζόμενου τίτλου, κατ' εφαρμογήν της ΑΚ 1043 παρ. 1 ΑΚ, αλλά σε κάθε περίπτωση (και επί νόμιμου τίτλου) κατ' εφαρμογήν της ΑΚ 1042. Η έννοια της καλής πίστης στην τακτική χρησικτησία έχει πάντοτε το ίδιο περιεχόμενο, ανεξαρτήτως του ελλειπτικού του τίτλου: τη χωρίς βαριά αμέλεια πεποίθηση του νομέα ότι με τον συγκεκριμένο τίτλο αποκτά κυριότητα. Η σημασία του ελλειπτικού του τίτλου έγκειται στο ότι με αναφορά σε αυτό κρίνεται η συνδρομή ή μη βαριάς αμέλειας του νομέα. Έτσι, όσο βαρύτερο είναι το ελλειπτικό (την πλέον δε ακραία περίπτωση συνιστά εκείνη του εξωτερικώς ανύπαρκτου τίτλου), τόσο δυσκολότερη θα καθίσταται η κατάφαση της προϋπόθεσης της καλής πίστης του νομέα.

I. Το πρόβλημα

Ένα από τα κεντρικά προβλήματα, που απασχολούν επιστήμη και νομολογία κατά την ερμηνεία των περί τακτικής χρησικτησίας διατάξεων του αστικού κώδικα (ΑΚ 1041 επ.), είναι η διάκριση μεταξύ νόμιμου (ΑΚ 1041) και νομιζόμενου (ΑΚ 1043) τίτλου, καθώς επίσης η σχέση αυτών προς την καλή πίστη του νομέα, ενόψει της διπλής αναφοράς της εν λόγω προϋπόθεσης τόσο στην ΑΚ 1042 όσο και στην ΑΚ 1043 § 1. Ειδικότερα, ενόψει του γεγονότος ότι ο νόμος δεν αναφέρεται γενικώς σε «ελλειπτικό» τίτλο, αλλά διακρίνει μεταξύ νόμιμου και νομιζόμενου, μόνον δε για τον τελευταίο ορίζει ρητώς ότι απαιτείται να δικαιολογείται η καλή πίστη του νομέα, φαίνεται να κρατεί η άποψη ότι επί νομιζόμενου (μόνο) τίτλου η καλή πίστη του νομέα ως προς την ύπαρξη και ισχύ του είναι νομικώς σημαντική· αντίληψη που καθιστά κρίσιμη την ανάδειξη ενός κριτηρίου διακρίσεώς του από τον νόμιμο. Στις γραμμές που ακολουθούν ερευνάται από συστηματική και τελεολογική σκοπιά η ορθότητα της εν λόγω αντιλήψεως.

II. Η καλή πίστη στην τακτική χρησικτησία

Η καλή πίστη αποτελεί τη βασικότερη προϋπόθεση για την κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία¹. Το δίκαιο, προσδίδοντας νομική αυταξία στην ενδιάθετη στάση του συναλληλασσομένου απέναντι σε μία ελλειπτική δικαιοκτητική διαδικασία, επιτρέπει τελικώς την επέλευση του δικαιοκτητικού αποτελέσματος, παρά το ελλειπτικό της, εφόσον ο αποκτών βρισκόταν σε καθεστώς δικαιολογημένης άγνοιάς του. Ελλειπτικός δικαιοκτητικός μηχανισμός και καλή πίστη του νομέα ως προς αυτόν συγκροτούν έτσι τον πυρήνα της νομοθετικής αξιολόγησης, στη βάση της οποίας ο νόμος προκρίνει το συμφέρον του συναλληλασσομένου σε βάρος του συμφέροντος του αληθούς δικαιούχου.

Οι δύο αυτές προϋποθέσεις, που αναφέρονται ξεχωριστά στην ΑΚ 1041, φαινομενικά μόνο είναι αυτοτελείς. Από την τελεολογία 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 ελλειπτικό (έως και ανύπαρκτο) τίτλο. Αυτό δεν προκύπτει μεν ευθέως από το περιεχόμενο τον ορισμό της καλής πίστης γράμμα της ΑΚ 1042, σύμφωνα με την οποία καλόπιστος είναι ο νομέας όταν χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πε-

πληρημένη (εκ λόγων νομικών ή πραγματικών) πεποίθηση ότι αποκτά κυριότητα, συνάγεται όμως ανενδοίαστα από την τελεολογική και συστηματική της ερμηνεία. Ειδικότερα, ουσιαστικής ιδιότητας 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 ελλειπτικού δεν συνεπάγονται την κτήση αυτή². Είναι δηλαδή προφανές ότι η καλή πίστη του αποκτώντος ότι αποκτά κυριότητα τότε και μόνον διαδραματίζει νομικώς σημαντικό ρόλο, όταν αναφέρεται σε ελλειπτικό κάποιου αναγνωριζόμενου από το δίκαιο μηχανισμού (τίτλου) κτήσης κυριότητας, το οποίο ακριβώς και «αναπληρώνει»³. Καίτοι, επομένως, κατά τη διάταξη του άρθρου 1041 ο τίτλος παρίσταται ως αυτοτελής προϋπόθεση της χρησικτησίας, *ουσιαστικά συνιστά υποτελή προϋπόθεση ως προς την καλή πίστη*⁴. Υπ' αυτό δε το πρίσμα καταδεικνύονται και τα όρια της ευεργετικής για τον νομέα νομικής σημασίας της πλήρους του ότι απέκτησε κυριότητα με κάποιον ελλειπτικό τίτλο: η πλήρης αυτή τότε μόνον είναι νομικώς σημαντική ως στοιχείο της καλής πίστης του άρθρου 1042 ΑΚ, όταν αφορά σε ελλειπτικό (ακόμη και στο ανυπόστατο) αναγνωριζόμενου από τον νόμο δικαιοκτητικού μηχανισμού και όχι όταν περιεχόμενό της είναι η πεπληρημένη αντίληψη ότι η κτήση κυριότητας επέρχεται με κάποιον άλλο τρόπο. Η ίδια η καλή πίστη δεν δύναται δηλαδή να δημιουργήσει νέους τρόπους κτήσης κυριότητας. Έτσι, λ.χ., η πλήρης του νομέα αδέσποτου ακινήτου ή αποπληρωτός κινητού ότι με την κατάληψή του καθίσταται κύριος, είναι νομικώς αδιάφορη.

Η καλή πίστη τότε μόνο αναπληρώνει το ελλείπον στοιχείο του τίτλου, για το οποίο ο νομέας πλανάται, όταν αυτός επέδειξε την επιμέλεια εκείνη, η οποία δεν τον καθιστά (τουλάχιστον) βαριά αμέλη. Ο βαθμός της αμέλειας κρίνεται δε κατά πρώτον λόγο από τον τίτλο, ο οποίος πρέπει να είναι τέτοιος, ώστε να δικαιολογεί τη δημιουργία της πεποιθήσεως του νομέα ότι με αυτόν τον τίτλο απέκτησε την κυριότητα⁵. Ο ίδιος ο νόμος κα-

1. Παπαντωνίου, Η καλή πίστη εις το αστικόν δίκαιον, 1957, σ. 219.

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

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

4. Παπαντωνίου, ό.π., σ. 219.

5. Παπαντωνίου, ό.π., σ. 221 και αναλυτικά παρακ. υπό ΙΙΙ-2.

θορίζει πάντως ρητώς στο άρθρο 1043 § 2 μία περίπτωση (μη μεταγραφή επί ακινήτων), κατά την οποία αποκλείεται η δημιουργία συγγνωστής πλάνης ότι αποκτήθηκε κυριότητα με τον συγκεκριμένο (αμετάγραφο) τίτλο⁶. Σε κάθε άλλη περίπτωση η ύπαρξη ή μη καλής πίστης και το δικαιολογημένο της πλάνης, σε σχέση προς τον τίτλο, κρίνεται ως πραγματικό γεγονός⁷. Έτσι, δεν είναι καθόπιστο και δεν αποκτά κυριότητα με τακτική χρησικτησία το Δημόσιο που απαλλοτριώσε ακίνητο, αλλά δεν κατέβαλε αποζημίωση στον ιδιοκτήτη⁸. Επίσης, δεν είναι καθόπιστος ο εικονικός αγοραστής⁹. Στις ανωτέρω περιπτώσεις ο τίτλος δεν δικαιολογεί τη συγγνωστή (πεπληνημένη) πεποίθηση κυριότητας του νομέα. Εξάλλου, η κατά το άρθρο 1042 καλή πίστη αναφέρεται μεν στην κυριότητα του αποκτώντος, εν τέλει όμως συναρτάται (στην παράγωγη κτήση) και προς την κυριότητα του μεταβιβάζοντος¹⁰. Υπό την έννοια αυτή βαριά αμέλεια συνιστά η παράλειψη ελέγχου των δημόσιων βιβλίων¹¹. Εντούτοις, η τελική κρίση ως προς την ύπαρξη ή μη καλής πίστης είναι περιπτωσιολογική και ουσιαστική (όχι τυπική). Επομένως, μόνο το γεγονός ότι ο έλεγχος στα δημόσια βιβλία ανέδειξε την ύπαρξη αμφισβήτησης για την κυριότητα του μεταβιβάζοντος (π.χ. εγγεγραμμένη διεκδικητική αγωγή κατά του μεταβιβάζοντος), δεν καθιστά κακόπιστον τον αποκτώντα, εφόσον αυτός αξιολόγησε ως βάσιμους τους αγωγικούς ισχυρισμούς πριν από την κατάρτιση της δικαιοπραξίας και η κρίση του αυτή δεν θεωρείται προϊόν βαριάς αμέλειας¹².

6. Κατά την έννοια της ΑΚ 1043 § 2 η μεταγραφή δεν συνιστά η ίδια τίτλο τακτικής χρησικτησίας ούτε, κατ' ορθότερη άποψη (βλ. *Σπυριδάκη*, Η χρησικτησία, 1998, σ. 90· αλλιώς *Μπαλής*, ό.π., § 66), στοιχείο του τίτλου, αλλά απαραίτητη προϋπόθεση (επί μεταγραφικών πράξεων) για να δύναται να θεωρηθεί ότι δεν είναι προϊόν βαριάς αμέλειας η πεποίθηση του νομέα ότι η μεταγραφική πράξη (εμπράγματο σύμβαση, διοικητική ή διαδικαστική πράξη, δικαστική απόφαση κ.λπ.) συνιστά γι' αυτόν τίτλο κτήσης κυριότητας. Αν η πράξη αυτή απουσιάζει (π.χ. μεταγράφηκε προς σύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου και όχι η εμπράγματο σύμβαση της ΑΚ 1033), δεν υπάρχει τίτλος τακτικής χρησικτησίας. Την ίδια έννοια έχει, κατ' ορθή ερμηνεία, και η διάταξη του άρθρου 13 § 2 τελ. εδ. του ν. 2664/1998, σύμφωνα με την οποία η «εγγραφή» στο κτηματολόγιο θεωρείται τίτλος τακτικής χρησικτησίας. Εξάλλου, ελάττωμα της ίδιας της μεταγραφής δεν μαιώνει την λειτουργία του τίτλου ως νόμιμου/νομιζόμενου και δεν εμποδίζουν τη χρησικτησία, εφόσον ο νομέας δεν είναι βαριά αμελής ως προς αυτά (*Μπαλής*, ό.π., σ. 175· *Γεωργιάδης*, στον ΑΚ *Γεωργιάδης/Σταθούπουλου*, άρθρ. 1043 αρ. 12· *Αλεξανδροπούλου-Αιγυπιάδου*, Ο τίτλος στην τακτική χρησικτησία², 1997, σ. 203-204· ΕφΑθ 2495/1960 ΕλλΔνη 1961, 608· ΕφΑθ 953/1978 ΕλλΔνη 1978, 220). Κατά μία γνώμη (*Σπυριδάκης*, ό.π., σ. 91) δεν χρειάζεται καν καλή πίστη, διότι τα ελάττωμα της μεταγραφής ανάγονται στη σφαίρα ευθύνης δημόσιου λειτουργού. Αυτό όμως δεν είναι πειστικό, αφενός διότι δημόσιος λειτουργός συμπεράττει στην κατάρτιση κάθε σχεδόν έγγραφου τίτλου κτήσης κυριότητας ακινήτου –συμβολαιογράφος, δικαστής, διοικητική αρχή κ.λπ.–, και όχι μόνο στη μεταγραφή του, αφετέρου δε επειδή άγει σε προστασία και του αποδεδειγμένα κακόπιστου, δηλ. και εκείνου που γνώριζε το ελάττωμα της μεταγραφής, με συνέπεια να μαινούται ο σκοπός της ΑΚ 1043 § 2.

7. *Παπαντωνίου*, ό.π., σ. 221.

8. ΑΠ 58/1973 ΝοΒ 1973, 747· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο δίκαιο², 2010, § 44 σημ. 57· αλλιώς ΑΠ 674/1969 ΝοΒ 1970, 548.

9. ΕφΝαυπλ 12/1949 ΕΕΝ 1950, 198. Βλ. και παρακ. υπό ΙΙΙ-3.

10. Υπό την έννοια ότι δεν νοείται πεποίθηση του νομέα ότι αποκτά παράγωγη κυριότητα, αν γνωρίζει ότι ο μεταβιβάζων δεν είναι κύριος ούτε έχει εξουσία διάθεσης.

11. ΑΠ 1928/2008 Νόμος· ΑΠ 980/1990 ΝοΒ 1992, 70· ΑΠ 454/1975 ΝοΒ 1975, 1233· ΑΠ 1071/1973 ΝοΒ 1974, 757· *Γεωργιάδης*, ό.π., § 44 αρ. 34.

12. *Παπαντωνίου*, ό.π., σ. 221· *Γεωργιάδης*, ό.π., § 44 αρ. 34· ΑΠ 776/1975 ΝοΒ 1976, 150.

III. Ο νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος

1. Η διάκριση μεταξύ νόμιμου και νομιζόμενου τίτλου

Ο νόμος συγκαταλέγει τον νόμιμο (ΑΚ 1041) και τον νομιζόμενο (ΑΚ 1043) τίτλο, που συνιστούν, όπως εκτέθηκε, αναγκαία προϋπόθεση της καλής πίστης του νομέα, μεταξύ των προϋποθέσεων της χρησικτησίας, χωρίς να δίνει τον ορισμό του¹³. Γενικώς γίνεται δεκτό ότι τέτοιος είναι κάθε νομικό γεγονός, που κατ' αρχήν θα ήταν κατά τον νόμο κατάλληλο να προσπορίσει κυριότητα στον αποκτώντα, αλλά που στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν την προσπορίζει λόγω ελαττώματος από το οποίο πάσχει¹⁴. Έτσι, κάθε αναγνωριζόμενος από το δίκαιο τρόπος κτήσης κυριότητας, παράγωγος ή πρωτότυπος, που στη συγκεκριμένη περίπτωση εμφανίζει ελάττωμα, μπορεί, κατ' αρχήν, να λειτουργήσει ως νόμιμος/νομιζόμενος τίτλος τακτικής χρησικτησίας (μεταβιβαστική σύμβαση, κληρονομική διαδοχή, κληροδοσία, συμβίβαση, περιίληψη κατακυρωτικής έκθεσης, κατάληψη αδεσπότη, επιδίκαση, προσκύρωση κ.λπ.).

Ενόψει του γεγονότος ότι ο νομοθέτης δεν δίνει μεν ορισμό του νόμιμου και του νομιζόμενου τίτλου, αφήνει εντούτοις από τη διατύπωση των διατάξεων των ΑΚ 1041 και 1043 σαφώς να εννοηθεί ότι το ελάττωμα του νομιζόμενου είναι βαρύτερο σε σχέση με το ελάττωμα του νόμιμου (χαρακτηριστική και η χρήση του όρου «έγκυρος» τίτλος στις ΑΚ 1112 και 1133 ως ταυτόσημο με τον «νόμιμο» της ΑΚ 1041¹⁵), στην επιστήμη προτείνονται διάφορα κριτήρια διακρίσεώς τους. Κατά μία γνώμη, που ερείδεται στη ρωμαϊκή παράδοση¹⁶, νόμιμος είναι ο παράγωγος τίτλος που το ελάττωμά του εντοπίζεται στην απουσία κυριότητας του (ειδικού ή καθολικού) δικαιοπαρόχου του χρυσιδεσπόμενου, ενώ κάθε άλλος ελαττωματικός τίτλος, παράγωγος ή πρωτότυπος, είναι νομιζόμενος¹⁷. Κατ' άλλη άποψη, που φαίνεται να βρίσκεται εγγύτερα στην λανθάνουσα στο γράμμα των διατάξεων διαβαθμισμένη βαρύτητα του ελαττώματος του τίτλου, ο υπαρκτός εξωτερικά, αλλά ελαττωματικός εξ οιασδήποτε αιτίας τίτλος είναι νόμιμος, νομιζόμενος δε είναι ο εξωτερικά ανύπαρκτος (με την επιφύλαξη των μεταγραφικών τίτλων κτήσης κυριότητας ακινήτου: ΑΚ 1043 § 2), τον οποίο όμως ο καθόπιστος νομέας υπολαμβάνει ως υπαρκτό¹⁸. Τρίτη άποψη διακρίνει με βάση το αν ο τίτλος είναι δικαιοπρακτικός ή μη¹⁹.

2. Η σχέση μεταξύ νόμιμου ή νομιζόμενου τίτλου και καλής πίστης

Εξ όσων εκτέθηκαν ανωτέρω είναι προφανές ότι, από συστηματική άποψη, η εύρεση του κριτηρίου διάκρισης μεταξύ νόμιμου και νομιζόμενου τίτλου θα είχε ερμηνευτική αυταξία μόνον αν είτε οι προϋποθέσεις είτε (και) οι έννομες συνέπειες σε κάθε μια περίπτωση ήταν διαφορετικές, ιδίως ενόψει της διατάξεως της ΑΚ 1043, σύμφωνα με το γράμμα της οποίας αφενός μεν αρκεί για τη χρησικτησία και ο νομιζόμενος τίτλος,

13. Βλ. αντίθετα Προσχέδιο Εισηγητή και Σχέδιο Συντακτικής Επιτροπής ΑΚ: «*Νόμιμος τίτλος είναι και ο κατά συγγνωστήν πλάνην του νομέως νομιζόμενος ως υπάρχων*»· πρβλ. επίσης άρθρα 1084-1085 ΑΚ/1945.

14. *Μπαλής*, ό.π., § 66· *Βαθούσκος*, Εμπράγματο δίκαιο, αρ. 182· *Κουμάντος*, ό.π., σ. 156· *Παπαντωνίου*, ό.π., σ. 218· *Γεωργιάδης*, ό.π., § 44 αρ. 45.

15. *Γεωργιάδης*, ό.π., § 44 αρ. 45 σημ. 74.

16. Βλ. *Κουμάντος*, ό.π., σ. 160.

17. *Γεωργιάδης*, ό.π., § 44 αρ. 47 επ., 53 επ.

18. *Μπαλής*, ό.π., § 66· *Βαθούσκος*, ό.π., αρ. 183· ΑΠ 1521/1980 ΝοΒ 1981, 867· ΑΠ 1247/1976 ΝοΒ 1977, 737· ΕφΑθ 3965/1986 ΕλλΔνη 1986, 1323· ΑΠ 429/1984 ΝοΒ 1985, 406· ΑΠ 1577/1983 ΕΕΝ 1984, 630.

19. *Φίλιος*, Εμπράγματο δίκαιο⁴, 2011, §§ 103-104.

εφόσον δικαιολογείται επιπλέον (σ' αυτόν και μόνο) η καλή πίστη του νομέα για τον τίτλο (§ 1), αφετέρου δε στα ακίνητα δεν υπάρχει νομιζόμενος (μόνο) τίτλος χωρίς μεταγραφή (§ 2). Αυτό όμως δεν είναι ακριβές. Και όσον μεν αφορά στις έννομες συνέπειες, αυτές είναι ούτως ή άλλως κοινές (κτήση κυριότητας). Κοινές είναι όμως επίσης και οι προϋποθέσεις για την κατάφαση της υπάρξεως τόσο νόμιμου όσο και νομιζόμενου τίτλου. Ειδικότερα, αναφορικά προς το ζήτημα της μεταγραφής κρατεί απολυτως η ορθή άποψη, σύμφωνα με την οποία το αληθές νόημα της ΑΚ 1043 § 2 είναι ότι χωρίς μεταγραφή δεν υπάρχει ούτε νομιζόμενος τίτλος, δηλ. ότι μεταγραφή απαιτείται και για τον νόμιμο τίτλο²⁰. Πρόκειται, δηλ., για κοινή προϋπόθεση κάθε ελλατωματικού τίτλου τακτικής χρησικτησίας. Αλλά ούτε στο ζήτημα της καλής πίστης, ως προϋπόθεσης για την κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία, δικαιολογείται οποιαδήποτε διαφοροποίηση μεταξύ νόμιμου και νομιζόμενου τίτλου. Υποστηρίζεται εντούτοις²¹ ότι στον νομιζόμενο (μόνο) τίτλο ο νόμος προσθέτει μίαν επιπλέον αυτοτελή προϋπόθεση για την κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία (εκτός από την κατ' ΑΚ 1042 καλή πίστη ότι αποκτά κυριότητα, τον ελλατωματικό τίτλο και την επί ορισμένο διάστημα νομή) και συγκεκριμένα τη δικαιολογημένη πεποίθηση του νομέα ότι υπάρχει ισχυρός τίτλος (καλή πίστη ειδικώς ως προς την ύπαρξη και ισχύ του τίτλου), η οποία δεν απαιτείται στον νόμιμο τίτλο. Η γνώμη όμως αυτή δεν δικαιολογείται συστηματικώς-τελλολογικώς. Όπως ήδη εκτέθηκε, η πλήν του νομέα ότι αποκτά κυριότητα δεν αρκεί από μόνη της για να τον καταστήσει κατ' ΑΚ 1042 καλόπιστο, αλλά θα πρέπει να διαπιστώνεται απουσία βαριάς αμέλειάς του· κρίση που συναρτάται πάντοτε, δηλ. ανεξάρτητα από το είδος του ελλατώματος, προς ορισμένον τίτλο (στην περίπτωση της ΑΚ 1041 νόμιμο), τον οποίο ο νομέας κατά συγγνωστή πλήν υπολαμβάνει ως ισχυρό²². Από μόνος του ο τίτλος δεν δημιουργεί μεν τεκμήριο καλής πίστης, χωρίς αναφορά σε αυτόν όμως δεν νοείται παντάπασιν συγγνωστή (πεπληνημένη) πεποίθηση του νομέα ότι αποκτά κυριότητα. Είτε νόμιμος είτε νομιζόμενος ο τίτλος τείνει επομένως πάντοτε στη δικαιολόγηση της πεποιθήσεως του νομέα ότι υπάρχει (ισχύει) και ότι, κατ' επέκταση, συνεπάγεται κτήση της κυριότητας²³. Τυχόν γνώση του νομέα περί της ανυπαρξίας του τίτλου δεν θα τον καθιστά κακόπιστο μόνον

κατά την έννοια της ΑΚ 1043 § 1, αλλά και κατά την έννοια της ΑΚ 1042 (αφού δεν θα είναι συγγνωστή η πεποίθησή του ότι απέκτησε κυριότητα), της οποίας αποτελεί προαπαιτούμενο²⁴. Υπό το πρίσμα αυτό καθίσταται προφανές ότι η κατ' ΑΚ 1043 § 1 καλή πίστη καταλαμβάνεται ήδη από το ευρύτερο περιεχόμενο της καλής πίστης του άρθρου 1042 (που απαιτείται και για την κτήση κυριότητας με νόμιμο τίτλο) και δεν αποτελεί επιπλέον στοιχείο, ειδικώς απαιτούμενο για τον νομιζόμενο, μόνο, τίτλο.

Στην επιστήμη η πρακτική σημασία της θεωρητικής διακρίσεως μεταξύ νόμιμου και νομιζόμενου επιχειρείται να καταδειχθεί στη βάση του ανύπαρκτου, ιδίως, τίτλου: Ο Α βρίσκει απολωλός κινητό, αλλά από πλήν περί το δίκαιο νομιζέται ότι αποκτά κυριότητα με την κατάληψή του²⁵. Κατά τη γνώμη αυτή ο Α, υπολαμβάνοντας ότι αποκτά κυριότητα με την κατάληψη απολωλός, τελεί σε κατάσταση πλήνως περί το δίκαιο και επομένως θεωρείται καλόπιστος κατά την έννοια της ΑΚ 1042, όχι όμως και κατά την έννοια της ΑΚ 1043 § 1, αφού γνωρίζει την ανυπαρξία του τίτλου, δηλ. ότι το πράγμα είναι απολωλός και όχι αδέσποτο· και γι' αυτό δεν χραιδεύεται. Εντούτοις, ο λόγος για τον οποίο ο Α δεν αποκτά κυριότητα εν προκειμένω, δεν είναι η απουσία καλής πίστης του κατά την έννοια (και μάλιστα μόνο) της ΑΚ 1043 § 1, αλλά ότι δεν διαθέτει καν τίτλο τακτικής χρησικτησίας: ο τίτλος που υπολαμβάνει ο Α ως παραγωγικό της κυριότητάς του λόγο, δηλ. η κατάληψη απολωλός, δεν αναγνωρίζεται από το δίκαιο ως τέτοιος, η δε καλή πίστη, είτε κατά την ΑΚ 1042 είτε κατά την ΑΚ 1043 § 1, αναπληρώνει μεν τα εκάστοτε ελλείποντα στοιχεία του αναγνωριζόμενου από τον νόμο τίτλου –ακόμα και την ανυπαρξία του–, αλλά οπωσδήποτε δεν δημιουργεί νέους τίτλους. Ισχύει δηλ. για τους τίτλους τακτικής χρησικτησίας ο numerus clausus των τρόπων κτήσης κυριότητας²⁶. Για τον ίδιο λόγο δεν είναι λ.χ. τίτλος τακτικής χρησικτησίας (ούτε νόμιμος ούτε νομιζόμενος) η ενοχική σύμβαση για τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου (πώληση, δωρεά, προσύμφωνο μεταβίβασης κ.λπ.), ακόμη κι αν τυχόν μεταγραφεί (χωρίς μεταγραφή η απουσία τίτλου προκύπτει ήδη από την ΑΚ 1043 § 2), ούτε το «ταπί», δηλ. ο οθωμανικός τίτλος, καθώς αυτό δεν μεταβιβάζει κατά το ελληνικό δίκαιο κυριότητα και η εγγραφή του στο οθωμανικό κτηματολόγιο δεν ταυτίζεται με τη μεταγραφή²⁷.

Ενόψει των ανωτέρω, ορθότερο συστηματικά και τελλολογικά είναι να θεωρηθεί ότι η καλή πίστη, ως προϋπόθεση για την κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία, έχει το ίδιο πάντοτε περιεχόμενο, ανεξαρτήτως αν ο τίτλος είναι νόμιμος ή νομιζόμενος: τη χωρίς βαριά αμέλεια πεποίθηση του νομέα ότι με τον συγκεκριμένο τίτλο (τον οποίο υπολαμβάνει ως υποστατό και ισχύοντα) αποκτά κυριότητα. Η κρίση αναφορικά με την έλλειψη βαριάς αμέλειας του νομέα θα πρέπει δηλαδή να εκφέρεται πάντοτε σε συνάρτηση με τον συγκεκριμένο τίτλο που αυτός επικαλείται. Όσο βαρύτερο είναι το ελάττωμα του τίτλου –την πλέον ακραία δε περίπτωση ελλατωματικού τίτλου συνιστά ο εξωτερικώς ανύπαρκτος–, τόσο δυσχερέστερη καθίσταται η κατάφαση της απουσίας βαριάς αμέλειας του νομέα ότι με αυτόν τον τίτλο απέκτησε κυριότητα. Υπ' αυτήν την έννοια εύστοχα υποστηρίζεται²⁸ ότι μεταξύ νόμιμου και νομιζόμενου τίτλου δεν υφίσταται καμία ουσιαστική διαφορά, αλλά η διαφορά τους είναι μόνο ποσοτική.

Συνακόλουθα, το είδος και η βαρύτητα του ελαττώματος του συγκεκριμένου εκάστοτε τίτλου (είτε πρόκειται περί νόμιμου είτε περί νομιζόμενου) επιδρούν ευθέως και αμέσως στον βαθμό του πταίσματος του νομέα κατά τον σχηματισμό της

20. Μπαλής, ό.π., σ. 175· Πράτσικας, Εμπράγματος, σ. 123· Βουζίκας, ό.π., σ. 217 επ.· Γεωργιάδης, ό.π., § 44 αρ. 49· Σπυριδάκης, ό.π., σ. 90· Ζήσης, Σχόλιο, ΝΔίκ. 1947, 159· ο ίδιος, Σχόλιο, ΝΔίκ. 1953, 521· Κορδογιαννόπουλος, ΕλλΔνη 1961, 923· Παπαδόπουλος, Αγωγές Εμπραγμάτων Δικαιού, 1989, σ. 78· Παπαχρήστου, Εμπράγματος δίκαιον, 1986, σ. 264· Συμφαλιάδης, Εμπράγματος, σ. 103· Τούσης, Εμπράγματος, σ. 437 σημ. 25. Από τη νομολογία βλ. ΑΠ 337/1965 ΝοΒ 1966, 124· ΑΠ 361/1966 ΕΕΝ 1967, 137· ΑΠ 287/1967 ΝοΒ 1967, 1049· ΑΠ 209/1969 ΝοΒ 1969, 956· ΑΠ 252/1969 ΝοΒ 1969, 1080· ΑΠ 13/1970 ΝοΒ 1970, 683· ΑΠ 717/1971 ΝοΒ 1972, 312· ΑΠ 541/1972 ΝοΒ 1972, 1402· ΑΠ 894/1973 ΝοΒ 1974, 367· ΑΠ 873/1974 ΝοΒ 1975, 486· ΑΠ 776/1975 ΝοΒ 1976, 150· ΑΠ 278/1976 ΝοΒ 1976, 792· ΑΠ 882/1976 ΝοΒ 1977, 338· ΑΠ 187/1977 ΝοΒ 1977, 1160· ΑΠ 598/1979 ΝοΒ 1979, 1612· ΑΠ 976/1979 ΝοΒ 1980, 462· ΑΠ 567/1980 ΝοΒ 1980, 1957· ΑΠ 412/1982 ΕΕΝ 1983, 228· ΑΠ 578/1982 ΝοΒ 1983, 869· ΑΠ 587/1992 ΕλλΔνη 1994, 1278, 1370· ΑΠ 749/1992 ΕΕΝ 1993, 560· ΑΠ 147/1993 ΝοΒ 1994, 187. Contra Βαθούσκος, Εμπράγματος, σ. 183 σημ. 184.1· Αλεξανδροπούλου-Αιγυπιάδου, ό.π., σ. 191 επ.

21. Βουζίκας, ό.π., σ. 216· Γεωργιάδης, ό.π., § 44 αρ. 59· Φίλιος, ό.π., § 104.

22. Βλ. και ΑΠ 172/1972 ΝοΒ 20, 1167 που αναφέρεται στο βάρος του χραιδεοπόζοντος να αποδείξει την χωρίς βαριά αμέλεια του πεποίθηση ότι διαθέτει νόμιμο τίτλο.

23. Κουμάντος, ό.π., σ. 161· Παπαντωνίου, ό.π., σ. 219· έτσι και Αλεξανδροπούλου-Αιγυπιάδου, ό.π., σ. 180-181 διαβλέπουμε διακονομική, μόνο, διαφορά μεταξύ νόμιμου και νομιζόμενου τίτλου.

24. Έτσι και Σπυριδάκης, ό.π., σ. 88· αλλιώς οι Γεωργιάδης και Φίλιος, ό.π.· βλ. και ΑΠ 35/2008 ΕλλΔνη 2008, 1089.

25. Βλ. έτσι Γεωργιάδη, ό.π., § 44 αρ. 59.

26. Σπυριδάκης, ό.π., σ. 78. Βλ. και παραπ. υπό ΙΙ.

27. ΜΠρωταν 135/1987 Αρμ 135, 419· Γεωργιάδης, ό.π., § 44 αρ. 52.

28. Κουμάντος, ό.π., σ. 161.

πεποιθήσεώς του ότι κατέστη κύριος²⁹. Εκ της παρατηρήσεως αυτής παρέπεται ότι η σημασία του ελλάττωματος δεν έγκειται στη θεωρητική κατάσταση του τίτλου στην κατηγορία του νομιζόμενου, όταν αυτό είναι βαρύ (και ιδίως όταν πρόκειται για ανύπαρκτο εξωτερικό τίτλο), ώστε τότε και μόνον να ερευνείται η ύπαρξη ή μη καλής πίστης του νομέα περί της ισχύος του, αλλά στο ότι με αναφορά σ' αυτό κρίνεται αν είναι ή όχι στη συγκεκριμένη περίπτωση συγγνωστή η πεπληνημένη (αλλά ούτως ή άλλως πάντοτε απαιτούμενη) πεποίθηση κυριότητας του νομέα. Ανάλογα, δηλ., με τη βαρύτητα και το είδος του ελλάττωματος (τίτλος ανύπαρκτος –με την επιφύλαξη της ΑΚ 1043 § 2–, άκυρος απόλυτα ή σχετικά –με περαιτέρω διάκριση σε τίτλο εικονικό, αντίθετο στα χρηστά ήθη, στον νόμο κ.λπ.–, ακυρώσιμος κ.λπ.) και τις ειδικές εκάστοτε συνθήκες κτήσεως της κυριότητας, θα δικαιολογείται ή όχι η κατάφαση της ανυπαρξίας βαριάς αμέλειας του αποκτώντος κατά τον σχηματισμό της πεποιθήσεώς του περί της ισχύος του τίτλου του ως παραγωγικού της κυριότητας λόγου. Αλλά η κρίση αυτή είναι περιπτώσιολογική και γίνεται πάντοτε στη βάση του συγκεκριμένου εκάστοτε ελλάττωματικού τίτλου και των συνοδευτικών του περιστάσεων και όχι μόνον στις περιπτώσεις «νομιζόμενου» τίτλου, κατόπιν μιας αφηρημένης θεωρητικής διακρίσεώς του από τον «νόμιμο». Υπό την εκδοχή ότι ο νομέας υπήρξε βαριά αμελής κατά τον σχηματισμό της εντυπώσεώς του ότι ο συγκεκριμένος τίτλος, δυνάμει του οποίου απέκτησε τη νομή, είναι ισχυρός, δεν χραιδεσπόζει ούτως ή άλλως, ακόμη και αν ο τίτλος του ήθελε χαρακτηριστεί σε καθαρώς θεωρητική βάση ως «νόμιμος», αφού δεν θα δικαιολογείται η πλήρη του ότι απέκτησε κυριότητα (ΑΚ 1042). Ειδικότερη εκδήλωση αυτής της ιδέας συνιστά άλλωστε και η διάταξη της ΑΚ 1043 § 2, που ορθώς ερμηνεύεται ότι ισχύει και στην περίπτωση του νόμιμου τίτλου: χωρίς μεταγραφή στα ακίνητα θεωρείται εντελής οδικοιολογική (είναι δηλ. βαριά αμελής) η, έστω υπάρχουσα κατά τα λοιπά, πεποίθηση του νομέα ότι απέκτησε κυριότητα, με συνέπεια ο ελλάττωματικός αυτός τίτλος να μην οδηγεί σε κτήση της κυριότητας με χρησικτησία³⁰. Υπ' αυτήν την έννοια πρακτική σημασία έχει κάθε φορά το αν το συγκεκριμένο ελλάττωμα (ανεξαρτήτως αν αυτό θα καθιστούσε τον τίτλο νόμιμο ή νομιζόμενο) δικαιολογεί την πλήρη του νομέα ότι αποκτά με αυτόν κυριότητα ή, ακόμη, και την ίδια την πεποίθηση κυριότητας και όχι η θεωρητική διάκριση μεταξύ νόμιμου και νομιζόμενου τίτλου.

3. Ειδικές περιπτώσεις ελλάττωματικών τίτλων

Η διαπίστωση ότι το ελλάττωμα του εκάστοτε τίτλου ενδιαφέρει ως στοιχείο που επιδρά στην κρίση για τον βαθμό πταίσματος του νομέα (και όχι για τη θεωρητική ένταξή του στην κατηγορία του νόμιμου ή νομιζόμενου τίτλου), διευκολύνει και την αντιμετώπιση ορισμένων περιπτώσεων υπαρκτών ελλάττωματικών τίτλων, στις οποίες, για διαφορετικούς κάθε φορά λόγους, επιστήμη και νομολογία αρνούνται (χωρίς πειστική θεμελίωση) την ύπαρξη και νομιζόμενου, ακόμη, τίτλου. Ο εικονικός αγοραστής δεν αποκτά κυριότητα με τακτική χρησικτησία³¹, ακριβώς επειδή, γνωρίζοντας κατά την κτήση της νομής ότι ο τίτλος του δεν του προσπορίζει κυριότητα (ΑΚ 1043 § 1), δεν έχει πεποίθηση κυριότητας (ΑΚ 1042). Η προϋπόθεση που απουσιάζει δεν είναι εν προκειμένω ο νόμιμος³² ή νομιζόμενος³³ τίτλος, αλλά η στηριζόμενη στον τίτλο αυτόν

πεποίθηση κτήσεως κυριότητας, καθώς ο ελλάττωματικός αυτός τίτλος από τη φύση του δεν δικαιολογεί (όχι απλώς την πλήρη αλλά, πρωτίστως) την πεποίθηση κυριότητας. Σε άλλες περιπτώσεις το ελλάττωμα του τίτλου (ανεξαρτήτως θεωρητικής ένταξής του στην κατηγορία του νόμιμου ή του νομιζόμενου τίτλου) καθιστά αντικειμενικώς ασύγγνωστη την ενδεχόμενη πεποίθηση του νομέα ότι ο τίτλος του είναι ισχυρός και αποκτά με αυτόν κυριότητα. Τούτο θα ισχύει ιδίως όταν η προκαλέσασα το ελλάττωμα του τίτλου συμπεριφορά του νομέα αποκλίνει από πρότυπα που ο νόμος επιβάλλει με κανόνες δημόσιας τάξης κατά την έννοια της ΑΚ 3³⁴. Έτσι π.χ. ο αποκτών τη νομή με καταπλεονεκτική ή περιορίζουσα υπέρμετρα την ελευθερία του προσώπου δικαιοπραξία (ΑΚ 179), ακόμη και αν από πλήρη περί το δίκαιο ή τα πράγματα σχημάτισε την εντύπωση ότι κατέστη κύριος, είναι, πάντως, κατ' αντικειμενική κρίση, ήτοι επί τη βάση κανονιστικών κριτηρίων, βαριά αμελής, διότι ο συγκεκριμένος τίτλος καταρτίστηκε κατά τρόπον ασύγγνωστο για επιμελή άνθρωπο³⁵. Κατά την εξέταση του βαθμού πταίσματος του νομέα, που συνιστά μία μόνο από τις προϋποθέσεις της υποκειμενικής καλής πίστης των ΑΚ 1043 § 1 και 1042, τα αντικειμενικά κριτήρια του νόμου, όπως ακριβώς και στην περίπτωση της ΑΚ 1043 § 2, επιβάλλουν τη θεώρηση ότι είναι κοινωνικοτυπικώς ασύγγνωστη (ως προϊόν βαριάς αμέλειας) η πλήρη του νομέα. Η κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία αποτυγχάνει εν προκειμένω όχι διότι δεν υπάρχει νόμιμος³⁶ ή νομιζόμενος τίτλος (τέτοιοι είναι κατ' αρχήν κάθε ελλάττωματικός τίτλος) ή η πεποίθηση κυριότητας (αυτή υποκειμενικώς ενδέχεται να υπάρχει), αλλά επειδή η σχηματισθείσα, έστω, πεποίθηση του νομέα ότι αποκτά κυριότητα με τον συγκεκριμένο τίτλο είναι προϊόν βαριάς, κατ' αντικειμενικό τρόπο κρινόμενης, αμέλειάς του, δηλ. συμπεριφοράς απαδούσας προς εγγενείς στην έννομη τάξη βασικές αρχές που αποτυπώνονται σε κανόνες δημόσιας τάξης. Σε ορισμένες, μάλιστα, περιπτώσεις ελλάττωματων του τίτλου, που προκαλούνται από παραβίαση κανόνων δημόσιας τάξης, ο νόμος, με ειδικότερες διατάξεις, εξαιρεί το ελλάττωμα αυτό από εκείνα που εν γένει μπορούν να καλυφθούν μέσω της χρησικτησίας, καθιστώντας το πράγμα ακατάλληλο για νομή χρησικτησίας (βλ. ΑΚ 1055 για την περίπτωση των ανικάνων), με συνέπεια να αποκλείεται και η έκτακτη, ακόμη, χρησικτησία.

Πότε πρόκειται για διάταξη δημόσιας τάξης, ώστε να θεωρείται ασύγγνωστη η πλήρη του νομέα ότι αποκτά κυριότητα με βάση τίτλο που αντιβαίνει σ' αυτήν (ιδίως περιπτώσεις ακυροτήτων δυνάμει των ΑΚ 174-175 σε συνδ. με τις κατ' ιδίαν απαγορευτικές διατάξεις), είναι ζήτημα που κρίνεται με ερμηνεία του εκάστοτε παραβιαζόμενου κανόνα δικαίου. Στις περιπτώσεις αυτές (ελλάττωματων συνεπεία παραβιάσεως κανόνα δημόσιας τάξης) προτείνεται η περιπτώσιολογική μεταχείριση των κατ' ιδίαν τίτλων ως τίτλων τακτικής χρησικτησίας στη βάση των συνοδευουσών τους περιστάσεων³⁷. Η άποψη αυτή, καίτοι έχει υπέρ της το επιχείρημα της επιείκειας, δεν φαίνεται συστηματικώς δικαιολογημένη. Η σκέψη ότι ο θεσμός της τακτικής χρησικτησίας, που επιβραβεύει την καλή πίστη στις συναλλαγές, δύναται χάριν επιείκειας προς τον αποκτώντα να θεραπεύσει ελλάττωμα που προκαλούνται από την παραβίαση διατάξεων με τόσο έντονη αξιολογική φόρτιση, όπως η ΑΚ

34. Βουζίκας, ό.π., σ. 207-208.

35. ΑΠ 473/1979 ΝοΒ 1979, 1473· αλλιώς Βουζίκας, ό.π., σ. 220, ευρισκόμενος σε αντίφαση με όσα υποστηρίζει στις σ. 207-208· Γέσιου-Φαίτη, Γνωμοδότηση, Αρμ 1987, 22 επ.· Βαθούσκος, Εμπράγματον, σ. 181 σημ. 183.1· Αλεξανδροπούλου-Αιγυπτιάδου, ό.π., σ. 102 επ.· Σπυριδάκης, ό.π., σ. 93.

36. Έτσι όμως, χωρίς δικαιολόγηση, ΑΠ 473/1979 ΝοΒ 1979 1473· αντίθετα και ορθά Βαθούσκος, Εμπράγματον, σ. 181 σημ. 183.

37. Αλεξανδροπούλου-Αιγυπτιάδου, ό.π., σ. 102 επ. για την περίπτωση τίτλου αντίθετου στην ΑΚ 178, με κριτήριο την ένταση της προσβολής των χρηστών ηθών.

29. Ότι ο βαθμός αμέλειας κρίνεται κυρίως εκ του τίτλου βλ. Παπαντωνίου, ό.π., σ. 221.

30. Παπαντωνίου, ό.π., σ. 221.

31. Αθλιώς Αλεξανδροπούλου-Αιγυπτιάδου, ό.π., σ. 86 επ.· Σπυριδάκης, ό.π., σ. 94.

32. Έτσι όμως ΑΠ 242/1959 ΝοΒ 1959, 887· Εφθεσ 883/1969 Αρμ 1974, 229· ΠΠρΚεφ 7/1973 ΑρμΝ 1970, 362.

33. Έτσι όμως ΕφΑθ 598/1975 Αρμ 1979, 334.

178, προσκρούει στον αντίλογο ότι τη στάθμιση των συμφερόντων έχει κάνει στο αφηρημένο επίπεδο του νόμου ο νομοθέτης, ο οποίος, επιπλέον, χάριν προστασίας υπέρτερων αγαθών, θυσιάζει το συμφέρον όχι μόνον του αποκτώντος, αλλά και τρίτων προσώπων, που καλόπιστα συναλλήσονται μαζί του³⁸, αφήνοντας το αίτημα της προστασίας των συναλληγών (που αποτελεί και τον βασικό δικαιοπολιτικό λόγο της τακτικής χραισικησίας) να υποχωρήσει έναντι του εκάστοτε υπέρτερου δικαιοπολιτικού σκοπού που υπηρετεί ο παραβιασθείς κανόνας δημόσιας τάξης. Με αυτές τις σκέψεις παρίσταται ως περισσότερο πειστική η ενιαία αντιμετώπιση των ελλατωματικών λόγω πρόσκρουσης σε κανόνες δημόσιας τάξης τίτλων ως απρόσφορων αντικειμενικώς να καταστήσουν συγγνωστή την πλάνη του νομέα. Θεμελιώδης κανόνας της έννομης τάξης, επί μη τηρήσεως του οποίου οπωσδήποτε θα είναι αντικειμενικώς ασύγγνωστη η πλάνη του νομέα ότι αποκτά κυριότητα, είναι πρωτίστως ο εμπεριεχόμενος στο άρθρο 17 Σ για στέρηση της ιδιοκτησίας μόνον έναντι καταβολής αποζημιώσεως. Επομένως, χωρίς καταβολή αποζημιώσεως, και αν ακόμη ο υπέρ ου η αναγκαστική απαλλοτρίωση πιστεύει ότι απέκτησε κυριότητα, δεν χραισιδεσπόζει και δεν αποκτά κυριότητα³⁹.

Εν κατακλείδι, τίτλος τακτικής χραισικησίας (νόμιμος ή νομιζόμενος) μπορεί να είναι οποιοσδήποτε αναγνωριζόμενος από τον νόμο, αλλά ελλατωματικός στη συγκεκριμένη περίπτωση, τίτλος, ακόμη και ανύπαρκτος (για τα ακίνητα με την επιφύλαξη της ΑΚ 1043 § 2 για τους κατά νόμον μεταγραφικούς τίτλους). Εφόσον ο νομέας υπολαμβάνει τον τίτλο ως υπάρχοντα (όταν είναι ανύπαρκτος) και ισχυρό (όταν υπάρχει αλλά πάσχει για κάποιον λόγο), η ανυπαρξία του ή το ελάττωμά του αναπληρούνται, εφόσον κατά την κτήση της νομής ο αποκτών είναι καλόπιστος, δηλ. πίστευε χωρίς βαριά αμέλεια ότι απέκτησε με τον τίτλο αυτόν κυριότητα και παρέμεινε στη νομή για το αναγκαίο κατά την ΑΚ 1041 διάστημα⁴⁰.

4. Εκ των υστέρων ελλατωματικός τίτλος

Το ελάττωμα του τίτλου άλλοτε μιν θα εμποδίζει εξ αρχής την κτήση της κυριότητας (τίτλος ανύπαρκτος, άκυρος, ανενεργός), άλλοτε 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). Ο αναδρομικώς άκυρος αυτός τίτλος θα συνιστά τίτλο τακτικής χραισικησίας, εφόσον κατά την κτήση της νομής ο αποκτών αγνοούσε, χωρίς βαριά αμέλεια, το ελάττωμά του και είχε την πεποίθηση ότι αποκτά κατά τρόπον μη αναστρέψιμο κυριότητα. Τούτο οπωσδήποτε δεν δικαιολογείται στην περίπτωση της απάτης ή απειλής, εφόσον ο ίδιος ο αποκτών εξαπάτησε ή απείλησε τον δικαιοπάροχο του. Σε κάθε περίπτωση, τότε μόνον η (με αναδρομική δύναμη) ακύρωση του τίτλου δεν ματαιώνει τη λειτουργία του ως τίτλου τακτικής χραισικησίας, όταν η αγωγή ακυρώσεως ασκείται μετά τον χρόνο αυτό. Διαφορετικά θα συνέχιζε να λειτουργεί ως τίτλος τακτικής χραισικησίας ελλατωματικός τίτλος που εξαφανίστηκε εγκαίρως από τον νομικό κόσμο με τον προσήκοντα νομικό μηχανισμό και θα ματαιωνόταν κατ' αποτέλεσμα ο σκοπός των διατάξεων περί ακυρώσεως. Το ίδιο δε πρέπει να γίνει δεκτό και στην περίπτωση που ο τίτλος είναι διοικητική πράξη

(παραχωρητήριο) που ανακαλείται. Και εν προκειμένω τότε μόνον ο ανακλήθεις τίτλος συνιστά τίτλο τακτικής χραισικησίας, όταν η ανάκληση λαμβάνει χώρα μετά τη συμπλήρωση του χρόνου τακτικής χραισικησίας⁴¹.

Στην περίπτωση της ακυρώσιμης λόγω πλάνης σύμβασης, εξάλλου, ανάγκη εκ των υστέρων προσφυγής στον μηχανισμό της τακτικής χραισικησίας υπάρχει όταν η πλάνη αφορά στον μεταβιβάζοντα (εάν η πλάνη είναι κοινή, π.χ. περίπτωση εσφαλιμένης 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, λ.χ., ο Α, που έχει στην κυριότητα τα δύο ακίνητα και επιθυμεί να πωλήσει και μεταβιβάσει στον Β το ακίνητο χ, από πλάνη στη δήλωση συμφωνήσει 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 μόνον αποκτά κυριότητα σ' αυτό κατ' ΑΚ 1033, αλλά επιπλέον χραισιδεσπόζει, με συνέπεια να αντιτάξει στον Α κτήση κυριότητας με τακτική χραισικησία, 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.

Η περίπτωση της πλάνης στη δήλωση κατά την κατάρτιση της εμπράγματης σύμβασης, που αποτελεί τίτλο τακτικής χραισικησίας, εμφανίζει πρακτικό ενδιαφέρον και από την αντίστροφη σκοπιά, όταν δηλαδή πλανηθείς στη δήλωση είναι ο αποκτών-χραισιδεσπόζων. Στην περίπτωση αυτή ο νομέας μόνον με χραισικησία δύναται να αποκτήσει κυριότητα. Η πλάνη του μπορεί να αφορά στο ίδιο το πράγμα (την ταυτότητά του ή την έκτασή του⁴²), αλλά και στο μεταβιβαζόμενο δικαίωμα (τα ποσοστά συγκυριότητας που μεταβιβάζονται⁴³, το αν μεταβιβάζεται κυριότητα ή άλλο δικαίωμα κ.λπ.). Στο ανωτέρω παράδειγμα, λ.χ., εάν στη σύμβαση είχε περιγραφεί το ακίνητο χ, αλλά ο Β καλόπιστως υπελάμβανε ότι καταρτίζε σύμβαση για το ακίνητο ψ και σ' αυτό εγκαθίστατο, θα αποκτούσε την κυριότητά του με τακτική χραισικησία⁴⁴. Η προϋπόθεση της μεταγραφής (ΑΚ 1043 § 2) συντρέχει εν προκειμένω⁴⁵, αφού το ελάττωμά της (βλ. ΑΚ 1196) θεραπεύεται από την καλή πίστη του νομέα⁴⁶. Στην οριακή αυτή περίπτωση, που υπάρχει πλήρης διάσταση μεταξύ μεταβιβαζόμενου και χραισιδεσποζόμενου ακινήτου και όχι απλώς διάσταση ως προς την έκτασή τους, πρέπει πάντως να αποκλεισθεί το ανειρηκείς για τον Α ενδεχόμενο να λειτουργήσει η αυτή σύμβαση υπέρ του Β αφενός μιν ως ισχυρός καθόλου τίτλος κατ' ΑΚ 1033 για την κτήση κυριότητας στο ακίνητο χ, αφετέρου δε ως τίτλος τακτικής χραισικησίας για την κτήση κυριότητας στο ακίνητο ψ. Η ΑΚ 281 (ώστε να αποκλεισθεί μέσω της εφαρμογής της η εκ μέρους του Β άσκηση του δικαιώματος κυριότητας στο ακίνητο χ) δεν προσφέρει ικανοποιητική λύση, καθώς η κυριότητα θα παραμείνει σ' αυτόν. Η λύση του προβλήματος θα δοθεί μέσα από τις διατάξεις για τον αδικαιολόγιο πλουτισμό⁴⁷. Ο Β αποκτά μιν κυριότητα με

38. Διατάξεις αντίστοιχες προς τις ΑΚ 1203-1204 απουσιάζουν για την ανάγκη, πάντως, μετριασμού της συνειδητής αυτής νομοθετικής επιλογής βλ. Παπανικολάου, Οι καταπιεστικές δικαιοπραξίες (1983), σ. 293 επ.

39. Έτσι κατ' αποτέλεσμα και Γεωργιάδης, ΕλλΔνη 1988, 636 επ.· Σπυριδάκης, ό.π., σ. 94-95.

40. Περιπτώσιολογία ελλατωματικών τίτλων βλ. στην Αλεξανδρούλου-Αιγυπτιάδου, ό.π., σ. 55-115.

41. Έτσι για την ανάκληση παραχωρητηρίου ΕφΘεσ 556/1992 ΕλλΔνη 1992, 1270· Σπυριδάκης, ό.π., σ. 95-96· Γεωργιάδης, ό.π., § 44 αρ. 25.

42. ΕφΑθ 4044/1978 ΕΕΝ 1978, 503· ΕφΑθ 443/1973 ΝοΒ 1973, 506.

43. ΕφΑθ 3965/1986 ΕλλΔνη 1986, 1323.

44. ΑΠ 1247/1976 ΝοΒ 1977, 737· ΑΠ 278/1976 ΝοΒ 1976, 792· ΑΠ 681/1967 ΝοΒ 1968, 265· ΑΠ 433/1967 ΝοΒ 1968, 19· Γεωργιάδης, ό.π., § 44 αρ. 57· Βαθούσκος, Εμπράγματον, σ. 182.

45. Απλώς Αλεξανδρούλου-Αιγυπτιάδου, ό.π., σ. 64.

46. Βλ. παραπ. σημ. 6.

47. Το ζήτημα, αν η χραισικησία αποτελεί νόμιμη αιτία πλουτισμού, αποτελεί ένα από τα δυσχερέστερα προβλήματα που σχετίζονται με την ερμηνεία των δύο θεσμών. Η απάντηση στο ερώτημα αυτό προϋποθέτει τη διάκριση μεταξύ τακτικής και έκτα-

τακτική χρησικτησία στο ακίνητο ψ, όμως η κτήση αυτή δεν

κτής χρησικτησίας. Τα δύο αυτά είδη χρησικτησίας 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 πραγμάτων (*Γεωργιάδης*, ό.π., § 2 αρ. 38). Κοινή είναι, επίσης, η εμπράγματη έννομη συνέπεια της πλήρωσης των προϋποθέσεων τους, ήτοι η κτήση κυριότητας και δη κατά τρόπον πρωτότυπο. Κατά τη λοιπή, όμως, τακτική και έκτακτη χρησικτησία 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 πλουτισμού. Παραταύτα, κατά τη μόλιον κρατούσα γνώμη, που δεν διακρίνει μεταξύ τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας, με τις σχετικές διατάξεις ο νομοθέτης όχι μόνο καθιερώνει πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας, αλλά επιπλέον εισάγει νόμιμη αιτία πλουτισμού, δικαιολογώντας και ουσιαστικά τον πλουτισμό του αποκτώντος. Επιχείρημα υπέρ της άποψης αυτής αντλούν οι υποστηρικτές της από τον σκοπό της χρησικτησίας (χωρίς διάκριση σε τακτική και έκτακτη), 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 εμπράγματος καθεστώτος, αλλά και για κύρωση της περιουσιακής μετακίνησης (*Μπαλής*, ό.π., § 72· *Λιτζερόπουλος*, § 262 Β, Δ· *Γεωργιάδης*, ό.π., § 44 αρ. 100· *Σταθόπουλος*, ΓενΕνοχ, § 16 αρ. 61· *Σπυριδάκης*, Εμπράγματο, Β1, σ. 686· *Μπόσδας*, ΑρχΝ 1970, 481 επ., 487· *Κορνηλάκης*, ΕιδΕνοχ Ι, § 66 ΙV· *Φίλιος*, ΕιδΕνοχ, § 151α Α).

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 μιαν αμφίβολη μεθοδολογική ορθότητα ιεράρχηση 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 αυτοτελείου, 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 πλουτισμού (για την έκτακτη χρησικτησία βλ. ΑΠ 1361/2007 ΧρΙΑ 2008, 607). Συστηματικός 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 αξίωσης αδικαιολόγητου πλουτισμού. Εν προκειμένω η αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού αποκλείεται όχι επειδή η έκτακτη χρησικτησία συνιστά νόμιμη αιτία πλουτισμού, αλλά επειδή η επανορθωτική αξίωση παραγράφηκε. Επομένως, ο αποκλεισμός της αξίωσης αδικαιολόγητου πλουτισμού στην περίπτωση της έκτακτης χρησικτησίας εδράζεται σε ασφαλείς σταθμίσεις και επιλογές του ίδιου του νομοθέτη και δεν συνιστά μια συστηματικώς ή τελολογικώς αυθαίρετη θεώρηση του σκοπού της ως δήθεν υπέρτερου σε σχέση με τον σκοπό του αδικαιολόγητου πλουτισμού. Η κοινωνική ειρήνη και η ασφάλεια δικαίου, ως τελικός και απώτατος σκοπός της έκτακτης χρησικτησίας, οδηγεί στο ασφαλές συμπέρασμα ότι η εμπράγματη μεταβολή που αυτή 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 συναλλήλων, δεν είναι συστηματικώς και τελολογικώς αυτονόητο ότι αποτελεί νόμιμη αιτία πλουτισμού. Η ιδέα της προστασίας των συναλλήλων δεν αντιμάχεται την αποκαταστατική λειτουργία του αδικαιολόγητου πλουτισμού· δεν πρόκειται για δικαιοπολιτικά ζητούμενα που αλληλοαποκλείονται, αλλά για αρχές που μπορούν να συνυπάρξουν, όπως σαφώς καταφαίνεται στην περίπτωση των ΑΚ 1036 επ., στο πλαίσιο των οποίων και η ασφάλεια των συναλλήλων διασφαλίζεται, και η αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού διασώζεται. Ειδικώς δε επί κιντών, η αντιμετώπιση της τακτικής χρησικτησίας ως νόμιμης αιτίας πλουτισμού οδηγεί στο συστημα-

στηρίζεται σε νόμιμη αιτία (η πώληση αφορά στο ακίνητο χ και συνεχίζει να αποτελεί τη νόμιμη αιτία για τη μεταβίβασή του, ο δε Β, που την κατήρτισε από πλάνη, δεν άσκησε το δικαίωμα ακύρωσής της). Επομένως ο Α έχει κατά του Β αξίωση για μεταβίβαση του ακινήτου ψ κατά τις ΑΚ 904 επ.

Δυσκολότερη είναι η απάντηση στο ερώτημα αν συνιστά τίτλο τακτικής χρησικτησίας η καθόλου έγκυρη μεταβιβαστική της κυριότητας σύμβαση, η οποία στηρίζεται σε υποσχετική σύμβαση που αργότερα ανατρέπεται ex nunc συνεπεία ασκή-

τικό παράδοξο να αντιμετωπίζεται ευμενέστερα ο χρησιδεσπόζων με βάση άκυρη εμπράγματη σύμβαση, σε σχέση με τον αποκτώντα αμέσως κυριότητα κατ' ΑΚ 1034, αλλά χωρίς νόμιμη αιτία. *Παράδειγμα*: Αν ο Α μεταβιβάσει στον καλλόπιστο Β κληρομαίο κινητό του Γ, ο Β αποκτά κυριότητα με τακτική χρησικτησία σε μια τριετία, επιπλέον δε διαθέτει (κατά την ανωτέρω γνώμη) νόμιμη αιτία πλουτισμού. Αντίθετα, αν ο Α μεταβιβάσει στον Β δικό του κινητό, αλλά χωρίς έγκυρη αιτία (αχρεωσήτως), ο Β θα αποκτήσει μεν αμέσως την κυριότητα, θα είναι εντούτοις έναντι του Α υπόχρεος σε αναμεταβίβαση κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού επί είκοσι έτη. Με αυτή ακριβώς τη συστηματική παρατήρηση άλλη γνώμη στην επιστήμη υποστηρίζει ότι το κατά πόσον ο αποκτώντας 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 σχέση (*Βουζίκας*, ό.π., σ. 253· *Ζέπος*, ΕνοχΔικ, ΕιδΜερ, σ. 691· *Ευθυμίου*, ΕλλΔνη 1980, 185 επ.· βρβλ. και παρατηρήσεις *Βαλιούδη*, σε Γεωργιάδη ΣΕΑΚ άρθρ. 904 αρ. 41).

Η δεύτερη αυτή άποψη παρίσταται ως τελολογικώς και συστηματικώς ορθότερη. Η ορθότητά 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. Έτσι, ο αποκτών την κυριότητα με τακτική χρησικτησία και ο λήπτης του πλουτισμού ενδέχεται να είναι διαφορετικά πρόσωπα. Η κρατούσα γνώμη, που διαβλέπει και στην τακτική χρησικτησία νόμιμη αιτία πλουτισμού του χρησιδεσπόζοντος, 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 καλλόπιστο 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 παροχής είναι το ανταλλάγμα που αυτός έλαβε από τον Β (όχι το ακίνητο· ότι επί τριμερών σχέσεων επικρατεί το κριτήριο της ζημίας ΑΠ 1351/2011 ΧρΙΑ 2012, 261). 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 μεταβιβάσει στον Β το ακίνητο του Γ αιτία δωρεάς, οπότε πλουσιότερος θα καταστεί ο Β (αρχικώς μεν ως προς τη νομή, μετά δε τη συμπλήρωση δεκαετίας ως προς την κυριότητα), δεν φαίνεται, για τους ίδιους ακριβώς λόγους, τελολογικώς πειστική η άποψη ότι η τακτική χρησικτησία θα 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. Αντίθετα, όπως ακριβώς θα όφειλε αρχικώς να αποδώσει στον Γ τη νομή με τη *condictio possessionis* (ΑΚ 913), οφείλει να αποδώσει και την κυριότητα και με τη *condictio rei*. Δικαιοπολιτικώς ορθότερο φαίνεται δηλ. και εν προκειμένω να παρέχεται στον Γ η αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά του Β επί τη βάσει της ΑΚ 913 σε συνδ. με την ΑΚ 908 εδ. β' (επιχείρημα και από τη νεότερη διάταξη του άρθρου 13 § 3 του ν. 2664/1998). Αυτονόητο είναι πάντως ότι η αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού δεν μπορεί να ασκείται κατά τρόπον απόδοντα προς τις επιταγές της ΑΚ 281.

σεως διαπληστικού δικαιώματος (υπαναχώρησης, ανάκλησης δωρεάς κ.λπ.). *Παράδειγμα:* Ο Α πωλεί και μεταβιβάζει στον Β κινητό μεγάλη αξία με πίστωση του τιμήματος με δόσεις πενταετούς διάρκειας. 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 χρησι- κτησία;⁴⁸ Ορθότερη φαίνεται η αρνητική απάντηση. Σκοπός των διατάξεων για την τακτική χρησικτησία είναι να θεραπεύσουν υπάρχοντα κατά τον χρόνο κτήσεως της νομής ελλειψώματα του τίτλου και όχι να ματαιώσουν τον σκοπό άλλων θεσμών, που από τη φύση τους είναι προορισμένοι να ενεργήσουν σε με- ταγενέστερο χρόνο, αναπτύσσοντας την ισχύ τους σε ενοχικό, κατ' αρχήν, επίπεδο και οι οποίοι προϋποθέτουν καθ' όλη έ- γκυρη και ισχυρή αρχικώς μεταβίβαση, όπως εν προκειμένω. Η τακτική χρησικτησία δεν επιτρέπεται να μετατραπεί σε μηχανισμό οριστικής εκκαθαρίσεως της εσωτερικής-ενοχικής σχέσης των μερών, ρόλο που συστηματικώς επιτελούν άλλοι θεσμοί και ιδίως ο αδικαιολόγητος πλουτισμός. Διαφορετική τυχόν αντιμέτωπιση του προβλήματος θα παρίσταται ως αντινομική. Υπ' αυτήν την έννοια ο έγκυρος εν προκειμένω τίτλος κτήσης κυριότητας (που δεν ανατρέπεται με αναδρομική δύναμη) δεν συνιστά τίτλο τακτικής χρησικτησίας.

Όσον αφορά στον ανενεργό τίτλο, ιδιαίτερης μνείας χρήζει η περίπτωση της αναβλητικής αιρέσεως (η περίπτωση της ΑΚ 208 αφορά στον άκυρο τίτλο, για τον οποίο ισχύουν τα ανω- τέρω κατά περίπτωση εκτεθέντα). Κατά κρατούσα γνώμη δεν συνιστά τίτλο τακτικής χρησικτησίας η υπό αναβλητική αίρεση τελούσα σύμβαση⁴⁹. Η άποψη αυτή δεν φαίνεται ορθή. Το ε-

πιχείρημα ότι αλλιώς θα καταστρατηγούντο οι διατάξεις για τις αιρέσεις δεν φαίνεται από μόνο του πειστικό. Η προστασία της καλής πίστης μέσω της τακτικής χρησικτησίας έχει κατ' αρχήν συστηματικώς το προβάδισμα. Το κατά πόσον όμως στη συ- γκεκριμένη εκάστοτε περίπτωση δικαιολογείται καλή πίστη με βάση τον συγκεκριμένο και περιέχοντα την αίρεση τίτλο, είναι ζήτημα πραγματικό (π.χ. στη σύμβαση γίνεται απλώς αναφορά ότι η κυριότητα μεταβιβάζεται κατά τους όρους της ΑΚ 532, το νόημα της οποίας ο αποκτών δεν μπορούσε να αντιληφθεί). Εκείνο που πράγματι μπορεί να εμποδίσει σε μια τέτοια πε- ρίπτωση την κτήση κυριότητας με χρησικτησία δεν είναι η α- νυπαρξία νόμιμου/νομιζόμενου τίτλου, αλλά η απουσία της προϋπόθεσης της νομής χρησικτησίας, ενόψει του κανόνα της ΑΚ 980 § 2 σε συνδ. (για τα ακίνητα) με την ΑΚ 982, σύμφω- να με τον οποίο όποιος άρχισε να κατέχει στο όνομα άλλου, τεκμαίρεται, όσο διατηρεί την κατοχή, ότι κατέχει στο όνομα του άλλου, στα δε ακίνητα η νομή του άλλου δεν χάνεται προτού αυτός λάβει γνώση της ανυπαρξίας⁵⁰. Στο μέτρο, πά- ντως, που ο υπό αναβλητική αίρεση αποκτήσας την κυριότητα υπολαμβάνει δικαιολογημένα ότι κατέστη κύριος και επιπλέον καταστήσει γνωστό στον κύριο ότι νέμεται το πράγμα ως δικό του, χρησιδεσπόζει. Για τον λόγο αυτό ο αποκτών μετακλητή (βεβαρημένη με διαλυτική αίρεση) κυριότητα και, κατ' επέ- κταση, νομή, έχει τίτλο τακτικής χρησικτησίας, αν χωρίς βαριά αμέλεια αγνοεί την ύπαρξη της αιρέσεως⁵¹.

48. Ορθή η καταφατική απάντηση στην περίπτωση της *έκτακτης* χρησικτησίας που δεν προϋποθέτει τίτλο, αλλά μόνο νομή: ΑΠ 1361/1997 ΧρΙΑ 2008, 607 με κριτικές επισημάνσεις *Καστρήσιου* για την περίπτωση ανακλήσεως δωρεάς μετά από είκοσι χρόνια.

49. Π.χ. μεταβίβαση κυριότητας υπό την αναβλητική αίρεση απο- πληρωμής του πιστωθέντος τιμήματος: *Παπαντωνίου*, ό.π., σ. 218· *Τούσης*, ό.π., σ. 434 σημ. 14· *Αλεξανδροπούλου-Αιγυπτιάδου*, ό.π., σ. 109-110· ΠΠρΠατρ 396/1984 ΑχΝ 1985, 418.

50. *Παπαντωνίου*, ό.π.

51. Έτσι στο προϊσχύσαν δίκαιο *Οικονομίδης*, Εμπράγματα δίκαια, σ. 168 σημ. 23· αλλιώς *Αλεξανδροπούλου-Αιγυπτιάδου*, ό.π., σ. 110-111.