

**ΕΘΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΩΝ
ΕΠΙΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΣΕΜΙΝΑΡΙΟ**

«Οι Νέοι Ειρηνοδίκες»

**Η ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ ΕΚ ΜΕΡΟΥΣ ΤΟΥ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΗ
ΤΩΝ ΣΥΝΗΘΕΣΤΕΡΩΝ ΑΙΤΗΜΑΤΩΝ
ΠΑΡΟΧΗΣ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ**

Α.Η επίδραση του κτηματολογικού δικαίου στη λειτουργική αρμοδιότητα του ειρηνοδικείου

Β. Αναγνωριστική κυριότητας αγωγή (ιδίως με επίκληση χρησικτησίας)

Γ. Διεκδικητική αγωγή

Δ. Αρνητική αγωγή

Ε. Αγωγή προστασίας της νομής από αποβολή

Στ. Αγωγή προστασίας της νομής από διατάραξη

Ζ. Διανομή

Η. Πρακτικά συμβιβασμού ενώπιον του Ειρηνοδίκη για υποθέσεις εμπραγμάτου δικαίου

Θ. Ανακοπή κατά πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής και επιβολής προστίμου ενώπιον του ειρηνοδικείου

Ι. Επικύρωση ανώμαλης δικαιοπραξίας

Θεσσαλονίκη 6 Φεβρουαρίου 2020

Εισηγήτρια: Κωνσταντία Π. Εμμανουηλίδου, Εφέτης

Α. Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΣΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟΥ

Στις περιοχές όπου λειτουργεί το Εθνικό Κτηματολόγιο (αναζήτηση σε [www.ktimatologio](http://www.ktimatologio.gr) gr.- Κτηματολόγιο σε λειτουργία –κτηματολογικά γραφεία) η καθ' ύλην αρμοδιότητα του Ειρηνοδικείου επί των εμπράγματων διαφορών περιορίζεται σημαντικά.

Συγκεκριμένα, όπως προκύπτει από τις διατάξεις των άρθρων 6 παρ.2, 13 παρ.2 και 17 παρ. 1 και 4 του ν.2664/1998, το Ειρηνοδικείο, ανεξαρτήτως της αξίας του επιδίκου ακινήτου, είναι **καθ' ύλην ΑΝΑΡΜΟΔΙΟ** για τις αναγνωριστικές και διεκδικητικές κυριότητας που θα έχουν σαν συνέπεια τη διόρθωση κτηματολογικών εγγραφών (πρώτων και μεταγενεστέρων) και ανεξαρτήτως αν υπάρχει σχετικό αίτημα στο αγωγικό δικόγραφο. Τούτο συμβαίνει όταν ο ενάγων δεν είναι καταχωρισμένος ως δικαιούχος κυριότητας στο οικείο κτηματολογικό φύλλο. Γι' αυτό πρέπει ο Ειρηνοδίκης να ερευνά αν υπάρχει στη δικογραφία το οικείο κτηματολογικό φύλλο και αν δεν υπάρχει, να το αναζητά από το διάδικο κατ' άρθρα 227,232 ή και 254 του ΚΠολΔ.¹

Επίσης, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 13α παρ.1 εδ. τελ. του Ν.2664/1998, το Ειρηνοδικείο είναι καθ' ύλην αναρμόδιο **για τις αγωγές κανονισμού ορίων (1020 ΑΚ)**, διότι σε περίπτωση που γίνει δεκτή επιφέρει γεωμετρικές μεταβολές στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Τέλος, κατά την ορθότερη άποψη² και στο ίδιο πνεύμα με τις ανωτέρω διατάξεις, παρά το ότι δεν υπάρχει ρητή νομοθετική πρόβλεψη, όλες οι διαφορές, με τις οποίες επιδιώκεται γεωμετρική μεταβολή δηλ. διαφοροποίηση των ορίων των γεωτεμαχίων, όπως η αγωγή επιδίκασης λόγω ενοικοδόμησης (1010 ΑΚ), η αγωγή παροχής διόδου (1012 ΑΚ), η αγωγή ομολόγησης πραγματικής δουλείας, εφόσον η τελευταία συστάθηκε με έκτακτη χρησικτησία (1132 ΑΚ), αλλά και η αγωγή διανομής με την οποία επιδιώκεται κατάτμηση ακινήτου

¹ ΕιρΧαν 820/2017, ΕιρΜήλου 5/2007, ΕιρΑστρους 4/2005 όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

² βλ. Ν.Α. Λιόντας Οι επερχόμενες σε συνέχεια εκδοθείσας δικαστικής απόφασης γεωμετρικές μεταβολές, δημ. Εθνικό Κτηματολόγιο Ισχύον Δίκαιο, Στρεβλώσεις και θετόν δίκαιο εκδ. Σάκκουλας 2018 σελ. 51-52

(γεωτεμαχίου ή διηρημένης ιδιοκτησίας), εκφεύγουν της υλικής αρμοδιότητας του Ειρηνοδικείου.

Β.ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΤΙΚΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΓΩΓΗ

Ο ενάγων επικαλούμενος νόμιμο τρόπο κτήσης της κυριότητας επί πράγματος (κινητού ή ακινήτου) και την αμφισβήτηση αυτής από τον εναγόμενο , ζητεί την **αναγνώριση** της κυριότητας του επ' αυτού.

ΠΑΡΑΔΕΚΤΟ ΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΣΥΖΗΤΗΣΗΣ ΑΥΤΗΣ

-Δικαιοδοσία: Η ανωτέρω αγωγή έχει αντικείμενο πάντα ιδιωτική διαφορά και υπάγεται στη δικαιοδοσία των τακτικών πολιτικών δικαστηρίων κατ' άρθρο 1 περ. α' του ΚΠολΔ, ακόμη και αν το δικαίωμα κυριότητας, που αμφισβητείται ή προσβάλλεται ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο ή Δήμο ή άλλο ν.π.δ.δ. ή αντίστοιχα ο αμφισβητών ή προσβάλλων είναι το Ελληνικό Δημόσιο ή Δήμος ή άλλο ν.π.δ.δ., διότι οι υλικές και έννομες πράξεις, που συνδέονται με την κτήση της κυριότητας, την αμφισβήτηση ή την προσβολή της, δεν συνδέονται αιτιωδώς με έννομη σχέση του δημοσίου δικαίου μεταξύ κράτους και πολίτη, ούτε καλύπτονται καθαυτές από εξαιρετική νομοθετική ρύθμιση, δημιουργική σχέσης υπεροχής έναντι των πολιτών, αλλά συνδέονται με τη διαχείριση της ιδιωτικής περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου κ.λπ.³.

-Καθ' ύλην αρμοδιότητα : -Στο Ειρηνοδικείο όταν το αντικείμενο της διαφοράς (πράγμα) έχει αξία έως 20.000 ευρώ (άρθρο 14 παρ.1^α του ΚΠολΔ μετά την ισχύ του Ν.4055/2012 και δη από 2-4-2012). Κρίσιμος χρόνος προσδιορισμού της αξίας , είναι αυτός της άσκησης (στην ουσία κατάθεσης) της αγωγής(10 ΚΠολΔ). Για τον προσδιορισμό της αξίας βλ. άρθρα 7,8,9, 11 παρ.1 ΚΠολΔ. Προσοχή: Επειδή η κυριότητα είναι διαιρετό δικαίωμα , σε περίπτωση ομοδικίας, λαμβάνεται υπόψη το μερίδιο κάθε ενάγοντος επί του ακινήτου⁴.

-Κατά τόπο αρμοδιότητα: Το Ειρηνοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο (29 ΚΠολΔ-αποκλειστική) και αν πρόκειται για κινητό, της κατοικίας του εναγομένου (22 ΚΠολΔ).

³ ΑΠ 27/2019, ΑΠ 1932/2014, ΑΠ 599/2013, όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 1793/2009, δημ. στην επίσημη ιστοσελίδα του ΑΠ· ΕφΑθ 1079/2017, αδημ.

⁴ ΕφΛαρ 20/2012, δημ. στη ΤΝΠ Νόμος.

ΕΑΝ ΔΕΝ ΠΛΗΡΟΥΝΤΑΙ ΟΙ ΑΝΩΤΕΡΩ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ, ΚΗΡΥΣΣΕΤΑΙ ΑΝΑΡΜΟΔΙΟ ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΑΙ ΠΑΡΑΠΕΜΠΕΤΑΙ Η ΥΠΟΘΕΣΗ ΣΤΟ ΑΡΜΟΔΙΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ.

-Τακτική Διαδικασία (άρθρα 226 επ. του ΚΠολΔ)

- **Υποχρεωτική (ιδιωτική) διαμεσολάβηση.** Ο ν.4640/2019 και δη στο άρθρο 6 παρ.β **ΔΕΝ** υπάγει την αναγνωριστική κυριότητας αγωγή , αρμοδιότητας Ειρηνοδικείου, στην υποχρεωτική (ιδιωτική) διαμεσολάβηση . Αντίθετα , ο Ειρηνοδίκης οφείλει κατ'άρθρο 208 του ΚΠολΔ κατά την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο και πριν από αυτήν να προσπαθήσει να συμβιβάσει τους διαδίκους , χωρίς όμως να προκαλείται απαράδεκτο ή ακυρότητα από την παράλειψη της εν λόγω απόπειρας.

-**Έννομο συμφέρον**, το οποίο συνίσταται, στην περίπτωση της αναγνωριστικής κυριότητας αγωγή, **στην αμφισβήτηση με συγκεκριμένες ενέργειες του εναγομένου, οι οποίες πρέπει να παρατίθενται στο αγωγικό δικόγραφο, του δικαιώματος κυριότητας του ενάγοντος**, το οποίο (δικαίωμα κυριότητας) πρέπει να είναι άμεσο και **να έχει αποκτηθεί το αργότερο κατά την πρώτη συζήτηση της υπόθεσης στο ακροατήριο** και όχι κατά την άσκηση της αγωγής, που ολοκληρώνεται με την επίδοση αντιγράφου αυτής στον εναγόμενο⁵. Τούτο σημαίνει πρακτικά ότι, σε περίπτωση που ο

⁵ ΑΠ 1914/2014, ΤΝΠ Νόμος: «Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 68 και 70 του ΚΠολΔ προκύπτει ότι η αναγνωριστική αγωγή μπορεί να ασκηθεί σε κάθε περίπτωση κατά την οποία ο ενάγων έχει άμεσο έννομο συμφέρον να αναγνωριστεί η ύπαρξη ή μη κάποιας παρούσας έννομης σχέσης που τελεί σε αβεβαιότητα. Η ύπαρξη του εννόμου συμφέροντος, το οποίο μπορεί να είναι και υλικό ή ηθικό, εξαρτάται από τις εκάστοτε περιστάσεις, υφίσταται δε γενικά όταν πρόκειται για αβεβαιότητα της σχέσης, από την οποία δημιουργείται κίνδυνος για τα συμφέροντα του ενάγοντος, είτε άμεσος, είτε επικείμενος, είτε εξαρτώμενος από τη συνδρομή και άλλου μελλοντικού περιστατικού, σε αποτροπή κινδύνου του οποίου τείνει η αιτούμενη αναγνώριση. Η έρευνα για την ύπαρξη του εννόμου συμφέροντος, που εξετάζεται μάλιστα αυτεπαγγέλτως από το Δικαστήριο σε κάθε στάση της δίκης (άρθρο 73 ΚΠολΔ), δεν είναι συνήθως ανεξάρτητη από την έρευνα του υπαρκτού ή ανυπάρχοντος του ουσιαστικού δικαιώματος εκείνου που ενεργεί τη διαδικαστική πράξη. Έτσι, το έννομο συμφέρον προορίζεται να περιορίσει τη δικαστική προστασία σε εκείνες μόνο τις περιπτώσεις που η απόφαση που θα ζητηθεί είναι ικανή να συμβάλει στην προστασία των δικαιωμάτων εκείνου που ζητά τη δικαστική προστασία. Ταυτόχρονα, επίσης, συμβάλλει στην πραγμάτωση του δικαίου και στην αποκατάσταση της κοινωνικής ειρήνης, με άρση της αβεβαιότητας στις

επικαλούμενος τρόπος κτήσης της κυριότητας είναι η χρησικτησία, ο αναγκαίος χρόνος νομής (δεκαετία ή εικοσαετία) θα πρέπει να έχει συμπληρωθεί το αργότερο κατά τη συζήτηση της υπόθεσης στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο⁶, όπως αυτή πλέον προσδιορίζεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 237 §§ 4 και 5 του ΚΠολΔ (μετά την τροποποίηση με το ν. 4335/2015).

-Ορισμένο αγωγής:

1.Κτήση της κυριότητας του πράγματος από τον ενάγοντα

Ακίνητο:

α) **με παράγωγο τρόπο** δηλ. **με σύμβαση**, οπότε απαιτείται **επίκληση έγκυρου συμβολαιογραφικού εγγράφου**, στο οποίο αποτυπώνεται η συμφωνία για τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου από τον αληθή κύριο στον αποκτώντα για κάποια νόμιμη αιτία (πχ. πώληση, δωρεά, γονική παροχή, ανταλλαγή, κατακυρωτική έκθεση κατόπιν πλειστηριασμού) και **μεταγραφή** αυτού στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου(τόμος και αριθμός) ή **καταχώριση**, αν πρόκειται για περιοχή στην οποία λειτουργεί το Εθνικό Κτηματολόγιο, στο οικείο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου (οπότε πρέπει να αναφέρεται ο

σχέσεις των διαδίκων και αποτροπή κινδύνου βλάβης των συμφερόντων του ενάγοντος. Ακόμη, ως έννομη σχέση, νοείται η βιοτική σχέση προσώπου προς άλλο πρόσωπο ή προσώπου προς αγαθό, η οποία ρυθμίζεται από την έννομη τάξη, άρα δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο αναγνωριστικής αγωγής, διότι δεν είναι έννομες σχέσεις, η βεβαίωση απλών πραγματικών γεγονότων, η διαπίστωση νομικών γεγονότων και ο νομικός τους χαρακτηρισμός, όπως και η επίλυση αφηρημένων νομικών ζητημάτων χωρίς σύνδεση τους με συγκεκριμένη έννομη σχέση της οποίας ζητείται με την αγωγή η προστασία. Τα δικαστήρια δεν έχουν γνωμοδοτική εξουσία, η άσκηση της οποίας έχει ανατεθεί σε άλλες δημόσιες αρχές και για ορισμένο μόνο κύκλο θεμάτων. Παρέπεται, ότι η αναγνωριστική αγωγή είναι αόριστη και απαράδεκτη, αν δεν γίνεται στο δικόγραφο καθόλου επίκληση συγκεκριμένων πραγματικών γεγονότων, που εξειδικεύουν το έννομο συμφέρον. Όμως η κρίση του δικαστηρίου για έλλειψη στο δικόγραφο κάποιου ή κάποιων από τα στοιχεία της βάσης της αγωγής που απαιτούνται για την ολοκλήρωση του πραγματικού του κανόνα δικαίου δεν καθιστά την αγωγή αυτή αόριστη, αλλά αβάσιμη κατά το νόμο. Τέλος, η αοριστία της αγωγής δεν μπορεί, κατά την πάγια θέση της νομολογίας, να θεραπευθεί με τις προτάσεις, ούτε με παραπομπή στο περιεχόμενο άλλων εγγράφων, ούτε από την εκτίμηση των αποδείξεων, ούτε με αναφορά απλή στη σχετική διάταξη του νόμου ή απλή μνεία αυτής, ούτε και με δικαστική ομολογία».

⁶ ΑΠ 364/2010, ΑΠ 352/1992, ΕφΠατρ111/2004, όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος. Υπό την προϊσχύουσα πολιτική δικονομία, επρόκειτο για την πρώτη συζήτηση της αγωγής στο ακροατήριο του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου.

αριθμός και ημερομηνία καταχώρισης) (άρθρα 369,1033,1192 του ΑΚ και 12 του ν.2664/1998).

ή με κληρονομική διαδοχή (εξ αδιαθέτου ή εκ διαθήκης), οπότε πρέπει να αναφέρεται **ότι ο κληρονομούμενος ήταν κύριος του επιδίκου ακινήτου, ότι ο αποκτών ήταν κληρονόμος του**(είτε εκ διαθήκης είτε εξ αδιαθέτου), **ότι αποδέχθηκε την κληρονομία** (πχ. με συμβολαιογραφική δήλωση αποδοχής ή με δήλωση ενώπιον του γραμματέα του δικαστηρίου της κληρονομίας του άρθρου 810 ΚΠολΔ, δηλ. του ειρηνοδικείου για θανάτους μετά την 1-3-2013 και πρωτοδικείου για τους πριν την ανωτέρω ημεροχρονολογία της κατοικίας του κληρονομούμενου ή την έκδοση κληρονομητηρίου ή έστω σιωπηρή αποδοχή, που προκύπτει από το πιστοποιητικό μη αποποίησης του γραμματέα του οικείου δικαστηρίου της κληρονομίας) και **μεταγραφή ή καταχώριση** του δημοσίου εγγράφου, που αποτυπώνει την αποδοχή, μετά της σχετικής περίληψης που περιγράφει το κληρονομιαίο ακίνητο στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου και ,αν πρόκειται για περιοχή στην οποία λειτουργεί το Εθνικό Κτηματολόγιο, στο οικείο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, αντίστοιχα (1846, 1193,1199 του ΑΚ και 12 παρ.1ζ του ν.2664/1998).

ή με καταδίκη σε δήλωση βούλησης δυνάμει δικαστικής απόφασης **περί μεταβίβασης** του ακινήτου σε άλλον για κάποια νόμιμη αιτία και ο **άλλος με συμβολαιογραφικό έγγραφο** , υποβαλλόμενο μαζί με την απόφαση σε μεταγραφή, να δηλώσει ότι αποδέχεται τη δήλωση.

Δεν είναι αναγκαίο να αναφερθεί στην αγωγή ο τρόπος κτήσης της κυριότητας από τους δικαιοπαρόχους του ενάγοντα, παρά μόνο αν αμφισβητήσει την κυριότητα των δικαιοπαρόχων ο εναγόμενος, οπότε παραδεκτά με τις προτάσεις του ο ενάγων μπορεί να συμπληρώσει τον τρόπο με τον οποίο έγινε κύριος ο δικαιοπάροχός του και αν χρειασθεί μέχρι την πρωτότυπη κτήση⁷.

⁷ ΑΠ 432/2019 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

β) με πρωτότυπο τρόπο , ήτοι κυρίως:

με τακτική χρησικτησία , οπότε θα πρέπει, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1041, 1042, 1043 και 1044 Α.Κ., να αναγράφεται στην αγωγή⁸ ότι: Α) **Ο ενάγων ασκεί την φυσική εξουσίαση του πράγματος με διάνοια κυρίου (νομή).** Άσκηση φυσικής εξουσίασης (νομής), προκειμένου για ακίνητο, συνιστούν εμφανείς υλικές ενέργειες επάνω σε αυτό, που προσιδιάζουν στη φύση και το προορισμό του, με τις οποίες εκδηλώνεται η βούληση του νομέα να το εξουσιάζει και τέτοιες είναι η επίσκεψη, η επίβλεψη του ακινήτου, η καλλιέργεια αυτού, η περίφραξη, η εκμίσθωση κ.λπ.⁹, τις οποίες και θα πρέπει να παραθέτει στην αγωγή¹⁰. Β) **Καλή πίστη κατά το χρόνο που αποκτά τη νομή**, δηλ. ότι είχε κατά την κτήση της νομής του επιδίκου, την πεποίθηση, μη οφειλόμενη σε δόλο ή σε βαριά αμέλεια, ότι απέκτησε την κυριότητα αυτού. Γ) **Νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος**, υποβληθείς σε μεταγραφή ή καταχώριση στο οικείο κτηματολογικό φύλλο (άρθρα 1192 περ. α΄ και 1198 ΑΚ) . Νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος δεν είναι το προσύμφωνο, αλλά συνήθως ένα καθόλα έγκυρο συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγεγραμμένο , όπου όμως ο μεταβιβάζων δεν ήταν κύριος ή το πιο σύνηθες στην πράξη, όταν μεταβιβάζεται η νομή ακινήτου, διαφορετικού από αυτό που περιγράφεται στο συμβόλαιο (πχ. όμορο¹¹) ή ο αγοραστής καταλαμβάνει κατά την εφαρμογή του τίτλου, από συγγνωστή πλάνη, περισσότερη έκταση από όση πωλήθηκε. Δ) **Παρέλευση δεκαετίας** και Ε) **Πράγμα δεκτικό χρησικτησίας.**

⁸ ΑΠ 164/2014, δημ. στη ΤΝΠ Νόμος.

⁹ ΑΠ 401/1989, ΑΠ 289/2016, ΑΠ 452/2016, ΑΠ 1402/2015, ΑΠ 366/2015, ΑΠ 1077/2012, όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος. Ενδιαφέρουσα η ΕφΠατρ 87/2019 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος για αφανείς υλικές πράξεις

¹⁰ ΑΠ 358/2016, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 1420/2014, όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος. Όταν το επίδικο αποτελεί τμήμα μείζονος ενιαίας έκτασης, για τη θεμελίωση της χρησικτησίας αρκεί η παράθεση και απόδειξη διακατοχικών πράξεων εκ μέρους του ενάγοντος και των τυχόν δικαιωπαρόχων του, υποδηλωτικών της νομής τους στη μείζονα έκταση για όσο χρόνο απαιτείται κατά περίπτωση από το νόμο (τακτική ή έκτακτη χρησικτησία), χωρίς να απαιτείται η εξειδίκευση επί μέρους πράξεων νομής και στο επίδικο τμήμα, αφού πρόκειται για ενιαία έκταση, η δε φυσική εξουσία τους και το πνευματικό στοιχείο (διάνοια κυρίου) τούτων εκτείνεται σε ολόκληρο το μείζον ακίνητο, εντός του οποίου εμπίπτει και το επίδικο τμήμα.

¹¹ ΑΠ 147/2012 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

ή με έκτακτη χρησικτησία , οπότε **αρκεί η επίκληση νομής επί εικοσαετία** (1045 ΑΚ). Αναγκαία είναι η αναφορά συγκεκριμένων πράξεων νομής, δηλαδή εμφανών υλικών πράξεων φυσικής εξουσίσεως επί του πράγματος (πχ. περίφραξη, καλλιέργεια, ανέγερση κτίσματος, ηλεκτροδότηση, υδροδότηση, επιτήρηση, φύλαξη, δήλωση στο Ε9, καταβολή φόρων γι' αυτό, εμβαδομετρήσεις, κλπ ¹²⁾ . Ενδεχόμενη και προσαύξηση χρόνου νομής δικαιοπαρόχου (ΑΚ 1051), εφόσον κρίνεται αναγκαία για τη συμπλήρωση εικοσαετίας. Σε περίπτωση που ο ενάγων επικαλείται την προσμέτρηση του χρόνου νομής των δικαιοπαρόχων του (1051 ΑΚ), θα πρέπει να αναφέρει στο αγωγικό δικόγραφο συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά, που να θεμελιώνουν τη νομή αυτών¹³.

ή με ιδιάζουσα χρησικτησία του άρθρου 4 του ν.3127/2003, οπότε κατ' εξαίρεση είναι δυνατή η **απόκτηση κυριότητας με χρησικτησία και επί δημοσίου κτήματος**, εφόσον ο ενάγων επικαλείται και αποδεικνύει ότι συντρέχουν **σωρευτικά** οι εξής προϋποθέσεις: 1) Το γεωτεμάχιο(οικόπεδο) **βρίσκεται μέσα σε σχέδιο πόλης ή μέσα σε οικισμό** προϋφιστάμενο του 1923 ή μέσα σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων, που έχει οριοθετηθεί και δεν αποτελεί κοινόχρηστο χώρο, πάρκο ή άλσος. 2) Ότι ο **ενάγων το νέμεται αδιαταράκτως** μέχρι την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου, δηλαδή **μέχρι τις 19-3-2003 επί μία δεκαετία με νόμιμο τίτλο από επαχθή αιτία, υπέρ του ιδίου ή του δικαιοπαρόχου του, που έχει καταρτισθεί και μεταγραφεί μετά τις 23.2.1945.** ή 3) Ότι ο **ενάγων το νέμεται αδιαταράκτως** μέχρι την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου, δηλαδή **μέχρι τις 19-3-2003 επί μία**

¹² βλ. υποσημειώσεις 9 και 10

¹³ ΑΠ 1352/2014, ΑΠ 1415/2003, αμφ/ δημ. στη ΤΝΠ Νόμος. Από τις διατάξεις των άρθρων 1045 και 1051 του ΑΚ προκύπτει ότι για την έκτακτη χρησικτησία, δεν απαιτείται, για τον συνυπολογισμό της νομής των προκτητόρων του χρησιδεσπόμενου στη δική του νομή προς συμπλήρωση του προβλεπόμενου γι' αυτήν στο νόμο χρόνου νομής (εικοσαετία), ειδική διαδοχή στο επί του πράγματος δικαίωμα της κυριότητας, αλλά αρκεί απλώς ειδική διαδοχή στη νομή του πράγματος, η οποία χωρεί με παράδοση με οικεία βούληση του νομέα (976 ΑΚ) και έχει την έννοια ότι στον αποκτώντα μεταβιβάζεται η ίδια νομή που έχει ο μεταβιβάζων, και συνεπώς αν αυτή ήταν κτητική, προσπορίσασα κυριότητα με έκτακτη χρησικτησία στον μεταβιβάσαντα, η ίδια μεταβιβάζεται και στον αποκτώντα με τα ίδια κτητικά προσόντα, ο οποίος στη περίπτωση αυτή δεν προσμετρά, αλλά συνεχίζει την ήδη κτητική νομή του δικαιοπαρόχου του, χωρίς να απαιτείται η σχετική συμφωνία να περιβληθεί τον συμβολαιογραφικό τύπο και να μεταγραφεί ή καταχωρισθεί, δεδομένου ότι η νομή δεν είναι εμπράγματο δικαίωμα

τριακονταετία και το επίδικο ακίνητο έχει εμβαδόν μέχρι 2000 τ.μ., ή μεγαλύτερο , εφόσον, όμως , στην δεύτερη περίπτωση υπάρχει κτίσμα ήδη πριν τις 31-12-2002, που καλύπτει ποσοστό τουλάχιστον 30% του ισχύοντος συντελεστή δόμησης στην περιοχή¹⁴ και 4) Ότι κατά την κτήση της νομής του ακινήτου ο επιληφθείς της νομής ήταν καλής πίστης (1042 ΑΚ) .Ο χρησιδεσπόζων βρίσκεται σε καλή πίστη «όταν χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα». Άρα καλή πίστη επί χρησικτησίας είναι η κατά την κτήση της νομής πεποίθηση του νομέα ότι απέκτησε την κυριότητα. Εάν ο νομέας κατά την κτήση της νομής γνωρίζει ή από βαρεία αμέλεια αγνοεί την ύπαρξη κυριότητας άλλου προσώπου επί του πράγματος, καλή πίστη δεν υπάρχει και χρησικτησία δεν χωρεί. Αν μεσολάβησε διαδοχή στη νομή, ο χρόνος νομής που διανύθηκε, με τις ίδιες ως άνω προϋποθέσεις(αδιατάρακτη, καλή πίστη κατά την κτήση της νομής), στο πρόσωπο του δικαιοπαρόχου, συνυπολογίζεται στο χρόνο νομής του διαδόχου¹⁵.Είναι αδιάφορο αν ο ενάγων συνεχίζει να νέμεται το ακίνητο αδιατάρακτα και μετά την έναρξη της ισχύος του εν λόγω νόμου δηλ. μετά τις 19-3-2003. Η έννοια του «**νέμεται αδιαταράκτως**» στην ως άνω διάταξη του άρθρου 4 του ν. 3127/2003 αναφέρεται σε μη παρενόχληση του νεμόμενου το δημόσιο κτήμα από τον κατά τον νόμο αληθή νομέα του δημοσίου κτήματος, που είναι το Ελληνικό Δημόσιο. Η παρενόχληση αυτή μπορεί να γίνει με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο μπορεί να προστατεύσει τη νομή του επί του δημοσίου κτήματος το Ελληνικό Δημόσιο¹⁶. Τέτοιος δε νόμιμος τρόπος προστασίας της νομής του Ελληνικού Δημοσίου επί του δημοσίου κτήματος κρίθηκε από τη νομολογία του ΑΠ, ότι είναι :α) η κοινοποίηση πράξης της αρμόδιας αρχής περί καθορισμού αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης του δημοσίου κτήματος και β) η από το Ελληνικό Δημόσιο, πριν από τις 19-3-2003, υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας του άρθρου 2 του ν.2308/1995 στα

¹⁴ ΑΠ 23/2019 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

¹⁵ ΑΠ 190/2017, ΑΠ 201/2016, ΑΠ 382/2015 όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

¹⁶ ΟΛΑΠ 11/2015, ΑΠ 225/2017 αμφ. δημ. ΤΝΠ Νόμος).

πλαίσια της κτηματογράφησης ή ένστασης κατά των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων ανάρτησης¹⁷.

Προσοχή!! Δεν νοείται χρησικτησία: 1) Επί δημόσιου ακινήτου, εκτός από την περίπτωση του ν..3127/2003. 2) Επί δημοτικού ακινήτου μετά το 1968. 3) Επί κοινόχρηστου χώρου ή εκτός συναλλαγής. 4) Επί διαιρετού χώρου οικοδομής(πχ. διαμερίσματος ή ορόφου) ή κάθετης ιδιοκτησίας, εάν δεν έχει προηγηθεί νόμιμη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. 5) Επί διαιρετού τμήματος κληροτεμαχίου, εάν δεν έχουν αρθεί οι περιορισμοί κατάτμησης του Αγροτικού Κώδικα και εφόσον οι σχετικές προϋποθέσεις πληρώθηκαν υπό την ισχύ του ν..431/1968, που καταργήθηκε με το ν.4061/22-3-2012¹⁸. Εάν πρόκειται για οικοπεδικό κλήρο κρίθηκε ότι είναι δυνατή η κτήση επί τμήματος με χρησικτησία , ακόμη και εάν δεν πληρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις περί αρτιότητας¹⁹. 5) Από συννομέα στο όλο ακίνητο και όχι στο ιδανικό του μερίδιο ,εκτός εάν αναφέρει ότι γνωστοποίησε στους λοιπούς συννομείς ότι στο εξής θα το νέμεται ως αποκλειστικός νομέας και εκείνοι δεν εναντιώθησαν²⁰.

10

ή με πράξη πολεοδομικής εφαρμογής (άρθρο 12 παρ.7 του Ν.1337/1983) ²¹,

ή με παραχώρηση από το Ελληνικό Δημόσιο κλήρου²²

Κινητό:

α)με παράγωγο τρόπο δηλ. με σύμβαση, οπότε απαιτείται επίκληση της παράδοσης της νομής αυτού παρά του κυρίου στον αποκτώντα και συμφωνία για μετάθεση της κυριότητας (1034 -1040 ΑΚ)

ή με κληρονομική διαδοχή (1846 ΑΚ)

¹⁷ ΑΠ 225/2017 οπ

¹⁸ ΑΠ 24/2017, ΑΠ 408/2017 αμφ. δημ. στην επίσημη ιστοσελίδα του ΑΠ

¹⁹ ΑΠ 953/2013, ΑΠ 306/2013. αμφ. δημ. στην επίσημη ιστοσελίδα του ΑΠ

²⁰ ΑΠ 396/2018, ΑΠ 1386/2002 αμφ. δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

²¹ ΑΠ 737/2013, ΑΠ 1703/2012, ΕφΘεσ 162/2013, όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

²² ΑΠ 43/2014 δημ. στην επίσημη ιστοσελίδα του ΑΠ

Ειδικά για τα αυτοκίνητα τυγχάνει εφαρμογής ο ν.722/1977, όπως ισχύει, οπότε η μεταβίβαση της κυριότητας γίνεται με έγγραφη συμφωνία-πράξη που καταχωρείται στην οικεία θέση της άδειας κυκλοφορίας, χωρίς να απαιτείται και παράδοση του αυτοκινήτου²⁴.

β) **με πρωτότυπο τρόπο** , ήτοι κυρίως

με τακτική χρησικτησία , οπότε απαιτείται επίκληση καλόπιστης νομής με νόμιμο τίτλο για μία τριετία (1041 ΑΚ)

ή με έκτακτη χρησικτησία , οπότε αρκεί η επίκληση νομής επί μία εικοσαετία(1045 ΑΚ)

ή καλόπιστη κτήση παρά μη κυρίου κατ'άρθρο 1036 του ΑΚ, οπότε απαιτείται επίκληση της συμφωνίας για μεταβίβαση της κυριότητας του κινητού, της παράδοσης της νομής , της έλλειψης κυριότητας του μεταβιβάζοντα και της καλής πίστης του αποκτώντα· η ανωτέρω διάταξη δεν μπορεί να εφαρμοσθεί για κινητά που υπόκεινται σε δημοσιότητα , όπως πχ. τα αυτοκίνητα, εάν το κινητό είναι προϊόν κλοπής ή απώλειας (ΑΚ 1039) .

2.Ακριβής περιγραφή του κινητού ή ακινήτου πράγματος.

Εάν πρόκειται για ακίνητο, απαραίτητα στοιχεία της αγωγής και κατ' επέκταση της απόφασης , απαιτείται να προσδιορίζονται η θέση, τα όρια και η έκταση αυτού και μάλιστα τόσο λεπτομερώς, ώστε να μην υπάρχει αμφιβολία για την ταυτότητά του. Δεν απαιτείται, όμως, για το ορισμένο της αγωγής να αναφέρονται οι πλευρικές διαστάσεις του επίδικου ακινήτου και ο καθ' όρια προσανατολισμός του, ούτε να κατονομάζονται οι ιδιοκτήτες των ομόρων ακινήτων, ενώ όταν το επίδικο ακίνητο φέρεται στην αγωγή ως τμήμα μεγαλύτερου ακινήτου, ο ενάγων έχει την υποχρέωση να προσδιορίσει με ακρίβεια τη θέση του

²³ ΕφΔωδ 63/2015 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

²⁴ ΑΠ 1320/2018 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος, ΕΙΔΙΚΑ για τις τριμερείς συμβάσεις πώλησης αυτοκινήτου με δάνειο βλ. ΕιρΑθ 1396/2016, ΕιρΑθ 701/2016, ΕιρΑθ 2110/2014 όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

μέσα στο μεγαλύτερο ακίνητο²⁵. Η ακριβής, εξάλλου, περιγραφή του ακινήτου, μπορεί να γίνει και με αποτύπωσή του σε ενσωματωμένο στο δικόγραφο της αγωγής τοπογραφικό διάγραμμα, τρόπος, που όχι μόνο πρέπει να προτιμάται, αλλά και θα πρέπει να επιβληθεί νομοθετικά επί ποινή απαραδέκτου σε εναρμόνιση με τη διάταξη του άρθρου 6 § 3 περ. ε' του ν. 2664/1998 (που προστέθηκε με το ν. 4164/2013), ώστε να μειωθούν τα προβλήματα από τις χωρικές μεταβολές ενόψει της ένταξης όλης της χώρας στο Εθνικό Κτηματολόγιο.

3. Αξία του επιδίκου.

4. Ότι ο εναγόμενος αμφισβητεί την κυριότητα του ενάγοντος

5. Αίτημα της αγωγής, δηλ. η αναγνώριση της κυριότητας του ενάγοντα.

-220 του ΚΠολΔ και 12 παρ.1 περ. ιβ του ν.2664/1998: Εντός 30 ημερών από την κατάθεση της αγωγής, πρέπει να εγγραφεί η εν λόγω αγωγή στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου ή να καταχωρισθεί στο οικείο κτηματολογικό φύλλο του επιδίκου ακινήτου.

12

Ειδικά, σε περίπτωση που **η ανωτέρω αγωγή στρέφεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου**, τότε, ανεξαρτήτως της φύσης της αγωγής (αναγνωριστικής, διεκδικητικής ή αρνητικής), θα πρέπει κατ' άρθρο 8 του ν. 1539/1938, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 του ν. 2732/1999, να τηρηθεί η προβλεπόμενη διοικητική διαδικασία με την κοινοποίηση στον Υπουργό Οικονομικών της σχετικής αίτησης θεραπείας²⁶.

ΕΑΝ ΔΕΝ ΤΗΡΗΘΟΥΝ ΟΙ ΑΝΩΤΕΡΩ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ, ΟΠΩΣ ΚΑΙ ΟΤΑΝ ΔΕΝ ΠΛΗΡΟΥΝΤΑΙ ΟΙ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΤΟΥ ΟΡΙΣΜΕΝΟΥ ΤΗΣ ΑΓΩΓΗΣ , ΤΟΤΕ Η ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΤΑΙ ΩΣ ΑΠΑΡΑΔΕΚΤΗ.

²⁵ ΑΠ 452/2016, ΑΠ 289/2016, ΑΠ78/2015, όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος.

²⁶ ΑΠ 279/2019 , ΑΠ 1446/2015, ΑΠ 302/2015, ΑΠ 149/2015, ΕιρΧαν 820/2017 όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος.

-πιστοποιητικό του άρθρου 5 του Ν.2308/1995: Ειδικά, στην περίπτωση που το επίδικο ακίνητο βρίσκεται σε υπό κτηματογράφηση περιοχή (αναζήτηση σε www.ktimatologio.gr-Κτηματογράφηση – αναζήτηση περιοχής) , απαιτείται **για το παραδεκτό της συζήτησης της οικείας αγωγής**, η προσκόμιση του προβλεπόμενου από το άρθρο **5 του ν. 2308/1995 πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου**, που εκδίδεται από το Γραφείο Κτηματογράφησης^{27,28}. Όσον αφορά στο χρονικό διάστημα που καταλαμβάνει η εν λόγω υποχρέωση, η νομολογία αποφάνθηκε σχεδόν πάγια ότι πρόκειται για την πρώτη (ήδη σήμερα, αυτή κατ' άρθρο 237 §§ 4-5 του ΚΠολΔ) συζήτηση αγωγής, που λαμβάνει χώρα κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από την τελευταία δημοσίευση στον τύπο της ανακοίνωσης του νπδδ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» περί ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων και έως τις πρώτες εγγραφές, δηλ. τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης του «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» περί έναρξης του Εθνικού Κτηματολογίου στη συγκεκριμένη περιοχή. Συνεπώς, αν η αγωγή συζητείται μετά την έναρξη ισχύος του Εθνικού Κτηματολογίου σε μία περιοχή, δεν δημιουργεί απαράδεκτο η μη προσκόμισή του²⁹.

13

²⁷ Κατά την αρχική διατύπωση του νόμου, η εν λόγω υποχρέωση αφορούσε το «κτηματογραφικό απόσπασμα», μετά το ν. 3127/2003 το «πιστοποιητικό υποβολής δήλωσης» και μετά το ν. 4164/2013 το «πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου».

²⁸ ΑΠ 1206/2012, ΜονΠρΡοδ 175/2007, ΜονΠρ Αθ 2616/2007, όλες στην ΤΝΠ Νόμος.

²⁹ Κατά πάγια νομολογία (ΑΠ 1206/2012, ΑΠ 452/2011, ΑΠ 390/2010, ΑΠ 2048/2009, ΑΠ1467/2005, όλες στην ΤΝΠ Νόμος· βλ. Δ. Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο σ.429-432, η μη προσκόμιση του ανωτέρω πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου συνεπάγεται απαράδεκτο της πρώτης συζήτησης της αγωγής, υπό την προϋπόθεση ότι το ακίνητο, στο οποίο και αναφέρεται, βρίσκεται στην κτηματογραφούμενη περιοχή, όπως αυτή οριοθετείται με την υπουργική απόφαση που την κήρυξε υπό κτηματογράφηση, σύμφωνα με το άρθρο 1 του ν. 2308/1995. Ήδη οι ΕφΔυτΣτερΕλλ.130/2013, ΕφΘεσ 386/2009, αμφοτέρως δημοσιευμένες στην ΤΝΠ Νόμος, ρητά αναφέρουν ότι η ανωτέρω απαγόρευση δεν αφορά τις μεταγενέστερες συζητήσεις. Το απαράδεκτο αυτό είναι προσωρινό, δηλαδή αφορά μόνο τη συζήτηση και επειδή δεν επιβάλλεται από το νόμο προς κατοχύρωση του αποτελέσματος της ακυρότητας άλλης διαδικαστικής πράξεως που προηγήθηκε (όπως πχ. είναι η ακυρότητα της κλητεύσεως) ή και προς εξασφάλιση της ασκήσεως δικονομικού δικαιώματος (όπως πρωτίστως είναι το θεμελιώδες δικονομικό δικαίωμα της ακροάσεως και της υπερασπίσεως· βλ. ΟΛΑΠ 2/2001), δεν θεμελιώνει το λόγο αναίρεσης του άρθρου 559 αριθ. 14 ΚΠολΔ, ο οποίος αναφέρεται αποκλειστικά σε ακυρώσεις από δικαιώματα και απαράδεκτα απορρέοντα από το δικονομικό μόνο δίκαιο. Σημειωτέον ότι ο ανωτέρω λόγος αναίρεσης δεν καθιερώνεται, επειδή η επιταγή περί ανεπίτρεπτου συζήτησης, που περιέχεται, όχι στις διατάξεις του ΚΠολΔ που ρυθμίζουν την πορεία της διαδικασίας και αποβλέπουν στην ομαλή εξέλιξή της, αλλά στη διάταξη του άρθρου 5 του ν. 2308/1995 που αφορά σκοπούς της κτηματογράφησης, καθόσον οι σκοποί αυτοί μπορούν να επιτευχθούν και με άλλα μέσα και δεν έχουν επίδραση στην έκβαση της δίκης και συνεπώς και στην ορθή απονομή της

-πιστοποιητικό του άρθρου 54α παρ.5 του ν.4174/2013 περί καταβολής του ΕΝΦΙΑ (άρθρο 9 παρ.2 υποπαρ.5 του ν.4223/2013) ΑΝΤΙΚΑΤΑΣΤΑΘΗΚΕ με άρθρο 13 παρ.5 του ν.4474/7-6-2017 : ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ πλέον πιστοποιητικό περί δήλωσης του ακινήτου στο Ε9 (ΕΝ.Φ.Ι.Α. και Φ.Α.Π.) κατά περίπτωση, για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη.

ΕΑΝ ΔΕΝ ΣΥΝΤΡΕΧΟΥΝ ΟΙ ΤΕΛΕΥΤΑΙΕΣ ΔΥΟ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ , Η ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΚΗΡΥΣΣΕΤΑΙ ΑΠΑΡΑΔΕΚΤΗ ή ΔΙΑΤΑΣΣΕΤΑΙ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΚΑΤ'ΑΡΘΡΟ 254 ΚΠΟΛΔ ΓΙΑ ΝΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΟΥΝ ΤΑ ΑΝΩΤΕΡΩ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ή ΚΑΤ' ΑΡΘΡΑ 227 ΚΑΙ 232 ΤΟΥ ΚΠΟΛΔ ΥΠΟΔΕΙΚΝΥΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΗ Η ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΗ ΤΟΥΣ.

***πιστοποιητικό του άρθρου 106 παρ. 1 του ν.δ/τος 118/1973,** δηλαδή ότι υποβλήθηκε δήλωση φόρου κληρονομίας εφόσον το επίδικο αποκτήθηκε με κληρονομική διαδοχή (προβλέπεται αναστολή της συζήτησης, χωρίς όμως η μη τήρηση της εν λόγω προϋπόθεσης να δημιουργεί δικονομικό απαράδεκτο³⁰.

****Με το άρθρο 33 παρ.1 του ν.4446/22-12-2016 καταργήθηκε το δικαστικό ένσημο στις αναγνωριστικές αγωγές.**

ΕΦΟΣΟΝ ΣΥΝΤΡΕΧΟΥΝ ΟΙ ΑΝΩΤΕΡΩ ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΑΡΑΔΕΚΤΟΥ ΤΗΣ ΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΣΥΖΗΤΗΣΗΣ ΤΗΣ , ΑΥΤΗ ΚΡΙΝΕΤΑΙ ΠΑΡΑΔΕΚΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΧΩΡΟΥΜΕ ΣΤΗΝ ΕΞΕΤΑΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΙΜΟΥ ΚΑΙ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΑ ΒΑΣΙΜΟΥ ΤΗΣ ΑΓΩΓΗΣ

Δικαιοσύνης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου δεν σημαίνει ότι ο ενάγων ή ανακόπτων έχει υποχρέωση κοινοποίησης της αγωγής του στο Γραφείο Κτηματογράφησης και ως εκ τούτου μπορεί να έχει εκδοθεί πριν την κατάθεση της αγωγής. Πρέπει να σημειωθεί ότι τα πρωτοβάθμια δικαστήρια σε περίπτωση μη προσκόμισής του κατά τα ανωτέρω πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου, «ενεργοποιούν» κατά περίπτωση τα δικονομικά εργαλεία των άρθρων 227, 232 και 254 του ΚΠολΔ για να προσκομισθεί, ώστε να αποφεύγεται καθυστέρηση στην ουσιαστική επίλυση της διαφοράς.

³⁰ οΛΑΠ 1331/1985 , ΑΠ 559/2019 , ΕφΠατρ 189/2019 , ΕφΘρ 214/2014 όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

NOMIMO ΑΓΩΓΗΣ :

Ανάλογα με τον επικαλούμενο τρόπο κτήσης της κυριότητας και εφόσον συντρέχουν –με βάση τα εκτιθέμενα στην αγωγή- οι προϋποθέσεις που απαιτεί ο νόμος, η αγωγή κρίνεται νόμιμη με την παράθεση των σχετικών διατάξεων του νόμου πχ. με παράγωγο τρόπο 369,1033,1192 του ΑΚ και επιπλέον η διάταξη του άρθρου 70 του ΚΠολΔ.

ΕΑΝ ΤΑ ΕΚΤΙΘΕΜΕΝΑ ΔΕΝ ΣΥΝΙΣΤΟΥΝ ΝΟΜΙΜΟ ΤΡΟΠΟ ΚΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ (πχ. επικαλείται ο ενάγων ότι νέμεται το ακίνητο χωρίς τίτλο για διάστημα μικρότερο της εικοσαετίας ή επικαλείται ότι δεν μετέγραψε τον τίτλο κτήσης), ΤΟΤΕ Η ΑΓΩΓΗ ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΤΑΙ ΩΣ ΜΗ ΝΟΜΙΜΗ.

ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ :

-ΕΑΝ Ο ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΣ **ΕΡΗΜΟΔΙΚΕΙ**, παρόλο που κλητεύθηκε νόμιμα, τότε η αγωγή, εφόσον κρίθηκε νόμιμη, γίνεται καθ' ολοκληρία δεκτή ως ουσιαστικά βάσιμη με βάση το τεκμήριο ομολογίας κατ' άρθρο 271 παρ.3 του ΚΠολΔ (μετά το ν.3994/2011), ορίζεται δε παράλληλα το παράβολο για την περίπτωση άσκησης ανακοπής ερημοδικίας.

-ΕΑΝ Ο ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΣ ΠΑΡΙΣΤΑΤΑΙ , τότε αν **ΟΜΟΛΟΓΕΙ** όλα τα θεμελιούντα την αγωγή πραγματικά περιστατικά , η αγωγή γίνεται καθ' ολοκληρία δεκτή ως ουσιαστικά βάσιμη. Το αυτό ισχύει και σε περίπτωση που υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 298 του ΚΠολΔ ο εναγόμενος **ΑΠΟΔΕΧΕΤΑΙ** την αγωγή, χωρίς μάλιστα, στην τελευταία αυτή περίπτωση να ερευνάται το νόμιμο της αγωγής.

Αν όμως προβάλει διάφορους ισχυρισμούς, εξετάζουμε τη νομική και ουσιαστική τους βασιμότητα ως ακολούθως:

ΑΜΥΝΑ ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ : Ο πιο συνήθης ισχυρισμός είναι ότι το επίδικο δεν είναι του ενάγοντα , αλλά του εναγομένου. Τότε εάν ο εναγόμενος επικαλείται πραγματικά περιστατικά που θεμελιώνουν διαφορετικό τρόπο κτήσης του επιδίκου, από αυτόν του ενάγοντα (δηλ.

ο ενάγων επικαλείται παράγωγο τρόπο και ο εναγόμενος πρωτότυπο) τότε πάντα αυτός ο ισχυρισμός του εναγομένου, αποτελεί **ένσταση ιδίας κυριότητας**, οπότε θα πρέπει να ερευνηθεί πρωτίστως η νομιμότητά του και περαιτέρω η ουσιαστική βασιμότητά του. Εάν, όμως, επικαλείται πραγματικά περιστατικά που θεμελιώνουν όμοιο τρόπο κτήσης του επιδίκου με αυτόν του ενάγοντα (δηλ. ο ενάγων επικαλείται πρωτότυπο τρόπο και ο εναγόμενος ομοίως), τότε, εάν τα πραγματικά περιστατικά που προσδίδουν κυριότητα στον εναγόμενο είναι **σύγχρονα ή προγενέστερα** από αυτά που επικαλείται ο ενάγων, ο ισχυρισμός αυτός αποτελεί **άρνηση**, ενώ εάν είναι **μεταγενέστερα** από αυτά που αναφέρει ο ενάγων, ο ισχυρισμός αυτός αποτελεί **ένσταση ιδίας κυριότητας**, οπότε και πάλι θα πρέπει να ερευνηθεί πρωτίστως η νομιμότητά του και περαιτέρω η ουσιαστική βασιμότητά του³¹. Λοιποί ισχυρισμοί, όπως πχ. ότι ο ενάγων δεν είναι κύριος διότι ο δικαιοπάροχός του δεν ήταν κύριος, ότι άλλο πράγμα είναι το επίδικο, ότι ο εναγόμενος δεν αμφισβητεί την κυριότητα, αποτελούν **άρνηση** της αγωγής.

16

-**Ένσταση μη δεκτικού χρησικτησίας**, ότι δηλ. το επίδικο ακίνητο δεν είναι δεκτικό χρησικτησίας, ένσταση, που συνήθως προβάλλεται, όταν εναγόμενο είναι το Ελληνικό Δημόσιο ή ΟΤΑ ή εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο.

-**Ένσταση παραγραφής** δεν νοείται στην αναγνωριστική αγωγή, αλλά ο σχετικός ισχυρισμός μπορεί να εκληφθεί ως άρνηση του εννόμου συμφέροντος του ενάγοντα και σε περίπτωση που αποδειχθεί, η αγωγή απορρίπτεται ως απαράδεκτη ελλείψει εννόμου συμφέροντος.³²

³¹Βλ. Κ. Παπαδόπουλου, Αγωγές Εμπραγμάτου Δικαίου, τ. Α' (1989) σ. 258-259, 264-265, 330· Β. Βαθρακοκοίλη, Η διεκδικητική αγωγή (2014) σ. 685 επ. και με αρ. 3140-3143 και τις εκεί παραπομπές στη θεωρία και νομολογία· ΑΠ 718/2010, ΑΠ 1589/2008, ΕφΘεσ 528/2014, όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος.

³² ΑΠ 369/2015, ΕφΔωδ 87/2015, ΕφΔωδ 149/2014, όλες στην ΤΝΠ Νόμος· ΕφΑθ 666/2017 αδημ.

-Ένσταση καταχρηστικής άσκησης της αγωγής (281 ΑΚ)³³

Μετά την αξιολόγηση της νομιμότητας των ισχυρισμών του εναγομένου, προχωρούμε στην ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ(ένορκες καταθέσεις μαρτύρων, έγγραφα, πραγματογνωμοσύνη εάν διατάχθηκε, ένορκες βεβαιώσεις, αυτοψία και τυχόν ομολογίες διαδίκων) για την έρευνα της ουσιαστικής βασιμότητας της αγωγής

Εφόσον αποδεικνύονται τα πραγματικά περιστατικά που επικαλείται ο ενάγων για τη θεμελίωση της κυριότητάς του , η αγωγή γίνεται **δεκτή ως ουσιαστικά βάσιμη**, το Δικαστήριο **αναγνωρίζει τον ενάγοντα κύριο του επιδίκου πράγματος και καταδικάζει τον εναγόμενο στην πληρωμή των δικαστικών εξόδων του ενάγοντα**(που υπολογίζονται με βάση τα άρθρα 63 και 68 του Ν.4194/2013 σε 3% επί της αξίας του επιδίκου+ δαπάνη για επιδόσεις + δαπάνη για τυχόν πραγματογνωμοσύνη + δαπάνη για αντίγραφα κλπ)

Εάν όμως δεν αποδείχθηκαν τα επικαλούμενα από τον ενάγοντα πραγματικά περιστατικά ή αποδείχθηκε ως ουσιαστικά βάσιμη η ένσταση του εναγομένου, τότε το δικαστήριο **απορρίπτει την αγωγή και καταδικάζει τον ενάγοντα στην πληρωμή των δικαστικών εξόδων του εναγομένου** (που υπολογίζονται με το άρθρο 68 του Ν.4194/2013 σε 2% επί της αξίας του επιδίκου)

³³ ΟΛΑΠ 8/2001, ΑΠ 207/2014 , ΑΠ 612/2012 όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος)

Γ. ΔΙΕΚΔΙΚΗΤΙΚΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΓΩΓΗ

Ο ενάγων επικαλούμενος νόμιμο τρόπο κτήσης της κυριότητας επί πράγματος (κινητού ή ακινήτου) και την καθολική προσβολή αυτής από τον εναγόμενο με αυθαίρετη και παράνομη αποστέρηση από τον κύριο της σωματικής εξουσίας στο πράγμα, είτε με αφαίρεση ή κατακράτηση ή κατάληψη του επιδίκου, ζητεί την **αναγνώριση** της κυριότητας του και την **απόδοση** του πράγματος.

Επί του **παραδεκτού της αγωγής και της συζήτησης αυτής, καθώς και του νόμιμου αυτής , αλλά και της άμυνας του εναγομένου**, ισχύουν όσα εκτέθηκαν ανωτέρω επί της αναγνωριστικής αγωγής , με τις επιπλέον ακόλουθες επισημάνεις :

- Για τον καθορισμό της **καθ' ύλην αρμοδιότητας**, σε περίπτωση που οι εναγόμενοι είναι περισσότεροι, κρίσιμη είναι και η αξία του μέρους που ζητείται από τον καθένα εναγόμενο να αποδώσει.
- Για το **ορισμένο** της αγωγής, πρέπει, επιπλέον, να αναφέρεται ότι ο εναγόμενος αφαίρεσε ή κατακράτησε ή κατέλαβε το επίδικο πράγμα και το νέμεται ή το κατέχει κατά την άσκηση της αγωγής.
- Το αίτημα της αγωγής είναι η **αναγνώριση** της κυριότητας του ενάγοντος και η **απόδοση** του πράγματος σε αυτόν (ΑΚ 1094) και επικουρικά μπορεί να ζητηθεί, σε περίπτωση που υπάρχει αδυναμία αυτούσιας απόδοσης , η απόδοση της αξίας του ως αποζημίωση,³⁴ υπολογιζόμενη κατά το χρόνο συζήτησης της αγωγής. Μπορεί δε να σωρευτεί και αίτημα για **απόδοση των ωφελημάτων** του πράγματος από τον καλόπιστο νομέα για το διάστημα μετά την επίδοση της αγωγής (ΑΚ 1096), ενώ για τον κακόπιστο νομέα για το διάστημα από τότε που κατέλαβε το πράγμα ή από τότε που έμαθε ότι δεν έχει δικαίωμα νομής (ΑΚ 1098)³⁵.
- Η νομική βασιμότητα της διεκδικητικής αγωγής στηρίζεται στις διατάξεις , που προαναφέρθηκαν για την αναγνωριστική αγωγή, πλέον της διάταξης του άρθρου 1094 του ΑΚ και σε περίπτωση

³⁴ ΟΛΑΠ 38/1996 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

³⁵ ΑΠ 822/2014, ΕφΠειρ 396/2014 αμφ. δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

που υπάρχουν σωρευμένα αιτήματα περί ωφελημάτων κλπ. στις διατάξεις των άρθρων 1096 -1098 του ΑΚ.

- Ο εναγόμενος μπορεί να προβάλει για την άμυνά του , πέραν των ανωτέρω που αναφέρθηκαν για την αναγνωριστική αγωγή , την **ένσταση δικαιώματος νομής ή κατοχής** (ΑΚ 1095), δηλαδή να αρνηθεί την απόδοση του πράγματος , διότι δικαιούται να το νέμεται ή να το κατέχει δυνάμει μίας έννομης σχέσης, εμπράγματης (πχ, επικαρπίας, οικήσεως) ή ενοχικής που συνδέει τον εναγόμενο με τον ενάγοντα και όχι τρίτο (πχ. χρησιδανείου, μίσθωσης) ή οικογενειακής(δικαίωμα των γονέων για διοίκηση της περιουσίας του τέκνου) ή κληρονομικής (δικαίωμα του εκτελεστή διαθήκης) ή δημοσίου δικαίου(δικαίωμα του μεσεγγυούχου) . Αν αποδειχθεί η ουσιαστική βασιμότητα της ένστασης, τότε η αγωγή γίνεται εν μέρει δεκτή, δηλαδή ως προς την αναγνώριση της κυριότητας και απορρίπτεται ως προς το αίτημα της απόδοσης ³⁶.
- Επίσης μπορεί να προβάλει την **ένσταση της παραγραφής** , η οποία είναι εικοσαετής και αρχίζει από την κατάληψη του πράγματος (ΑΚ 249,251) ³⁷.
- Εφόσον αποδεικνύονται τα πραγματικά περιστατικά που επικαλείται ο ενάγων, η αγωγή γίνεται **δεκτή** ως ουσιαστικά βάσιμη, το Δικαστήριο **αναγνωρίζει τον ενάγοντα κύριο** του επιδίκου πράγματος και **υποχρεώνει τον εναγόμενο να αποδώσει το πράγμα** , μπορεί δε να κηρύξει την απόφαση προσωρινά εκτελεστή.

*Για το παραδεκτό της συζήτησης απαιτείται **δικαστικό ένσημο**, το οποίο υπολογίζεται (σύμφωνα με το άρθρο 2παρ.1 του ν.ΓΠΟΗ/1912 μετά την τροποποίηση με το άρθρο πρώτο παρ. ΙΓ υποπαρ.6 του ν.4093/2012 και άρθρο 40 παρ.16 ν. 4111/2013) σε 8/1000 επί της πραγματικής αξίας του πράγματος + 10% (επί του ποσού που αντιστοιχεί στο δικαστικό ένσημο) υπέρ ΕΦΚΑ+ 5%(επί

³⁶ ΑΠ 924/2012 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

³⁷ ΑΠ 180/2018 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

του ποσού που αντιστοιχεί στο δικαστικό ένσημο) υπέρ Ε.ΟΠ.Υ.Υ. + 2,4%(επί του ποσού που αντιστοιχεί στο δικαστικό ένσημο) για χαρτόσημο(παράδειγμα: αν η αξία του πράγματος 10.000 €, τότε $10000 \times 8 / 1000 = 80$ € το δικ. ένσημο+ 8€ υπέρ ΕΤΑΑ($80 \times 10\%$) +4€ υπέρ Ε.ΟΠ.Υ.Υ. ($80 \times 5\%$) +1,92 € το χαρτόσημο ($80 \times 2,4\%$), συνολικά δηλαδή 93,92 €)

ΕΑΝ ΔΕΝ ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΘΕΙ ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΙΚΟ ΕΝΣΗΜΟ, ΠΑΡΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΡΟΣ ΤΟΥΤΟ ΣΥΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟ 227 ΤΟΥ ΚΠΟΛΔ, ΤΟΤΕ Η ΑΓΩΓΗ ΑΠΟΡΡΙΠΤΕΤΑΙ ΑΜΕΣΩΣ ΩΣ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΑ ΑΒΑΣΙΜΗ, ΟΠΩΣ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΕΡΗΜΟΔΙΚΙΑ ΕΝΑΓΟΝΤΟΣ³⁸

³⁸ ΑΠ 538/2019, ΕφΑθ 32/2019 (πως αναλώνεται το δικαστικό ένσημο) αμφ. δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

Δ . ΑΡΝΗΤΙΚΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΓΩΓΗ

Ο ενάγων επικαλούμενος νόμιμο τρόπο κτήσης της κυριότητας επί πράγματος (κινητού ή ακινήτου) και την μερική προσβολή της κυριότητας με διατάραξη της νομής από τον εναγόμενο(πχ. ο εναγόμενος εισέρχεται στο ακίνητο του ενάγοντα και σταθμεύει το αυτοκίνητό του ή εναποθέτει πράγματα ή καταστρέφει την περίφραξη ή δεν διορθώνει τον αγωγό αποχέτευσης και εισέρχονται τα λύματα στην κατοικία του ενάγοντα), ζητεί την **άρση της προσβολής** και την **παράλειψή της στο μέλλον** (ΑΚ 1108) ³⁹

Κατά την κρατούσα στη νομολογία άποψη των τελευταίων ετών η εν λόγω αγωγή υπάγεται στην **αρμοδιότητα του Πολυμελούς Πρωτοδικείου**, ως διαφορά μη αποτιμητή σε χρήμα (18 ΚΠολΔ).⁴⁰ Εάν σωρεύεται στο αυτό δικόγραφο και αναγνωριστική κυριότητας αγωγή του επιδίκου, διατάσσεται ο χωρισμός των σωρευθεισών αγωγών, κρατείται η τελευταία(αναγνωριστική) και παραπέμπεται στο Πολυμελές η αρνητική.

21

ΠΡΟΣΟΧΗ ! ΔΕΝ ΜΠΟΡΟΥΝ ΝΑ ΣΩΡΕΥΘΟΥΝ ΣΤΟ ΑΥΤΟ ΔΙΚΟΓΡΑΦΟ ΑΓΩΓΗ ΔΙΕΚΔΙΚΗΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΡΗΤΙΚΗ ΓΙΑ ΤΟ ΙΔΙΟ ΠΡΑΓΜΑ, εκτός αν αφορούν διαφορετικά τμήματα του ίδιου ακινήτου⁴¹.

Συχνά μαζί με τις ανωτέρω προστατευτικές της κυριότητας ακινήτου αγωγές σωρεύεται αίτημα περί αναγνώρισης ακυρότητας του συμβολαίου με το οποίο φέρεται να απέκτησε ο εναγόμενος το επίδικο, συνήθως επικαλούμενος ο ενάγων ότι απέκτησε παρά μη κυρίου· το εν λόγω αίτημα συνιστά αντικείμενο αγωγής αναγνώρισης ακυρότητας μη αποτιμητής σε χρήμα και άρα πρέπει να παραπεμφθεί στο Πολυμελές Πρωτοδικείο.

³⁹ ΑΠ 1202/2019, ΑΠ 1544/2018 αμφ. δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

⁴⁰ ΕφΔωδ 31/2015 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

⁴¹ ΟΛ ΑΠ 4/2016, ΕιρΡόδου 94/2018 αμφ. δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

Ε. ΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΝΟΜΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΠΟΒΟΛΗ

Ο ενάγων επικαλούμενος ότι είναι δικαιούχος της νομής επί πράγματος (κινητού ή ακινήτου), δηλαδή της καθολικής φυσικής εξουσίασης επί του πράγματος (κατοχή) με διάνοια κυρίου (ΑΚ 978) και την αποβολή του από τον εναγόμενο, ζητεί την απόδοση της νομής (ΑΚ 987). Την εν λόγω αγωγή νομιμοποιείται να εγείρει εκτός από το νομέα, ο κληρονόμος του, ο κάτοχος, αλλά και εκείνος που αποβλήθηκε από τη νομή με απόφαση ασφαλιστικών μέτρων κατ' άρθρο 733 ΚΠολΔ. Ο επικαλούμενος νομή πρέπει να μνημονεύει τις μερικότερες διακατοχικές πράξεις, από τις οποίες προκύπτει η άσκηση φυσικής εξουσίας πάνω στο πράγμα και η πραγμάτωση της θέλησής του να εξουσιάζει το πράγμα με διάνοια κυρίου⁴².

ΠΑΡΑΔΕΚΤΟ ΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΣΥΖΗΤΗΣΗΣ ΑΥΤΗΣ

– **Καθ' ύλην αρμοδιότητα** : -Στο Ειρηνοδικείο όταν το αντικείμενο της διαφοράς (πράγμα) έχει αξία έως 20.000 ευρώ (άρθρο 14 παρ.1^α του ΚΠολΔ μετά την ισχύ του Ν.4055/2012) και σε κάθε άλλη περίπτωση στο Μονομελές Πρωτοδικείο (άρθρο 16 αρ.13 του ΚΠολΔ) Κατά τα λοιπά (τοπική αρμοδιότητα, διαδικασία) ισχύουν όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την αναγνωριστική της κυριότητας αγωγή.

-Ορισμένο αγωγής:

-Νομή του ενάγοντα στο επίδικο πράγμα (κινητό ή ακίνητο) κατά το χρόνο της αποβολής και κατά το χρόνο της επίδοσης της αγωγής. Είναι αδιάφορο πόσο χρόνο προηγουμένως νεμόταν το επίδικο ο ενάγων, εάν είναι καλόπιστος (αγνοεί, όχι από βαριά αμέλεια, ότι δεν έχει δικαίωμα νομής), ή κακόπιστος νομέας (όταν γνωρίζει ή από βαριά αμέλεια αγνοεί, ότι δεν δικαιούται να το νέμεται), ακόμη και εάν είναι επιλήψιμος νομέας (σε περίπτωση παράνομης αφαίρεσης) εφόσον, όμως, δεν στρέφεται κατ' αυτού από τον οποίο

⁴² ΑΠ 95/2019, ΕιρΑταλάντης 187/2017 αμφ. δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

το αφαίρεσε . Πρέπει να μνημονεύονται μερικότερες διακατοχικές πράξεις⁴³.

-Αποβολή , δηλ. η αφαίρεση του πράγματος(όχι απαραίτητα με βία ή λαθραία , μπορεί πχ. και με άκυρη αναγκαστική εκτέλεση) ή με *αντιποίηση της νομής* (όπως πχ. αποτελεί η άρνηση του μισθωτή να αποδώσει το μίσθιο μετά τη λήξη της μίσθωσης) . Η αποβολή να είναι **παράνομη** (δηλαδή χωρίς δικαίωμα , εμπράγματο ή ενοχικό, ή με υπέρβαση του δικαιώματος που ασκείται) **και χωρίς τη θέληση του νομέα.**

-Ακριβής περιγραφή του κινητού ή ακινήτου πράγματος

-Αίτημα της αγωγής, η απόδοση της νομής του πράγματος.

Μπορεί να σωρευθεί και αίτημα περί αναγνώρισης της νομής του ενάγοντα, αλλά και αποζημίωσής του κατά τις διατάξεις περί αδικοπραξίας. Εάν δεν υπάρχει αίτημα απόδοσης , πρόκειται για απλή αναγνωριστικής της νομής αγωγή.

-220 ΚΠολΔ: Εντός 30 ημερών από την κατάθεση της αγωγής, πρέπει να εγγραφεί στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου ή να καταχωρισθεί στο οικείο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

Για το παραδεκτό της συζήτησης απαιτείται **δικαστικό ένσημο και προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ (περί υποβολής δήλωσης Ε9).**

-Νόμιμο αγωγής : 974,976 , 980, 984 και 987 του ΑΚ

-ΑΜΥΝΑ ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ :

Άρνηση των θεμελιούντων την αγωγή πραγματικών περιστατικών.

Ενστάσεις (οι πλέον συνήθεις) :

Επιλήψιμης νομής του ενάγοντα έναντι του εναγομένου εφόσον αυτή αποκτήθηκε μέσα στο τελευταίο έτος πριν την αποβολή (ΑΚ 990).Το χρονικό διάστημα του έτους υπολογίζεται μεταξύ των δύο προσβολών , δηλ. της αποβολής από τον ενάγοντα και της

⁴³ ΑΠ 1195/2011, ΕφΔωδ 137/2014, ΕιρΧαν 101/2014 όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

ανταποβολής από τον εναγόμενο. Η ετήσια αυτή προθεσμία είναι αποκλειστική (ή αποσβεστική βλ. άρθρα 240, επ. 279, 280, 241 και 242 του ΑΚ για τον υπολογισμό της)

Ιδίου δικαιώματος, που έχει αναγνωρισθεί με τελεσίδικη απόφαση επί δίκης μεταξύ των αυτών διαδίκων (ΑΚ 991)⁴⁴,

Παραγραφής με την παρέλευση ενός έτους από την αποβολή ανεξάρτητα από τη γνώση του νομέα (ΑΚ 992)⁴⁵,

Καταχρηστικής ασκήσεως της αγωγής (ΑΚ 281)

*Για την ερμηδικία του εναγομένου, την ομολογία ή την αποδοχή, ισχύει ότι και ανωτέρω για την αναγνωριστική αγωγή

Εφόσον αποδεικνύονται τα πραγματικά περιστατικά που επικαλείται ο ενάγων, η αγωγή γίνεται **δεκτή** ως ουσιαστικά βάσιμη και το Δικαστήριο **διατάσσει την απόδοση της νομής**, μπορεί δε να κηρυχθεί προσωρινά εκτελεστή η απόφαση. Εάν όμως δεν αποδείχθηκαν τα επικαλούμενα από τον ενάγοντα πραγματικά περιστατικά ή αποδείχθηκε ως ουσιαστικά βάσιμη κάποια ένσταση του εναγομένου, τότε το δικαστήριο απορρίπτει την αγωγή.

⁴⁴ Ειρ Νέων Μουδανιών 72/2015, ΕιρΧαν 101/2014 αμφ. δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

⁴⁵ ΑΠ 647/2016 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

ΣΤ. ΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΑΠΟ ΤΗ ΔΙΑΤΑΡΑΞΗ ΤΗΣ ΝΟΜΗΣ

Ο ενάγων επικαλούμενος ότι είναι δικαιούχος της νομής επί πράγματος (κινητού ή ακινήτου) και την διατάραξη αυτής από τον εναγόμενο, ζητεί την **παύση της διατάραξης και την παράλειψή της στο μέλλον** (ΑΚ 989)⁴⁶.

Για το παραδεκτό της εν λόγω αγωγής ισχύουν όσα αναφέρθηκαν αμέσως ανωτέρω, με την επισήμανση ότι για το ορισμένο αυτής, πρέπει να γίνεται επίκληση **διατάραξης**, δηλ. της με κάποια διάρκεια ή κίνδυνο επανάληψης παρενόχλησης της άσκησης της φυσικής εξουσίας στο πράγμα είτε με πράξη (πχ. εκπομπή θορύβων, απόρριψη απορριμμάτων και λυμάτων, συλλογή καρπών, απειλή ότι θα εμποδιστεί ο νομέας ή κάτοχος σε συγκεκριμένη πράξη νομής), είτε με παράλειψη ενέργειας που υποχρεούται να εκτελέσει (πχ. ο συνιδιοκτήτης πολυκατοικίας παραλείπει να επισκευάσει τον ελαττωματικό αποχετευτικό αγωγό), χωρίς η συμπεριφορά αυτή να φθάνει στην αφαίρεση. **Αίτημα της εν λόγω αγωγής, είναι η παύση της διατάραξης και η παράλειψή της στο μέλλον.** Μπορεί να σωρευθεί και αίτημα περί αναγνώρισης της νομής του ενάγοντα, αλλά και αποζημίωσής του κατά τις διατάξεις περί αδικοπραξίας.

Αναφορικά με την άμυνα του εναγομένου ισχύουν όσα προελέχθησαν για την αγωγή προστασίας της νομής από την αποβολή.

⁴⁶ ΑΠ 18/2019, ΑΠ 150/2017 αμφ.δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

Z. ΑΓΩΓΗ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

Ο ενάγων επικαλούμενος νόμιμο τρόπο κτήσης της συγκυριότητας επί πράγματος (κινητού ή ακινήτου) του ιδίου και του εναγομένου και τη μη συναίνεση του τελευταίου σε εξώδικη διανομή, ζητεί την διανομή του κοινού πράγματος αυτούσια ή με πλειστηριασμό.

ΠΑΡΑΔΕΚΤΟ αγωγής και συζήτησης αυτής

-Καθ' ύλην αρμοδιότητα : -Στο Ειρηνοδικείο όταν το κοινό πράγμα , του οποίου ζητείται η διανομή , έχει πραγματική αξία έως 20.000 ευρώ (άρθρο 14 παρ.1^α του ΚΠολΔ μετά την ισχύ του Ν.4055/2012 και δη από 2-4-2012) και όχι η αξία του μεριδίου του ενάγοντος .

-Κατά τόπο αρμοδιότητα: Το Ειρηνοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο (29 ΚΠολΔ-**αποκλειστική**) και αν πρόκειται για κινητό, της κατοικίας του εναγομένου (22 ΚΠολΔ)

ΕΑΝ ΔΕΝ ΠΛΗΡΟΥΝΤΑΙ ΟΙ ΑΝΩΤΕΡΩ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ, ΚΗΡΥΣΣΕΤΑΙ ΑΝΑΡΜΟΔΙΟ ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΚΑΙ ΠΑΡΑΠΕΜΠΕΤΑΙ Η ΥΠΟΘΕΣΗ ΣΤΟ ΑΡΜΟΔΙΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ.

-Τακτική Διαδικασία (άρθρα 478 επ. του ΚΠολΔ)

-Έννομο συμφέρον

-Ορισμένο αγωγής:

Κτήση της συγκυριότητας από τον ενάγοντα επί του κοινού πράγματος και το ποσοστό συγκυριότητας, χωρίς να απαιτείται η επίκληση και των παραγωγικών του εν λόγω δικαιώματος πραγματικών γεγονότων. Μόνο σε περίπτωση ειδικής αμφισβήτησης αυτού του δικαιώματος από τον εναγόμενο, ο ενάγων φέρει το δικονομικό βάρος να προσδιορίσει με τις πρωτόδικες προτάσεις του τον τρόπο κτήσης της συγκυριότητας των διαδίκων επί του διανεμητέου ακινήτου ⁴⁷.

⁴⁷ ΑΠ 585/2019, ΑΠ 191/2019, ΑΠ 1283/2013, 2001/2009, 151/2009, όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

Η συγκυριότητα του εναγομένου επί του κοινού πράγματος , χωρίς να είναι αναγκαία η αναφορά του τρόπου, παρά μόνο αν ο τελευταίος αμφισβητήσει την παθητική του νομιμοποίηση, οπότε ο ενάγων τον συμπληρώνει με τις προτάσεις . Αν όμως, ήδη αναφέρεται στην αγωγή ο τρόπος κτήσης της συγκυριότητας από τον εναγόμενο, αυτός(τρόπος) θα πρέπει να προβλέπεται από το νόμο.

Ακριβής περιγραφή του κοινού πράγματος και η πραγματική του αξία (όπως ακριβώς και στην αναγνωριστική αγωγή)

Ότι ο εναγόμενος δεν συμφωνεί στη διανομή (ΑΚ 799)

Εναγόμενοι είναι όλοι οι συγκύριοι, συνδεόμενοι με σχέση αναγκαστικής ομοδικίας(478 ΚΠολΔ).Άλλως απορρίπτεται ως απαράδεκτη η αγωγή.

Αίτημα της αγωγής είναι να διαταχθεί η αυτούσια ή με πλειστηριασμό διανομή του κοινού πράγματος.

27

Εάν οι ενάγοντες είναι περισσότεροι μπορούν να ζητήσουν να λάβουν κοινή μερίδα(480 παρ.3 ΚΠολΔ) , το ίδιο και οι εναγόμενοι με τις προτάσεις τους. Το αίτημα αφορά τους ομοδίκους κάθε πλευράς και όχι τους αντιδίκους.

Εάν πρόκειται για οικόπεδο με οικοδομή ή οικοδομές , μπορεί να ζητηθεί από τους διαδίκους η αυτούσια διανομή με σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (480^A παρ.1 ΚΠολΔ) . Εάν πρόκειται για ακάλυπτο οικόπεδο , αλλά οικοδομήσιμο, μπορεί να ζητηθεί η αυτούσια διανομή με σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας (480^A παρ.2 ΚΠολΔ)⁴⁸

***Και στην αγωγή διανομής ισχύουν όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω περί της εγγραφής της αγωγής κατ'άρθρο 220 ΚΠολΔ, προσκόμισης πιστοποιητικού του άρθρου 5 του Ν.2308/1995, του πιστοποιητικού

⁴⁸ ΑΠ 156/2019 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

περί ΕΝΦΙΑ, όπως ισχύει, και πιστοποιητικού του άρθρου 106 παρ. 1 του ν.δ/τος 118/1973.

-Υποχρεωτική προσεπίκληση με επιμέλεια του επισπεύδοντος τη συζήτηση της αγωγής όσων έχουν δικαίωμα υποθήκης ή ενεχύρου ή επικαρπίας ή έχουν επιβάλει συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση στη μερίδα κάποιου από τους συγκυρίους (ΚΠολΔ 491 και 89) . Το Δικαστήριο, μπορεί και αυτεπάγγελα να αναβάλει τη συζήτηση και να ορίσει προθεσμία , εντός της οποίας πρέπει να προσεπικληθούν οι ανωτέρω. Αν η προθεσμία περάσει άπρακτη, η αγωγή απορρίπτεται ως απαράδεκτη.

-Δικαστικό ένσημο, που υπολογίζεται με βάση την αξία του μεριδίου που ανήκει στον ενάγοντα αν το κοινό πράγμα είναι απρόσοδο και με βάση το μερίδιο του ενάγοντα στο εικοσαπλάσιο της ετήσιας προσόδου, εάν αυτό είναι προσοδοφόρο⁴⁹. Κατά τα λοιπά ισχύουν όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω.

28

ΕΦΟΣΟΝ ΣΥΝΤΡΕΧΟΥΝ ΟΙ ΑΝΩΤΕΡΩ ΟΡΟΙ ΤΟΥ ΠΑΡΑΔΕΚΤΟΥ ΤΗΣ ΑΓΩΓΗΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΣΥΖΗΤΗΣΗΣ ΤΗΣ , ΑΥΤΗ ΚΡΙΝΕΤΑΙ ΠΑΡΑΔΕΚΤΗ ΚΑΙ ΠΡΟΧΩΡΟΥΜΕ ΣΤΗΝ ΕΞΕΤΑΣΗ ΤΟΥ ΝΟΜΙΜΟΥ ΚΑΙ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΑ ΒΑΣΙΜΟΥ ΤΗΣ ΑΓΩΓΗΣ

ΝΟΜΙΜΟ ΑΓΩΓΗΣ :

άρθρα 795, 798-801 του ΑΚ, 1113 του ΑΚ και 478 επ. του ΚΠολΔ

ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ

-ΕΑΝ Ο ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΣ ΕΡΗΜΟΔΙΚΕΙ, παρόλο που κλητεύθηκε νόμιμα, τότε η αγωγή, εφόσον κρίθηκε νόμιμη, θεωρείται ομολογημένη ως προς την συγκυριότητα και τα ποσοστά των διαδίκων επί του κοινού πράγματος με βάση το τεκμήριο ομολογίας κατ' άρθρο 271 παρ.3 του

⁴⁹ ΕφΘεσ 1554/2011, ΠολΠρΑθ 2199/2010 αμφ. δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

ΚΠολΔ και το Δικαστήριο διατάσσει τη διανομή του κοινού κατά τον τρόπο που αυτό κρίνει τεχνικά και οικονομικά συμφέροντα , χωρίς να δεσμεύεται από το αίτημα του ενάγοντα.

-ΕΑΝ Ο ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΣ ΠΑΡΙΣΤΑΤΑΙ , τότε αν ΟΜΟΛΟΓΕΙ όλα τα θεμελιούντα την αγωγή πραγματικά περιστατικά ή ΑΠΟΔΕΧΕΤΑΙ την αγωγή υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 298 του ΚΠολΔ, το Δικαστήριο διατάσσει τη διανομή του κοινού κατά τον τρόπο που αυτό κρίνει τεχνικά και οικονομικά συμφέροντα , χωρίς να δεσμεύεται από τα αιτήματα των διαδίκων.

Αν όμως προβάλει διάφορους ισχυρισμούς, εξετάζουμε τη νομική και ουσιαστική τους βασιμότητα ως ακολούθως:

ΑΜΥΝΑ ΕΝΑΓΟΜΕΝΟΥ : Οι συνηθέστεροι ισχυρισμοί του εναγομένου στη δίκη διανομής είναι:

- 1) ότι ο ενάγων δεν είναι συγκύριος του επιδίκου = **άρνηση**
- 2) ότι ο εναγόμενος δεν είναι συγκύριος του επιδίκου = **άρνηση**
- 3) ότι ο εναγόμενος είναι αποκλειστικός κύριος του επιδίκου = **ένσταση ιδίας κυριότητας**
- 4) ότι υπάρχουν και άλλοι συγκύριοι = **ένσταση**
- 5) ότι υπάρχει άτυπη διανομή = **ένσταση απορριπτέα γιατί είναι άκυρη τέτοια συμφωνία κατ' άρθρο 159 ΑΚ, ενδεχομένως, όμως, να θεμελιώνει ένσταση του 281 ΑΚ**
- 6) ότι ασκείται καταχρηστικά το δικαίωμα για λύση της κοινωνίας = **ένσταση 281 ΑΚ**⁵⁰

ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΗ ΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ

Μετά την αξιολόγηση περί του νομίμου των ισχυρισμών του εναγομένου και εφόσον από την εκτίμηση των αποδεικτικών μέσων(ένορκες καταθέσεις μαρτύρων, έγγραφα, ένορκες βεβαιώσεις και τυχόν ομολογίες διαδίκων) αποδεικνύεται η συγκυριότητα, το Δικαστήριο εφόσον κρίνει ότι 1) η αυτούσια διανομή είναι προφανώς αδύνατη (πχ

⁵⁰ ΑΠ 306/2019 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος, ΑΠ 473/2001 ΝοΒ 2002-517, ΑΠ 1361/1996
ΕλλΔνη 38-1793,

κληροτεμάχιο, οπότε απαγορεύεται η κατάτμηση) ή ασύμφορη(πχ. μικρό διαμέρισμα , όπου το κόστος διαμόρφωσης δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών-διαμερισμάτων είναι ιδιαίτερα μεγάλο), διατάσσει τη διανομή με πλειστηριασμό (481 και 484 του ΚΠολΔ), 2) ότι η αυτούσια διανομή είναι προφανώς δυνατή , διατάσσει αυτήν χωρίς περαιτέρω απόδειξη, εφόσον από το εισφερθέν αποδεικτικό υλικό μπορεί να διατυπώσει με ασφάλεια το διατακτικό (πχ. υπάρχει τοπογραφικό διάγραμμα με σχετική βεβαίωση μηχανικού περί νόμιμης κατάτμησης)⁵¹ και 3) σε κάθε άλλη περίπτωση διατάσσει περαιτέρω απόδειξη και δη πραγματογνωμοσύνη· μετά τη διενέργεια της τελευταίας και τη συνεκτίμησή της με τα λοιπά αποδεικτικά μέσα, διατάσσει τη διανομή, είτε αυτούσια είτε με πλειστηριασμό και ενδεχομένως για την εξίσωση των μερίδων να ορίσει τα ποσά που πρέπει να καταβληθούν.

Τα δικαστικά έξοδα βαρύνουν τη διανεμητέα περιουσία και συμψηφίζονται μεταξύ των διαδίκων , υπολογίζονται δε ως εξής:

Αν η αξία του κοινού είναι 12.000 ευρώ και οι διάδικοι είναι συγκύριοι κατά 50% έκαστος, τότε ο ενάγων βαρύνεται με $12.000 \times 50\% = 6000$ ευρώ η αξία του μεριδίου του $\times 3\%$ η αμοιβή του δικηγόρου για σύνταξη αγωγής και προτάσεων = 180 ευρώ +έξοδα επίδοσης+δικαστικό ένσημο+έξοδα πραγματογνωμοσύνης(εφόσον διενεργήθηκε και την επιμελήθηκε ο ενάγων)+λοιπά έξοδα = πχ. 300 ευρώ , ο δε εναγόμενος βαρύνεται με $12.000 \times 50\% = 6000$ ευρώ η αξία του μεριδίου του $\times 2\%$ η αμοιβή του δικηγόρου για σύνταξη προτάσεων = 120 ευρώ· άρα συνολικά έξοδα δίκης $300 + 120 = 420$ ευρώ, το μερίδιο εκάστου διαδίκου $420/2 = 210$ ευρώ και αφού ο ενάγων ήδη κατέβαλε 300 ευρώ , ο εναγόμενος οφείλει να του καταβάλει το επιπλέον εκ 90 ευρώ(=300-210).

⁵¹ βλ. όμως και όσα αναφέρθηκαν στο κεφ. Α του παρόντος σημειώματος

Η. ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟΥ ΕΝΩΠΙΟΝ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΗ ΓΙΑ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Πέραν του εξώδικου συμβιβασμού (άρθρα 871-872 του ΑΚ), ο Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας (μετά την τροποποίηση με το ν.4335/2015) προβλέπει τα ακόλουθα είδη συμβιβασμού ενώπιον του Ειρηνοδίκη: α) **την εξωδικαστική συμβιβαστική επέμβαση του Ειρηνοδίκη πριν την άσκηση αγωγής κατ' άρθρα 209 έως 214 του ΚΠολΔ**, β) **το συμβιβασμό του άρθρου 214^A του ΚΠολΔ, που γίνεται μετά την επέλευση της εκκρεμοδικίας και χωρίς στάση της δίκης**, το πρακτικό του οποίου επικυρώνεται από τον Ειρηνοδίκη και γ) **το δικαστικό συμβιβασμό του άρθρου 293 του ΚΠολΔ, ο οποίος γίνεται μετά την κατάρξη της δίκης** με δήλωση ενώπιον του δικάζοντος Ειρηνοδίκη ή συμβολαιογράφου, καταχωριζόμενη αντίστοιχα στο πρακτικό ή στο συμβολαιογραφικό έγγραφο .

Στην παρούσα εισήγηση θα ασχοληθώ κυρίως με τη συμβιβαστική επέμβαση του Ειρηνοδίκη λόγω του πρακτικού ενδιαφέροντος που παρουσιάζει το τελευταίο διάστημα ειδικά σε υποθέσεις εμπραγμάτου δικαίου.⁵²

Το άρθρο 209 του ΚΠολΔ (μετά την τροποποίηση με το ν.4335/2015) προβλέπει τη δυνατότητα συμβιβαστικής επέμβασης του Ειρηνοδίκη , πριν την άσκηση της αγωγής , με πρωτοβουλία του υποψήφιου ενάγοντος. Σημειωτέον ότι με το ν.4335/2015 α) καταργήθηκαν τα άρθρα 208 και 211 του ΚΠολΔ , που καθιέρωναν την υποχρεωτική συμβιβαστική απόπειρα του Ειρηνοδίκη κατά την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο για την επίλυση των υποθέσεων που εκκρεμούσαν ενώπιόν

⁵² Είναι ενδεικτικό ότι στη ΕρμΚΠολΔ των Κεραμέα-Κονδύλη-Νίκα εκδ.2000 σελ. 452 αναγράφεται ότι η διάταξη του άρθρου 209 ΚΠολΔ γνωρίζει σπάνια εφαρμογή και μόνο στις διαφορές από απαιτήσεις από εργατικό ατύχημα (για το λόγο αυτό και η παρατιθέμενη κατωτέρω νομολογία αφορά τέτοιου είδους υποθέσεις) . Εντούτοις, μεσούσης της οικονομικής κρίσης και ιδίως από το 2015 και μετά παρατηρήθηκε μία κλιμακούμενη σώρευση στα ειρηνοδικεία αιτήσεων για συμβιβαστική επέμβαση του 209 ΚΠολΔ , προκειμένου να «τακτοποιηθούν» εμπράγματα σχέσεις και διαφορές, οι οποίες ουσιαστικά υποκρύπτουν εμπράγματα δικαιοπραξίες (ενίοτε και αντικείμενες στην πολυδαίδαλη νομοθεσία των ακινήτων), μάλιστα δε ζητήθηκε η γνωμοδότηση του Εισαγγελέα του Αρείου Πάγου για τις έννομες συνέπειες του εν λόγω συμβιβασμού αναφορικά με τη σύσταση, αλλοίωση ή επιβάρυνση εμπράγματων δικαιωμάτων και τις προϋποθέσεις έγκυρης κατάρτισής του, βλ. 1/2016 και 4/2017 ΓνωμΕισΑΠ, αμφ. δημ. στην επίσημη ιστοσελίδα του ΑΠ.

του και ήταν της αρμοδιότητάς του, υποχρέωση , που επειδή δεν συνδεόταν με ακυρότητα ή απαράδεκτο, ουσιαστικά είχε ατονήσει και β) περιόρισε τη δυνατότητα της συμβιβαστικής επέμβασης του Ειρηνοδίκη, πριν την άσκηση της αγωγής, **μόνο για υποθέσεις για τις οποίες είναι καθ' ύλη και κατά τόπο αρμόδιος**, ενώ υπό το καθεστώς της προϋσχύσασας διάταξης του άρθρου 209 ΚΠολΔ , επιτρέπονταν η προσφυγή και σε καθ' ύλη αναρμόδιο Ειρηνοδίκη .⁵³

Η συμβιβαστική επέμβαση του Ειρηνοδίκη είναι **προαιρετική**, καθόσον εξαρτάται από τη βούληση εκείνου που προτίθεται να ασκήσει οποιασδήποτε μορφής αγωγή (καταψηφιστική, αναγνωριστική ή διαπλαστική), αρκεί μόνο **το αντικείμενο να είναι δεκτικό διαθέσεως και ο Ειρηνοδίκης να είναι καθ' ύλη και κατά τόπο αρμόδιος**, όπως αυτή η αρμοδιότητα καθορίζεται από τις γενικές διατάξεις του ΚΠολΔ (άρθρα 7-41) και τυχόν ειδικούς νόμους (πχ. το Ν.2664/1998 περί Εθνικού Κτηματολογίου που αποκλείει την αρμοδιότητα του Ειρηνοδίκη για διαφορές που αναφύονται από τη λειτουργία του Ε.Κ. και επιφέρουν διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών, πρώτων ή μεταγενέστερων). Συνεπώς **δεν νοείται πρακτικό συμβιβασμού του άρθρου 209 του ΚΠολΔ, όταν με αυτό επιδιώκεται μεταβολή των κτηματολογικών εγγραφών.**

Η συμβιβαστική επέμβαση του Ειρηνοδίκη προϋποθέτει:

1)Την υποβολή έγγραφης αίτησης από τον ενδιαφερόμενο ή αυθόρμητη προσέλευση ενώπιον του Ειρηνοδίκη όλων των ενδιαφερομένων. Με τον όρο «ενδιαφερόμενοι» εννοούνται τα πρόσωπα στα οποία αφορά η προς επίλυση διαφορά ⁵⁴ , πριν όμως από την κατάθεση της αγωγής ⁵⁵. Στην έγγραφη αίτηση πρέπει να αναγράφεται το αντικείμενο της διαφοράς, να περιγράφεται δηλ. το αντικείμενο της διαφοράς, το πράγμα ή το δικαίωμα κατά περίπτωση, κατά τρόπο γενικό, ώστε να μην προκύπτει εύλογα αμφιβολία ως προς το ποιά διαφορά άγεται ενώπιον του Ειρηνοδίκη προς επίλυση στα πλαίσια του επιδιωκόμενου

⁵³ Σπυρ.Τσαντίνης Ο νέος ΚΠολΔ –Γενικό Μέρος ΕΠολΔ 2014 σελ. 184

⁵⁴ Κεραμέας –Κονδύλης-Νίκας Ερμ ΚΠολΔ τόμος Α σελ.452

⁵⁵Βασ. Βαθρακοκόλης ΕρμΚΠολΔ τόμος Α σελ.1091

συμβιβασμού^{56, 57} Επιπλέον, η αίτηση συμβιβαστικής επέμβασης, κατ'άρθρο 214 του ΚΠολΔ, έχει όλες τις συνέπειες της άσκησης αγωγής, εφόσον αυτή(αγωγή) ασκηθεί μέσα σε τρεις μήνες από την αποτυχία της συμβιβαστικής επέμβασης. Αυτό σημαίνει ότι επεκτείνονται όλες οι συνέπειες, ουσιαστικές και δικονομικές, της άσκησης της αγωγής, όπως πχ. της διακοπής της παραγραφής, της εκκρεμοδικίας κλπ., υπό τη διαλυτική αίρεση της μη άσκησης αγωγής εντός τριών μηνών από τη σύνταξη του πρακτικού αποτυχίας της συμβιβαστικής επέμβασης.⁵⁸ Για την αίτηση για συμβιβαστική επέμβαση του Ειρηνοδίκη συνηθίζεται να καταβάλλεται δικαστικό ένσημο⁵⁹ και 2) Σε περίπτωση που υποβληθεί έγγραφη αίτηση από τον ενδιαφερόμενο, κλήση του Ειρηνοδίκη ενώπιόν του το συντομότερο δυνατό σε ορισμένη ημέρα και ώρα όλων των ενδιαφερομένων. Η πρόσκληση του ειρηνοδίκη, που γίνεται αυτεπαγγέλτως, χωρίς να αποκλείεται και η με επιμέλεια των διαδίκων, πρέπει να αναφέρει με συντομία τη διαφορά.⁶⁰ Αν προσέλθουν αυθόρμητα όλοι οι ενδιαφερόμενοι, ο Ειρηνοδίκης μπορεί αμέσως να προχωρήσει σε συμβιβαστική επέμβαση. Πλέον υπό την ισχύ του άρθρου 94 του ΚΠολΔ οι ενδιαφερόμενοι παρίστανται υποχρεωτικά με δικηγόρο, εκτός αν πρόκειται για μικροδιαφορά (άρθρα 466 επ. του ΚΠολΔ)⁶¹. Αν ο ενδιαφερόμενος, παρίσταται δια του δικηγόρου του, τότε ο τελευταίος κατ'άρθρο 98 εδ.β ΚΠολΔ, θα πρέπει να έχει ειδική προς τούτο έγγραφη πληρεξουσιότητα. Η μη εμφάνιση του αιτούντος κατά την ορισμένη ημέρα και ώρα έχει ως αποτέλεσμα ότι η αίτηση θεωρείται ότι

⁵⁶ Κων. Πολυζογώπουλου Οι κατ'άρθ. 214 ΚΠολΔ έννομες συνέπειες της υποβολής αιτήσεως για συμβιβαστική επέμβαση του Ειρηνοδίκη, ΕλλΔνη 2016, 383-394

⁵⁷ ΕφΑθ 936/2015 δημ.στη ΤΝΠ Νόμος

⁵⁸ ΕφΑθ 1115/2013 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος, Κεραμέας –Κονδύλης-Νίκας ο.π. σελ.454, Βασ. Βαθρακοκόλης ο.π. σελ.1095, Κων. Πολυζογώπουλου οπ.

⁵⁹ Αν και η ορθότητα της θέσης αυτής δεν με βρίσκει σύμφωνη, διότι κατ'άρθρο 2 του Ν.ΓΠΟ/2012 περί δικαστικών ενσήμων, σε αυτό υπόκειται η αγωγή και τα δικόγραφα που υποβάλλονται στο δικαστήριο και στην προκειμένη περίπτωση και δη στην περίπτωση της αυθόρμητης προσέλευσης των ενδιαφερομένων μπορεί να μην έχουμε υποβαλλόμενο δικόγραφο.

⁶⁰ ΕφΑθ 936/2015 οπ.

⁶¹ Η περίπτωση αποτροπής επικείμενου κινδύνου μάλλον δεν έχει πρακτικό ενδιαφέρον εν προκειμένω.

δεν υποβλήθηκε ποτέ και καταδικάζεται αυτός στην πληρωμή των δικαστικών εξόδων των ενδιαφερομένων που τυχόν εμφανίσθηκαν και η σχετική πράξη του Ειρηνοδίκη για την καταδίκη αποτελεί τίτλο εκτελεστό κατ'άρθρο 904 παρ.2 εδ. γ νΚΠολΔ.⁶² Σε περίπτωση μη εμφάνισης κάποιου από τους κληθέντες ενδιαφερόμενους, αναφέρεται αυτό στα πρακτικά και ανάλογα με το αν πρόκειται για υπόθεση απλής ή αναγκαστικής ομοδικίας η συμβιβαστική επέμβαση του Ειρηνοδίκη προχωρά ως προς τους εμφανισθέντες ή απέτυχε ως προς όλους⁶³.

Η συμβιβαστική επέμβαση του Ειρηνοδίκη δεν υποβάλλεται στον τύπο της δημοσιότητας, αλλά η τήρηση αυτής υπόκειται κατά το νόμο στη διακριτική ευχέρεια του Ειρηνοδίκη, όμως για την επέμβαση αυτή τηρούνται πάντα πρακτικά.⁶⁴

Ο Ειρηνοδίκης κατά τη συμβιβαστική επέμβαση εξετάζει μαζί με τους ενδιαφερομένους ολόκληρη τη διαφορά χωρίς να δεσμεύεται από δικονομικούς ή ουσιαστικούς κανόνες δικαίου και εκτιμά ελεύθερα τους διάφορους ισχυρισμούς και τα πραγματικά περιστατικά και καταβάλλει προσπάθεια να βρει τρόπο συμβιβασμού, οφείλει όμως να προβαίνει σε έλεγχο νομιμότητας⁶⁵. Ιδίως έχει το δικαίωμα να διατάξει αυτοψία, πραγματογνωμοσύνη, την προσαγωγή οποιουδήποτε εγγράφου, την προσωπική εμφάνιση των διαδίκων και μπορεί να εξετάσει μάρτυρες, έστω και χωρίς όρκο, και γενικά να ενεργεί οποιαδήποτε πράξη για να διευκρινιστεί η διαφορά. Ο συμβιβασμός μπορεί να αφορά ολόκληρη τη διαφορά ή μόνο μέρος της(άρθρο 210 του ΚΠολΔ). Εντούτοις, λόγω της διάταξης του άρθρου 213 του ΚΠολΔ, που ορίζει ότι «η αίτηση συμβιβαστικής επέμβασης θεωρείται ότι δεν υποβλήθηκε ποτέ, αν δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του ουσιαστικού δικαίου για να είναι έγκυρος ο συμβιβασμός», διάταξη που εναρμονίζεται με τις αντίστοιχες των άρθρων 293 εδ.α του ΚΠολΔ και 871 του ΑΚ, πρέπει να ελέγχεται από τον Ειρηνοδίκη η συνδρομή της εξουσίας διάθεσης από τους

⁶² Βασ. Βαθρακοκόλης ο.π. σελ.1091

⁶³ Πχ. αν πρόκειται για μία διαφορά διανομής κοινού ακινήτου, θα πρέπει να παρασταθούν άπαντες οι συγκύριοι.

⁶⁴ Βλ. υποδείγματα πρακτικών στην επίσημη ιστοσελίδα του Ειρηνοδικείου Φαρσάλων eirfarsal-gr.webnode.gr

⁶⁵ Γνωμ ΕΙΣΑΠ4/2017 οπ.

ενδιαφερόμενους του αντικειμένου της διαφοράς, ώστε ο συμβιβασμός να μην είναι άκυρος. Επομένως ελέγχεται πχ. α) η δικαιοπρακτική ικανότητα των ενδιαφερομένων⁶⁶, β) αν πρόκειται για εμπράγματο δικαίωμα επί κληροτεμαχίου, αν επιτρέπεται η κατάτμησή του , γ) αν το ακίνητο βρίσκεται σε παραμεθόρια περιοχή, αν επιτρέπεται η διάθεσή του ⁶⁷ , δ) αν η διαφορά συνίσταται στην κτήση του ακινήτου με χρησικτησία , εάν αυτό είναι δεκτικό χρησικτησίας⁶⁸ , πχ μπορεί να αφορά ακίνητο, που εμπίπτει εντός κυρωμένου δασικού χάρτη , ε) αν πρόκειται για διανομή κοινού ακινήτου , αν παρίστανται όλοι οι συγκύριοι, στ) εάν στο ακίνητο υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης (άρθρο 23 του ν. 4014/2011)⁶⁹ κλπ. Στην περίπτωση της μη συνδρομής των προϋποθέσεων, που τάσσει το ουσιαστικό δίκαιο για την εγκυρότητα του συμβιβασμού, γίνεται σχετική σημείωση στα πρακτικά περί μη επίτευξής του.

Για όλες τις ενέργειες του Ειρηνοδίκη αναφορικά με τη συμβιβαστική επέμβασή του για την επίλυση της διαφοράς, γίνεται περιληπτική αναφορά στα πρακτικά. Εάν αποτύχει η συμβιβαστική επέμβαση σημειώνεται τούτο στα πρακτικά καθώς και ο λόγος αποτυχίας. Σε περίπτωση επιτυχίας γίνεται λεπτομερής αναφορά στα πρακτικά του όλου περιεχομένου του συμβιβασμού.⁷⁰

⁶⁶ Αν πρόκειται για ανήλικο ή δικαστικά συμπαράστατο άτομο και η διαφορά είναι μία από τις αναφερόμενες στο άρθρο 1624 του ΑΚ, θα πρέπει να ερευνάται αν υπάρχει η σχετική άδεια του Δικαστηρίου.

⁶⁷ Βάσει του άρθρου 114 του Ν. 3978/2011 (ΦΕΚ. 137/16-6-2011), η παράγραφος 1 του άρθρου 25 του ν. 1892/1990 (Α' 101) αντικαταστάθηκε ως εξής: «Απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία εν ζωή με την οποία συνιστάται υπέρ φυσικών ή νομικών προσώπων με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελευθέρων Συναλλαγών οποιοδήποτε εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα, κείμενα στις παραμεθόριες περιοχές, καθώς και η μεταβίβαση μετοχών ή εταιρικών μεριδίων ή η μεταβολή του προσώπου εταίρων εταιρειών οποιασδήποτε μορφής που έχουν στην κυριότητα τους ακίνητα στις περιοχές αυτές» και σύμφωνα με το άρθρο 24 του ν.1892/1990 (Α' 101) όπως ισχύει σήμερα "παραμεθόριες περιοχές ορίζονται οι τέως νομοί Δωδεκανήσου, Έβρου, Θεσπρωτίας, Καστοριάς, Κιλκίς, Λέσβου, Ξάνθης, Πρέβεζας, Ροδόπης, Σάμου, Φλώρινας και Χίου, οι νήσοι Θήρα και Σκύρος, καθώς και οι τέως επαρχίες Νευροκοπίου του τέως νομού Δράμας, Πωγωνίου και Κόνιτσας του τέως νομού Ιωαννίνων, Αλμωπίας και Έδεσσας του τέως νομού Πέλλης και Σιντικής του τέως νομού Σερρών καθώς και οι τέως κοινότητες Οθωνών, Μαθρακίου και Ερεϊκούσσης.»

⁶⁸ Η πλέον συνηθισμένη περίπτωση των πρακτικών του άρθρου 209 ΚΠολΔ τα τελευταία χρόνια

⁶⁹ Γνωμ ΕισΑΠ 4/2017 οπ.

⁷⁰ Στην πράξη οι δικηγόροι προσκομίζουν μαζί με την αίτηση και το πρακτικό συμβιβασμού, όπως πχ. γίνεται με τις διαταγές πληρωμής ή τις αποφάσεις ασφαλιστικών μέτρων περί

Τέλος, κατ' άρθρο 212 παρ.4 του ΚΠολΔ (που προφανώς εκ παραδρομής αναφέρεται στο άρθρο 208 του ΚΠολΔ περί απόπειρας συμβιβασμού, που καταργήθηκε με το ν.4335/2015) η επιτυχής συμβιβαστική επέμβαση έχει όλα τα αποτελέσματα του δικαστικού συμβιβασμού. Ο συμβιβασμός αυτός, όπως και κάθε δικαστικός συμβιβασμός έχει διφυή χαρακτήρα, αποτελεί δηλ. σύμβαση του ιδιωτικού δικαίου με έννομο αποτέλεσμα τη διάλυση της έριδας ή αβεβαιότητας για την κρινόμενη έννομη σχέση και μαζί διαμορφωτική διαδικαστική πράξη που έχει έννομες συνέπειες⁷¹. Από πλευράς δικονομικού δικαίου και συγκεκριμένα από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 209, 212 παρ. 4 , 293 παρ.1 εδ. 3 και 904 περ.γ του νΚΠολΔ, τούτο σημαίνει ότι και ο οιονεί εξώδικος συμβιβασμός των άρθρων 209 επ. ΚΠολΔ κατόπιν επέμβασης του Ειρηνοδίκη αποτελεί εκτελεστό τίτλο, που μπορεί να περιαφεί τον εκτελεστήριο τύπο και επιπλέον καλύπτει τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, που προβλέπεται από το ουσιαστικό δίκαιο και μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως τίτλος προς μεταγραφή (ή καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία) αναφορικά με τη σύσταση, μετάθεση αλλοίωση, επιβάρυνση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου⁷². Αυτή ακριβώς η ιδιότητα , ότι δηλαδή το πρακτικό του Ειρηνοδίκη καλύπτει τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και υπόκειται σε δημοσιότητα όταν αφορά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων κατ'άρθρα 369 ΑΚ ,1192 επ. του ΑΚ, 12 ν.2664/1998 , με την μεταγραφή του στα Βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή με την καταχώρισή του στα κτηματολογικά φύλλα και ότι ο δικαστικός συμβιβασμός δεν παράγει κανένα (ουσιαστικής ή δικονομικής φύσης) έννομο αποτέλεσμα, αν είναι άκυρος ως σύμβαση του ιδιωτικού δικαίου, καθιστά αναγκαίο να προσκομίζονται ενώπιον του Ειρηνοδίκη και να ελέγχονται από αυτόν όλα εκείνα τα έγγραφα(πιστοποιητικά, τοπογραφικά κλπ) που απαιτούνται για την κατάρτιση της αντίστοιχης δικαιοπραξίας με συμβολαιογραφικό τύπο και που σε περίπτωση μη

εγγραφής προσημείωσης υποθήκης και απλά ο Ειρηνοδίκης ελέγχει το κείμενο και το υπογράφει.

⁷¹ ΕφΑθ 936/2015 ο.π. και Κων. Πολυζογώπουλου οπ.

⁷² ΓνμΕισΑΠ 1/2016 δημ. οπ.

επισύναψης καθιστούν άκυρο το συμβολαιογραφικό έγγραφο.⁷³ Με αυτόν τον τρόπο αφενός αποτρέπεται το δυσάρεστο, πλην όμως σύνηθες, φαινόμενο να μην μεταγράφεται από τον υποθηκοφύλακα (ή να μην καταχωρίζεται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου) το πρακτικό του άρθρου 209 ΚΠολΔ στα πλαίσια του διενεργούμενου ελέγχου νομιμότητας με απώτερη συνέπεια να ανοίγει νέα δίκη κατ'άρθρο 791 του ΚΠολΔ ή 16 παρ.5 του ν..2664/1998 για την άρση της εκκρεμότητας και αφετέρου να καθίσταται το πρακτικό αυτό το «όχημα» για την κατάρτιση απαγορευμένων από το νόμο δικαιοπρασιών και να πλήττεται έτσι το κύρος της Δικαιοσύνης.

Όλα τα ανωτέρω περί του εύρους εξουσίας του Ειρηνοδίκη , τη φύση και τις έννομες συνέπειες του πρακτικού συμβιβαστικής επίλυσης ισχύουν και για το πρακτικό συμβιβασμού του άρθρου 214^Α του ΚΠολΔ, όπως και του άρθρου 293 του νΚΠολΔ. Συγκεκριμένα , στην περίπτωση του άρθρου 214^Α μετά την άσκηση της αγωγής και μέχρι την έκδοση τελεσίδικης απόφασης, οι διάδικοι μπορούν να συμβιβάζονται και χωρίς να υφίσταται στάση της δίκης, εφόσον για το αντικείμενο της διαφοράς τους επιτρέπεται κατά το ουσιαστικό δίκαιο να συνομολογηθεί

⁷³ Πχ Άδεια οικοδομής, εφόσον στο ακίνητο υπάρχει κτίσμα · Βεβαίωση μηχανικού σύμφωνα με τον Ν. 4178/2013 (και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη) ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή ότι το κτίσμα που υπάρχει και η χρήση του είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια ή (σε περίπτωση που έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις) ότι οι υπάρχουσες αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις έχουν τακτοποιηθεί. Η βεβαίωση του μηχανικού πρέπει να συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α.'87. Δεν απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα α) για ακίνητα εντός σχεδίου για τα οποία μέχρι 8/8/2013 είτε έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια είτε έχει καταρτισθεί συμβόλαιο σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, β) για ακίνητα εντός σχεδίου όπου έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής, γ) για ακίνητα εκτός σχεδίου μη άρτια και μη οικοδομήσιμα σύμφωνα με το εμβαδόν τους, δ) για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή εφόσον η αντικειμενική αξία τους δεν είναι πάνω από 15.000 ευρώ και δεν βρίσκονται εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Σε περίπτωση που έχει γίνει τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών, τότε εκτός από τα παραπάνω, απαιτείται η βεβαίωση περαίωση της διαδικασίας τακτοποίησης καθώς και σχέδια του μηχανικού στα οποία αποτυπώνονται οι αυθαίρεσες· Πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου για τις υπό ένταξη στο Κτηματολόγιο περιοχές και εφ' όσον έχει ολοκληρωθεί η Α' Ανάρτηση, ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για τις κτηματογραφημένες περιοχές · πιστοποιητικό για το μη δασικό χαρακτήρα του ακινήτου· ότι δηλώθηκε το ακίνητο στο Ε9 και καταβλήθηκε ο αναλογών ΕΝΦΙΑ κλπ.

-Γνωμ. Γεωργίου Ν. Διαμαντόπουλου « Ισοδύναμη εναλλαγή του κατ'άρθρο 214Α πρακτικού επίλυσης διαφοράς προς τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου κλπ» ΕλλΔνη 2013 σελ.72 , του ιδίου γνωμ. «Ισοδύναμη εξαλλαγή του πρακτικού δικαστικού συμβιβασμού προς τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου κλπ» Συμβ.Επιθ.2016 τεύχος Μαΐου-Ιουνίου.

συμβιβασμός, συντασσομένου σχετικώς ατελώς πρακτικού, που περιλαμβάνει το περιεχόμενο της συμφωνίας τους και ειδικότερα το είδος του αναγνωριζόμενου δικαιώματος, το ποσό της οφειλόμενης παροχής και τους τυχόν όρους υπό τους οποίους θα εκπληρωθεί, καθώς και πρόβλεψη για τα δικαστικά έξοδα. Το εν λόγω πρακτικό συντάσσεται σε τόσα αντίτυπα όσοι και οι διάδικοι ή ομάδες διαδίκων, που αντιδικούν, χρονολογείται και υπογράφεται από αυτούς ή από τους δικηγόρους τους αν έχουν ειδική προς τούτο πληρεξουσιότητα κατά το άρθρο 98 περίπτωση β' του ΚΠολΔ. Ακολούθως, το πρακτικό αυτό μπορεί να προσκομισθεί σε πρωτότυπο από οποιονδήποτε διάδικο στον Ειρηνοδίκη, ενώπιον του οποίου εκκρεμεί η αγωγή και να ζητηθεί να το επικυρώσει. Το πρακτικό επικυρώνεται, εφόσον διαπιστωθεί ότι α) το πρακτικό έχει χρονολογηθεί και υπογραφεί από τους διαδίκους ή τους έχοντες προς τούτο ειδική πληρεξουσιότητα δικηγόρους τους, β) η διαφορά είναι δεκτική συμβιβαστικής επίλυσης και γ) από αυτό (πρακτικό) προκύπτει σαφώς το είδος του αναγνωριζόμενου δικαιώματος και το ποσό της οφειλόμενης παροχής, καθώς και οι τυχόν όροι εκπλήρωσης της. Με την επικύρωση του πρακτικού επέρχεται κατάργηση της δίκης. Το άρθρο 293 του ΚΠολΔ προβλέπει τον αμιγώς δικαστικό συμβιβασμό, κατά τον οποίο οι διάδικοι, μετά την εκκρεμοδικία και σε κάθε στάση της δίκης μπορούν να συμβιβάζονται, με τη συνδρομή των προϋποθέσεων του ουσιαστικού δικαίου. Ο συμβιβασμός αυτός γίνεται με δήλωση ενώπιον του Ειρηνοδίκη ή του συμβολαιογράφου(στην περίπτωση αυτή προσκομίζεται ακολούθως στον Ειρηνοδίκη) και επιφέρει αυτοδίκαιη κατάργηση της δίκης⁷⁴.

⁷⁴ ΕφΑθ 936/2015 οπ, ΕφΑθ 1115/2013 δημ. στη ΝΟΜΟΣ

Θ.ΑΝΑΚΟΠΗ ΚΑΤΑ ΠΡΩΤΟΚΟΛΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΑΠΟΒΟΛΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ

Από τις διατάξεις των άρθρων 1 επ. του Ν.1539/1938 «Περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων» , του άρθρου 2 παρ.1 και 4 του Α.Ν. 263/1968 «Τροποποίηση της νομοθεσίας περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων» και του άρθρου 15 του Ν.719/1977 , προκύπτει ότι κατά του αυτογνωμόνως επιλαμβανομένου οιουδήποτε δημοσίου κτήματος ή οιουδήποτε κτήματος ανήκοντος στη δημόσια περιουσία του Κράτους (όπως πχ. κοινοχρήστων χώρων, αιγιαλού, παραλίας, οδών κλπ.)-πλην δασών και δασικών εκτάσεων , όπως θα εκτεθεί κατωτέρω-συντάσσεται από τον αρμόδιο Οικονομικό Έφορο πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής, το οποίο κοινοποιείται προς τον καθού απευθύνεται, δηλαδή τον αυθαίρετο καταληψία και τούτο ανεξάρτητα από το χρόνο έναρξης της κατοχής του κτήματος. Με τη διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 στοιχ. β' του π.δ. 551/1988 η ανωτέρω αρμοδιότητα περιήλθε στις Κτηματικές Υπηρεσίες των Νομαρχιών. Όμως με το ΠΔ 111/29-8-2014 (Οργανισμός του Υπουργείου Οικονομικών) καταργήθηκε το π.δ. 551/1988 και η αρμοδιότητα αυτή (σύνταξη πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής) περιήλθε στους Προϊσταμένους των κατά τόπους Περιφερειακών Διευθύνσεων Δημόσιας Περιουσίας (βλ. άρθρα 100-101 του πδ 111/29-8-2014). Εντούτοις, δημιουργείται ζήτημα για την αρμοδιότητα μετά το Ν.4389/27-5-2016 (Εφαρμοστικός Μνημονίου κλπ) καθόσον κατ'άρθρο 196 παρ.4 και 13 αυτού, η κυριότητα και η νομή των ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου (πλην των αιγιαλών, παραλιών, παρόχθιων εκτάσεων, υγροτόπων, περιοχών Ramsar, Natura, αρχαιολογικών χώρων , αμιγώς δασικών εκτάσεων και λοιπών πραγμάτων εκτός συναλλαγής) περιέρχονται στην ΕΤΑΔ (Εταιρία Ακινήτων Δημοσίου) , η οποία καθίσταται από κοινού αρμόδια με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία όργανα για τη διενέργεια κάθε αναγκαίας διοικητικής ή δικαστικής ενέργειας για την προστασία των ως άνω ακινήτων από καταλήψεις τρίτων.

Περαιτέρω συνάγεται, ότι απαραίτητες προϋποθέσεις, που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά για το κύρος του πρωτοκόλλου

διοικητικής αποβολής, το οποίο εκδίδεται σε βάρος εκείνου, που καταλαμβάνει αυθαίρετα δημόσιο κτήμα ή κτήμα που ανήκει στη δημόσια περιουσία, αποτελούν : α) **η κυριότητα του Δημοσίου** ή της ΕΤΑΔ επί του κτήματος, β) **η αναμφισβήτητη κατοχή του από το Δημόσιο** ή την ΕΤΑΔ και γ) **η αυθαίρετη κατάληψη** του κτήματος από τον καθού το πρωτόκολλο, με σκοπό την απόκτηση δικαιωμάτων⁷⁵.

Εξάλλου , κατά το άρθρο 1 παρ. 1 του Ν.Δ. 31/1968, η νομοθεσία, που ισχύει για την προστασία των κτημάτων του Δημοσίου, με εξαίρεση τις διατάξεις των άρθρων 8 έως 20 του Α.Ν. 1539/38, εφαρμόζεται και για τα κτήματα των Δήμων. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατάληψής τους, το αντίστοιχο πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής σε βάρος του προσώπου, που προέβη στην κατάληψη, συντάσσεται από το Δήμαρχο, ύστερα από σχετική απόφαση του οικείου δημοτικού συμβουλίου⁷⁶.

Σύμφωνα με τη προαναφερθείσα διάταξη του **άρθρου 2 παρ. 3 εδ. α' του Α.Ν. 263/68**, κατά του πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής επιτρέπεται η άσκηση ανακοπής ενώπιον του Ειρηνοδικείου, εντός ανατρεπτικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση. Η εν λόγω προθεσμία δεν μπορεί να παραταθεί, ούτε αναστέλλεται κατά τη διάρκεια των δικαστικών διακοπών⁷⁷.

Ανακόπτων είναι ο καθού το πρωτόκολλο και καθού η ανακοπή το Ελληνικό Δημόσιο (και μάλλον και η ΕΤΑΔ μετά το ν..4389/2016). Πρέπει δε να επιδίδεται, με κλήση προς συζήτηση, στον προϊστάμενο της αντίστοιχης υπηρεσίας που εξέδωσε το πρωτόκολλο εντός της ίδιας ανατρεπτικής προθεσμίας .⁷⁸ Αν εκ παραδρομής φέρεται να στρέφεται η ανακοπή μόνο κατά του πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής, ερμηνευτικά πρέπει να θεωρηθεί, ότι στρέφεται εναντίον του Δημοσίου.⁷⁹

⁷⁵ Α.Θεοδοσιάδη Πρωτόκολλο Διοικητικής Αποβολής Ουσιαστικά και Δικονομικά ζητήματα, 2017 στη ΤΝΠ Νόμος Π. Τζίφρα Ασφαλιστικά Μέτρα, 4^η Έκδοση, σελ. 582, ΜΠρΘεσ 7619/2005, ΜΠρΒερ 14/2000, ΕιρΑθ 3945/2014 , ΕιρΠλωμ 5/2006 όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος.

⁷⁶ ΕιρΛαγκ 3/2017 ΤΝΠ Νόμος

⁷⁷ ΕιρΧαν703/2013 δημ. στη ΝΟΜΟΣ

⁷⁸ ΑΠ 1312/2011, ΑΠ 1650/2010, ΑΠ 57/2007 , ΕιρΡοδ 156/2014, όλες δημ. στη ΝΟΜΟΣ.

⁷⁹ Β. Βαθρακοκόλη ΕρμΚΠολΔ στο άρθρο 734 παρ. 84, ΠολΠρΛαρ 163/2003 δημ. στη ΝΟΜΟΣ).

Όταν το πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής αφορά δημοτικό κτήμα, η ανακοπή στρέφεται κατά του νομικού προσώπου (Ο.Τ.Α.) στο όνομα του οποίου εκδόθηκε αυτό και επιδίδεται στο Δήμαρχο που το συνέταξε (άρθρο 1 παρ. 2 του Ν.Δ. 31/1968).

Από την άσκηση της συγκεκριμένης ανακοπής, παρότι το προσβαλλόμενο πρωτόκολλο αποτελεί εκτελεστή διοικητική πράξη, γεννιέται ιδιωτική διαφορά, που υπάγεται στη δικαιοδοσία των Πολιτικών Δικαστηρίων⁸⁰.

Τοπικά αρμόδιο για την εκδίκαση της ανακοπής είναι το Ειρηνοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου⁸¹ και εφαρμόζεται η διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων⁸², με προφανή σκοπό τη σύντομη επίλυση της σχετικής διαφοράς. Δεν απαιτείται εγγραφή της ανακοπής στα βιβλία διεκδικήσεων κατ'άρθρο 220 του ΚΠολΔ.

Αντικείμενο της δίκης, που ανοίγεται με την άσκηση της ανακοπής, είναι το κύρος του προσβαλλόμενου πρωτοκόλλου, ερευνάται, δηλαδή, **αν συνέτρεχαν οι νόμιμες, κατά τα ανωτέρω προϋποθέσεις έκδοσης αυτού, μεταξύ των οποίων και το ορισμένο, αναφορικά με την περιγραφή των καταληφθέντων ακινήτων** ⁸³. Δεν αποτελεί αντικείμενο της δίκης η αναγνώριση της κυριότητας ή η προσωρινή ρύθμιση της νομής του επίδικου ακινήτου.⁸⁴ Τα ζητήματα αυτά εξετάζονται παρεμπιπτόντως, αλλά μόνο ως προδικαστικά θέματα, χωρίς να καλύπτονται από το δεδικασμένο⁸⁵, η δε απόφαση, που εκδίδεται επί της ανακοπής, δεν εμποδίζει τη δικαστική επιδίωξη των εκατέρωθεν δικαιωμάτων κατά την τακτική διαδικασία (άρθρο 2 παρ. 3 εδ. ιβ' του Α.Ν. 263/1968).

Η άσκηση της ανακοπής κατά του πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής δεν αναστέλλει την εκτέλεση αυτού, πλην όμως, ο ανακόπτων μπορεί να υποβάλει-μετά την άσκηση της ανακοπής -

⁸⁰ ΟΛΑΠ 34/1996, πρβλ ΑΕΔ 85/1991 για Π.Δ.Α. από δασική έκταση δημ. στη ΤΝΠ Νόμος, ΕιρΡόδου 95/2018 σημ. στη ΤΝΠ Νόμος

⁸¹ Π. Τζίφρα ο.π. σελ. 583, ΑΠ 1740/2017 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

⁸² ΠολΠρΚερκ 71/2005 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

⁸³ ΜονΠρΘεσπ 533/2011, ΕιρΡοδ 283/2014 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

⁸⁴ ΜονΠρΘεσ 7619/2005, ΜονΠρΡοδ 1883/ 2001, ΕιρΙλίου 41/2002 όλες δημ. στη ΤΝΠ Νόμος

⁸⁵ Β. Βαθρακοκόλη ο.π.

αίτηση αναστολής ενώπιον του αρμοδίου Μονομελούς Πρωτοδικείου δικάζοντος κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων . Η τυχόν αναστολή της εκτέλεσης του πρωτοκόλλου μπορεί να δοθεί μέχρι την έκδοση απόφασης επί της ανακοπής(άρθρο 2 παρ. 3 εδ. β' του Α.Ν. 263/1968).⁸⁶

Σε περίπτωση που η προρρηθείσα ανακοπή κριθεί ως νόμω και ουσία βάσιμη, γίνεται δεκτή και ακυρώνεται το προσβαλλόμενο με αυτήν πρωτόκολλο διοικητικής αποβολής, διαφορετικά η ανακοπή απορρίπτεται. Η απόφαση από τη φύση της δεν είναι δεκτική ανάκλησης ή μεταρρύθμισης⁸⁷. Κατά της απόφασης του Ειρηνοδικείου επιτρέπεται έφεση εντός ανατρεπτικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών (άρθρο 2 παρ. 3 εδ. ζ' και η' του Α.Ν. 263/1968)⁸⁸. Η ως άνω έφεση ασκείται ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου και εκδικάζεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.

Με τη διάταξη, επίσης, του άρθρου **19 παρ. 1 του Ν. 4061/2012** (ΦΕΚ Α66/22-3-2012), ο οποίος ρυθμίζει, μεταξύ άλλων, θέματα ακινήτων, που ανήκουν κατά κυριότητα στο Ελληνικό Δημόσιο, αλλά η διαχείρισή τους ασκείται από το Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, **παρέχεται στην Επιτροπή Ελέγχου και Νομιμότητας του άρθρου 17 του ανωτέρω νόμου η δυνατότητα έκδοσης πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής σε βάρος εκείνου, που κατέχει αυθαίρετα ή επιχειρεί να καταλάβει τα προαναφερόμενα ακίνητα**. Ο τελευταίος δικαιούται να ασκήσει ενώπιον του αρμόδιου Ειρηνοδικείου (της τοποθεσίας του ακινήτου) ανακοπή κατά του συγκεκριμένου πρωτοκόλλου, εντός ανατρεπτικής προθεσμίας τριάντα(30) ημερών από την κοινοποίησή του σ' αυτόν, μέσα στην οποία οφείλει να επιδώσει στην εν λόγω επιτροπή αντίγραφο της ανακοπής του, επί ποινή απαραδέκτου της συζήτησής της (άρθρο 19 παρ. 2 του Ν. 4061/2012). Η ανακοπή εκδικάζεται με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, κατά της απόφασης δε του Ειρηνοδικείου

⁸⁶ Β. Βαθρακοκόιλη οπ. παρ. 88.

⁸⁷ Β. Βαθρακοκόιλη ο.π.παρ. 87

⁸⁸ ΑΠ 1740/2017 ΤΝΠ Νόμος

επιτρέπεται η εντός τριάντα (30) ημερών από την επίδοση αυτής άσκηση έφεσης ενώπιον του αρμόδιου Μονομελούς Πρωτοδικείου, που δικάζει με την ίδια διαδικασία (άρθρο 19 παρ. 4 και 5 του Ν. 4061/2012).

Με τη διάταξη, τέλος, του **άρθρου 18 παρ. 1 στοιχ. β' του Ν. 4061/2012** παρέχεται το δικαίωμα στην Επιτροπή Ελέγχου και Νομιμότητας του άρθρου 17 του ίδιου νόμου, στην οποία μετέχει στην περίπτωση αυτή, ως μέλος με δικαίωμα ψήφου, και εκπρόσωπος της Δ.Ο.Υ. του Υπουργείου Οικονομικών, να επιβάλει, με απόφασή της, πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, σε βάρος εκείνου που κατέχει αυθαίρετα ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου, η διαχείριση των οποίων ανήκει στο Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων. Ο κάτοχος των ανωτέρω ακινήτων έχει το δικαίωμα να ασκήσει ενώπιον του αρμόδιου Ειρηνοδικείου (της τοποθεσίας του ακινήτου) ανακοπή κατά της πράξης επιβολής προστίμου. Για την προθεσμία άσκησης της ανακοπής, τη διαδικασία εκδίκασής της και τα ένδικα μέσα κατά της απόφασης του Ειρηνοδικείου εφαρμόζονται αναλογικά όσα εκτέθηκαν πιο πάνω για την ανακοπή κατά του πρωτοκόλλου διοικητικής αποβολής, που εκδίδει η εν λόγω επιτροπή (άρθρο 18 παρ. 1 στοιχ. ββ' του Ν. 4061/2012).

Σημειωτέον ότι με τη διάταξη του άρθρου 326 παρ. 2 του Ν. 4072/2012 (ΦΕΚ Α86/11-4-2012), η οποία αντικατέστησε τις παραγράφους 2, 4 και 6 του άρθρου 61 του Ν.Δ. 86/1969 «ΔΑΣΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ», αφαιρέθηκε από την αρμοδιότητα του Ειρηνοδικείου η εκδίκαση των ανακοπών κατά πρωτοκόλλων διοικητικής αποβολής από δασικές, αναδασωτέες κλπ. εκτάσεις και υπήχθη στην αποκλειστική αρμοδιότητα του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του ακινήτου, το οποίο τις δικάζει σε πρώτο και τελευταίο βαθμό με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων.

Επίσης, με τη διάταξη της παρ.3 του άρθρου 326 του Ν. 4072/2012 τροποποιήθηκαν τα δέκατο (Ι) και ενδέκατο (ΙΑ) εδάφια του άρθρου 115 του από 11/12-11-1929 Π.Δ. «Περί διοικήσεως δημοσίων κτημάτων» και ορίστηκε ρητά, ότι αρμόδιο Δικαστήριο για την εκδίκαση, σε πρώτο και τελευταίο βαθμό, της προβλεπόμενης από το τελευταίο

άρθρο ανακοπής κατά του πρωτοκόλλου βεβαίωσης αποζημίωσης αυθαίρετης χρήσης ή κάρπωσης δημοσίου κτήματος είναι το Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου. Το ίδιο Δικαστήριο είναι αρμόδιο να αποφανθεί, σε πρώτο και σε τελευταίο βαθμό, και για την αποζημίωση χρήσης, η οποία επιβάλλεται από το διευθυντή δασών ή το νομοδασάρχη ή το δασάρχη σε βάρος εκείνου που επιχειρεί αυθαίρετα οποιαδήποτε διακατοχική πράξη σε δημόσια δάση, μερικώς δασοσκεπείς εκτάσεις και χορτολιβαδικά εδάφη (άρθρο 61 παρ. 1, 2 και 7 εδ. β' του Ν.Δ. 86/1969).

Ι. ΕΠΙΚΥΡΩΣΗ ΑΝΩΜΑΛΗΣ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑΣ.

Με τον όρο ανώμαλη δικαιοπραξία νοείται η δικαιοπραξία, με την οποία μεταβιβάζονται με δημόσιο ή με ιδιωτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, κληροτεμάχια ή τμήματα αυτών⁸⁹ **κατά παράβαση των σχετικών περιορισμών της αγροτικής νομοθεσίας**, που διέπουν την μεταβίβαση κλήρων με πράξεις εν ζωή⁹⁰, συχνά δε, αν όχι πάντα και κατά παράβαση διατάξεων άλλων τομέων της νομοθεσίας. Κυρίως πρόκειται για τις δικαιοπραξίες της πώλησης, της ανταλλαγής, της διανομής, της δωρεάς⁹¹ και της ειδικής εικοσαετούς μίσθωσης του άρθρου 17 ν.2258/1952.⁹² Οι απαγορεύσεις για τη μεταβίβαση αγροτικών κλήρων μπορεί να είναι ουσιαστικές ή τυπικές και να αφορούν τις προϋποθέσεις των- ήδη κατηργημένων με το ν.4061/22-3-2012- άρθρων 208-216 του Αγροτικού Κώδικα (ΒΔ 29/1949), δηλαδή πχ. τα πρόσωπα των συμβαλλομένων, την έλλειψη παραχωρητηρίου, τον περιορισμό της μη κατάτμησης ακέραιων τεμαχίων της οριστικής διανομής, την έλλειψη μεταγραφής του παραχωρητηρίου⁹³, ⁹⁴. Οι παραβάσεις αυτές γίνονται

45

⁸⁹ Με τον όρο κληροτεμάχια νοούνται α) ο γεωργικός κλήρος (αφορά παραχώρηση σε γηγενείς και πρόσφυγες γης προς αγροτική εκμετάλλευση και ανέγερση οικίας, άρθ. 158 ΑγρΚωδ), β) ο οικογενειακός κλήρος που αφορούσε τους πρόσφυγες (άρθ. 167 ΑγρΚωδ) και δινόταν στον αρχηγό κάθε οικογένειας που είχε καταγραφεί στα σχετικά μητρώα και συνυπολόγιζε στα μέλη αυτής και τα λεγόμενα «εξωτικά» δηλαδή πρόσωπα ενταγμένα σε αυτήν χωρίς να συνδέονται με τον αρχηγό της οικογένειας με σχέση ανιόντος προς κατιόντα ή συζυγικό δεσμό. γ) ο κλήρος συντηρήσεως σε χήρες άτεκνες ή με ενήλικα τέκνα, υπερήλικες, ανάκανους για εργασία κλπ. (άρθ. 169 § 2 ΑγρΚωδ) και δ) ο οικοπεδικός κλήρος (γη για ανέγερση κατοικίας).

⁹⁰ Α. Λαχανόπουλος Επικύρωση ανώμαλης δικαιοπραξίας ΕπΑκ 2020 σελ. 11 επ, Δημ. Παπαστερίου Εποικιστικό Δίκαιο, εκδ. 2011, σελ. 212 – 213, Κων.Παπαδόπουλος Αγωγές Εμπραγμάτων Δικαίου εκδ.1989 σελ. 504

⁹¹ Εμμ.Καραμανώλης Επικύρωσις Ανώμαλων Δικαιοπραξιών εκδ.1969 σελ. 16

⁹² Κατά το άρθρο 17 παρ. 1 του ν. 2258/1952, αν από το μισθωτήριο ή από άλλο συναφές έγγραφο προκύπτει ρητά συμφωνία των συμβαλλομένων για τη μεταβίβαση της κυριότητας του κλήρου και ο εκμισθωτής έχει ήδη εισπράξει ποσό αντίστοιχο προς την κατά το χρόνο σύναψης της μισθωτικής σύμβασης αγοραία αξία του ακινήτου (βλ. ΑΠ 246/2000 δημ. στη ΤΝΠ Νόμος).

⁹³ Κων.Παπαδόπουλος οπ σελ. 508

⁹⁴ Η κτήση της κυριότητας του κλήρου από τον κληρούχο επέρχεται ανάλογα με το εκάστοτε νομικό καθεστώς. Με το ΠΔ της 5/23.7.1932, η κτήση κυριότητας επερχόταν με την μεταγραφή του σχετικού τίτλου κυριότητας (παραχωρητηρίου). Ο ΑΝ 1722/1939 όριζε στο άρθρο 1 παρ.1 και 2, ότι γίνεται με πρωτότυπο τρόπο και αυτοδικαίως, με τη δημοσίευση στο ΦΕΚ της κυρωτικής απόφασης της οριστικής διανομής, όταν αφορούσε ατομικούς κλήρους κείμενους σε μη παραμεθόριες περιοχές, ενώ όταν επρόκειτο για οικογενειακούς κλήρους και

από τους κληρούχους μετά την αποκατάστασή τους , οι οποίοι μεταβιβάζουν τους κλήρους με άκυρες δικαιοπραξίες. Οι αιτιολογικές εκθέσεις των νομοθετημάτων, που προβλέπουν την επικύρωση των ανωμάτων δικαιοπραξιών (ΝΔ 3958/1959, Ν.4452/8-1-1965, ΑΝ 431/23-5-1968, Ν.666/27-8-1977, Ν.994/21-12-1979, Ν.1206/16-9-1981, Ν.1644/25-8-1986, ΥΑ Γεωργίας 131875/8-12-1988, Ν.3147/5-6-2003, Ν.3399/17-10-2005, ΥΑ Αγροτικής Ανάπτυξης 5618/17-11-2006, Ν.3698/2-10-2008 , άρθρο 31 Ν.4061/22-3-2012 και τέλος με την ΚΥΑ 2128/95263/11-9-2017 Υπουργών Οικονομικών –Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων (ΦΕΚ Β 3311/20-9-2017 **μέχρι την 22-3-2019**) , αναφέρουν ότι η θεσμοθέτηση της διαδικασίας αυτής υπαγορεύθηκε από το μεγάλο αριθμό τέτοιου είδους μεταβιβάσεων, που έγιναν στο παρελθόν και ανάγκασε τελικά την Πολιτεία να τις αναγνωρίσει, προκειμένου να αντιμετωπίσει το πρόβλημα που δημιουργήθηκε. Εντούτοις, είναι κοινό μυστικό ότι ιδιωτικά συμφωνητικά περί απαγορευμένης μεταβίβασης κλήρων καταρτίζονταν καθημερινά στα δικηγορικά και λογιστικά γραφεία (που προχρονολογούνταν), προκειμένου να «τακτοποιήσουν» οι ενδιαφερόμενοι τις εμπράγματες σχέσεις τους κατά το δοκούν και στη συνέχεια επικυρώνονταν με τη διαδικασία , που θα εκτεθεί κατωτέρω, δημιουργώντας όμως πλείστα προβλήματα ιδίως κατά την ένταξη των αγροτικών περιοχών στο Εθνικό Κτηματολόγιο⁹⁵, όπως πχ. εάν ο κληρούχος έχει ήδη μεταβιβάσει με έγκυρη δικαιοπραξία σε τρίτον το επίδικο ακίνητο ή

κληρούς σε παραμεθόριες περιοχές ήταν αναγκαία η έκδοση του σχετικού παραχωρητηρίου και η μεταγραφή του. Ο ΑγρΚωδ στο άρθρο 189 όρισε ότι η κτήση της κυριότητας του κλήρου από τον κληρούχο γίνεται με τη δημοσίευση στο ΦΕΚ της απόφασης του Υπ. Γεωργίας περί κυρώσεως της οριστικής διανομής του αγροκτήματος. Ενώ σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 167,174,175,196 και 200 ΑγρΚωδ, για τους οικογενειακούς κλήρους και τους κλήρους που κείνται σε παραμεθόριες (κατά το ν. 1366/1938) περιοχές απαιτείται έκδοση και μεταγραφή του παραχωρητηρίου. Με το ν.δ. 1189/1972 το αυτό ισχύει και στις αποστραγγιζόμενες γαίες.

⁹⁵ ΜονΠρΘεσ 33750/2007,22731/2008 δημ. στη ΝΟΜΟΣ, Γιαννούλα Καρύμπαλη – Τσίππου και Γ. Διαμαντόπουλος Γνωμ. «Επικύρωση ανώμαλης δικαιοπραξίας και κτηματολογικές εγγραφές» ΠΕΙΡΝ 2012 σελ. 102.

μεσολάβησε κληρονομική διαδοχή ή εντάχθηκε το ακίνητο σε περιοχή ΖΟΕ(Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου)⁹⁶.

Κατ' άρθρο 15 παρ.1 του ΝΔ 3958/1959, όπως αυτό τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 2 παρ. 2, 3 και 5 ν. 666/1977 και κατόπιν διαδοχικών παρατάσεων ίσχυε μέχρι 22-3-2019, η επικύρωση μεταβιβάσεων γεωργικών κλήρων ή οικοπέδων που πραγματοποιήθηκαν μέχρι 22.3.2012(άρθρο 31 του ν.4061/2012) κατά παράβαση της αγροτικής νομοθεσίας επέρχεται είτε εκ του νόμου, είτε με δικαστική απόφαση. Συγκεκριμένα, το άρθρο 15 Ν.Δ. 3958/1959, στις παραγράφους 1 και 2, διαφοροποιεί τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία επικύρωσης ανάλογα με το αν οι, κατά παράβαση των περιορισμών της αγροτικής νομοθεσίας, μεταβιβάσεις, πραγματοποιήθηκαν με δημόσιο έγγραφο (παρ. 1)⁹⁷ ή με ιδιωτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας (παρ. 2). Οι απαγορευμένες κατά την αγροτική νομοθεσία μεταβιβάσεις που έχουν περιβληθεί το συμβολαιογραφικό τύπο και έχουν μεταγραφεί , αν και αρχικά άκυρες(ΑΚ 174), επικυρώθηκαν απευθείας εκ του νόμου, χωρίς τη μεσολάβηση δικαστικής κρίσης, υπό τη μοναδική προϋπόθεση να έχει καταβληθεί ή να πρόκειται να καταβληθεί, εντός της οριζόμενης προθεσμίας, το τυχόν οφειλόμενο προς το Δημόσιο τίμημα του μεταβιβασθέντος ακινήτου.⁹⁸ Αντίθετα, όταν πρόκειται για μεταβιβάσεις,

⁹⁶ Ειδικά , όσον αφορά το ζήτημα της κατάτμησης με δικαιοπραξία γεωργικού κλήρου, ο οποίος βρίσκεται εντός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) λεκτέα τα ακόλουθα: Με την κατάτμηση αυτή παραβιάζονται σωρευτικά οι απαγορευτικές διατάξεις της αγροτικής νομοθεσίας καθώς και η εκ του άρθρου 29 παρ. 1 και 4 του Ν. 1337/1983 απαγόρευση, επί ποινή ακυρότητας της δικαιοπραξίας. της κατάτμησης γης κάτω από τα όρια εμβαδού. που ορίζονται για τη συγκεκριμένη Ζ.Ο.Ε. από το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα. Εφόσον, λοιπόν, η κατάτμηση του ανωτέρω γεωργικού κλήρου έλαβε χώρα μετά τη δημιουργία της οικείας Ζ.Ο.Ε., με την επικύρωση της ανώμαλης δικαιοπραξίας από τον αρμόδιο Ειρηνοδίκη θεραπεύονται μόνο οι ακυρότητες από την παραβίαση των διατάξεων της αγροτικής νομοθεσίας και όχι οι ακυρότητες από την κατάτμηση κάτω του ισχύοντος για την προαναφερόμενη Ζ.Ο.Ε. ορίου εμβαδού (Δ. Παπαστερίου, ο.π., σελ. 246 - 247, ΕφΘεσ 1864/2007 και ΕφΘεσ 294/2009 δημ. στη ΝΟΜΟΣ).

⁹⁷ Εννοείται οριστικό συμβόλαιο που έχει μεταγραφεί και αφορά ακίνητο από οριστική διανομή

⁹⁸ ΑΠ 1206/2012 δημ. στη ΝΟΜΟΣ

που έγιναν μέχρι 22-3-2012 με ιδιωτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, απαιτούν επικύρωση με δικαστική απόφαση⁹⁹.

Στην παρούσα εισήγηση θα ασχοληθούμε με την επικύρωση ανώμαλης δικαιοπραξίας με δικαστική απόφαση, μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου. Εκτός από τις μεταβιβάσεις με ιδιωτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, επικυρώνονται με δικαστική απόφαση κατ'άρθρο 15 παρ.5 του Ν.Δ. 3958/1959, και τα προσύμφωνα μεταβίβασης γεωργικού κλήρου, οικοπέδου ή οικήματος, για το οποίο (προσύμφωνο) συντάχθηκε δημόσιο έγγραφο ή ιδιωτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, αν ο πωλητής ή οι κληρονόμοι του αρνούνται κατόπιν να συμπράξουν στην κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου¹⁰⁰. Σημειωτέον ότι η συνηθέστερη περίπτωση απαγορευμένης δικαιοπραξίας, που επικυρώνεται με την κατωτέρω διαδικασία, είναι αυτή της κατάτμησης ακεραίου τεμαχίου οριστικής διανομής, την οποία (απαγόρευση) είχε θεσπίσει η διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του Α.Ν. 431/1968, ο οποίος επίσης καταργήθηκε με τη διάταξη του άρθρου 37 παρ. 1 στ. β' του Ν. 4061/2012. Μετά την προαναφερόμενη επικύρωση, το διαιρετό τμήμα του κληροτεμαχίου, που είχε μεταβιβαστεί κατά παράβαση της απαγόρευσης κατάτμησης του κλήρου, αποκτά πλέον αυτοτέλεια και μπορεί να μεταβιβαστεί περαιτέρω ελεύθερα¹⁰¹.

Για την επικύρωση ανώμαλης δικαιοπραξίας με δικαστική απόφαση, κατατίθεται το σχετικό δικόγραφο της αίτησης στη γραμματεία του Ειρηνοδικείου της τοποθεσίας του ακινήτου, που δικάζει με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρα 741 έως 781 του ΚΠολΔ)¹⁰². Σημειωτέον ότι υπό την ισχύ του νΚΠολΔ (μετά την τροποποίηση του Ν.4335/2015) δεν νοείται προφορική άσκηση της αίτησης, όπως συνέβαινε στο παρελθόν.

⁹⁹ Σύμφωνα με το άρθρο 15§6 εδ. β' Ν.Δ. 3958/1959, οι διατάξεις της παραγράφου 2 του παρόντος δεν εφαρμόζονται επί μεταβιβάσεων γεωργικών κλήρων ή οικοπέδων οι οποίες συντελέστηκαν με ιδιωτικό έγγραφο κατά το χρόνο της γερμανικής κατοχής.

¹⁰⁰ ΑΠ 864/2011, ΑΠ 1196/2008, ΕφΘεσ 292/2009 όλες δημ. στη ΝΟΜΟΣ.

¹⁰¹ ΑΠ 478/2005, ΑΠ 1834/1999, ΠολΠρΘεσ 22750/2011 όλες δημ. στη ΝΟΜΟΣ.

¹⁰² Βλ. άρθρο 2 παρ. 2 εδ. α του Ν. 666/ 1977. Κατ'άρθρο 740 παρ. 2 του ΚΠολΔ, δεν επιτρέπεται η παρέκταση της αρμοδιότητας με ρητή ή σιωπηρή συμφωνία (ΕφΑΘ 4313/1995, ΜΠρΘεσ 39915/2008, ΜΠρΘεσ 22333/2001 όλες δημ. στη ΝΟΜΟΣ).

Για το ορισμένο της αίτησης , πρέπει αυτό να περιέχει τα καθοριζόμενα στη διάταξη του άρθρου 747 παρ. 2 του ΚΠολΔ στοιχεία.

Αιτών είναι εκείνος προς τον οποίο έγινε η υπό επικύρωση μεταβίβαση ή οι κληρονόμοι του.

Σε αντίθεση με τις γνήσιες υποθέσεις εκουσίας δικαιοδοσίας , στις οποίες ελλείπει το στοιχείο της διένεξης, η εν λόγω αίτηση στρέφεται κατά του μεταβιβάσαντος κληρούχου ή των κληρονόμων του, την κλήτευση των οποίων, όπως και παντός τρίτου έχοντος έννομο συμφέρον, μπορεί να διατάξει σε κάθε περίπτωση ο αρμόδιος Ειρηνοδίκης (άρθρο 748 παρ. 3 του ΚΠολΔ). Σε περίπτωση που άλλος είναι ο νόμιμος κληρούχος και άλλος ο «ανωμάλως» μεταβιβάσας κατόπιν ειδικής διαδοχής, θα πρέπει να καλούνται αμφότεροι να συμμετέχουν στη δίκη.

Επί ποινή απαραδέκτου της αίτησης, αυτή πρέπει να συνοδεύεται από τα αναφερόμενα στο άρθρο 1 του Β.Δ. 13-9/6-10-1959 έγγραφα, δηλαδή : α) Το ιδιωτικό έγγραφο για τη μεταβίβαση της κυριότητας του κλήρου ή το μισθωτήριο ή το προσύμφωνο μεταβίβασης (δημόσιο ή ιδιωτικό), β) βεβαίωση ότι κατεβλήθη το προς το Δημόσιο οφειλόμενο τίμημα του ακινήτου ή ότι δεν υφίσταται υποχρέωση καταβολής τέτοιου τιμήματος, γ) βεβαίωση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας περί του αν ο κλήρος είναι ατομικός ή επίκοινος (οικογενειακός ή χήρας με τέκνα), δ) βεβαίωση του οικείου περιφερειακού γραφείου της Διεύθυνσης Τοπογραφικής Υπηρεσίας του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων ή της ίδιας της Διεύθυνσης, στην οποία να εμφανίζονται τα τεμάχια της οριστικής διανομής του κλήρου, με ιδιαίτερη επισήμανση των τεμαχίων, στα οποία αφορά η δικαιοπραξία και ε) αντίγραφο της υποβληθείσας στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου, εκδιδόμενο από τον Προϊστάμενο αυτής. Πέραν αυτών όμως , θα πρέπει κατ' άρθρο 5 παρ.1-2 του Ν.2308/1995 , εφόσον πρόκειται για κτηματογραφούμενη περιοχή και για το διάστημα μετά την ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων έως τις πρώτες εγγραφές να προσκομίζεται το οικείο πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου. Εάν δε, πρόκειται για ακίνητο σε περιοχή , όπου πλέον λειτουργεί το Εθνικό Κτηματολόγιο,

τότε κατ'άρθρο 744 του νΚΠολΔ, ο Ειρηνοδίκης πρέπει να ζητά να προσκομισθεί το οικείο κτηματολογικό φύλλο και διάγραμμα , ώστε να μπορεί να διαγνώσει αν έχει ήδη προηγηθεί άλλη μεταβίβαση. Καλό δε είναι, επειδή με την επικύρωση της ανώμαλης δικαιοπραξίας μπορεί να επέλθουν γεωμετρικές μεταβολές (κατάτμηση γεωτεμαχίου) να παραπέμπει την υπόθεση ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή , σύμφωνα με τα εκτιθέμενα στο κεφ. Α .

Αν κατά την εκφώνηση της υπόθεσης κατά την ορισθείσα δικάσιμο δεν εμφανισθούν οι διάδικοι ή εμφανισθούν , πλην όμως δεν λάβουν κανονικά μέρος στη συζήτηση, η συζήτηση ματαιώνεται. Αν ο αιτών δεν εμφανισθεί ή εμφανισθεί , αλλά δεν μετέχει κανονικά στη συζήτηση και εμφανισθεί ο καθού η αίτηση ή ο τρίτος που έχει κλητευθεί ή παρέμβει , η συζήτηση προχωρεί σαν να είχε εμφανισθεί ο αιτών και ο Ειρηνοδίκης εξετάζει την ουσία της υπόθεσης.¹⁰³

Περαιτέρω, ο Ειρηνοδίκης ελέγχει για το κύρος του ιδιωτικού εγγράφου, που προσκομίζεται, αν φέρει υπογραφή του εκδότη του (άρθρο 432 σε συνδ. με 443 του ΚΠολΔ). Ωστόσο, το άρθρο 2 παρ. 5 Ν. 666/1977 περιέχει ειδική ρύθμιση προκειμένου περί ιδιωτικών εγγράφων που δεν φέρουν την υπογραφή του αγράφου εκδότη τους, αλλά είτε υπογράφηκαν από άλλο πρόσωπο κατ' εντολή του εκδότη, είτε φέρουν, αντί για υπογραφή, άλλα σημεία, όπως λ.χ. σταυρό ή δακτυλικά αποτυπώματα, που τέθηκαν από τον εκδότη ενώπιον μαρτύρων, είτε συντάχθηκαν ενώπιον μαρτύρων οι οποίοι και τα υπέγραψαν. Σε σχέση με τα έγγραφα αυτά, προβλέπεται ότι αποτελούν αρχή έγγραφης απόδειξης υπό την προϋπόθεση ότι η δικαιοπραξία που εμφανίζεται σε αυτά επιβεβαιώνεται και από το γεγονός της επί δεκαετία τουλάχιστον πριν από την έναρξη ισχύος του Ν. 4061/2012, εγκατάστασης και άσκησης «δικαίων» νομής, με την εκμετάλλευση του ακινήτου, από αυτόν προς τον οποίο έγινε η μεταβίβαση¹⁰⁴.

¹⁰³ Άρθρο 754 του νΚΠολΔ(μετά την τροποποίηση με το Ν.4335/2015)

¹⁰⁴ Γιαννούλα Καρύμπαλη – Τσίπτσιου Γνωμ. Επικύρωση ανώμαλης δικαιοπραξίας: Η περίπτωση των μεταβιβάσεων με ιδιωτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας Δνη 2013 σελ. 1257 επ.

Επίσης, ο αιτών οφείλει, κατά το άρθρο 15 παρ. 2 του Ν.Δ. 3958/1959, να αποδείξει τη βέβαιη χρονολογία του ιδιωτικού εγγράφου της μεταβίβασης, η οποία (βέβαιη χρονολογία) μπορεί να αποδειχθεί είτε σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 446 του νΚΠολΔ, δηλαδή με τη θεώρηση του συγκεκριμένου εγγράφου από συμβολαιογράφο ή από άλλο αρμόδιο δημόσιο υπάλληλο ή με το θάνατο ενός από εκείνους που το υπέγραψαν ή με την αναφορά των ουσιωδών στοιχείων του σε δημόσιο έγγραφο ή με κάποιο άλλο ανάλογο τρόπο, είτε με πλήρη απόδειξη για την πραγματική εγκατάσταση αυτού (του αιτούντος) στον κλήρο και την εκ μέρους του άσκηση διακατοχικών πράξεων εκμετάλλευσης του ακινήτου. Η απόδειξη στη δεύτερη περίπτωση μπορεί να γίνει με όλα τα αποδεικτικά μέσα, δηλαδή και με μάρτυρες και με ένορκες βεβαιώσεις. Σε κάθε περίπτωση ο Ειρηνοδίκης, έχοντας στη «φαρέτρα» του τις δυνατότητες που του δίνει το ανακριτικό σύστημα της εκουσίας δικαιοδοσίας κατ'άρθρο 744 του νΚΠολΔ, μπορεί να διατάζει κάθε πρόσφορο μέτρο για την εξακρίβωση των πραγματικών γεγονότων, ακόμη και εκείνων που δεν έχουν προταθεί. Σύμφωνα δε με το νόμο, τα γεγονότα αυτά δεν αρκεί να πιθανολογούνται, αλλά απαιτείται να αποδεικνύονται πλήρως, με την προσκόμιση στοιχείων που δεν θα αφήνουν σοβαρή αμφιβολία για την αλήθειά τους¹⁰⁵.

Με την απόφαση του Ειρηνοδικείου, εφόσον συντρέχουν οι από το νόμο προβλεπόμενες κατά τα ανωτέρω προϋποθέσεις, επικυρώνεται η μεταβίβαση του κλήρου, που έγινε με ιδιωτικό έγγραφο. Αν η επικύρωση αφορά το προσύμφωνο μεταβίβασης γεωργικού κλήρου, για το οποίο συντάχθηκε δημόσιο έγγραφο ή ιδιωτικό έγγραφο βέβαιης χρονολογίας, αλλά ο πωλητής ή οι κληρονόμοι του αρνούνται να συμπράξουν στην κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, ο Ειρηνοδίκης αποφαινεται, μετά από αίτηση του δικαιούχου, για την τέλεση της δικαιοπραξίας της οριστικής μεταβίβασης, εφόσον το προσυμφωνημένο τίμημα της αγοραπωλησίας καταβλήθηκε ή παρακατατέθηκε νόμιμα (άρθρο 15 παρ. 5 του Ν.Δ. 3958/1959).

¹⁰⁵ Γιαννούλα Καρύμπαλη – Τσίπτσιου ο.π.

Η κυρωτική απόφαση του Ειρηνοδικείου θεραπεύει αναδρομικά¹⁰⁶, δηλαδή ανατρέχει στο χρόνο κατάρτισης αυτής, μόνο τις ακυρότητες τις οφειλόμενες στην παραβίαση των απαγορεύσεων περί της μεταβίβασης των γεωργικών κλήρων, όπως πχ της απαγόρευσης κατάτμησης ακέραιων τεμαχίων της οριστικής διανομής (άρθρο 1§1 Α.Ν. 431/1968)¹⁰⁷, όχι όμως και ακυρότητες που θεμελιώνονται στον Αστικό Κώδικα, όπως λ.χ. στις ΑΚ 130 (δικαιοπρακτική ανικανότητα), 138§1(εικονικότητα), 178(ανηθικότητα) ή 179(αισχροκερδή ή καταπλεονεκτική), ή άλλες ελλείψεις, όπως λ.χ. την έλλειψη κυριότητας στο πρόσωπο του μεταβιβάζοντος¹⁰⁸.

Κατά της επικυρωτικής απόφασης επιτρέπεται μόνο το ένδικο μέσο της έφεσης ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου, στην περιφέρεια του οποίου υπάγεται το Ειρηνοδικείο. Η απόφαση της επικύρωσης, όταν καταστεί τελεσίδικη¹⁰⁹, αποτελεί τίτλο κυριότητας δεκτικό μεταγραφής ή καταχώρησης στα κτηματολογικά φύλλα (άρθρο 15 παρ. 2 εδ. γ' του Ν.Δ. 3958/1959)¹¹⁰, εφόσον, όμως, συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις της νόμιμης μεταβίβασης.

Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 55 παρ.1 του ν. 4178/2013 **απαγορεύεται επικύρωση ανωμάλου δικαιοπραξίας σε περίπτωση**

¹⁰⁶ Βλ. και ΑΠ 864/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 392/2009, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1196/2008, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1719/2006, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1372/2004, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 13/2003, ΝοΒ 2003, 1615=ΕΛΛΔνη 2003, 704=ΧρΙΔ 2003, 237· ΑΠ 857/1990, ΕΛΛΔνη 1991, 543=ΕΕΝ 1991, 272· ΕφΘες 622/2010 δημ. στη ΝΟΜΟΣ, ΕφΘες 292/2009, Αρμ 2010, 382· ΕφΘες 294/2009, ΕφΑΔ 2009, 1113· ΜονΠρΗρακλ 809/2013 δημ. στη ΝΟΜΟΣ ΔΠρωτΘες 2514/2005, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. Αντίθετη η ΑΠ 1834/1999, ΕΛΛΔνη 2000, 965 (η οποία κάνει λόγο για επικύρωση από τη δημοσίευση της επικυρωτικής απόφασης του Ειρηνοδίκη).

¹⁰⁷ Βλ. ΑΠ 478/2005, ΕΛΛΔνη 2005, 1394· ΑΠ 1834/1999, ό.π. σημ. 39· ΠΠρωτΘες 22750/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρωτΘες 25255/2010 (αδημοσίευτη). Βλ. επίσης Κ. Παπαδόπουλο, Αγωγές ΕμπρΔ, σ. 508 (όπου και επιπλέον περιπτωσιολογία)· Παπαστερίου, ΕποικΔ, σ. 236 (αρ. 26) και σημ. 67, σ. 238 (αρ. 28).

¹⁰⁸ Βλ. ΑΠ 864/2011, ό.π. σημ. 39· ΑΠ 392/2009, ό.π. σημ. 39· ΑΠ 1196/2008, ό.π. σημ. 39· ΑΠ 1719/2006, ό.π. σημ. 39· ΑΠ 478/2005, ό.π. σημ. 40· ΑΠ 1372/2004, ό.π. σημ. 39· ΑΠ 158/1992, ΕΕΝ 1993, 257· ΑΠ 946/1991, ΝοΒ 1993, 286· ΑΠ 857/1990, ό.π. σημ. 39· ΕφΘες 292/2009, ό.π. σημ. 39· ΕφΘες 294/2009, ό.π. σημ. 39· ΕφΘες 1864/2007, Αρμ 2010, 340· Εφίωαν 311/2004, Αρμ 2005, 1045· ΕφΘρ 20/2002, ΧρΙΔ 2002, 912· ΕφΘες 1442/1990, ό.π. σημ. 12· ΠΠρωτΘες 23911/2008, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΔΠρωτΘες 2514/2005, ό.π. σημ. 39· ΠΠρωτΙωαν 335/1996, ΑρχΝ 1997, 190· ΜΠρωτΘες 22731/2008, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρωτΘες 33750/2007, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΜΠρωτΘες 25255/2010 (αδημοσίευτη)· ΕιρΝ.ΜουδΧαλκ 375/2009, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. Βλ. επίσης Παπαδόπουλο, Αγωγές ΕμπρΔ, σ. 508-509 (όπου και επιπλέον περιπτωσιολογία)· Παπαστερίου, ΕποικΔ, σ. 238 (αρ. 29).

¹⁰⁹ Για να καταστεί τελεσίδικη πρέπει να κοινοποιείται η σχετική οριστική απόφαση και στον αρμόδιο κατά τόπο Εισαγγελέα κατ'άρθρα 750 και 761 του ΚΠολΔ· ΜονΠρΘες 33750/2007 δημ. στη ΝΟΜΟΣ

¹¹⁰ ΑΠ 864/2011, ΜονΠρΗρακλ 809/2013 δημ. στην ΝΟΜΟΣ

που από την ανώμαλη δικαιοπραξία επέρχεται άρση της αρτιότητας κληροτεμαχίου, το οποίο ευρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 ή που έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων.

