



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 11 ΝΟΕ. 1993

Αριθμ. Γνωμ. 10

Π ρ ο ς

Το Υπουργείο Δικαιοσύνης

Διεύθυνση Δ

Τμήμα Υποθηκοφυλακείων

Ενταύθα

Η Υπουργός Δικαιοσύνης ζήτησε να έχει τις απόψεις της Εισαγγελίας του Αρείου Πάγου σχετικά με αίτημα ορισμένων δικηγορικών συλλόγων να μεταγράφονται οι δικαστικές αποφάσεις, που έχουν εκδοθεί επί αγωγών αναγνωριστικών ή διεκδικητικών, ως τίτλοι ιδιοκτησίας ακινήτων στα οικεία βιβλία μεταγραφών, οι οποίοι (δικηγορικοί σύλλογοι) και προτείνουν στην ανάγκη να γίνει σχετική νομοθετική ρύθμιση. Επί του θέματος αυτού οι απόψεις μας είναι οι ακόλουθες:

Η ανάγκη της προστασίας των συναλλαγών στα ακίνητα απαιτεί οι ενδιαφερόμενοι τρίτοι αφενός να έχουν τη δυνατότητα να πληροφορούνται σχετικά με τις εμπράγματες σχέσεις που αναφέρονται σ'ένα ακίνητο και αφετέρου η γνώση τους, που σχηματίστηκε από την πληροφόρηση αυτή, να είναι σίγουρη και να προστατεύεται. Ο Αστικός Κώδικας αντιμετωπίζει το θέμα αυτό - το οποίο προφανώς έχει πολύ μεγάλη πρακτική σημασία - με το θεσμό

της μεταγραφής. Η μεταγραφή δεν είναι τίποτα άλλο παρά μία εγγραφή σε δημόσιο, δηλ. προσιτό στο κοινό, βιβλίο των πράξεων εκείνων οι οποίες επιφέρουν μεταβολή στις εμπράγματες σχέσεις πάνω σε ένα ακίνητο. Χωρίς τη μεταγραφή οι πράξεις εκείνες που ορίζεται από το νόμο και μάλιστα με αποκλειστική απαρίθμηση, ότι μεταγράφονται, δεν παράγουν κανένα έννομο αποτέλεσμα.-

Η πρώτη κατηγορία των πράξεων εκείνων που πρέπει να μεταγράφονται κατ'άρθρο 1192 αρ. 1 Α.Κ. είναι οι δικαιοπραξίες εν ζωή, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητο. Πρόκειται δηλαδή για τις εμπράγματες δικαιοπραξίες, όπως, άλλωστε, διευκρινίζεται στην ίδια διάταξη του άρθρου 1192 αρ. 1 Α.Κ.. Κατά συνέπεια ο νόμος για τη μεταγραφή απαιτεί δικαιοπραξία και μόνο δικαιοπραξία και δεν αρκείται στην απλή κτήση εμπράγματος δικαιώματος πάνω σε ακίνητο, η οποία προήλθε π.χ. από έκτακτη χρησικτησία, γιατί δεν στηρίζεται σε δικαιοπραξία. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημανθεί ότι η παράγωγη κτήση του εμπράγματος

δικαιώματος πάνω σε ακίνητα και τις αποφάσεις εκείνες με τις οποίες αναγνωρίζεται η επελθούσα πρωτότυπη κτήση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος πάνω σε ακίνητα, είτε από τακτική είτε από έκτακτη χρησηκτησία, ενόψει των ανωτέρω εκτιθεμένων οι αποφάσεις αυτές δεν μεταγράφονται, γιατί δεν πρόκειται, βέβαια, περί δικαιοπραξιών και έτσι δεν μπορούν να συμπεριληφθούν στην αναφερόμενη πρώτη κατηγορία των μεταγραφτέων πράξεων, αλλ' ούτε και σε καμία άλλη των άλλων απαριθμωμένων από το νόμο (άρθρο 1198 αρ.2,3 και 4 Α.Κ.) κατηγοριών μεταγραφτέων πράξεων.

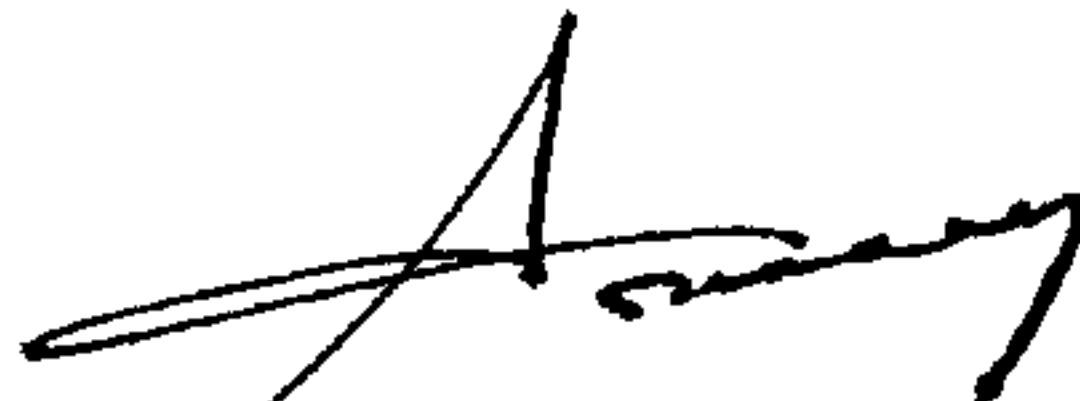
Όπως αναφέρθηκε τόσο η εμπράγματο δικαιοπραξία, στην οποία στηρίζεται η παράγωγη κτήση εμπράγματος δικαιώματος πάνω σε ακίνητα, όσο και η όμοια εμπράγματο δικαιοπραξία που ως νόμιμος τίτλος θεμελιώνει, μαζί με τις άλλες νόμιμες προϋποθέσεις, την τακτική χρησηκτησία, μπορούν και πρέπει να μεταγράφονται. Άρα οι αναφερόμενες δικαστικές αποφάσεις που δέχονται ή απορρίπτουν αναγνωριστικές αγωγές, όπως και εκείνες οι αποφάσεις που αναγνωρίζουν την επελθούσα κτήση της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος, συνεπεία τακτικής χρησηκτησίας, δεν είναι αναγκαίο να μεταγράφονται, αφού έχουν ήδη μεταγραφεί, οι νόμιμοι τίτλοι, δηλαδή οι εμπράγματος δικαιοπραξίες, που στηρίζουν την παράγωγη ή την πρωτότυπη κτήση την προελθούσα από τακτική χρησηκτησία. Επομένως παραμένουν μόνο οι αποφάσεις εκείνες που αναγνωρίζουν επελθούσαν κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος πάνω σε ακίνητο, συνεπεία έκτακτης χρησηκτησίας, όπου δεν

υπάρχει νόμιμος τίτλος, δηλαδή εμπράγματη δικαιοπραξία. Οι αποφάσεις αυτές, παρά το γεγονός ότι επιφέρουν μεταβολή στις εμπράγματες σχέσεις πάνω σε ακίνητα, δεν μπορούν να μεταγραφούν, αφού δεν περιλαμβάνονται στην αποκλειστική απαρίθμηση των μεταγραφτέων πράξεων και συνεπώς ως προς αυτές δεν υπάρχει η αναγκαία προστασία των συναλλαγών, δηλαδή η προστασία των ενδιαφερομένων τρίτων, με την εκτεθείσα έννοια.

Περαιτέρω στη δεύτερη κατηγορία των μεταγραφτέων πράξεων, κατ'άρθρο 1192 αριθμ. 2 Α.Κ. περιλαμβάνονται και οι επιδικάσεις, δηλαδή εκείνες οι διαπλαστικές αποφάσεις με τις οποίες επιτάσσεται και επέρχεται η εμπράγματη μεταβολή (απονομή κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος). Πρόκειται δηλαδή για πρωτότυπη κτήση εμπράγματος δικαιώματος, όπου επίσης δεν υπάρχει ως θεμελιωτικό γεγονός της εμπράγματης αυτής μεταβολής, εμπράγματη δικαιοπραξία και για το λόγο αυτό ο νομοθέτης, αποσκοπών στην προστασία των συναλλαγών, όρισε την καταχώρηση και των αποφάσεων αυτών στα οικεία βιβλία μεταγραφών. Ενόψει των ανωτέρω θεωρούμε αναγκαίον να αντιμετωπισθεί νομοθετικά η καταχώρηση στα οικεία βιβλία μεταγραφών και των αποφάσεων εκείνων που αναγνωρίζουν πρωτότυπη κτήση εμπράγματος δικαιώματος συνεπεία έκτακτης χρησικτησίας, αφού αυτές δεν μπορούν να συμπεριληφθούν σε καμία των ήδη απαριθμουμένων από το νόμο κατηγοριών μεταγραφτέων πράξεων. Ειδικότερα θα μπορούσε να περιληφθεί διάταξη στο τέλος της διατάξεως του άρθρου 1192 αριθμ. 4 Α.Κ. με το ακόλουθο περιεχόμενο ' ' ως και εκείνες που περιέχουν αναγνώριση κυριότητας ή

άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος πάνω σε ακίνητο,
επελθόντων κατά πρωτότυπο τρόπο (έκτακτη χραιοκτησία).-

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου



Παναγιώτης Σπυρόπουλος