



ΤΕΙ ΠΑΤΡΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
«Η ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ»



ΠΑΤΡΙΚΑΚΟΥ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ
ΜΩΡΑΪΤΗ ΣΩΤΗΡΟΥΛΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΝΙΚ. ΔΗΜΑΡΑΣ
ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ: ΑΝΔΡ. ΑΛΕΞΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΑΤΡΑ, 2011

Επιλέγουμε να εκφράσουμε τις ευχαριστίες μας στον καθηγητή μας Δρ. Νομικής Νικόλαο Δημαρά και στις οικογένειες μας, οι οποίοι υπήρξαν αρωγοί και υποστηρικτές καθ όλη τη διάρκεια των προσωπικών μας προσπαθειών στην εκπόνηση της Πτυχιακής μας εργασίας

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Στην πτυχιακή μας εργασία προσπαθήσαμε να εξετάσουμε πολύ γενικά το σπουδαιότερο εμπράγματο δικαίωμα την ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ και ιδιαίτερα την «Προστασία της».

Μετά τις έννοιες της εμπράγματης σχέσης, του εμπράγματος δικαιώματος της κατοχής και της νομής, το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στην κυριότητα. Το εμπράγματο αυτό δικαίωμα, που χαρακτηριζόταν ως «...μονοκρατορία τις του προσώπου επί του πράγματος και δεσποτεία...» και ως «.. .άκρως ατομιστικόν δικαίωμα...» (Μ. Διατσίδης - Το αμάχητο τεκμήριο του Εθνικού, Περιοδικό Δίκη Παλαιά Τεύχος (100 - 12/04/2002) παρατηρείται, ήδη κατά την εποχή συντάξεως του Αστικού Κώδικα, ότι προσλαμβάνει, ολοένα και περισσότερο, το χαρακτήρα κοινωνικής λειτουργίας στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου.

Η κυριότητα ρυθμίζεται στα τρίτο, τέταρτο, πέμπτο και έκτο κεφάλαια του τρίτου βιβλίου του Αστικού Κώδικα. Οι σχετικοί με την κυριότητα κανόνες κατανέμονται στα ΑΚ 999 έως 1117. Υπάρχουν, όμως, πολλοί κανόνες δικαίου που ρυθμίζουν θέματα της κυριότητας και βρίσκονται σε άλλα κεφάλαια του ίδιου τρίτου βιβλίου του Αστικού Κώδικα, καθώς και κανόνες που εντοπίζονται σε άλλα βιβλία του Αστικού Κώδικα. Σε σχέση με την κυριότητα εισάγονται, παραπέρα, ποικίλες διατάξεις σε ειδικούς αστικούς νόμους, στον ευρύτερο χώρο του ιδιωτικού δικαίου ή ακόμη και στο δημόσιο δίκαιο.

Ως προς το περιεχόμενο της κυριότητας, προβλέπονται στον Αστικό Κώδικα δύο εξαιρετικά σημαντικές διατάξεις. Αφενός το ΑΚ 1000, στο οποίο ορίζεται ότι ο κύριος πράγματος μπορεί να το διαθέτει κατ' αρέσκειαν και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό,

αφετέρου το ΑΚ 1001, εδ. α', όπου προβλέπεται ότι η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος.

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ	8
ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	8
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ	8
1.2 ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	9
1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ	11
1.3.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	11
1.3.2 ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΗ ΕΞΟΥΣΙΑ	12
1.3.2.1 ΈΝΝΟΜΗ ΕΞΟΥΣΙΑ	14
1.3.2.2 ΆΜΕΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΛΥΤΗ ΕΞΟΥΣΙΑ	15
1.3.2.3 ΚΑΘΟΛΙΚΗ ΕΞΟΥΣΙΑ	16
1.4 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑ	17
1.5 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΝΟΜΗ	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2	21
ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ, ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	21
2.1 ΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	21
2.2 ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	21
2.3 ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	23
2.3.1 ΠΛΗΡΗΣ, ΨΙΛΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	24
2.3.2 ΜΕΤΑΚΛΗΤΗ ΚΑΙ ΜΗ ΜΕΤΑΚΛΗΤΗ	25
2.4 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	26
2.4.1 ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	27
2.4.1.1 ΘΕΤΙΚΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	27
2.4.1.2 ΑΡΝΗΤΙΚΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	29
2.4.2 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ	30
2.4.2.1 ΧΩΡΟΣ ΚΑΤΩ ΑΠΟ ΤΟ ΕΛΑΦΟΣ	31

2.4.2.2 ΧΩΡΟΣ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΕΛΛΑΦΟΣ.....	31
2.4.2.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΞΟΥΣΙΑΣ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΣ.....	32
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.....	34
ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	34
3.1 ΤΑ ΕΠΙΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΟΡΙΑ.....	34
3.1.1 ΓΕΝΙΚΑ.....	34
3.1.2 Ο ΝΟΜΟΣ.....	36
3.1.3 ΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΡΙΤΩΝ	39
3.2 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΠΟ ΤΟ ΝΟΜΟ	43
3.2.1 ΓΕΝΙΚΑ.....	43
3.2.2 ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΣΕ ΓΕΝΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΥΣ.....	44
3.2.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΠΟ ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ	44
3.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΕΞΟΥΣΙΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	45
3.4 ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ	46
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	48
ΚΤΗΣΗ ΚΑΙ ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	48
4.1 ΤΟ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	48
4.2 ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΚΤΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	50
4.3 ΠΡΩΤΟΤΥΠΟΙ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΚΤΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ..	53
4.3.1 ΠΡΩΤΟΤΥΠΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΚΤΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	53
4.3.2 ΠΑΡΑΓΩΓΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΚΤΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	54
4.4 ΑΛΛΟΙΩΣΗ, ΑΣΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	57
4.4.1 ΑΛΛΟΙΩΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	57
4.4.2 ΑΣΚΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	59
4.4.3 ΚΑΤΑΧΡΗΣΤΙΚΗ ΑΣΚΗΣΗ.....	61
4.4.4 ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	64
4.4.4.1. ΓΕΝΙΚΑ.....	64

4.4.4.2 ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΒΟΥΛΗΣΗ ΚΥΡΙΟΥ	65
4.4.4.3 Η ΠΑΡΑΙΤΗΣΗ ΑΠΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ	66
4.4.4.4. ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΧΩΡΙΣ ΒΟΥΛΗΣΗ ΚΥΡΙΟΥ	69
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.....	70
ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	70
5.1 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	70
5.2 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΞΙΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΡΟΣΒΟΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	73
5.3 ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ ΒΑΣΕΙΣ ΜΙΑΣ ΑΞΙΩΣΕΩΣ Η ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ ΑΞΙΩΣΕΙΣ	74
5.4 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΝΟΜΗΣ ΚΥΡΙΟΥ ...	78
ΕΠΙΛΟΓΟΣ.....	79
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	81

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

Η κυριότητα ρυθμίζεται στα τρίτο, τέταρτο, πέμπτο και έκτο κεφάλαια του τρίτου βιβλίου του Αστικού Κώδικα. Οι σχετικοί με την κυριότητα κανόνες κατανέμονται στα ΑΚ 999 έως 1117. Υπάρχουν, όμως, πολλοί κανόνες δικαίου που ρυθμίζουν θέματα της κυριότητας και βρίσκονται σε άλλα κεφάλαια του ίδιου τρίτου βιβλίου του Αστικού Κώδικα, καθώς και κανόνες που εντοπίζονται σε άλλα βιβλία του Αστικού Κώδικα. Σε σχέση με την κυριότητα εισάγονται, παραπέρα ποικίλες διατάξεις σε ειδικούς αστικούς νόμους, στον ευρύτερο χώρο του ιδιωτικού δικαίου ή ακόμη και στο δημόσιο δίκαιο¹.

Η κυριότητα, όπως κάθε εμπράγματο δικαίωμα, χαρακτηρίζεται από το είδος και το περιεχόμενο της εξουσίας που κατά το νόμο ενυπάρχει σ' αυτή.

Ως προς το είδος της εξουσίας, γίνεται ομόφωνα δεκτό ότι η κυριότητα διαθέτει εξουσία έννομη, άμεση, απόλυτη και καθολική.

¹ Μετά τις έννοιες της εμπράγματης σχέσης, του εμπράγματος δικαιώματος, της κατοχής και της νομής, το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στην κυριότητα. Το εμπράγματο αυτό δικαίωμα, που χαρακτηριζόταν ως «...μονοκρατορία τις του προσώπου επί του πράγματος και δεσποτεία...» και ως «.. άκρως ατομιστικόν δικαίωμα...», παρατηρείται, ήδη κατά την εποχή συντάξεως του Αστικού Κώδικα, ότι προσλαμβάνει, ολοένα και περισσότερο, το χαρακτήρα κοινωνικής λειτουργίας στη σφαίρα του ιδιωτικού δικαίου

Ως προς το περιεχόμενο της κυριότητας, προβλέπονται στον Αστικό Κώδικα δύο εξαιρετικά σημαντικές διατάξεις. Αφενός το ΑΚ 1000, στο οποίο ορίζεται ότι ο κύριος πράγματος μπορεί να το διαθέτει κατ' αρέσκειαν καινά αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό, αφετέρου το ΑΚ 1001, εδ. α', όπου προβλέπεται ότι η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος.

Η κυριότητα, η νομή και η κατοχή, είναι έννοιες που παρουσιάζουν σημαντικές διαφορές μεταξύ τους. Παράλληλα, όμως, αξίζει να επαναληφθεί ότι ένα και το αυτό πρόσωπο μπορεί να είναι συγχρόνως φορέας του εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητας (κύριος), φορέας της εμπράγματος σχέσης της νομής (νομέας) και φορέας της εμπράγματος σχέσης της κατοχής (κάτοχος). Εξάλλου, ο κύριος ενός πράγματος μπορεί να είναι (ή να μην είναι) νομέας και παράλληλα μπορεί να είναι (ή να μην είναι) κάτοχος του ίδιου πράγματος.

Ο τεχνικός όρος «κυριότητα» εναλλάσσεται στο Αστικό Δίκαιο με τον όρο «ιδιοκτησία», χωρίς να παρατηρείται εννοιολογική διαφορά².

1.2 ΟΡΙΣΜΟΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Σε αντίθεση με την κατοχή και τη νομή, δεν προσφέρεται στο νόμο εννοιολογικός προσδιορισμός της κυριότητας. Ωστόσο, στοιχεία της έννοιας αυτής βρίσκουμε στα ΑΚ 973, 999 και 1000.

Στο ΑΚ 973, με παράτιτλο «Εμπράγματα δικαιώματα», ορίζεται ότι «Δικαιώματα που παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα (εμπράγματα δικαιώματα) είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το

² Φίλιος, Παύλος Χ. Εμπράγματο δίκαιο, Εκδόσεις. Σάκκουλας Αντ. Ν., Αθήνα, 2009, σελ. 42-48

ενέχυρο και η υποθήκη». Στο ΑΚ 999 (παράτιτλος: «αντικείμενο κυριότητας») ορίζεται ότι «Αντικείμενο κυριότητας είναι μόνο πράγματα ή όσα θεωρούνται πράγματα από το νόμο». Εξάλλου, το ΑΚ 1000, που φέρει τον παράτιτλο «Περιεχόμενο κυριότητας», ορίζει ότι «Ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρέσκειαν και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό».

Από το συνδυασμό των παραπάνω άρθρων συνάγεται ότι κυριότητα είναι η άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία σε ίδιο πράγμα, ως προς όλες τις χρησιμότητες του, η οποία υπάρχει και ασκείται μέσα στα όρια του νόμου. Με τον ορισμό αυτό προβάλλονται και ορισμένα στοιχεία της κυριότητας, τα οποία είτε απορρέουν από άλλα είτε επεξηγούν ήδη υπάρχοντα στοιχεία. Στην κυριολεξία, στοιχεία της κυριότητας είναι εξουσία σε πράγμα, εξουσία που είναι έννομη, άμεση, απόλυτη και καθολική.

Ωστόσο, ο παραπάνω ορισμός της κυριότητας δεν καλύπτει σειρά υποχρεώσεων που βαρύνουν κατά νόμο τον κύριο, όπως είναι λ.χ. οι υποχρεώσεις από το γειτονικό δίκαιο (ΑΚ 1003-1032), αλλά και οι υποχρεώσεις απέναντι στο κοινωνικό σύνολο. Έτσι, με στόχο μια πληρέστερη προσέγγιση της κυριότητας, υποστηρίζεται σωστά μια περισσότερο διευρυμένη έννοια. Σύμφωνα με αυτήν, κυριότητα είναι η έννομη σχέση που περιέχει όχι μόνο το σχετικό εμπράγματο δικαίωμα, (όπως αυτό προσδιορίζεται παραπάνω), αλλά και υποχρεώσεις, βάρη ή άλλες δεσμεύσεις³.

³ Παπαστερίου, Δημήτριος Η. *Εγχειρίδιο εμπράγματος δικαίου ΙΙΙΓ : Κυριότητα*, Εκδόσεις Σάκκουλας Α.Ε., Αθήνα 2006. Σελ. 15-29

1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ

1.3.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Η εξουσία, που ενυπάρχει στο εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας, απονέμεται σε πρόσωπο, τον κύριο, και επικεντρώνεται σε πράγμα. Η σύνδεση προσώπου προς πράγμα είναι η πληρέστερη δυνατή και τέτοιου περιεχομένου, μάλιστα, ώστε γίνεται δεκτό πως το πράγμα ανήκει στον κύριο.

Αντικείμενο της κυριότητας μπορεί να είναι μόνο το πράγμα ή το θεωρούμενο από το νόμο ως πράγμα (ΑΚ 947). Αυτό ορίζεται ρητά στο ΑΚ 999. Από την προηγούμενη διάταξη συνάγεται ότι δεν είναι δεκτικά κυριότητας τα δικαιώματα, τα προϊόντα της διάνοιας, η ομάδα πραγμάτων και η ομάδα δικαίου. Επίσης, δεν προσφέρεται ως αντικείμενο (χωριστής) κυριότητας το συστατικό (ΑΚ 953 και 954), όπως ήδη έχει αναπτυχθεί. Όμως, σε αντίθεση με το συστατικό, το παράρτημα μπορεί να καταστεί αντικείμενο (χωριστής) κυριότητας. Το ίδιο ισχύει και για τα κοινής χρήσης πράγματα, η κυριότητα των οποίων μπορεί να ανήκει σε δήμο ή κοινότητα, σε ιδιώτες ή στο δημόσιο.

Σε κάθε πράγμα είναι δυνατό να υπάρχει ένα μόνο δικαίωμα κυριότητας, ενώ μπορεί να συνυπάρχουν περισσότερα εμπράγματα δικαιώματα.

Ως αντικείμενο της κυριότητας το πράγμα πρέπει να είναι ατομικώς ορισμένο. Πρόκειται για εφαρμογή της αρχής της ειδικότητας.

Ένας τέτοιος ατομικός καθορισμός πραγματοποιείται, στην περίπτωση των φυσικών δυνάμεων ή ενεργειών, με τον περιορισμό τους

σε ορισμένο χώρο, λ.χ. με τη δέσμευση και διοχέτευση της ηλεκτρικής ενέργειας ή του φυσικού αερίου σε ορισμένο δίκτυο.

Σε σχέση με το ακίνητο ως αντικείμενο της κυριότητας ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι παρακάτω διατάξεις:

α) Το ΑΚ 1001 (: «Η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος. Δεν μπορεί όμως ο κύριος να απαγορεύσει ενέργεια που επιχειρείται σε τέτοιο ύψος ή βάθος ώστε να μην εξαρτά κανένα συμφέρον από την απαγόρευση»).

β) Τα ΑΚ 1192 επ., που αναφέρονται στις μεταγραφτέες πράξεις σε ακίνητα.

γ) Το άρθρο 11, παρ. 4, ν. 2664/1998, το οποίο, καθορίζοντας τα ελάχιστα στοιχεία που πρέπει να καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα, αναφέρεται, μεταξύ άλλων, στον προσδιορισμό της ταυτότητας του ακινήτου, καθώς και της νομικής καταστάσεως του ακινήτου⁴.

1.3.2 ΠΑΡΕΧΟΜΕΝΗ ΕΞΟΥΣΙΑ

Η έννομη τάξη παρέχει στον κύριο την πληρέστερη εξουσία, που αναγνωρίζεται σε φορέα δικαιώματος πάνω σε πράγμα. Η εξουσία αυτή ούτε μια και συγκεκριμένη είναι, ούτε συνιστά δέσμη περισσότερων συγκεκριμένων εξουσιών σε ορισμένη σύνθεση. Η εξουσία που ενυπάρχει στην κυριότητα μπορεί να προσδιοριστεί ως κάθε δυνατή εξουσία σε σχέση με κάθε ωφέλεια ή χρησιμότητα του πράγματος, υπό το θεμελιώδη όρο ότι αυτή η εξουσία δεν αποκλείεται ή δεν περιορίζεται

⁴ Σπυριδάκης, Ιωάννης Σ. *Εμπράγατο δίκαιο*, επιμέλεια Μ. Ι. Σπυριδάκης, Εκδόσεις Σάκκουλας Αντ. Ν., Αθήνα, 2004 σελ. 38-42

από το νόμο ή από δικαίωμα τρίτου. Μια τέτοια εξουσία, που δυνάμει μπορεί να έχει άπειρες εκφάνσεις αλλά που συγχρόνως, από τη στιγμή της υπάρξεως της, είναι δυνατό να υπόκειται σε συγκεκριμένους περιορισμούς, δικαιολογημένα φέρει το χαρακτηρισμό της ύψιστης ή κράτιστης εξουσίας προσώπου σε πράγμα.

Οι περιπτώσεις αποκλεισμού συγκεκριμένων εξουσιών, στις οποίες αναφερθήκαμε παραπάνω, είτε απορρέουν από το νόμο είτε θεμελιώνονται στην ιδιωτική βούληση. Όταν πηγάζουν από το νόμο, αποτελούν τους περιορισμούς της κυριότητας, τους οποίους θα αναπτύξουμε παρακάτω. Όταν, όμως, η ορισμένη εξουσία αποκλείεται από την κυριότητα από λόγους που οφείλονται στην ιδιωτική βούληση, τότε συνιστούν (περιορισμένα) εμπράγματα δικαιώματα τρίτων στο πράγμα.

Χάρη στο περιεχόμενο και τη φύση της εξουσίας που παρέχεται στο φορέα του εμπράγατου δικαιώματος της κυριότητας, το πράγμα αφενός παύει να είναι ξένο (αλλότριο), αφετέρου καθίσταται ίδιο. Αντίθετα, στα άλλα εμπράγματα δικαιώματα η εξουσία που παρέχεται στο φορέα προϋποθέτει ξένο πράγμα. Με την κτήση της κυριότητας το αντικείμενο της εντάσσεται στην περιουσία του κυρίου, ενώ η σχετική κυριότητα προστατεύεται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις για την προστασία της κυριότητας των ΑΚ 1094 έως 1112.

Μεταξύ του κυρίου και του πράγατος υπάρχει ένας από τους πληρέστερους και ισχυρότερους δεσμούς που αναγνωρίζονται από την έννομη τάξη⁵.

⁵ Κούσουλας, Χρίστος Λ. *Εμπράγατο δίκαιο : Πανεπιστημιακές παραδόσεις*, Χρίστος Λ. Κούσουλας., Εκδόσεις Σάκκουλας Α.Ε., Θεσσαλονίκη ,2004, σελ. 58-67

1.3.2.1 ΈΝΝΟΜΗ ΕΞΟΥΣΙΑ

Δεχθήκαμε ότι η εξουσία του κυρίου στο πράγμα υπάρχει και ασκείται στα όρια του νόμου. Με το χαρακτηρισμό αυτής της εξουσίας του κυρίου ως έννομης δηλώνεται ότι τόσο η απονομή αυτής της εξουσίας όσο και ο τρόπος ασκήσεως της πρέπει να γίνονται μέσα στο πλαίσιο που ο νόμος ορίζει.

Μόνο με την κατά το νόμο σύσταση της κυριότητας και μόνο από το χρονικό σημείο της συστάσεως της απονέμεται - και άρα υπάρχει - εξουσία του κυρίου στο πράγμα. Ο κύριος είναι εφοδιασμένος με εκείνη την εξουσία που του έχει απονεμηθεί από το δίκαιο. Αυτή η εξουσία φέρει τα εξής δύο χαρακτηριστικά, που δε συναντώνται σε άλλα εμπράγματα δικαιώματα. Αφενός καταλαμβάνει κάθε ωφέλεια και χρησιμότητα του πράγματος, αφετέρου συνοδεύεται από συγκεκριμένους περιορισμούς, τους γνωστούς ως περιορισμούς της κυριότητας. Η αυτονόητη αυτή θέση, που επαναλαμβάνεται ακόμη και σήμερα, έχει το ξεχωριστό νόημα ότι όπως υπάρχει η άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία του κυρίου στο πράγμα, έτσι υπάρχουν και οι περιορισμοί στην ίδια εξουσία. Τα δύο αυτά χαρακτηριστικά, ως σύνθεση, καθορίζουν την εξουσία ως πρωταρχικό στοιχείο της κυριότητας.

Σε σχέση με την άσκηση δικαιώματος και ειδικότερα με την άσκηση της κυριότητας ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν δύο σημαντικοί κανόνες δικαίου. Ο πρώτος υπάρχει στο ίδιο το κείμενο του Συντάγματος. Σύμφωνα με αυτόν (άρθρο 25, παρ. 3, Συντ) «Η καταχρηστική άσκηση δικαιώματος δεν επιτρέπεται». Ο άλλος κανόνας δικαίου βρίσκεται στον Αστικό Κώδικα. Σύμφωνα με το ΑΚ 281 «Η άσκηση του δικαιώματος απαγορεύεται αν υπερβαίνει προφανώς τα όρια που επιβάλλουν η καλή πίστη ή τα χρηστά ήθη ή ο οικονομικός ή

κοινωνικός σκοπός του δικαιώματος». Η τόσο έντονη αποδοκιμασία του δικαίου στο φαινόμενο της καταχρήσεως δικαιώματος βρίσκει ίσως την απόλυτη δικαίωση της στην περίπτωση της καταχρηστικής ασκήσεως της κυριότητας⁶.

1.3.2.2 ΑΜΕΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΛΥΤΗ ΕΞΟΥΣΙΑ

Η εξουσία του κυρίου στο πράγμα φέρει και τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά κάθε εμπράγματος δικαιώματος, είναι δηλαδή άμεση και απόλυτη. Όπως ήδη έχει τονιστεί, η ίδια εξουσία είναι καθολική.

Άμεση είναι εκείνη η εξουσία που συνδέει απευθείας το φορέα της κυριότητας με το πράγμα, χωρίς να παρεμβάλλεται ανάμεσα τους η βούληση άλλου προσώπου. Από την αμεσότητα αυτή συνάγεται ότι ο δικαιούχος έχει την εξουσία να αναζητήσει το πράγμα στα χέρια οποιουδήποτε τρίτου προσώπου (ιδιότητα διώξεως). Από την ίδια αμεσότητα απορρέει και η ιδιότητα του αποχωρισμού.

Απόλυτη είναι η εξουσία που παρέχει στο φορέα της κυριότητας τη δύναμη να στραφεί εναντίον κάθε προσώπου που εμποδίζει την εξουσία του στο πράγμα. Εκδηλώσεις αυτού του στοιχείου της απολυτότητας είναι η δυνατότητα που έχει ο κύριος, σε περίπτωση προσβολής της κυριότητας του, να ασκήσει είτε τη διεκδικητική αγωγή (ΑΚ 1094) είτε την αρνητική αγωγή (ΑΚ 1 108)⁷.

⁶ Αθανασόπουλος, Τάσος Α. *Εμπράγματο δίκαιο : Ερμηνεία κατ' άρθρο: Νομολογία, βιβλιογραφία: Άρθρα 1118-1345ΑΚ*, : Εκδόσεις Σάκκουλας Αντ. Ν., Αθήνα 2001, σελ. 58-64

⁷ Παπαστερίου, Δημήτριος Η. *Εμπράγματο δίκαιο : Δουλείες, εμπράγματα ασφάλεια*, Εκδόσεις Σάκκουλας Α.Ε., Αθήνα 2008. Σελ. 47-52

1.3.2.3 ΚΑΘΟΛΙΚΗ ΕΞΟΥΣΙΑ

Η εξουσία του κυρίου στο πράγμα είναι καθολική, που σημαίνει ότι περιλαμβάνει κάθε δυνατή ωφέλεια ή χρησιμότητα του πράγματος. Πρόκειται για ένα στοιχείο πρωταρχικής σημασίας και ιδιαίτερης αξίας για την έννοια της κυριότητας. Η καθολική εξουσία, ως κυρίαρχο χαρακτηριστικό, προσιδιάζει σε ένα μόνο εμπράγματο δικαίωμα, αυτό της κυριότητας. Λόγω της καθολικότητας της παρεχόμενης εξουσίας, η κυριότητα ανάγεται στο πληρέστερο εμπράγματο δικαίωμα.

Η καθολική εξουσία αντιπαραβάλλεται προς τη μερική εξουσία, δηλαδή προς την εξουσία που περιλαμβάνει ορισμένη ή ορισμένες μόνο ωφέλειες ή χρησιμότητες του πράγματος. Η μερική εξουσία χαρακτηρίζει τις δουλείες, το ενέχυρο και την υποθήκη, εκείνα δηλαδή τα εμπράγματα δικαιώματα που καλούνται περιορισμένα. Σύμφωνα με τα παραπάνω, το στοιχείο της καθολικότητας συνιστά την ειδοποιό διαφορά της κυριότητας από τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα.

Με βάση την καθολική εξουσία του ο κύριος μπορεί να κατέχει (εν όλω ή εν μέρει) το πράγμα, να το χρησιμοποιεί, να καρπούται το πράγμα, να επιφέρει σ' αυτό μεταβολές, ακόμη και να το καταστρέφει. Επίσης, μπορεί να μεταβιβάζει την κυριότητα του στο πράγμα, να την επιβαρύνει με περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα ή να παραιτείται από αυτήν. Για να προσδιορίσουμε την καθολικότητα έχουμε για αφετηρία τη φύση του συγκεκριμένου πράγματος σε δεδομένο χρονικό σημείο, αλλά, παραπέρα, επεκτεινόμαστε αφενός σε στοιχεία της προσωπικότητας του κυρίου (λ.χ. ανάγκες, κλίσεις, προθέσεις) αφετέρου στις οικονομικές, κοινωνικές και πολιτιστικές συνθήκες που επικρατούν σε ορισμένο τόπο και χρόνο σε συνδυασμό με το νομικό και οικονομικό καθεστώς που ισχύει σ' αυτόν. Με αυτή την έννοια η κυριότητα ανάγεται σε εξουσία

που επιτρέπει την ελεύθερη ανάπτυξη της προσωπικότητας του κυρίου σε σχέση με το πράγμα⁸.

1.4 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΤΑ ΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑ

Ενώ στο Αστικό Δίκαιο, όπως ήδη σημειώσαμε, οι όροι «κυριότητα» και «ιδιοκτησία» συμπίπτουν, στο πεδίο του Συνταγματικού Δικαίου ο όρος «ιδιοκτησία» προσλαμβάνει ευρύτερο περιεχόμενο. Σύμφωνα με το άρθρο 17, παρ.1, Συντ «Η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασία του Κράτους, τα δικαιώματα όμως που απορρέουν από αυτή δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος». Ο σκοπός της συνταγματικής προστασίας της ιδιοκτησίας είναι ορθό να καταλαμβάνει όχι μόνο το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας, τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, (δουλείες, ενέχυρο και υποθήκη), και τη νομή, αλλά πολύ περισσότερο κάθε περιουσιακό δικαίωμα, όπως είναι λ.χ. τα ενοχικά δικαιώματα και το δικαίωμα στα άυλα αγαθά, ενόψει μάλιστα των συνεχώς μεταβαλλόμενων κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών.

Μέχρι πρόσφατα ήταν πάγια η θέση της νομολογίας ότι από το Σύνταγμα (άρθρο 17) προστατεύονται μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα και όχι κάθε περιουσιακό δικαίωμα, όπως είναι και το ενοχικό δικαίωμα. Ρωγμή στη νομολογία αυτή επιφέρει πρόσφατη απόφαση, που δέχεται ότι «η έννοια του όρου «ιδιοκτησία» έχει αποσαφηνιστεί ότι περιλαμβάνει και τα ενοχικά δικαιώματα, εφόσον αυτά αποτελούν δημιουργημένες απαιτήσεις, επαρκώς θεμελιωμένες επί δικαστικών ή και διαιτητικών

⁸ Κυριακοπούλου, Ελένη. *Εισαγωγή στο αστικό δίκαιο : Η γένεση του δικαίου: Στοιχεία του αστικού δικαίου (Γενικές αρχές, ενοχικό, εμπράγματο)*, Εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική, Αθήνα 2002, σελ. 78-83

αποφάσεων που είναι και εκτελεστές».Τη θέση αυτή επισφράγισε πρόσφατα ο Άρειος Πάγος, που αποφάνθηκε ότι «Στην έννοια της περιουσίας περιλαμβάνονται όχι μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα, αλλά και όλα τα δικαιώματα «περιουσιακής φύσεως» και τα κεκτημένα «οικονομικά συμφέροντα». Καλύπτονται έτσι τα ενοχικά περιουσιακά δικαιώματα και ειδικότερα απαιτήσεις .. .»

Πολλές φορές χρησιμοποιούνται σε κανόνες δικαίου οι όροι «ιδιοκτήτες» και «συνιδιοκτήτες», όπως είναι για παράδειγμα το άρθρο 17, αρ. 2, ΚΠολΔ και οι διατάξεις του ν. 3741/1029. Στους όρους αυτούς συμπεριλαμβάνονται όχι μόνον οι κύριοι (και συγκύριοι) και οι ψιλοί κύριοι (και ψιλοί συγκύριοι) αλλά και οι επικαρπωτές (και συνεπικαρπωτές)⁹.

1.5 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΝΟΜΗ

Η διάκριση μεταξύ κυριότητας και νομής παρουσιάζει δυσχέρειες, πολλές από τις οποίες οφείλονται και στη νομική φύση της νομής. Οι ποικίλες απόψεις που έχουν υποστηριχθεί για τη νομική φύση της νομής⁴³, σε συνδυασμό με το ότι η κυριότητα σε ένα πράγμα μπορεί άλλοτε να συνυπάρχει με τη νομή και άλλοτε όχι, εντείνουν τις υπάρχουσες δυσκολίες. Ωστόσο, η κυριότητα (ως εμπράγματο δικαίωμα αλλά και ως εμπράγματη σχέση) και η νομή (ως εμπράγματη σχέση) διαφέρουν σημαντικά.

⁹ Αθανασόπουλος, Τάσος Α. *Εμπράγματο δίκαιο : Ερμηνεία κατ' άρθρο: Νομολογία, βιβλιογραφία: Άρθρα 1118-1345ΑΚ*, : Εκδόσεις Σάκκουλας Αντ. Ν., Αθήνα 2001, σελ.20-28

Νομή είναι η έννομη (εμπράγματη) σχέση σύμφωνα με την οποία ένα πρόσωπο ασκεί φυσική εξουσία σε πράγμα με διάνοια κυρίου. Κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει στο φορέα του άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία στο πράγμα.

Η νομή, ως εμπράγματη σχέση, συντίθεται από δύο στοιχεία, το ένα από τα οποία είναι η φυσική εξουσία σε πράγμα και το άλλο η διάνοια κυρίου. Το υλικό στοιχείο της φυσικής εξουσιάσεως σε πράγμα είναι κυρίαρχο στη νομή. Η συνδρομή των δύο προηγούμενων στοιχείων είναι αρκετή για τη σύσταση της νομής, ανεξάρτητα από την ύπαρξη άλλου δικαιώματος.

Όμως, και τα δύο αυτά στοιχεία λείπουν από την κυριότητα ως εμπράγματο δικαίωμα. Ειδικότερα, ούτε η φυσική εξουσία σε πράγμα είναι απαραίτητο εννοιολογικό στοιχείο της κυριότητας ούτε η διάνοια κυρίου ταυτίζεται με την ύπαρξη της κυριότητας. Εξάλλου, για την κτήση της κυριότητας ακινήτου είναι αδιάφορο το στοιχείο της νομής (ΑΚ 1033), σε αντίθεση πάντως με την κτήση κυριότητας κινητού, στην οποία το ένα από τα δύο απαιτούμενα στοιχεία είναι η παράδοση της νομής του πράγματος (ΑΚ 1034).

Παραπέρα:

i. Η νομή κινείται σε διαφορετικό πεδίο των εμπράγματων σχέσεων από αυτό της κυριότητας. Η νομή διαφέρει από την κυριότητα στη σύσταση και τη νομική φύση, στην προστασία και τις έννομες συνέπειες, καθώς και στην εν γένει νομική αντιμετώπιση.

ii. Ο κύριος ενός πράγματος μπορεί είτε να είναι συγχρόνως νομέας του είτε όχι. Αν στο ίδιο πρόσωπο συντρέχουν οι ιδιότητες του κυρίου και του νομέα, σε περίπτωση προσβολής, προβλέπεται προστασία τόσο βάσει των διατάξεων που διέπουν την κυριότητα, όσο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη νομή.

iii. Ένα και το αυτό πράγμα μπορεί να ανήκει κατά κυριότητα σε ένα πρόσωπο, ενώ νομέας του μπορεί να είναι άλλο πρόσωπο.

iv. Στην τελευταία αυτή περίπτωση, όταν δηλαδή άλλος είναι κύριος και άλλος νομέας του ίδιου πράγματος, ο κύριος μπορεί να ασκήσει κατά του νομέα τη διεκδικητική αγωγή, με αίτημα την αναγνώριση της κυριότητας του και την απόδοση της νομής του πράγματος (ΑΚ 1094). Στο σημείο αυτό είναι έκδηλη η υπεροχή του εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητας έναντι της εμπράγματης σχέσης της νομής.

v. Από τη μεριά του ο νομέας μπορεί να προβάλει την ένσταση της δικαιωματικής νομής, εφόσον βέβαια συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις (ΑΚ 1095).

vi. Όταν, σε τελευταία ανάλυση, η νομή συγκρούεται με την κυριότητα, η πρώτη υποχωρεί και ο κύριος, λόγω της φύσης της εξουσίας του, επικρατεί¹⁰.

¹⁰ Παπαστερίου, Δημήτριος Η. *Εμπράγματο δίκαιο : Δουλείες, εμπράγματα ασφάλεια*, Εκδόσεις Σάκκουλας Α.Ε., Αθήνα 2008, σελ. 58-67

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ, ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

2.1 ΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Μετά την έννοια της κυριότητας (I), στην ενότητα αυτή εξετάζουμε τη νομική φύση (II), τις διακρίσεις (III) και το περιεχόμενο της κυριότητας (IV). Η κυριότητα, ως έννομη, άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία σε πράγμα, είναι εμπράγματο δικαίωμα (όπως ρητά ορίζεται στο νόμο), ενώ κατά άλλη άποψη, όπως ήδη αναφέρθηκε, είναι έννομη σχέση και μάλιστα εμπράγματα (άποψη που ολοένα και περισσότερο υποστηρίζεται στη θεωρία). Παραπέρα, οι διακρίσεις της κυριότητας, ιδίως η διάκριση της σε πλήρη και ψιλή, προσφέρουν μια πρόσθετη και ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα οπτική γωνία προσεγγίσεως του θεσμού της κυριότητας, συμβάλλοντας στη διάπλαση μιας ανάγλυφης εικόνας των διατάξεων που διέπουν την κυριότητα. Εξάλλου, ο ακριβής καθορισμός του περιεχομένου της κυριότητας και η ανάπτυξη των σχετικών ζητημάτων, όπως αυτό των περιορισμών της κυριότητας, προωθούν σημαντικά την κατανόηση του όλου θεσμού.¹¹

2.2 ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Στο ΑΚ 973 η κυριότητα χαρακτηρίζεται ρητά ως εμπράγματο δικαίωμα. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η άποψη που ατενίζει την

¹¹ *Βαλάσσης Γ.*, Η αγωγή περί ιθυντέων ορίων, Συμβολή εις την ιστορίαν και θεωρητικήν έρευναν του άρθρου 1020 του Αστ. Κωδικός, 1960, σελ. 58-72

κυριότητα ως έννομη σχέση, από την οποία είναι πιθανό να απορρέουν, πέρα από το εμπράγματο δικαίωμα, και υποχρεώσεις, βάρη ή άλλες δεσμεύσεις. Η κυριότητα, ειδικότερα, είναι εμπράγματη σχέση. Η σωστή αυτή άποψη, που δεν αντιστρατεύεται την κυριότητα ως εμπράγματο δικαίωμα, προσφέρει το πλεονέκτημα ότι αποδίδει με περισσότερη πληρότητα, σαφήνεια και ακρίβεια τη θέση του φορέα της κυριότητας, δε φαίνεται να έρχεται σε αντίθεση με το νόμο και εναρμονίζεται προς την ήδη διατυπωθείσα γνώμη ότι τόσο η κατοχή όσο και η νομή ανάγονται σε έννομες σχέσεις και μάλιστα εμπράγματες, η κάθε μια βέβαια με δικό της εννοιολογικό περιεχόμενο.

Το δικαίωμα της κυριότητας είναι διηγεκές. Αυτό σημαίνει ότι αφενός στο νόμο δεν καθορίζεται κάποια διάρκεια του, εκτός από τις περιπτώσεις που το πράγμα, ως αντικείμενο της κυριότητας, καταστρέφεται, αφετέρου δεν επιτρέπεται στην ιδιωτική βούληση να καθορίσει χρονική διάρκεια στην κυριότητα. Εφόσον το πράγμα υπάρχει, εξακολουθεί να υφίσταται και η κυριότητα πάνω σ' αυτό. Ο κύριος μπορεί βέβαια να μεταβιβάσει την (πλήρη) κυριότητα στον αποκτώντα, δεν μπορεί όμως να την μεταβιβάσει για ορισμένο μόνο χρονικό διάστημα, λ.χ. για ένα έτος. Μια τέτοια συμφωνία των μερών είναι άκυρη.

Στο εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας δεν τίθεται ζήτημα απώλειας λόγω αχρησίας για ορισμένο χρονικό διάστημα. Διαφορετική είναι η περίπτωση της απώλειας κυριότητας με τη συνδρομή των στοιχείων της τακτικής ή έκτακτης χρησιμότητας, καθώς και η απώλεια λόγω αναγκαστικής απαλλοτριώσεως.

Επίσης, διαφέρει και η περίπτωση των εμπράγματων αξιώσεων, που απορρέουν από την προσβολή της κυριότητας, οι οποίες υπόκεινται σε

παραγραφή, σε αντίθεση με αυτό τούτο το δικαίωμα της κυριότητας , το οποίο δεν παραγράφεται.

Η κυριότητα είναι εμπράγματο δικαίωμα αυθύπαρκτο και αυτοτελές, όπως κατ' αρχήν και οι δουλείες, σε αντίθεση με το ενέχυρο και την υποθήκη, που είναι παρεπόμενα δικαιώματα.

Η κυριότητα, ως δικαίωμα, δεν παραγράφεται. Σε περίπτωση προσβολής της κυριότητας, γεννιέται εμπράγματη αξίωση κατά του προσβολέα, η οποία υπόκειται σε παραγραφή.

Στη νομική φύση της κυριότητας συγκαταλέγεται και το θέμα που εξετάσαμε παραπάνω, κατά πόσο δηλαδή η κυριότητα παρέχει μια μόνο εξουσία ή συνίσταται σε σύνθεση περισσότερων εξουσιών.

Εξάλλου, στη νομική φύση της κυριότητας είναι δυνατό να ενταχθούν και οι αρχές που συνάγονται από την καθολικότητα της κυριότητας, δηλαδή η αρχή «ουδενί δουλεύειν το ίδιον» και η αρχή της ελαστικότητας¹².

2.3 ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Η κυριότητα διακρίνεται σε πλήρη, ψιλή και περιορισμένη, καθώς και σε μετακλητή και μη μετακλητή. Για τη συγκυριότητα, την οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία, τη «χρονομεριστική» κυριότητα, καθώς και την αναγκαστική απαλλοτρίωση γίνεται λόγος στα οικεία μέρη.

¹² Αθανασόπουλος, Γάσος Α. *Εμπράγματο δίκαιο : Ερμηνεία κατ' άρθρο: Νομολογία, βιβλιογραφία: Άρθρα 1118-1345ΑΚ*, : Εκδόσεις Σάκκουλας Αντ. Ν., Αθήνα 2001. Σελ. 85-98

Παραπέρα, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η διαφορετική ρύθμιση στο νόμο της κυριότητας κινητού από την κυριότητα ακινήτου¹³.

2.3.1 ΠΛΗΡΗΣ, ΨΙΛΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

Πλήρης κυριότητα είναι εκείνη από την οποία δεν έχει αποσπαστεί η εξουσία χρήσης και καρπώσεως υπέρ του επικαρπωτή, με άλλα λόγια εκείνη που δεν έχει επιβαρυνθεί με τη σύσταση του περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας. Με την απόσπαση αυτή η πλήρης κυριότητα μετουσιώνεται σε ψιλή κυριότητα ή σε περιορισμένη .

Στον αντίποδα της πλήρους κυριότητας βρίσκεται η περιορισμένη κυριότητα, με την πλατιά του όρου σημασία. Σ' αυτήν την περιορισμένη κυριότητα εντάσσουμε τόσο την ψιλή κυριότητα όσο και την περιορισμένη κυριότητα με τη στενή του όρου σημασία.

Ψιλή (απογυμνωμένη) είναι η κυριότητα από την οποία έχει αποσπαστεί η εξουσία χρήσης και καρπώσεως, δηλαδή εκείνη που έχει περιοριστεί δραστικά λόγω συστάσεως του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας. Με την απόσβεση της επικαρπίας, η ψιλή κυριότητα αποκαθίσταται σε πλήρη κυριότητα. Αυτή η ψιλή κυριότητα είναι μορφή της περιορισμένης κυριότητας με την πλατιά του όρου σημασία.

Απόσπαση εξουσιών από την κυριότητα παρατηρείται, πέρα από την επικαρπία, και στην οίκηση, τις πραγματικές δουλείες, καθώς και στις περιορισμένες προσωπικές δουλείες. Οι περιπτώσεις αυτές χαρακτηρίζονται επίσης από κάποιας μορφής απογύμνωση της κυριότητας από συγκεκριμένες εξουσίες. Η απογύμνωση αυτή πάντως είναι, κατά

¹³ Γεωργιάδης Απ., Εμπράγματον Δίκαιον, τεύχος II 1, Η κυριότης, 1975. Γεωργιάδης Απ., Η εξασφάλιση των πιστώσεων, 2001. Σελ. 45-54

περίπτωση, ουσιωδώς μικρότερη από την αντίστοιχη που επιφέρει η σύσταση της επικαρπίας.

Στις ίδιες περιπτώσεις δεν επικράτησε να χαρακτηρίζεται η κυριότητα ως ψιλή. Την κυριότητα αυτή μπορούμε να αποκαλέσουμε περιορισμένη κυριότητα, με τη στενή του όρου σημασία¹⁴.

2.3.2 ΜΕΤΑΚΛΗΤΗ ΚΑΙ ΜΗ ΜΕΤΑΚΛΗΤΗ

Μετακλητή είναι, κατά πρώτο λόγο, η κυριότητα που τελεί υπό διαλυτική αίρεση ή προθεσμία (ανεξάρτητα αν αυτές έχουν ταχθεί από το νόμο ή με συμφωνία των μερών). Μετακλητή σημαίνει δυνάμενη να ανατραπεί. Πράγματι, με την πλήρωση της διαλυτικής αιρέσεως ή προθεσμίας, ανατρέπεται η νομική κατάσταση και ο μέχρι την ανατροπή κύριος παύει να είναι κύριος του πράγματος.

Δεν ισχύουν, όμως, ακριβώς τα ίδια και στην περίπτωση της κυριότητας με αναβλητική αίρεση ή προθεσμία. Εδώ ο υπό αναβλητική αίρεση δικαιούχος δεν έχει ακόμη καταστεί κύριος. Την κυριότητα θα αποκτήσει όταν πληρωθεί η αίρεση. Μέχρι τότε έχει μόνο δικαίωμα προσδοκίας. Για τους λόγους αυτούς ο υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία δικαιούχος δεν μπορεί να έχει μετακλητή κυριότητα. Αντίθετα, ο υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία υπόχρεος έχει μετακλητή κυριότητα, αφού, όταν πληρωθεί η αίρεση ή προθεσμία, χάνει την κυριότητα που είχε.

¹⁴ Σπυριδάκης, Ιωάννης Σ. *Εμπράγατο δίκαιο*, επιμέλεια Μ. Ι. Σπυριδάκης, Εκδόσεις Σάκκουλας Αντ. Ν., Αθήνα, 2004. Σελ. 98-105

Από τους όρους αυτούς του ενεργού (αίρεση και προθεσμία) διαφέρει η περίπτωση της μεταγραφής, πριν από την πραγματοποίηση της οποίας ούτε ο μέχρι τώρα κύριος έχει χάσει την κυριότητα του ούτε ο αποκτών έχει καταστεί κύριος, λόγω μη συνδρομής του συγκεκριμένου όρου του ενεργού.

Μη μετακλητή είναι η κυριότητα χωρίς αίρεση ή προθεσμία, σύμφωνα με τα παραπάνω.

Η διάκριση της ιδιοκτησίας σε μεγάλη και μικρή, διάκριση που εξυπηρετεί κυρίως την ανάγκη περιορισμού της μεγάλης ιδιοκτησίας, δεν αναφέρεται στην έννοια και τις διακρίσεις της κυριότητας¹⁵.

2.4 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Το περιεχόμενο της κυριότητας προσδιορίζεται κυρίως στο ΑΚ 1000, σύμφωνα με το οποίο «Ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρέσκειαν και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό». Η εξουσία του κυρίου πάνω στο πράγμα, στο πλαίσιο της θεμελιώδους αυτής διατάξεως, δηλώνεται αφενός σε σχέση με το αντικείμενο (το πράγμα), αφετέρου σε σχέση με οποιοδήποτε τρίτο πρόσωπο. Έτσι, ο κύριος, ως προς το αντικείμενο της κυριότητας του, έχει την εξουσία να διαθέτει το πράγμα κατ' αρέσκειαν και ως προς τους τρίτους, έχει την εξουσία να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό, όμως και στις δύο περιπτώσεις μόνον εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων.

Πρόσθετη ειδική διάταξη για το περιεχόμενο της κυριότητας πάνω σε έδαφος βρίσκεται στο ΑΚ 1001. Στη συνέχεια εξετάζονται οι εκδηλώσεις

¹⁵ Καλλιγιάς Π., Σύστημα Ρωμαϊκού Δικαίου, τ. Β', Περί κυριότητας, 1930. Σελ. 25-32

του περιεχομένου της κυριότητας, καθώς και το περιεχόμενο της κυριότητας σε ακίνητο.

2.4.1 ΕΚΔΗΛΩΣΕΙΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Το περιεχόμενο της κυριότητας, όπως αυτό προσδιορίζεται στο ΑΚ 1000, εκδηλώνεται αφενός θετικά αφετέρου αρνητικά και μάλιστα μέσα σε συγκεκριμένα όρια.

Η κατ' αρέσκειαν διάθεση του πράγματος αποτελεί το θετικό περιεχόμενο της κυριότητας, ενώ ο αποκλεισμός κάθε ενέργειας τρίτου πάνω στο πράγμα συνιστά το αρνητικό περιεχόμενο της κυριότητας. Η επιφύλαξη «...εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων...», η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της όλης ρυθμίσεως του ΑΚ 1000 για το περιεχόμενο της κυριότητας, φανερώνει τα όρια μέσα στα οποία μπορεί να κινηθεί ο κύριος του πράγματος.

Ο προσδιορισμός του περιεχομένου της κυριότητας γίνεται μόνο από το νόμο. Απαγορεύεται στην ιδιωτική βούληση να τροποποιήσει το περιεχόμενο αυτό¹⁶.

2.4.1.1 ΘΕΤΙΚΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Το ΑΚ 1000 αναφέρεται στην «κατ' αρέσκειαν διάθεση του πράγματος», η οποία αποτελεί, όπως αναφέρθηκε, τη θετική εκδήλωση του περιεχομένου της κυριότητας. Ο όρος διάθεση νοείται εδώ με ευρεία έννοια περιλαμβάνοντας κάθε νοητή διάθεση. Ακριβέστερα, στο θετικό

¹⁶ Σπυριδάκης, Ιωάννης Σ. *Εμπράγματο δίκαιο : Κυριότητα-έννοια, είδη, περιεχόμενο, όρια, κτήση, απώλεια, Εκδόσεις Σάκκουλας Αντ. Ν., Αθήνα 2001* σσ. 85-88

περιεχόμενο της κυριότητας εντάσσονται οι εξής δύο ενότητες εξουσιών του κυρίου:

Ø Η εξουσία να πραγματοποιεί υλικές πράξεις πάνω στο πράγμα (λ.χ. καλλιέργεια αγρού, ελαιοχρωματισμό δωματίου ή διαμερίσματος, επιδιόρθωση μηχανήματος, συγκομιδή καρπών). Η εξουσία αυτή επικεντρώνεται στο πράγμα και αφορά, ανάλογα με την περίπτωση, στη χρήση ή κάρπωση του πράγματος. Με την έννοια αυτή γίνεται λόγος για εξουσία διαθέσεως του πράγματος.

Ø Η εξουσία να επιχειρεί νομικές πράξεις σε σχέση με το πράγμα (λ.χ. μεταβίβαση κυριότητας σε τρίτο, σύσταση επικαρπίας ή οικήσεως, παραίτηση). Πρόκειται για την εξουσία που κατευθύνεται στο δικαίωμα της κυριότητας. Στην περίπτωση αυτή γίνεται λόγος για εξουσία διαθέσεως του δικαιώματος. Ο κύριος μπορεί να επιχειρήσει κάθε εκπονητική δικαιοπραξία κατ' αρέσκεια, εφόσον αυτό δεν αντιτίθεται στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων.

Από τις παραπάνω εξουσίες (υπό α' και β'), η εξουσία διαθέσεως του πράγματος θεμελιώνεται στο ΑΚ 1000.

Όσον αφορά στην εξουσία διαθέσεως του δικαιώματος, ορθά παρατηρείται ότι αυτή κατά κανόνα ενυπάρχει σε κάθε περιουσιακό δικαίωμα. Εξάλλου, επισημαίνεται ότι η ίδια εξουσία δεν πηγάζει από το ΑΚ 1000, αλλά απορρέει τόσο από τη σχέση του δικαιούχου προς το δικαίωμα του, όσο και από την αρχή της ελεύθερης διαθέσεως των περιουσιακών δικαιωμάτων .

Η παραπάνω θετική εκδήλωση του περιεχομένου της κυριότητας είναι συνάρτηση της άμεσης και καθολικής εξουσίας του κυρίου στο πράγμα. Με την έννοια αυτή διατηρεί την αυθυπαρξία της ως ξεχωριστής

εκδηλώσεως του περιεχομένου της κυριότητας. Συνεπώς, δεν πρόκειται για απλή αντανάκλαση της αρνητικής εκδηλώσεως του περιεχομένου της κυριότητας, όπως αυτή καθορίζεται στη συνέχεια, αλλά για τη λογικά προηγούμενη εκδήλωση της κυριότητας, για τη εξασφάλιση της οποίας προβλέπεται η αναγκαία αρνητική της εκδήλωση¹⁷.

2.4.1.2 ΑΡΝΗΤΙΚΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Το ΑΚ 1000 ορίζει, παραπέρα, ότι ο κύριος του πράγματος μπορεί 23 « ..να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό». Η αρνητική αυτή εκδήλωση του περιεχομένου της κυριότητας προβάλλει την εξουσία που έχει ο κύριος να αποκρούει κάθε τρίτο πρόσωπο που προσβάλλει το πράγμα.

Για την άσκηση αυτής της εξουσίας του κυρίου (να αποκλείει, δηλαδή, κάθε ενέργεια τρίτου πάνω στο αντικείμενο της κυριότητας) απαιτείται να προηγηθεί προσβολή της κυριότητας, καθολική ή μερική.

Η ίδια εξουσία του κυρίου συνοδεύεται από την προστασία που παρέχει ο νόμος σ' αυτόν, σε περίπτωση ολικής ή μερικής προσβολής του δικαιώματος του. Έτσι, ο κύριος έχει τη διεκδικητική αγωγή (ΑΚ 1094), την αρνητική αγωγή (ΑΚ 1108) και την αγωγή αναζητήσεως κινητού που περιήλθε σε ξένο ακίνητο (ΑΚ 1109) .

Η προηγούμενη αρνητική εκδήλωση του περιεχομένου της κυριότητας είναι συνάρτηση της απόλυτης εξουσίας του κυρίου στο

¹⁷ Μαυρομάτης, Γεώργιος Κ. *Επίτομο αστικό δίκαιο : Γενικές αρχές, γενικό ενοχικό δίκαιο, ειδικό ενοχικό δίκαιο, εμπράγματο δίκαιο, οικογενειακό δίκαιο, κληρονομικό δίκαιο*, Εκδόσεις Ius, Θεσσαλονίκη 2000. Σελ. 105-111

πράγμα. Με την έννοια αυτή διατηρεί την αυθυπαρξία της ως ξεχωριστής εκδηλώσεως του περιεχομένου της κυριότητας. Όπως σημειώθηκε και παραπάνω, η θετική εκδήλωση του περιεχομένου της κυριότητας δεν αποτελεί απλή αντανάκλαση της αρνητικής εκδηλώσεως. Η τελευταία παρέχεται κυρίως για να εξασφαλιστεί αποτελεσματικά η «*κατ' αρέσκειαν διάθεση του πράγματος*», δηλαδή η θετική εκδήλωση του περιεχομένου της κυριότητας¹⁸.

2.4.2 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ

Από το σύνολο των διατάξεων που ρυθμίζουν την κυριότητα σε ακίνητο ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το ΑΚ 1001, σύμφωνα με το οποίο «*Η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος. Δεν μπορεί όμως ο κύριος να απαγορεύσει ενέργεια που επιχειρείται σε τέτοιο ύψος ή βάθος ώστε να μην εξαρτά κανένα συμφέρον από την απαγόρευση*». Με τη διάταξη αυτή καθορίζεται ειδικότερα, «λόγω της κοινωνικής σημασίας του ζητήματος», το περιεχόμενο της κυριότητας πάνω σε ακίνητο, αλλά, παραπέρα, και το περιεχόμενο άλλων εμπράγματων σχέσεων σε ακίνητο, όπως λ.χ. επικαρπίας, νομής ή οιονεί νομής¹⁹.

¹⁸ Σπυριδάκης, Ιωάννης Σ. *Εμπράγματο δίκαιο : Κυριότητα-έννοια, είδη, περιεχόμενο, όρια, κτήση, απώλεια*, Εκδόσεις Σάκκουλας Αντ. Ν., Αθήνα 2001σελ. 52-54

¹⁹ Αγαλλοπούλου, Πηνελόπη Χ. *Βασικές αρχές αστικού δικαίου : Εμπράγματο δίκαιο* Εκδόσεις Σάκκουλας Αντ. Ν., Αθήνα 2000. Σελ. 125-129

2.4.2.1 ΧΩΡΟΣ ΚΑΤΩ ΑΠΟ ΤΟ ΕΔΑΦΟΣ

Με την επέκταση της κυριότητας στο χώρο κάτω από το έδαφος νοείται ότι καταλαμβάνεται ό,τι είναι δυνατό να υπάρχει κάτω από την επιφάνεια του εδάφους, όπως λ.χ. υπόγειες σπηλιές ή υπόγειο νερό, εφόσον δεν ορίζεται στο νόμο αλλιώς.

Η επέκταση της κυριότητας στο χώρο κάτω από το έδαφος είναι ευνόητη, βρίσκεται σε αρμονία προς τα ΑΚ 948 και 954, αλλά συνοδεύεται και από συγκεκριμένες αποκλίσεις. Σ' αυτές εντάσσονται, μεταξύ άλλων, το ΑΚ 1002, μια σημαντική διάταξη που εισάγει χωριστή κυριότητα σε υπόγειο όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου. Επίσης, στη νομοθεσία που διέπει τα μεταλλεία καθιερώνεται χωριστή κυριότητα σε μεταλλείο.

2.4.2.2 ΧΩΡΟΣ ΠΑΝΩ ΑΠΟ ΤΟ ΕΔΑΦΟΣ

Παρά το γεγονός ότι η κυριότητα νοείται πάνω σε πράγμα, η σχετική εξουσία επεκτείνεται και στο χώρο πάνω από το έδαφος, δηλαδή στην κάθετη «αέρινη στήλη» πάνω από το συγκεκριμένο ακίνητο. Η επέκταση αυτή, σε αντίθεση με την επέκταση στο χώρο κάτω από το έδαφος, δεν είναι ευνόητη. Πράγματι, η εισαγόμενη στο ΑΚ 1001, εδ. α', αρχή βρίσκεται σε δυσαρμονία προς την έννοια της κυριότητας, που έχει ως περιεχόμενο εξουσία πάνω σε πράγμα, διότι αφενός κυριότητα σε κενό χώρο δεν είναι νοητή, αφετέρου εξουσία του κυρίου στην υπερκείμενη στήλη του κενού χώρου δεν είναι φύσει δυνατή. Ωστόσο, η

επέκταση της κυριότητας και στο χώρο πάνω από το έδαφος έχει τη σκοπιμότητα της και είναι χρήσιμη.

Επισημαίνεται ότι η επέκταση αυτή της κυριότητας δεν ανάγεται σε αυτοτελές εμπράγματο δικαίωμα, αλλά συνιστά απόρροια του δικαιώματος της κυριότητας πάνω σε ακίνητο, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να εκποιηθεί μόνο η επέκταση²⁰.

2.4.2.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΕΞΟΥΣΙΑΣ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΣ

Η επέκταση της εξουσίας του κυρίου στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος δεν είναι απεριόριστη. Σημαντικός περιορισμός εισάγεται στο ΑΚ 1001, εδ. β', σύμφωνα με το οποίο «Λεν μπορεί όμως ο κύριος να απαγορεύσει ενέργεια που επιχειρείται σε τέτοιο ύψος ή βάθος ώστε να μην εξαρτά κανένα συμφέρον από την απαγόρευση». Η διάταξη αυτή συμβαδίζει προς τη ρύθμιση του ΑΚ 281.

Το συμφέρον, που πρέπει να αναφέρεται στη χρήση του ακινήτου, μπορεί να είναι περιουσιακό ή μη περιουσιακό (λ.χ. επιστημονικής ή αισθητικής φύσης), καθώς και παρόν ή μέλλον³⁵. Εξακολουθεί να ισχύει και σήμερα η θέση ότι η έννοια του όρου «συμφέρον» είναι ευρύτατη «...περιλαμβάνουσα όχι μόνον το στενώς περιουσιακόν, αλλά και πάσαν άλλην απόλαυσιν του κυρίου εν τη ασκήσει του δικαιώματος του, ήτοι θέας κλπ, εφόσον δεν πρόκειται περί καθαράς ιδιοτροπίας». Η συνδρομή του συγκεκριμένου στοιχείου κρίνεται ται αντικειμενικά, με βάση τις αντιλήψεις των συναλλαγών και τις ειδικές συνθήκες της συγκεκριμένης περιπτώσεως.

²⁰ *Ειδικοί αστικοί νόμοι : Γενικές αρχές, ενοχικό δίκαιο, εμπράγματο δίκαιο, οικογενειακό δίκαιο, κληρονομικό δίκαιο / επιμέλεια Λεωνίδας Ν. Γεωργακόπουλος, Σωκράτης Λεκέας. - Αθήνα : Νομική Βιβλιοθήκη, 1999.σελ. 101-109*

Το βάρος της αποδείξεως ότι ο κύριος δεν έχει συμφέρον να απαγορεύσει συγκεκριμένη ενέργεια φέρει το πρόσωπο που επιχειρεί την ενέργεια. Αν όμως ο κύριος αποκλείσει την ενέργεια επικαλούμενος ορισμένο συμφέρον του, αυτός φέρει το βάρος της σχετικής αποδείξεως²¹.

²¹ Παπαστερίου, Δημήτριος Η. *Εμπράγματο δίκαιο : Δουλείες, εμπράγματα ασφάλεια*, Εκδόσεις Σάκκουλας Α.Ε., Αθήνα 2008

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

3.1 ΤΑ ΕΠΙΒΑΛΛΟΜΕΝΑ ΟΡΙΑ

3.1.1 ΓΕΝΙΚΑ

Ένα από τα βασικά ζητήματα που σχετίζονται με την κυριότητα είναι όχι βέβαια το αν θα επιβληθούν ή όχι όρια στην εξουσία του κυρίου, αλλά κυρίως ποια θα είναι τα όρια αυτά, σε τι θα αποβλέπουν, ποια θα είναι η έκταση τους και ποιας μορφής τομή θα επιβληθεί μεταξύ των συγκρουόμενων συμφερόντων.

Στο δίκαιο μας τόσο η θετική όσο και η αρνητική εκδήλωση του περιεχομένου της κυριότητας αναπτύσσονται σε συγκεκριμένα όρια. Όπως ορίζεται στο ΑΚ 1000 (*« Ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρέσκειαν και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό»*), πρόκειται για τα όρια που χαράσσουν ο νόμος και τα δικαιώματα τρίτων. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό η άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία του κυρίου υπάρχει και ασκείται μόνο μέσα στο συγκεκριμένο πλαίσιο ορίων, το οποίο ορίζει ο νόμος. Σ' αυτό το ίδιο το περιεχόμενο της κυριότητας επιβάλλονται όρια που απορρέουν είτε από τον ίδιο το νόμο είτε από την ιδιωτική βούληση (δικαιώματα τρίτων). Διαφορετικά είναι τα όρια που επιβάλλονται στην άσκηση των εξουσιών που πηγάζουν από την κυριότητα (λ.χ. ΑΚ 281), μια και οι εξουσίες αυτές υπάρχουν μόνο μέσα στο πλαίσιο των ορίων που επιβάλλονται στο περιεχόμενο της κυριότητας.

Τα επιβαλλόμενα στην κυριότητα όρια, όπως είναι προφανές, αναφέρονται σε κάθε κύριο, όπως αυτός συνυπάρχει με όλους τους άλλους κυρίους σε μια οργανωμένη κοινωνία. Η έννομη τάξη, καθορίζοντας τα όρια του περιεχομένου της κυριότητας, προδιαγράφει ένα πλαίσιο, που ισχύει για όλους τους φορείς του εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητας, μέσα στο οποίο, βέβαια, μπορεί να κινηθεί κάθε κύριος.

Από την οπτική γωνία μιας συγκεκριμένης κυριότητας (λ.χ. σε διαμέρισμα πολυώροφης οικοδομής ή σε αγροτικό ακίνητο συγκεκριμένης καλλιέργειας), τα όρια του περιεχομένου της κυριότητας εμφανίζουν την ακόλουθη ιδιαιτερότητα: Ο κύριος αφενός έχει εκείνες τις εξουσίες χρήσης και καρπώσεως, που όχι μόνο βρίσκονται εντός των νόμιμων ορίων του περιεχομένου της κυριότητας του αλλά και που προσιδιάζουν στο αντικείμενο της κυριότητας του· αφετέρου ασκεί τις εξουσίες αυτές κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μην απομακρύνεται από το πλαίσιο που προδιαγράφει η έννομη τάξη. Αυτό σημαίνει ότι τα όρια του περιεχομένου της κυριότητας ποικίλουν από περίπτωση σε περίπτωση, ανάλογα με το αντικείμενο της κυριότητας, τις ειδικές νομοθετικές ρυθμίσεις και τα δικαιώματα των τρίτων.

Σε σχέση με το νόμο και τα δικαιώματα τρίτων, ως διαφορετικούς και διακριτούς παράγοντες που καθορίζουν τα επιβαλλόμενα στην κυριότητα όρια, πρέπει να παρατηρηθούν τα εξής: Λαμβάνοντας υπόψη ότι τα δικαιώματα των τρίτων θεμελιώνονται και αυτά στο νόμο, υποστηρίζεται ότι δεν υπάρχουν δύο ξεχωριστοί παράγοντες που περιορίζουν την κυριότητα (δηλαδή αφενός ο νόμος αφετέρου τα δικαιώματα τρίτων) αλλά μόνον ένας (ο νόμος). Ωστόσο, εγγύτερη προσέγγιση του θέματος επιτρέπει το συμπέρασμα, ότι υπάρχουν διαφορές μεταξύ αυτών των περιορισμών της κυριότητας που απορρέουν από το νόμο και εκείνων των περιορισμών που εισάγονται από δικαιώματα τρίτων.

Τα επιβαλλόμενα στην κυριότητα όρια (είτε από το νόμο είτε από δικαιώματα τρίτων) αναφέρονται στο περιεχόμενο της κυριότητας, θετικό ή αρνητικό. Αυτά τα όρια πρέπει να διακρίνονται από τους εκ του νόμου περιορισμούς στην εξουσία διαθέσεως του κυρίου²².

3.1.2 Ο ΝΟΜΟΣ

Όπως το περιεχόμενο της κυριότητας ορίζεται από το νόμο, έτσι και τα συγκεκριμένα όρια της κυριότητας καθορίζονται από αυτόν. Στο ΑΚ 1000 ο όρος «νόμος» καταλαμβάνει κάθε κανόνα του ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου, συμπεριλαμβανομένων και των κανόνων του συνταγματικού δικαίου.

Παραδείγματα:

- ∅ *Στους κανόνες δημόσιου δικαίου ανήκει το άρθρο 17 Συντ, με το οποίο εισάγονται βασικές ρυθμίσεις για την αναγκαστική απαλλοτρίωση*
- ∅ *Στους κανόνες δημόσιου δικαίου ανήκουν (και) αυτοί με τους οποίους επιβάλλονται περιορισμοί στα αστικά ακίνητα, οι οποίοι μάλιστα δεν είναι αντισυνταγματικοί. Έτσι, ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, με τον οποίο ορίζονται το ύψος των οικοδομών, η έκταση του οικοδομήσιμου οικοπέδου, ο αριθμός των ορόφων σε ανεγειρόμενες οικοδομές ή ο μέγιστος συντελεστής εκμεταλλεύσεως του οικοπέδου, παρόλο που επιβάλλει ουσιώδεις περιορισμούς στην κυριότητα σε ακίνητα,*

²² Μάζης Π., Κτήση κυριότητας, νομής και κατοχής πραγμάτων σε εκποίηση τους με αναγκαστικό πλειστηριασμό, 2000. Σελ. 96-105

δεν είναι αντισυνταγματικός. Επίσης, ποικίλες υγειονομικές διατάξεις.

Ø *Στους κανόνες του ιδιωτικού δικαίου εντάσσονται και τα ΑΚ 282-283 (αυτοδικία), ΑΚ 284 (άμυνα), ΑΚ 285-286 (κατάσταση ανάγκης), καθώς και το ΑΚ 281 (κατάχρηση δικαιώματος). Βέβαια, οι κανόνες αυτοί, λόγω της γενικής εμβέλειάς τους, δεν εισάγουν όρια μόνο στο περιεχόμενο της κυριότητας.*

Ø *Στους κανόνες ιδιωτικού δικαίου υπάρχει και το ΑΚ 1001, εδ. β', που αναφέρεται ειδικά στο έδαφος.*

Ø *Στους κανόνες ιδιωτικού δικαίου ανήκουν και τα ΑΚ 1003-1032, που συνθέτουν το λεγόμενο ιδιωτικό γειτονικό δίκαιο και οι οποίοι καταλαμβάνουν μόνο τα ακίνητα.*

Το σύνολο αυτών των κανόνων δικαίου δεν εισάγει μόνο ένα πλαίσιο ορίων της κυριότητας, αλλά συνθέτει συγχρόνως και μια ιδανική σφαίρα προστασίας των τρίτων. Η «*κατ' αρέσκειαν διάθεση του πράγματος*» από τον κύριο και η εξουσία που έχει αυτός να αποκλείει κάθε ενέργεια τρίτου πάνω στο πράγμα δεν επιτρέπεται να παραβιάσουν την παραπάνω σφαίρα εξουσίας. Αν αυτό συμβεί, προβλέπονται συγκεκριμένες έννομες συνέπειες σε βάρος του κυρίου.

Οι περιορισμοί από το νόμο, που αναφέρονται στο περιεχόμενο, πρέπει να επιβάλλονται με βάση αντικειμενικά κριτήρια και προς εξυπηρέτηση του γενικού συμφέροντος, με την προϋπόθεση όμως ότι με αυτούς δεν εξαφανίζεται ή δεν καθίσταται αδρανής η κυριότητα, και γενικότερα ο θεσμός της ιδιοκτησίας. Τέτοιοι περιορισμοί στην κυριότητα δεν αντίκεινται στα άρθρα 4 και 17 Συντ.

Οι περιορισμοί από το νόμο, (α) πέρα από το ότι επιβάλλονται από κανόνες ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου, (β) καταλαμβάνουν ακίνητα,

κινητά ή κινητά και ακίνητα, (γ) εντοπίζονται άλλοτε στο θετικό και άλλοτε στο αρνητικό περιεχόμενο της κυριότητας και (δ) επιβάλλουν είτε υποχρέωση ανοχής είτε υποχρέωση προς πράξη.

Ειδικότερα, σε σχέση με τους περιορισμούς που επιβάλλονται από το νόμο ισχύουν τα ακόλουθα:

Οι περιορισμοί που απορρέουν από το νόμο είτε δημιουργούν δικαιώματα σε τρίτους είτε όχι.

Παραδείγματα:

- ⊗ Σύμφωνα με το ΑΚ 1012 «Αν ακίνητο στερείται την αναγκαία δίοδο προς το δρόμο, έχει δικαίωμα ο κύριος του να απαιτήσει δίοδο από τους γείτονες έναντι ανάλογης αποζημίωσης». Με βάση αυτόν τον κανόνα δικαίου, ο κύριος του περικλειστού ακινήτου έχει δικαίωμα να ζητήσει από τους κυρίους των γειτονικών ακινήτων την παροχή της αναγκαίας διόδου.
- ⊗ Σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ. 7, ν. 1577/1985 (ΓΟΚ) «Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης της περιοχής ως εξής: για συντελεστή δόμησης έως 0,4 ύψος 10 μ...» Στην περίπτωση αυτή δε δημιουργούνται δικαιώματα υπέρ τρίτων. Ωστόσο, ο κύριος, που παραβιάζει το σχετικό κανόνα δικαίου, υφίσταται ποινικές ή διοικητικές κυρώσεις.

Στις περιπτώσεις που δημιουργούνται δικαιώματα τρίτου, τα δικαιώματα αυτά είναι ενοχικά.

Παράδειγμα:

Στο ΑΚ 1007 ορίζεται ότι «Δεν επιτρέπεται να σκάβεται το ακίνητο σε τέτοιο βάθος, ώστε το έδαφος του γειτονικού ακινήτου να στερηθεί το απαιτούμενο έρεισμα, εκτός αν έχει ληφθεί πρόνοια να στερεωθεί

αρκετά το έδαφος με άλλο τρόπο». Ο κύριος του ακινήτου που υφίσταται τον παραπάνω κίνδυνο έχει το ενοχικό δικαίωμα να ζητήσει την παράλειψη της εκσκαφής ή την αποκατάσταση, εφόσον η εκσκαφή έχει πραγματοποιηθεί.

Οι περιορισμοί της κυριότητας που απορρέουν από το νόμο δε συνιστούν, κατά την κρατούσα άποψη", περιορισμούς στην κυριολεξία του όρου, αλλά «προσδιορισμούς» της κυριότητας, όπως αναπτύσσεται στο οικείο κεφάλαιο.

Δεν αποκλείεται, εισάγοντας ο νόμος περιορισμό της κυριότητας, να επιβάλλει στον κύριο υποχρεώσεις.

Παράδειγμα

Ø Κατά το ΑΚ 1006 «Αν υπάρχει κίνδυνος να πέσει ολικά ή κατά ένα μέρος οικοδομή ή άλλο έργο και από την πτώση αυτή απειλείται βλάβη στο γειτονικό ακίνητο, ο κύριος του έχει δικαίωμα να απαιτήσει από εκείνον, που θα ευθύνεται σε αποζημίωση σύμφωνα με τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες, να λάβει τα μέτρα που απαιτούνται για την αποτροπή του κινδύνου». Εδώ, επιβάλλεται από το νόμο η υποχρέωση να ληφθούν τα απαραίτητα μέτρα για την αποτροπή του κινδύνου²³.

3.1.3 ΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΡΙΤΩΝ

Όπως ήδη αναφέραμε, περιορισμούς στην κυριότητα επιφέρουν και τα δικαιώματα τρίτων. Οι περιορισμοί αυτοί συνδέονται με τη βούληση του κυρίου, αφού, τις περισσότερες φορές, αυτός είναι το πρόσωπο που

²³ Παπαρρηγόπουλος, Αστικόν Δίκαιον, Εμπράγματον Δίκαιον², 1933. Σελ. 58

με τη σύμπραξη άλλου προσώπου συνιστά υπέρ του τελευταίου δικαίωμα που περιορίζει την κυριότητα του. Πρόκειται, λοιπόν, για εκούσιους περιορισμούς στην κυριότητα, με την έννοια είτε ότι θεμελιώνονται ευθέως στη βούληση του κυρίου (λ.χ. τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, η νομή που αποκτάται με παράγωγο τρόπο και η κατοχή που απορρέει από ενοχικό δικαίωμα) είτε ότι μπορούν να αναχθούν στη βούληση του (λ.χ. η νομή που αποκτάται με πρωτότυπο τρόπο, στο βαθμό που ο κύριος του πράγματος ανέχεται μια τέτοια κατάσταση ή αδιαφορεί).

Σε σχέση με τα παραπάνω δικαιώματα των τρίτων ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα εξής:

Κύρια κατηγορία δικαιωμάτων των τρίτων είναι τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, δηλαδή οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη²⁴.

Παράδειγμα

Για τη σύσταση επικαρπίας σε ακίνητο απαιτείται (όπως συνάγεται από το συνδυασμό των ΑΚ 1143 και 1033) συμφωνία μεταξύ του κυρίου και του επικαρπωτή ότι συνιστάται επικαρπία για κάποια νόμιμη αιτία, συμφωνία που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή. Με τη σύσταση της επικαρπίας, ο επικαρπωτής έχει την εξουσία να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το ξένο πράγμα, διατηρώντας όμως ακέραιη την ουσία του (ΑΚ 1142). Ο κύριος, μετά τη σύσταση της επικαρπίας, καθίσταται ψιλός κύριος, έχοντας απογυμνωμένη κυριότητα. Το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας, ως δικαίωμα τρίτου, περιορίζει την κυριότητα.

²⁴ Γέροντας Α., Η συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας και αναγκαστική απαλλοτρίωση, 2003. Σελ. 29-37

Επίσης, στον όρο «δικαιώματα τρίτων» ανήκουν η νομή και η δικαιωματική κατοχή.

Παράδειγμα:

∅ Σύμφωνα με το ΑΚ 1095 «*Ο νομέας μπορεί να αρνηθεί την απόδοση του πράγματος, αν έχει έναντι του κυρίου δικαίωμα να νέμεται ή να κατέχει το πράγμα*». Αφενός η νομή αφετέρου η δικαιωματική κατοχή περιορίζουν την κυριότητα.

Σε σχέση με τα ενοχικά δικαιώματα δημιουργείται η εντύπωση ότι αυτά εντάσσονται στα δικαιώματα των τρίτων, όταν παρέχουν εξουσία ασκήσεως νομής ή κατοχής πάνω στο πράγμα.

Παράδειγμα

∅ *Μετά τη σύναψη της πωλήσεως, όσο ο πωλητής δεν εκπληρώνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος και την υποχρέωση να το παραδώσει, ο αγοραστής δεν έχει καμία εξουσία στο πράγμα. Ο ίδιος όμως δικαιούται να ζητήσει από τον πωλητή την εκπλήρωση των υποχρεώσεων του σε σχέση με το πράγμα, δηλαδή ο αγοραστής έχει τα δικαιώματα να ζητήσει αφενός τη μεταβίβαση της κυριότητας του πράγματος, αφετέρου την παράδοση του. Στην περίπτωση αυτή, τα ενοχικά δικαιώματα του αγοραστή δεν περιορίζουν την κυριότητα που έχει ο πωλητής στο πράγμα.*

∅ *Αν, στο προηγούμενο παράδειγμα, ο πωλητής ακινήτου εκπληρώσει μόνο την υποχρέωση του να παραδώσει το πράγμα, όχι όμως και την υποχρέωση του να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος, τότε ο αγοραστής γίνεται (μόνο) νομέας του ακινήτου, ενώ κύριος εξακολουθεί να είναι ο πωλητής. Εδώ ισχύουν τα εξής: (α) Η κυριότητα του πωλητή περιορίζεται από τη νομή που έχει ο αγοραστής, (β) Η κυριότητα του πωλητή δεν περιορίζεται από το*

ενοχικό δικαίωμα που έχει ο αγοραστής απέναντι στον πωλητή να του μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παραδείγματα, είναι φανερό ότι η εντύπωση που δημιουργείται είναι εσφαλμένη και ότι η κυριότητα δεν περιορίζεται από το ενοχικό δικαίωμα¹². Ακόμη και στις περιπτώσεις που η νομή ή η δικαιωματική κατοχή στηρίζονται σε ενοχικό δικαίωμα, δεν είναι αυτό που περιορίζει την κυριότητα. Στην πραγματικότητα, η κυριότητα περιορίζεται από τη νομή ή τη δικαιωματική κατοχή που στηρίζονται στο ενοχικό δικαίωμα¹³.

Οι περιορισμοί της κυριότητας από περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα συνιστούν στην κυριολεξία περιορισμούς του περιεχομένου της κυριότητας και όχι προσδιορισμούς του περιεχομένου της¹⁴. Στις περιπτώσεις αυτές ο κύριος, μεταβιβάζοντας στον αποκτώντα συγκεκριμένες εξουσίες, περιστελλεί το περιεχόμενο της κυριότητας του, όπως αυτό είναι ήδη προσδιορισμένο με βάση τους εκ του νόμου περιορισμούς.

Τα δικαιώματα των τρίτων, περιορίζοντας την κυριότητα, αναφέρονται άλλοτε στη θετική και άλλοτε στην αρνητική εκδήλωση του περιεχομένου της. Αξίζει παραπέρα να σημειωθεί, ότι τα δικαιώματα των τρίτων εισάγουν σε βάρος του κυρίου κατά κανόνα υποχρεώσεις για ανοχή ή παράλειψη (ΑΚ 1118-1120, ,1183) και κατ' εξαίρεση υποχρεώσεις για πράξη (ΑΚ 1126, εδ. β', 1127)²⁵

²⁵ Παπαστερίου Δ., Η εμπράγματη σύμβαση του ΑΚ 1033, εδ. 1. Συμβολή στη συγκρότηση της νομοτυπικής της μορφής, 1987. Σελ. 99-101

3.2 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΠΟ ΤΟ ΝΟΜΟ

3.2.1 ΓΕΝΙΚΑ

Περιορισμοί της κυριότητας είναι οι όροι που τάσσονται από το δίκαιο για να προσδιορίσουν το περιεχόμενο της κυριότητας εν γένει. Όπως γίνεται δεκτό, οι όροι αυτοί «καταχρηστικώς καλούνται περιορισμοί, ενώ ακριβώς ειπείν είναι προσδιορισμοί». Στους παραπάνω όρους δεν εντάσσονται τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, όπως ήδη αναφέρθηκε παραπάνω.

Οι περιορισμοί της κυριότητας, με το παραπάνω συγκεκριμένο περιεχόμενο, συμμετέχουν στην εννοιολογική σύνθεση της κυριότητας. Οι σχετικοί κανόνες δικαίου (λ.χ. η ανοχή επισκευών κατά το ΑΚ 1018) ούτε αφαιρούν μέρος από υφιστάμενη κυριότητα, ούτε αποσπών εξουσία ή δέσμη εξουσιών, επεμβαίνοντας σε ήδη δοσμένη και συνεπώς προϋπάρχουσα κυριότητα υπέρ συγκεκριμένου προσώπου.

Αντίθετα, τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα - που από εννοιολογική άποψη διαφέρουν σημαντικά από την κυριότητα - θεμελιώνουν εξουσία σε ξένο πράγμα και επομένως προϋποθέτουν την κυριότητα και, τέλος, περιέχουν εξουσία που έχει αφαιρεθεί από τον κύριο του πράγματος.

Οι περιορισμοί της κυριότητας είναι δυνατό είτε να ενυπάρχουν από την αρχή στην έννοια της, είτε να προστίθενται μεταγενέστερα, οπότε στην τελευταία περίπτωση είναι φανερό ότι η έννομη τάξη αναμορφώνει ή μεταρρυθμίζει το εννοιολογικό περιεχόμενο της κυριότητας²⁶.

²⁶ Δημήτριος Η. Παπαστεργίου, Εμπράγματο δίκαιο, Κυριότητα, 2008. Σελ. 128-135

3.2.2 ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ ΣΕ ΓΕΝΙΚΟΥΣ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΥΣ

Οι περιορισμοί της κυριότητας (με την παραπάνω στενή έννοια) διακρίνονται σε γενικούς και ειδικούς.

Γενικοί περιορισμοί της κυριότητας είναι αυτοί που αναφέρονται σε κάθε αντικείμενο της κυριότητας (καταλαμβάνουν συνεπώς τόσο τα κινητά όσο και τα ακίνητα) και εισάγονται από γενικούς κανόνες είτε δημόσιου δικαίου είτε ιδιωτικού δικαίου.

Παραδείγματα:

Ø *Στους δημόσιου δικαίου περιορισμούς εντάσσεται το άρθρο 17 Συντ. Σύμφωνα με το 17, παρ. 2, Συντ «Κανένας δεν στερείται την ιδιοκτησία του, παρά μόνο για δημόσια ωφέλεια που έχει αποδειχθεί με τον προσήκοντα τρόπο, όταν και όπως ο νόμος ορίζει, και πάντοτε αφού προηγηθεί πλήρης αποζημίωση...».*

Ειδικοί περιορισμοί της κυριότητας είναι αυτοί που απορρέουν από 25 ειδικότερους κανόνες δικαίου είτε του Αστικού Κώδικα είτε άλλων νόμων και που αναφέρονται σε ακίνητα και μάλιστα σε ορισμένες χρησιμότητες τους. Εδώ ανήκουν ο περιορισμός σε ακίνητα του ΑΚ 1001, καθώς και οι ποικίλοι περιορισμοί που καθιερώνονται στα ΑΚ 1003-1031, οι οποίοι εξετάζονται παρακάτω.

3.2.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΠΟ ΚΑΝΟΝΕΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Συνεχώς αυξανόμενη είναι η εισαγωγή κανόνων δημόσιου δικαίου, με 26 τους οποίους περιορίζεται η κυριότητα. Ανταποκρίνεται πλήρως στα πράγματα η παρατήρηση ότι, με την επιφύλαξη του ΑΚ 1000 «...εφόσον

δεν προσκρούει στο νόμο...», εισέρχονται στο πεδίο του εμπράγματος δικαίου κανόνες δημόσιου δικαίου σε τέτοιο βαθμό και με τέτοια συχνότητα, ώστε να πραγματοποιείται μέχρις ένα σημείο δημοσιοποίηση του ιδιωτικού δικαίου.

Στους περιορισμούς της κυριότητας για λόγους δημόσιου συμφέροντος εντάσσονται, μεταξύ άλλων, οι περιορισμοί για λόγους: δημόσιας τάξης και ασφάλειας, προστασίας της δημόσιας υγείας, ρυμοτομίας, τεχνικής αναπτύξεως, προστασίας τοπίου, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, κοινωνικής οικονομίας και κοινωνικής πολιτικής, καθώς και προστασίας περιβάλλοντος, δασών και δασικών εκτάσεων.

Κύριο χαρακτηριστικό των παραπάνω κανόνων δικαίου είναι ότι αποσκοπούν στη θεραπεία του δημόσιου συμφέροντος, με αποτέλεσμα κατά κανόνα η θεσπιζόμενη διάταξη, που επιβάλλει τον περιορισμό, να μη δημιουργεί δικαίωμα τρίτου αλλά να παρέχει στη διοίκηση πεδίο εξουσίας. Δεν αποκλείεται, βέβαια, από την ερμηνεία της συγκεκριμένης (δημόσιου δικαίου) διατάξεως, που εισάγει περιορισμό της κυριότητας, να συνάγεται η ύπαρξη ενοχικού δικαιώματος, όπως συμβαίνει λ.χ. στην περίπτωση προστασίας της επαγγελματικής μισθώσεως²⁷.

3.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΕΞΟΥΣΙΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Όπως κάθε φορέας περιουσιακού δικαιώματος έχει την εξουσία διαθέσεως του δικαιώματος του, έτσι και ο κύριος έχει την εξουσία διαθέσεως του εμπράγματος δικαιώματος του. Κάθε φορά που στο νόμο εισάγονται διατάξεις, δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου, που απαγορεύουν ή

²⁷ Κούσουλας Χρ., *Εμπράγματο Δίκαιο*, Πανεπιστημιακές παραδόσεις, 2004.σελ. 71-73

περιορίζουν την εξουσία διαθέσεως της κυριότητας, τίθεται το ερώτημα αν με τον τρόπο αυτό περιορίζεται ή όχι η ίδια η κυριότητα. Αξίζει σχετικά να επισημανθεί ότι άλλο εξουσία διαθέσεως της κυριότητας²³ (εξουσία που ανάγεται στο περιεχόμενο της κυριότητας) και άλλο πράξη διαθέσεως της κυριότητας (πράξη που εντάσσεται στην άσκηση της κυριότητας). Η διάταξη που απαγορεύει ή περιορίζει την εξουσία διαθέσεως στην κυριολεξία περιορίζει την ίδια την κυριότητα κατά το περιεχόμενο της και για το λόγο αυτό αξιολογείται ως περιορισμός της κυριότητας. Η πράξη διαθέσεως, δηλαδή η εκποιητική δικαιοπραξία, που συνιστά άσκηση της κυριότητας, επειδή καταρτίζεται παρά την απαγόρευση ή τον περιορισμό, είναι άκυρη.

Παραδείγματα:

∅ *Η απαγόρευση εκποιήσεως του καταπιστεύματος κατά το ΑΚ 1937, παρ. 2, η απαγόρευση εκποιήσεως κατασχεμένων πραγμάτων από τον οφειλέτη (ΚΠολΔ 997), η απαγόρευση εκποιήσεως πραγμάτων που ανήκουν στην πτωχευτική περιουσία από τον πτωχό (ΕμπΝ 537), καθώς και η απαγόρευση πωλήσεως φαρμάκων χωρίς άδεια της αρμόδιας αρχής²⁸*

3.4 ΝΟΜΙΚΗ ΦΥΣΗ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΩΝ

Διχονομία επικρατεί ως προς τη νομική φύση των περιορισμών της κυριότητας που εισάγονται από το νόμο.

Κατά μια άποψη οι περιορισμοί από το νόμο είναι στην κυριολεξία περιορισμοί. Δεν πρόκειται για περιορισμούς στην έννοια της κυριότητας και συνεπώς δεν την επηρεάζουν εννοιολογικά, πολύ περισσότερο αφού,

όπως επισημαίνεται, η κυριότητα είναι απεριόριστη κατά τη φύση της. Επομένως, κατά την άποψη αυτή, οι περιορισμοί από το νόμο είναι εξωγενείς και όχι εγγενείς ή σύμφυτοι. Επιβάλλονται απέξω και αποτελούν εξαιρέσεις. Η φύση αυτών των περιορισμών προσομοιάζει προς τη φύση των περιορισμών της κυριότητας που απορρέουν από την ιδιωτική βούληση και οδηγούν στη σύσταση ενός από τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα.

Κατά άλλη άποψη οι περιορισμοί από το νόμο είναι στοιχεία που προσδιορίζουν την κυριότητα, εντάσσονται στο εννοιολογικό της περιεχόμενο, είναι σύμφυτοι προς την κυριότητα. Με αυτήν την έννοια δεν είναι στην κυριολεξία περιορισμοί, αλλά προσδιορισμοί της κυριότητας, αφού καθορίζουν την έκταση της εξουσίας του κυρίου στο αντικείμενο της κυριότητας του. Έτσι οι νόμιμοι περιορισμοί δεν είναι εξωγενείς αλλά εγγενείς. Δεν επιβάλλονται από έξω και δε συνιστούν εξαιρέσεις.

Τρίτη ενδιάμεση άποψη δέχεται ότι οι νόμιμοι περιορισμοί της κυριότητας συνιστούν πράγματι περιορισμούς, με το εξής περιεχόμενο: δεν περιορίζουν την εξουσία του κυρίου πάνω στο αντικείμενο της κυριότητας του, αλλά περιορίζουν τη δυνατότητα ασκήσεως της εξουσίας αυτής. Κατά την άποψη αυτή αντικείμενο του περιορισμού δεν είναι η εξουσία αυτή καθαυτή, αλλά η άσκηση της εξουσίας.

Από τις παραπάνω απόψεις πλησιέστερη προς την κοινωνική αποστολή της κυριότητας φαίνεται να είναι η δεύτερη, που δέχεται τους νόμιμους περιορισμούς της κυριότητας ως παράγοντα που την προσδιορίζει εννοιολογικά. Επισημαίνεται, πάντως, ότι το όλο θέμα για

²⁸ Δημήτριος Η. Παπαστεργίου, Εμπράγματο δίκαιο, Κυριότητα, 2008. Σελ. 87-88

τον προσδιορισμό της νομικής φύσης των νομίμων περιορισμών της κυριότητας δεν έχει πρακτική σημασία²⁹.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΚΤΗΣΗ ΚΑΙ ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

4.1 ΤΟ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας δημιουργείται και καταλύεται σύμφωνα με τους όρους που θέτει το δίκαιο. Όπως για κάθε δικαίωμα έτσι και για την κυριότητα ενδιαφέρουν η σύσταση (και η κτήση), η επιβάρυνση και η αλλοίωση, καθώς και η απώλεια. Εξάλλου, από τη γένεση μέχρι την κατάλυση της κυριότητας σημαντικά είναι τα ζητήματα που σχετίζονται με την άσκηση της και ιδιαίτερα με την προστασία της.

Η κυριότητα αποκτάται με πολλούς τρόπους. Λόγω της ποικιλίας που παρουσιάζουν οι τρόποι κτήσης κυριότητας αντιμετωπίζεται το ζήτημα της κατατάξεώς τους, για την οποία παλιότερα διατυπώθηκαν πολλές γνώμες.

Η βασική διάκριση των πραγμάτων σε κινητά και ακίνητα κατέχει ιδιαίτερη θέση στο πεδίο της συστάσεως της κυριότητας. Μπορούμε να διακινδυνεύσουμε την παρατήρηση ότι, στην αφαίρεση τους, οι τρόποι κτήσης κυριότητας δεν παρουσιάζουν εξαιρετικά σημαντικές διαφορές. Σε μερικούς τρόπους κτήσης ο νόμος προσδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στην ιδιωτική βούληση, όπως λ.χ. όταν απαιτείται σύμπτωση δηλώσεων βουλήσεως στη σύμβαση για μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου (ΑΚ 1033) ή κινητού (ΑΚ 1034). Επίσης, το δίκαιο αναγνωρίζει την ανάγκη να υπάρχει δημοσιότητα τόσο στην κτήση ακινήτων όσο και στην κτήση

²⁹ Μπουρνιάς Α., Φύσις και μεταβίβασις της νομής κατά τον Α.Κ., 1947.σελ. 54-55

κινητών. Στους ίδιους τρόπους κτήσης κυριότητας παρατηρείται ως κοινός παρονομαστής η σύνδεση της αιτίας προς την επίδοση.

Ωστόσο, δεν επιτρέπεται να αμβλυνθούν οι υπάρχουσες διαφορές. Αυτές παρουσιάζουν ποικιλία στο βαθμό εντάσεως τους.

Αναφέραμε παραπάνω ότι το Εμπράγματο Δίκαιο μπορεί, χωρίς υπερβολή, να χωριστεί στο δίκαιο των κινητών και στο δίκαιο των ακίνητων πραγμάτων. Πολλοί λόγοι συμβάλλουν στην εισαγωγή ξεχωριστών ρυθμίσεων για τα κινητά σε σχέση με τα ακίνητα. Στους λόγους αυτούς συγκαταλέγονται η προτίμηση διαφορετικού τρόπου δημοσιότητας (μεταγραφή έναντι παραδόσεως νομής), αλλά και η επιλογή ξεχωριστού βαθμού συνδέσεως μεταξύ αιτίας και επιδόσεως (αιτιώδης σύμβαση έναντι αναιτιώδους) στο ΑΚ 1033 σε σχέση με το ΑΚ 1034. Έτσι, η κτήση κυριότητας στα ακίνητα (ΑΚ 1033) διαφέρει σημαντικά από την κτήση κυριότητας στα κινητά (ΑΚ 1034). Αυτό γίνεται αντιληπτό σε πρώτη ματιά από την απλή ανάγνωση των ΑΚ 1033 και 1034, όπου το πρώτο προϋποθέτει την εμπράγματη σύμβαση αιτιώδη, τυπική και υποκείμενη σε μεταγραφή, ενώ το δεύτερο θέλει την εμπράγματη σύμβαση αναιτιώδη, άτυπη και εμπεριέχουσα παράδοση νομής.

Η ρύθμιση των θεμάτων κτήσης κυριότητας στον Αστικό Κώδικα ακολουθεί την παρακάτω οργάνωση. Πρώτα ρυθμίζονται η κτήση ακινήτου με σύμβαση (ΑΚ 1033), η κτήση κινητού με σύμβαση (ΑΚ 1034) και η κτήση κινητού από μη κύριο (ΑΚ 1036 επ.). Ακολουθούν η τακτική (ΑΚ 1041 επ.) και έκτακτη χρησικτησία (1045). Στη συνέχεια εισάγονται κανόνες δικαίου για τους άλλους τρόπους κτήσης κυριότητας σε κινητά ή σε ακίνητα.

Στις επόμενες παραγράφους προηγούνται μερικές γενικές παρατηρήσεις για τους πρωτότυπους και παράγωγους τρόπους κτήσης κυριότητας και ακολουθούν αναπτύξεις χωριστά για καθένα από τους

πρωτότυπους και παράγωγους τρόπους κτήσης κυριότητας σε ακίνητα και κινητά πράγματα.

4.2 ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΚΤΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Σύσταση της κυριότητας είναι η λόγω της συνδρομής των όρων του νόμου απονομή εξουσιών σε συγκεκριμένο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό, ένα ή περισσότερα) πάνω σε ορισμένο πράγμα για ικανοποίηση έννομου συμφέροντος του και εκπλήρωση της κοινωνικής αποστολής του.

Το σύνολο των στοιχείων που καθορίζονται στο νόμο για τη σύσταση της κυριότητας συγκροτεί τη νομοτυπική μορφή της συστάσεως κυριότητας. Τα στοιχεία που περιέχονται στη νομοτυπική μορφή της συστάσεως κυριότητας εντάσσονται σε διάφορους κανόνες δικαίου, από τους οποίους άλλοι ανήκουν στο ιδιωτικό δίκαιο και άλλοι στο δημόσιο δίκαιο. Αυτό ισχύει όχι μόνο για τη σύσταση της κυριότητας, αλλά και για την κτήση της (που δεν ταυτίζεται πάντοτε με τη σύσταση της), τη μεταβίβαση, την επιβάρυνση, την αλλοίωση και την απώλεια της.

Παράδειγμα:

∅ Κτήσης κυριότητας από κανόνες δημόσιου δικαίου

Σε περίπτωση αναδασμού, με την ολοκλήρωση της αναδιανομής, επέρχεται αυτοδικαίως απόσβεση των εμπράγματων σχέσεων που υπήρχαν στα αρχικά αγροτεμάχια, δηλαδή αυτά που εισήχθησαν στον αναδασμό, και ταυτόχρονη σύσταση εμπράγματων σχέσεων αντίστοιχου περιεχομένου στα νέα κτήματα που δημιουργήθηκαν από την αναδιανομή. Έτσι, η κυριότητα, από τη δημοσίευση της υπουρ-

γικής αποφάσεως, αποκτάται αυτοδικαίως και κατά πρωτότυπο τρόπο από το δικαιούχο που αναγράφεται στον κτηματολογικό πίνακα.

Ø *Κτήσης κυριότητας από κανόνες ιδιωτικού δικαίου*

Κτήση κυριότητας σε ακίνητο βάσει του ΑΚ 1033 ή σε κινητό κατά το ΑΚ 1034.³⁰

Σύσταση και κτήση της κυριότητας άλλοτε συμπίπτουν και άλλοτε όχι. Σε ένα πράγμα, κατά την έννοια του νόμου, που για πρώτη φορά καθίσταται αντικείμενο κυριότητας, σύσταση και κτήση του δικαιώματος συμπίπτουν. Πράγματι, το δικαίωμα της κυριότητας γεννιέται για πρώτη φορά πάνω στο πράγμα αυτό (σύσταση) και συνδέεται, πάλι για πρώτη φορά, με πρόσωπο, το συγκεκριμένο φορέα του (κτήση).

Στις περιπτώσεις, όμως, που η κυριότητα υπάρχει και στη συνέχεια μεταβιβάζεται από το μέχρι τώρα κύριο στο νέο κύριο, επέρχεται κτήση της κυριότητας (για το νέο κύριο), όχι όμως (κατά ακριβολογία) και σύσταση της, αφού προϋπήρχε στο μέχρι τώρα κύριο. Εδώ σύσταση και κτήση δεσυμπίπτουν. Η προϋπάρχουσα σύσταση του δικαιώματος επιτρέπει την κτήση της κυριότητας από τον αποκτώντα. Στις περιπτώσεις της παράγωγης κτήσης κυριότητας, έχουμε κατά κυριολεξία όχι σύσταση (αφού η κυριότητα προϋπήρχε) αλλά κτήση. Η κτήση της κυριότητας προϋποθέτει τη σύσταση, ενώ η σύσταση δεν προϋποθέτει την κτήση. Πάντως στα ΑΚ 1033 και 1034 η χρησιμοποίηση του όρου κτήση γίνεται με ακριβολογία.

Φαίνεται πως η διάκριση δεν έχει επικρατήσει και ότι οι δύο όροι χρησιμοποιούνται εναλλάξ, με επικράτηση του όρου κτήση της κυριότητας.

Για τη σύσταση του δικαιώματος της κυριότητας πρέπει να συνυπάρξουν όλα τα στοιχεία που ο νόμος ορίζει. Η συνδρομή των στοιχείων

³⁰ Δημήτριος Η. Παπαστεργίου, Εμπράγματο δίκαιο, Κυριότητα, 2008, σελ. 87

αυτών πραγματοποιείται, όταν επέλθουν όλα τα προβλεπόμενα νομικά γεγονότα είτε ταυτόχρονα είτε διαδοχικά. Εφόσον για τη σύσταση της κυριότητας είναι απαραίτητο να συντρέξουν περισσότερα περιστατικά, ισχύει η αρχή της διαδοχικής πληρώσεως των στοιχείων της νομοτυπικής μορφής.

Μέχρι την πλήρωση όλων των στοιχείων για τη σύσταση της κυριότητας υπάρχει μια μετέωρη κατάσταση, κατά τη διάρκεια της οποίας η κυριότητα ως δικαίωμα δεν έχει ολοκληρωθεί. Για τη σύσταση της απομένει η συνδρομή τουλάχιστον ενός στοιχείου της νομοτυπικής της μορφής. Τέλος, η υπάρχουσα κατάσταση μπορεί να οδηγήσει σε δικαίωμα προσδοκίας.

Η σύσταση της κυριότητας γίνεται είτε με τη βούληση του αποκτώντος είτε χωρίς τη βούληση του.

Στις περισσότερες ίσως περιπτώσεις η κυριότητα μετακυλιέται στον αποκτώντα με τη βούληση του. Σ' αυτές ισχύει η αρχή της ιδιωτικής αυτονομίας και ειδικότερα η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων. Κλασικά παραδείγματα εδώ είναι η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου (ΑΚ 1033) και η μεταβίβαση κυριότητας κινητού (ΑΚ 1034). Πρόκειται για δύο από τις σημαντικότερες εμπράγματες συμβάσεις, για τις οποίες ισχύουν σε γενικές γραμμές όσα αναπτύχθηκαν παραπάνω για τις εμπράγματες δικαιοπραξίες.

Όσο και αν φαίνεται, σε πρώτη ματιά, περίεργο, σύσταση της κυριότητας επέρχεται, πολλές φορές και χωρίς τη βούληση του αποκτώντος. Εδώ, η σύνδεση του δικαιώματος της κυριότητας με το φορέα της (τον κύριο) πραγματοποιείται απευθείας από το νόμο, χωρίς αναγκαία μεσολάβηση του αποκτώντος και αδιάφορα προς τη βούληση του.

Παράδειγμα:

∅ *Αν κινητό ενωθεί με ακίνητο έτσι, ώστε να γίνει συστατικό του, η κυριότητα εκτείνεται και στο κινητό (ΑΚ 1057). Εδώ η ένωση μπορεί να οφείλεται σε πράξη τρίτου ή ακόμη και σε τυχαίο γεγονός, οπότε η βούληση του αποκτώντος είναι αδιάφορη³¹.*

Η κτήση της κυριότητας, όπως και η κτήση κάθε εμπράγματος δικαιώματος αλλά και γενικότερα κάθε δικαιώματος, διακρίνεται σε πρωτότυπη και παράγωγη. Είναι ήδη γνωστό ότι τόσο στην κτήση της κατοχής" όσο και στην κτήση της νομής επικρατεί η διάκριση σε πρωτότυπη και παράγωγη κτήση³².

4.3 ΠΡΩΤΟΤΥΠΟΙ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΩΓΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΚΤΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

4.3.1 ΠΡΩΤΟΤΥΠΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΚΤΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Πρωτότυπη κτήση κυριότητας είναι η κτήση που δε στηρίζεται σε κυριότητα άλλου προσώπου, με την έννοια ότι η κυριότητα που αποκτάται είναι ανεξάρτητη από την κυριότητα που τυχόν προϋπήρχε στο ίδιο πράγμα.

Η πρωτότυπη κτήση απαντάται τόσο σε κινητά όσο και σε ακίνητα. Πρωτότυπη κτήση σε ακίνητα πράγματα εισάγει ο Αστικός Κώδικας στις ακόλουθες περιπτώσεις: Χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη, (ΑΚ 1041 επ.), που αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας και σε κινητά πράγματα αλλά και στις δουλείες γενικά· προσκύρωση (ΑΚ 1056), που αναφέρεται κυρίως σε ακίνητα· επιδίκαση (ΑΚ 1056), που

³¹ Δημήτριος Η. Παπαστεργίου, Εμπράγματο δίκαιο, Κυριότητα, 2008

³² Παπαδόπουλος Κ., Αγωγές Εμπραγμάτων Δικαίου, τ. 1^{ος}, 1989, τ. 2^{ος}, 1992. Σελ 120-145

αφορά σε κινητά και συνήθως ακίνητα- προσαύξηση, που περιλαμβάνει την πρόσχωση (ΑΚ 1069), την απόσπαση παραποτάμιου τμήματος (ΑΚ 1070) και την κοίτη που εγκαταλείφθηκε (ΑΚ 1072)· τέλος, νησί σε ποταμό (ΑΚ 1071).

Πρωτότυπη κτήση υπάρχει βέβαια και σε κινητά πράγματα, με κλασικό παράδειγμα τη χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη (ΑΚ 1041 επ.), που όπως σημειώθηκε ισχύει και στα ακίνητα. Επίσης πρωτότυπη κτήση κινητών παρατηρείται και στις εξής περιπτώσεις: επιδίκαση (ΑΚ 1056), που επίσης ισχύει και στα ακίνητα· ένωση κινητού με ακίνητο (ΑΚ 1057)· συνάφεια (ΑΚ 1058)· σύμμιξη και σύγχυση (ΑΚ 1059)· ειδοποιία (ΑΚ 1061)· κτήση καρπών (ΑΚ 1064)· κατάληψη αδέσποτων (ΑΚ 1075, 1077 και 1078)· εύρεση απολωλότων (ΑΚ 1081) και κτήση θησαυρού (ΑΚ 1093).

Στα βασικά χαρακτηριστικά της πρωτότυπης κτήσης κυριότητας εντάσσεται το ότι αυτή αποκτάται ελεύθερη από κάθε βάρος, διότι επέρχεται κατά κανόνα απόσβεση των τυχόν υπαρχόντων εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων στο πράγμα³³.

4.3.2 ΠΑΡΑΓΩΓΟΙ ΤΡΟΠΟΙ ΚΤΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Παράγωγή κτήση κυριότητας είναι η κτήση που στηρίζεται στην κυριότητα άλλου προσώπου, με την έννοια ότι η κυριότητα που αποκτάται εξαρτάται από την κυριότητα που προϋπήρχε στο ίδιο πράγμα.

Η παράγωγή κτήση κυριότητας ισχύει τόσο σε κινητά όσο και σε ακίνητα πράγματα.

³³ Τσικρικάς Δ., Ιστορικές και συγκριτικές αναφορές στη διαδικασία για την ικανοποίηση ενυπόθηκων απαιτήσεων, 1998.σελ. 47-49

Παράγωγη κτήση σε κινητά πράγματα εξαγγέλλει ο Αστικός Κώδικας στη μεταβίβαση κυριότητας κινητού από κύριο (ΑΚ 1034). Επίσης στην περίπτωση κληρονομικής διαδοχής σε κινητά πράγματα (ΑΚ 1710).

Παράγωγη κτήση σε ακίνητα πράγματα εισάγει ο Αστικός Κώδικας στη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου (ΑΚ 1033). Παραπέρα, το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση της κληρονομικής διαδοχής (ΑΚ 1710), είτε αυτή χωρεί από το νόμο (εξ αδιαθέτου ή αναγκαστική) είτε από διαθήκη.

Στην παράγωγη κτήση κυριότητας, όπως και στην παράγωγη κτήση γενικά, ισχύει ο θεμελιώδης κανόνας «ουδείς μετάγει πλέον ου έχει δικαιώματος».

Ο κανόνας αυτός προϋποθέτει ότι κατ' αρχάς για τη μεταβίβαση της κυριότητας πρέπει να συντρέχουν οι ακόλουθοι όροι.

Ύπαρξη κυριότητας, και συνεπώς ύπαρξη κυρίου (δηλαδή προσώπου που είναι φορέας του εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητας). Ο όρος αυτός σημαίνει ότι είναι αδιανόητο να μεταβιβαστεί κυριότητα που δεν υπάρχει,

Η ιδιότητα του κυρίου να υπάρχει στο πρόσωπο που μεταβιβάζει. Αλλιώς θα συνέβαινε ένα από τα δύο: Είτε θα επιτρεπόταν σε μη κύριο να μεταβιβάζει κυριότητα και από τη μεταβίβαση αυτή να επέρχονται έννομα αποτελέσματα· είτε θα επιτρεπόταν πάλι σε μη κύριο να μεταβιβάζει κυριότητα, αλλά από τη μεταβίβαση αυτή να μην επέρχονται αμέσως έννομα αποτελέσματα.

Περιορισμός της μεταβιβάσεως της κυριότητας σε αυτό που υπάρχει ως κυριότητα στο μεταβιβάζοντα, αφού δεν επιτρέπεται να μεταβιβαστεί κάτι παραπάνω από την υπάρχουσα κυριότητα.

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι δεν παράγει τις έννομες συνέπειες της η μεταβίβαση της κυριότητας από μη κύριο ή από κύριο που

μεταβιβάζει παραπάνω κυριότητα από αυτήν που έχει. Άρα, σε τέτοιες περιπτώσεις, ούτε ο κύριος χάνει την κυριότητα του, ούτε το δικαίωμα αυτό περιέρχεται στο πρόσωπο που βρίσκεται στη θέση του αποκτώντος. Ειδικότερα, στο σημείο αυτό ανακύπτει το ζήτημα να προσδιοριστεί η παθογόνος κατάσταση. Με άλλα λόγια να εντοπιστεί, ποιος είναι, κατά το δίκαιο, ο λόγος που δεν επιτρέπει την παραγωγή των έννομων συνεπειών.

Κατά μια άποψη, η παθογόνος κατάσταση οφείλεται στο ότι συντρέχει ένας λόγος ακυρότητας στη μεταβίβαση της κυριότητας. Κατά άλλη άποψη, η παθογόνος κατάσταση οφείλεται στην έλλειψη ενός στοιχείου της νομοτυπικής μορφής της πράξης με την οποία μεταβιβάζεται η κυριότητα.

Η ειδική πρακτική αξία της διακρίσεως σε πρωτότυπη και παράγωγη κτήση κυριότητας, φανερώνεται, μεταξύ άλλων, και στην αρχή «ουδείς μετάγει πλέον ου έχει δικαιώματος».

Όπως είναι γνωστό, η παράγωγη κτήση δικαιώματος (ειδικότερα εμπράγματος δικαιώματος") διακρίνεται σε δημιουργική και σε μεταφορική. Η διάκριση αυτή ενδιαφέρει και την κτήση κυριότητας από δύο επόψεις.

Πρώτο, στη μεταφορική κτήση κυριότητας κυριαρχεί η παρουσία ενός και μόνο δικαιώματος, αυτού της κυριότητας, το οποίο μεταφέρεται από τον παλιό στο νέο κύριο. Από την πλευρά του παλιού κυρίου (του μεταβιβάζοντος) καλείται μεταβίβαση και χαρακτηρίζεται από την απώλεια της κυριότητας. Από την πλευρά του νέου κυρίου (του αποκτώντος) ονομάζεται διαδοχή και χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη ενός νέου στοιχείου στο ενεργητικό της περιουσίας του αποκτώντος.

Δεύτερο, η δημιουργική κτήση ενδιαφέρει την κυριότητα στο βαθμό που εξαιτίας της κτήσης αυτής από την προϋπάρχουσα κυριότητα δημιουργείται ένα νέο περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, με την

απόσπαση ορισμένων εξουσιών από το παλιό και τη μεταφορά τους στο νέο. Επομένως, στην κυριολεξία η δημιουργική κτήση είναι κτήση περιορισμένων εμπράγματων δικαιωμάτων και όχι κτήση κυριότητας.

Η παράγωγη μεταφορική κτήση κυριότητας, όπως σημειώθηκε πιο πάνω, ονομάζεται διαδοχή από την πλευρά του αποκτώντος. Γνωστό είναι, επίσης, ότι η διαδοχή στην κυριότητα μπορεί να είναι ειδική ή καθολική.

Ειδική διαδοχή είναι η παράγωγη μεταφορική κτήση κυριότητας πάνω σε ορισμένο πράγμα, ορώμενη από την πλευρά του αποκτώντος την κυριότητα. Καθολική διαδοχή είναι η παράγωγη μεταφορική κτήση¹⁵ όλης της περιουσίας ή τμήματος αυτής. Ως μόνη περίπτωση καθολικής διαδοχής το δίκαιο μας αναγνωρίζει την κληρονομική διαδοχή.

Υπό το κράτος του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, που εφαρμοζόταν παλιότερα πριν από την έναρξη ισχύος του Αστικού Κώδικα, η κτήση κυριότητας κατά παράγωγο τρόπο ρυθμιζόταν ενιαίως, ανεξάρτητα αν αφορούσε σε κινητά ή ακίνητα πράγματα.

Στην παράγωγη κτήση κυριότητας, τόσο τη δημιουργική όσο και τη μεταφορική, ξεχωριστός είναι ο ρόλος της εμπράγματης δικαιοπραξίας. Αυτή η δικαιοπραξία ανάγεται σε σημαντικό μέσο για δημιουργία των εμπράγματων δικαιωμάτων, ειδικότερα της κυριότητας, και στη συνέχεια για την άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από αυτά³⁴.

4.4 ΑΛΛΟΙΩΣΗ, ΑΣΚΗΣΗ ΚΑΙ ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

4.4.1 ΑΛΛΟΙΩΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

³⁴ Σόντης Ι., Συμβολαί εις την θεωρίαν του Εμπράγματος Δικαίου, 1986. Σελ. 142-149

Η κυριότητα, μετά τη σύσταση της, μπορεί να αλλοιωθεί. Η μεταβολή αυτή μπορεί να αναφέρεται είτε στο υποκείμενο του δικαιώματος, τον κύριο, οπότε η αλλοίωση είναι υποκειμενική, είτε στο περιεχόμενο του δικαιώματος, οπότε έχουμε αντικειμενική αλλοίωση.

Στην υποκειμενική αλλοίωση της κυριότητας αλλάζει ο φορέας της κυριότητας, οπότε υπάρχει διαδοχή. Όπως παραπάνω ειπώθηκε, η διαδοχή, που μπορεί να είναι ειδική ή καθολική, είναι μια από τις δύο όψεις της μεταφορικής κτήσης της κυριότητας, αυτή που υπάρχει από την πλευρά του αποκτώντος.

Στην αντικειμενική αλλοίωση της κυριότητας η μεταβολή είναι ποσοτική ή ποιοτική. Ποσοτική αλλοίωση της κυριότητας είναι η εντοπιζόμενη στο αντικείμενο της κυριότητας, ακίνητο ή κινητό.

Παραδείγματα:

⊖ *Τέτοια είναι η περίπτωση του ΑΚ 1069, όταν στο παραποτάμιο κτήμα προστίθεται από τη ροή του ποταμού, λίγο λίγο και ανεπαίσθητα, έδαφος. Αυτό ανήκει κατά κυριότητα στον κύριο του κτήματος, επιφέροντας με τον τρόπο αυτόν αντικειμενική αλλοίωση στο δικαίωμα της κυριότητας.*

⊖ *Συλλογή καρπών (ολική ή μερική) από δέντρα, λ.χ. ελαιόδεντρα³⁵.*

Ποιοτική αλλοίωση της κυριότητας υπάρχει, όταν αυτή επιβαρύνεται με κάποιο περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα.

Παράδειγμα:

Ο κύριος συνιστά πραγματική δουλεία διόδου στο ακίνητο του, περιορίζοντας έτσι με τη θέληση του τις εξουσίες που είχε στη λωρίδα εδάφους που εξυπηρετεί τη διέλευση.

³⁵ Δημήτριος Η. Παπαστεργίου, Εμπράγματο δίκαιο, Κυριότητα, 2008 σελ. 89

4.4.2 ΑΣΚΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Μετά τη σύσταση της κυριότητας, ο κύριος του πράγματος, ως φορέας της εξουσίας που παρέχεται σ' αυτόν από την έννομη τάξη, μπορεί είτε να χρησιμοποιήσει την εξουσία αυτή εν όλω ή εν μέρει είτε να μην την χρησιμοποιήσει. Η άσκηση της κυριότητας, δηλαδή η χρησιμοποίηση της εξουσίας που ενυπάρχει σ' αυτήν, είναι προαιρετική. Όπως στην άσκηση κάθε δικαιώματος έτσι και στην άσκηση της κυριότητας, κατεξοχήν μάλιστα σ' αυτήν, περιλαμβάνονται ποικίλες πράξεις. Τέτοιες είναι οι πράξεις με τις οποίες ο κύριος α) απολαμβάνει τις ωφέλειες (ή χρησιμότητες) της κυριότητας, β) διαθέτει την κυριότητα και γ) την προστατεύει.

Η απόλαυση των ωφελειών από την άσκηση της κυριότητας έχει ένα μοναδικό χαρακτηριστικό: Διαθέτει τη μεγαλύτερη δυνατή εμβέλεια που εμφανίζει οποιοδήποτε δικαίωμα στον τομέα της απολαύσεως ωφελειών, δηλαδή σε ένα σημαντικό τομέα της ασκήσεως του δικαιώματος. Η απόλαυση των ωφελειών ποικίλει, ανάλογα με το αν αντικείμενο της κυριότητας είναι κινητό ή ακίνητο, καθώς και ανάλογα με το είδος του ενός ή του άλλου. Έτσι, για παράδειγμα διαφέρει στα αγροτικά από τα αστικά ακίνητα, καθώς και στα αναλωτά από τα μη αναλωτά κινητά πράγματα

Παραδείγματα:

Ø *Η παραχώρηση της χρήσης του διαμερίσματος προσεγγίζει αλλά δεν ταυτίζεται με την ιδιόχρηση- η διοχέτευση νερού διαμέσου ξένου αγρού (ΑΚ 1029) δε συμπίπτει με τη διέλευση σωλήνων νερού (ΑΚ 1031)· η εκμίσθωση αυτοκινήτου διαφέρει από την επισκευή του· η ανάγνωση ενός βιβλίου από τον κύριο του δεν ταυτίζεται με την ανάγνωση ξένου περιοδικού από πελάτη σε*

προθάλαμο δικηγορικού γραφείου. Η σύσταση περιορισμένης προσωπικής δουλείας διόδου έχει ομοιότητες και διαφορές, αν συγκριθεί με τη σύσταση πραγματικής δουλείας διόδου. Η μεταβίβαση κυριότητας κινητού από κύριο ρυθμίζεται διαφορετικά από τη μεταβίβαση κυριότητας του ίδιου κινητού από μη κύριο.

Όλες αυτές οι πράξεις, όμως, έχουν ως κοινό παρανομαστή ότι συνιστούν πράξεις ασκήσεως της κυριότητας.

Από τα παραπάνω συνάγεται ότι, συσχετίζοντας τη σύσταση με την άσκηση κυριότητας, διαπιστώνουμε ότι στην άσκηση της κυριότητας περιέχονται και ποικίλες πράξεις διαθέσεως της.

Διάθεση της κυριότητας είναι κάθε πράξη που γίνεται με τη βούληση του δικαιούχου και με την οποία επέρχεται άμεση μεταβολή στο δικαίωμα, η οποία συνίσταται σε μεταβίβαση, αλλοίωση, επιβάρυνση ή κατάργηση του.

Παράδειγμα

- ∅ *Μεταβιβάσεως: Η εμπράγματη σύμβαση για μεταβίβαση κυριότητας σε ακίνητο (ΑΚ 1033) ή σε κινητό πράγμα (ΑΚ1034).*
- ∅ *Αλλοιώσεως: Σύσταση πραγματικής δουλείας διόδου, εξαιτίας της οποίας αλλοιώνεται η κυριότητα στο δουλεύον ακίνητο (συγχρόνως και επιβάρυνση)*
- ∅ *Επιβαρύνσεως: Η σύσταση επικαρπίας σε διαμέρισμα, με αποτέλεσμα η (πλήρης) κυριότητα να μετατραπεί σε ψιλή κυριότητα (συγχρόνως και αλλοίωση).*
- ∅ *Καταργήσεως: Η εγκατάλειψη της νομής κινητού πράγματος με σκοπό την παραίτηση του κυρίου από την κυριότητα του (ΑΚ 1076).*

Σημαντική παράμετρος στη διάθεση δικαιώματος (και συνεπώς στην άσκηση του) είναι η εξουσία διαθέσεως, που σκιαγραφείται παρακάτω.

Όταν η άσκηση της κυριότητας γίνεται με διάθεση, ισχύουν οι ακόλουθοι δύο βασικοί κανόνες: α) Διάθεση γίνεται μόνο από τον κύριο, εφόσον βέβαια αυτός έχει και την εξουσία διαθέσεως, β) Διάθεση από μη κύριο είναι ανίσχυρη (δηλαδή δεν παράγει τις έννομες συνέπειες της), εκτός αν στο νόμο ορίζεται διαφορετικά.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η εξουσία διαθέσεως σε συσχετισμό με τη σύσταση κυριότητας και ειδικότερα με την κτήση κυριότητας.

Η κυριότητα ασκείται είτε από τον ίδιο το φορέα του εμπράγματος δικαιώματος είτε από τρίτο πρόσωπο, στις περιπτώσεις που ο νόμος το επιτρέπει και κατά τους όρους που θέτει ή έννομη τάξη. Η άσκηση της κυριότητας από τρίτο πρόσωπο θεμελιώνεται είτε στο νόμο, όταν υπάρχει νόμιμος αντιπρόσωπος είτε στην ιδιωτική βούληση του κυρίου, όταν υπάρχει πληρεξούσιος³⁶.

4.4.3 ΚΑΤΑΧΡΗΣΤΙΚΗ ΑΣΚΗΣΗ

Η άσκηση της κυριότητας πρέπει να γίνεται μέσα στα όρια που επιβάλλει ο νόμος στο ΑΚ 281. Αυτό ισχύει για όλους τους τρόπους με τους οποίους κατά νόμο ασκείται το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας, λ.χ. με δικαιοπραξία ή με υλική πράξη, με αγωγή ή με ένσταση.

Όταν η άσκηση της κυριότητας πραγματοποιείται με την κατάρτιση συγκεκριμένης δικαιοπραξίας αλλά κατά τρόπο καταχρηστικό, η δικαιοπραξία αυτή είναι άκυρη.

Πέρα από την ακυρότητα η εφαρμογή του ΑΚ 281 μπορεί να οδηγήσει και σε άλλες έννομες συνέπειες, όπως για παράδειγμα στον

³⁶ Βασιλείου Κ., Οριζόντια ιδιοκτησία και κάθετη συνιδιοκτησία, 2003. Σελ. 58-69

κατά νόμο χαρακτηρισμό μιας πράξης ως παράνομης ή στον άμεσο χαρακτηρισμό του ακινήτου ως κοινοχρήστου.

Το ΑΚ 281 έχει έντονο χαρακτήρα δημόσιας τάξης και δεν αποκλείεται η εφαρμογή της όταν ασκείται δικαίωμα που πηγάζει επίσης από κανόνες δημόσιας τάξης.

Κατά πάγια θέση της νομολογία σε σχέση με το ΑΚ 281 ισχύουν τα ακόλουθα:

- i. Το δικαίωμα (της κυριότητας) ασκείται καταχρηστικά, (και) όταν η συμπεριφορά του δικαιούχου (κυρίου) πριν από την άσκηση του καθώς και η πραγματική κατάσταση που διαμορφώθηκε στο διάστημα που μεσολάβησε δεν δικαιολογούν τη μεταγενέστερη άσκηση του και καθιστούν αυτή μη ανεκτή κατά τις περί δικαίου αντιλήψεις του μέσου κοινωνικού ανθρώπου.
- ii. Μόνη η αδράνεια του δικαιούχου (κυρίου) προς άσκηση του δικαιώματος του (της κυριότητας) για χρόνο μικρότερο από τον απαιτούμενο για την παραγραφή και η καλόπιστη πεποίθηση του υπόχρεου ότι δεν υπάρχει δικαίωμα (κυριότητας) ή δεν πρόκειται αυτό να ασκηθεί κατά αυτού, δεν αρκούν κατ' αρχάς να καταστήσουν την άσκηση του δικαιώματος καταχρηστική.
- iii. Διαφορετική είναι η περίπτωση, κατά την οποία η (μακρόχρονη) αδράνεια συνοδεύεται από ειδικές περιστάσεις που συνδέονται με προηγούμενη συμπεριφορά του δικαιούχου. Έτσι, αν αυτός μεταβάλλει τη στάση του και επιχειρεί εκ των υστέρων ανατροπή της καταστάσεως που είχε διαμορφωθεί και παγιωθεί, με αποτέλεσμα να επέρχονται δυσμενείς επιπτώσεις για τα συμφέροντα του υπόχρεου, τότε η άσκηση του δικαιώματος του μπορεί να προσκρούει στην καλή πίστη και τα χρηστά ήθη και συνεπώς να είναι καταχρηστική.

Εκφάνσεις των αρχών που ενυπάρχουν στο ΑΚ 281 παρατηρούνται, μεταξύ άλλων, και στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- i. Η διάταξη του ΑΚ 1001, εδ. β', σύμφωνα με την οποία ο κύριος δεν μπορεί να απαγορεύσει ενέργεια που επιχειρείται σε τέτοιο ύψος ή βάθος ώστε να μην εξαρτά κανένα έννομο συμφέρον από την απαγόρευση, αποτελεί ειδικότερη εκδήλωση της γενικής αρχής του ΑΚ 281.
- ii. Η αρχή της αντικειμενικής καλής πίστης, που ενυπάρχει στο ΑΚ 281, αποτελεί τη ratio του ΑΚ 1014, σύμφωνα με το οποίο η υποχρέωση παροχής διόδου δεν υπάρχει αν η συγκοινωνία του ακινήτου προς το δημόσιο δρόμο έπαψε με αυτόβουλη πράξη ή παράλειψη του κυρίου του ακινήτου.
- iii. Η ίδια αρχή της αντικειμενικής καλής πίστης εκδηλώνεται και στο ΑΚ 1024, εδ. β', στο οποίο εισάγεται απαγόρευση κατασκευών που εμποδίζουν ή μεταβάλλουν τη φυσική ροή των νερών.
- iv. Το ΑΚ 281 μπορεί να αποτελεί το θεμέλιο για να αποφευχθούν ή να αμβλυνθούν βλαπτικές επενέργειες σε γειτονικό ακίνητο με τη λήψη των κατάλληλων μέτρων από τον κύριο του βλάπτοντος ακινήτου στο πεδίο του ΑΚ 1003.
- v. Το ΑΚ 281 προσφέρεται για τη θεμελίωση της ανατρεπτικής ενστάσεως του πωληθέντος και παραδοθέντος πράγματος.
- vi. Υπάρχουν περιπτώσεις όπου η άσκηση της διεκδικητικής αγωγής, με βάση τις συγκεκριμένες συνθήκες, συνιστά καταχρηστική άσκηση του δικαιώματος της κυριότητας κατά το ΑΚ 281.
- vii. Η ένσταση της παραγραφής της διεκδικητικής αγωγής μπορεί, στη συγκεκριμένη περίπτωση, να αποκρουστεί με την αντένσταση της καταχρηστικής ασκήσεως δικαιώματος.
- viii. Η ένσταση της επισχέσεως, όταν αυτή ασκείται κατά της διεκδικητικής αγωγής του κυρίου και στοχεύει στην

αποκατάσταση των δαπανών του νομέα ή κατόχου, μπορεί να αποκρουστεί αν προσκρούει στο ΑΚ 281.

Πέρα από τα παραπάνω εξαιρετικά χρήσιμη αναδεικνύεται η διάταξη του ΑΚ 281 και στο πλαίσιο του δικαίου του περιβάλλοντος, ως μέσο που επιτρέπει την ανάδειξη της κοινωνικής λειτουργίας της κυριότητας προς προστασία του περιβάλλοντος ως έννομου αγαθού. Ειδικότερα, όπως ήδη σημειώθηκε, είναι δυνατό με τη βοήθεια των άρθρων 17 και 24 Συντ και του ΑΚ 281, είτε να αρθεί η υποχρέωση για ανοχή των επιβλαβών εκπομπών του ΑΚ 1003 είτε να περιοριστεί σε όρια ανεκτά. Ο κύριος του βλάπτοντος ακινήτου οφείλει, με τη λήψη των κατάλληλων μέτρων, ανάλογα με την περίπτωση, είτε να περιορίζει την επενέργεια σε ανεκτά όρια είτε να την αποφεύγει εξ ολοκλήρου³⁷.

4.4.4 ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

4.4.4.1. ΓΕΝΙΚΑ

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η συσχέτιση συστάσεως και απώλειας κυριότητας. Ως απώλεια κυριότητας νοείται η λόγω της συνδρομής των νόμιμων όρων άρση εκείνης της εξουσίας, που φέρει τα χαρακτηριστικά της έννομης, άμεσης, απόλυτης και καθολικής εξουσίας σε ίδιο πράγμα. Με την άρση της παραπάνω εξουσίας επέρχεται και η λύση του υπάρχοντος δεσμού μεταξύ του δικαιούχου και του δικαιώματος. Για την απώλεια της κυριότητας πρέπει να συντρέχουν οι ακόλουθοι όροι: α) Ύπαρξη κυριότητας, β) συνδρομή ενός από τους λόγους απώλειας της κυριότητας, οι οποίοι προβλέπονται στο νόμο και γ)

³⁷ Καράκωστας Ι., Η κατάχρησις δικαιώματος στις εμπράγματα σχέσεις, 2005.σελ. 85

εξάλειψη της εξουσίας που ενυπάρχει στην κυριότητα, ως αποτέλεσμα της συνδρομής του λόγου απώλειας της³⁸.

4.4.4.2 ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΒΟΥΛΗΣΗ ΚΥΡΙΟΥ

Η απώλεια της κυριότητας, που είναι μερική ή ολική, μπορεί να οφείλεται στη βούληση του κυρίου ή να είναι ανεξάρτητη από αυτή.

Η απώλεια της κυριότητας που οφείλεται στη βούληση του κυρίου εμπίπτει στην απαλλοτρίωση (ή διάθεση ή εκποίηση) με την πλατιά του όρου σημασία. Εδώ, σε σχέση με την απώλεια της κυριότητας, εντάσσονται οι παρακάτω περιπτώσεις: (α) η μεταβίβαση της κυριότητας (που περιέχεται στην απαλλοτρίωση με τη στενή του όρου σημασία και ειδικότερα στην παράγωγη μεταφορική κτήση)· (β) η επιβάρυνση της κυριότητας (που περιλαμβάνεται πάλι στην απαλλοτρίωση με τη στενή του όρου σημασία, αλλά που εντάσσεται στην παράγωγη δημιουργική κτήση)· τέλος, (γ) η παραίτηση από την κυριότητα (ως περίπτωση απαλλοτριώσεως με την ευρεία του όρου σημασία), που εξετάζεται συνοπτικά παρακάτω.

Η απώλεια της κυριότητας που εμπίπτει στην απαλλοτρίωση με τη στενή του όρου σημασία αναφέρεται κυρίως στη συμβατική μεταβίβαση της κυριότητας, με χαρακτηριστικά παραδείγματα την εμπράγματη σύμβαση για μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου ή κινητού πράγματος (ΑΚ 1033 και 1034).

Επιβάρυνση της κυριότητας είναι η σύσταση ενός περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος (υπέρ τρίτου) στο ίδιο το αντικείμενο τη κυριότητας, με ταυτόχρονη διατήρηση της κυριότητας, αλλοιωμένης κατά την αφαίρεση των εξουσιών που ενσωματώθηκαν στο περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα. Τέτοιες περιπτώσεις προσφέρει η παράγωγη

³⁸ Παπαρρηγόπουλος, Αστικόν Δίκαιον, Εμπράγματων Δίκαιον², 1933. Σελ. 58-59

δημιουργική κτήση, χωρίς να αποκλείεται να θεμελιώνονται και στην πρωτότυπη κτήση.

Οι υποχρεώσεις του κυρίου που απορρέουν από το γειτονικό δίκαιο δεν εντάσσονται στην παραπάνω έννοια της επιβαρύνσεως της κυριότητας. Αποτελούν περιορισμό, με την έννοια του προσδιορισμού, της κυριότητας.

Παραδείγματα:

- Ø Η σύσταση προσωπικών δουλειών, όπως είναι η επικαρπία, η οίκηση και οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες.
- Ø Η σύσταση πραγματικών δουλειών.
- Ø Όχι όμως και η παροχή διόδου κατά το ΑΚ 1012, διότι αυτή συνιστά έμμεσο περιορισμό της κυριότητας³⁹.

4.4.4.3 Η ΠΑΡΑΙΤΗΣΗ ΑΠΟ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ

Στο πλαίσιο ασκήσεως της κυριότητας εντάσσεται και η παραίτηση από την κυριότητα.

Παραίτηση από την κυριότητα είναι η κατάλυση του δικαιώματος με τη βούληση του δικαιούχου, χωρίς αυτό να περιέρχεται σε άλλο πρόσωπο ή ανεξάρτητα από το αν περιέλθει σε άλλο πρόσωπο.

Παραίτηση από κυριότητα σε κινητό προβλέπεται στο ΑΚ 1076, 18 σύμφωνα με το οποίο «Κινητό πράγμα γίνεται αδέσποτο, αν ο κύριος εγκαταλείψει τη νομή του με σκοπό να παραιτηθεί από την κυριότητα». Για την εγκατάλειψη, που είναι δικαιοπραξία και απαρτίζεται αφενός από τη δήλωση (πράξη) βουλήσεως για παραίτηση από κυριότητα, αφετέρου από το υλικό στοιχείο της σωματικής εγκαταλείψεως του πράγματος, ακολουθεί ανάπτυξη στο οικείο μέρος.

³⁹ Δημήτριος Η. Παπαστεργίου, Εμπράγματο δίκαιο, Κυριότητα, 2008. Σελ. 99

Σε σχέση με την παραίτηση από κυριότητα σε ακίνητο το ενδιαφέρον 19 επικεντρώνεται στο ΑΚ 972, το οποίο, με παράτιτλο «Αδέσποτα, έρημος κλήρος», ορίζει ότι «7α αδέσποτα ακίνητα καθώς και οι περιουσίες όσων πεθαίνουν χωρίς κληρονόμο ανήκουν στο δημόσιο».

Η παραίτηση του κυρίου, που συνεπάγεται την απώλεια της κυριότητας του σε ακίνητο, γίνεται με σκοπό είτε να περιέλθει αυτό σε άλλο πρόσωπο είτε να γίνει αδέσποτο ή κοινόχρηστο.

Για να καταστεί ένα ακίνητο αδέσποτο πρέπει να προηγηθεί παραίτηση του κυρίου από το δικαίωμα του. Για την παραίτηση αυτή υποστηρίζονται δύο απόψεις. Κατά μια άποψη, που είναι και η κρατούσα, η παραίτηση από την κυριότητα ακινήτου είναι μονομερής, μη απευθυντέα, δικαιοπραξία, που παραπέρα χαρακτηρίζεται ως εκποιητική, εμπράγματη και αναιτιώδης. Η ίδια παραίτηση περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και υποβάλλεται σε μεταγραφή. Χωρίς την τήρηση του συμβολαιογραφικού εγγράφου και τη μεταγραφή, ο κύριος δε χάνει την κυριότητα στο ακίνητο. Στη δικαιοπραξία της παραιτήσεως εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις για τις δικαιοπραξίες, λ.χ. για τη δικαιοπρακτική ικανότητα και τα ελαττώματα της βουλήσεως. Κατά άλλη άποψη, για την παραίτηση από κυριότητα σε ακίνητο αρκεί η εγκατάλειψη της νομής. Ωστόσο, η εγκατάλειψη της νομής ακινήτου διαφέρει από την παραίτηση από την κυριότητα. Η πρώτη στοχεύει στη νομή η δεύτερη στην κυριότητα και είναι γνωστό ότι νομή και κυριότητα διαφέρουν σημαντικά. Ανάμεσα σε άλλα, στο πλαίσιο της δεύτερης αυτής απόψεως, αξίζει να σημειωθούν και τα εξής ως παράδειγμα: Κύριος και νομέας ακινήτου εγκαταλείπει τη νομή, συνεπώς κατά την άποψη αυτή παραιτείται και από την κυριότητα στο ακίνητο. Νομέας μη κύριος εγκαταλείπει τη νομή, οπότε αυτός χάνει μόνο τη νομή, ενώ ο κύριος του ακινήτου στην περίπτωση αυτή διατηρεί την κυριότητα. Είναι φανερό ότι η δεύτερη αυτή άποψη οδηγεί σε άτοπα. Καταλήγουμε,

λοιπόν, στην άποψη ότι για την παραίτηση από την κυριότητα σε ακίνητο δεν είναι απαραίτητη η εγκατάλειψη της νομής⁴⁰.

Στο πεδίο του δικαίου των ακινήτων ή παραίτηση από την κυριότητα μπορεί να αναφέρεται σε όλο το ακίνητο, σε μέρος του ακινήτου, σε ιδανικό μέρος σε περίπτωση συγκυριότητας, καθώς και στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Ο κύριος όμως δεν μπορεί να παραιτηθεί από ιδανικό μέρος της κυριότητας του.

Την απώλεια της κυριότητας και γενικότερα την άσκηση της ενδιαφέρουν, όμως, και οι περιπτώσεις παραιτήσεως από περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, στο βαθμό που οι εξουσίες, που ενυπάρχουν σ' αυτό και που σε προηγούμενο χρονικό σημείο είχαν αποσπαστεί από την κυριότητα, επανακάμπουν σ' αυτήν.

Παραδείγματα:

Ø Σύμφωνα με το ΑΚ 1134, εδ. α', η πραγματική δουλεία αποσβήνεται με μονομερή δήλωση παραιτήσεως του δικαιούχου, η οποία γίνεται είτε με διάταξη τελευταίας βούλησης είτε με συμβολαιογραφικό έγγραφο που υποβάλλεται σε μεταγραφή.

Ø Στο ΑΚ 1169 ορίζεται ότι «Η επικαρπία αποσβήνεται με μονομερή δήλωση του δικαιούχου προς τον κύριο, ότι παραιτείται. Για τα ακίνητα η δήλωση γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο, που κοινοποιείται στον κύριο και υποβάλλεται σε μεταγραφή». Έτσι, με την παραίτηση από την επικαρπία επέρχεται απόσβεση της, οι εξουσίες της επικαρπίας επανέρχονται αυτοδικαίως στη ψιλή κυριότητα, που μετατρέπεται σε πλήρη κυριότητα⁴¹.

⁴⁰ Σιμωνέτος Γ., Η νόμιμος αιτία κατά την μεταβίβαση της κυριότητας, 1947. Σελ. 158-165

⁴¹ Δημήτριος Η. Παπαστεργίου, Εμπράγματο δίκαιο, Κυριότητα, 2008. Σελ. 47-59

Για την παραίτηση από περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα δεν ισχύει το ΑΚ 972. Η παραίτηση γενικά, ως περίπτωση απαλλοτριώσεως (εκποιήσεως ή διαθέσεως) με την ευρεία του όρου σημασία, διαφέρει από την παράλειψη κτήσης δικαιώματος.

4.4.4.4. ΑΠΩΛΕΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΧΩΡΙΣ ΒΟΥΛΗΣΗ ΚΥΡΙΟΥ

Ποικίλοι λόγοι επιφέρουν την απώλεια του εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητας χωρίς τη βούληση του κυρίου. Σ' αυτούς συγκαταλέγονται, ενδεικτικά, η ολική καταστροφή του πράγματος, η κατάλυση της κυριότητας λόγω συστάσεως νέας κυριότητας στο ίδιο πράγμα (λ.χ. χρησικτησία σε κινητά και ακίνητα, κτήση κυριότητας σε κινητά από μη κύριο), η πλήρωση της διαλυτικής αιρέσεως ή η παρέλευση της διαλυτικής προθεσμίας, η αναγκαστική απαλλοτρίωση και ο αναγκαστικός πλειστηριασμός.

Σε μερικές περιπτώσεις επέρχεται τροπή της κυριότητας σε συγκυριότητα και, με την έννοια αυτήν, παύει να υπάρχει η προηγούμενη κυριότητα (λ.χ. συνάφεια κατά το ΑΚ 1058, παρ. 1, σύμμιξη και σύγχυση κατά ΑΚ 1059-1060).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΓΕΝΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

5.1 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΩΝ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Η προστασία της κυριότητας εντάσσεται στη γενικότερη έννοια της προστασίας των εμπράγματων δικαιωμάτων και αυτή στην ακόμη πιο γενική έννοια της προστασίας του δικαιώματος. Για την προστασία του δικαιώματος (δηλαδή για την προστασία κάθε δικαιώματος, λ.χ. τόσο του ενοχικού όσο και του εμπράγματου) ισχύουν όσα αναπτύχθηκαν με την ευκαιρία της προσεγγίσεως του δικαιώματος και της έννομης σχέσης σε επίπεδο Γενικών Αρχών.

Είναι γνωστό ότι η έννομη σχέση μπορεί είτε να εξελιχθεί ομαλά είτε όχι. Το ίδιο ισχύει και για την εμπράγματη σχέση. Το εμπράγματο δικαίωμα από τη σύσταση του μέχρι την κατάλυση του διανύει μια πορεία, κατά τη διάρκεια της οποίας είναι δυνατό να προσβληθεί. Η προσβολή του εμπράγματου δικαιώματος συνιστά μια ανωμαλία στην εμπράγματη σχέση και συγχρόνως συνεπάγεται την ύπαρξη μιας παθολογικής καταστάσεως. Για την αντιμετώπιση αυτού του φαινομένου το δίκαιο λαμβάνει τα κατάλληλα, προληπτικά ή κατασταλτικά, μέτρα, τόσο για την άρση ή την άμβλυνση της ανωμαλίας όσο και για την

εξάλειψη ή θεραπεία της παθολογίας. Τέτοια μέτρα εντοπίζονται και στην περίπτωση προσβολής του εμπράγματου δικαιώματος της κυριότητας.

Ο κύριος, καθώς και κάθε φορέας εμπράγματου δικαιώματος (ή γενικότερα εμπράγματης σχέσης), μπορεί να προστατεύσει το δικαίωμα του είτε δικαστικά είτε εξώδικα, εφόσον συντρέχουν οι όροι του νόμου.

Σε άλλα σημεία εξετάσαμε την προστασία της κατοχής, καθώς και την προστασία της νομής. Αντικείμενο των αναπτύξεων που ακολουθούν είναι η ένδικη προστασία της κυριότητας, όπως αυτή ρυθμίζεται στα ΑΚ 1094 επ. Για την πληρέστερη κατανόηση τους κρίνεται σκόπιμο να εξετάσουμε, ενόψει κυρίως της διεκδικητικής αγωγής, τις έννοιες της προσβολής της κυριότητας, καθολικής ή μερικής, καθώς και των εμπράγματων αξιώσεων, που απορρέουν από την προσβολή της κυριότητας.

Παράλληλα με την ένδικη προστασία της κυριότητας υπάρχει και η αυτοδύναμη προστασία της. Για την τελευταία ισχύουν οι γενικές διατάξεις των ΑΚ 242-245.

Δύο είναι τα είδη προσβολής της κυριότητας, η αποβολή του κυρίου από το πράγμα και η διατάραξη στην άσκηση του δικαιώματος του. Στην πρώτη περίπτωση η προσβολή είναι καθολική και συνίσταται σε αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος. Στη δεύτερη περίπτωση η προσβολή είναι μερική και καταλαμβάνει κάθε πράξη που συνιστά διατάραξη της εξουσίας που έχει στο πράγμα ο κύριος. Σε όλες αυτές τις περιπτώσεις θίγεται η άμεση εξουσία του κυρίου στο πράγμα, με αποτέλεσμα να γεννώνται υπέρ του κυρίου εμπράγματες αξιώσεις (ΑΚ 1094 ή ΑΚ 1108)⁴².

Παραδείγματα:

⁴² Γεωργιάδης Απ., Εμπράγματον Δίκαιον, τεύχος Π 1, Η κυριότης, 1975. Σελ. 79-89

Ø *Κλοπή ή υπεξαίρεση κινητού (αποβολή του κυρίου από το πράγμα). Κατάληψη ακινήτου (αποβολή του κυρίου από το πράγμα). Αντιποίηση της νομής ακινήτου από τον κάτοχο (αποβολή του κυρίου από το πράγμα).*

Ø *Γκρέμισμα του φράχτη κτήματος ή παράνομη συλλογή των καρπών του ή καλλιέργεια αγροκτήματος χωρίς δικαίωμα (διατάραξη στην άσκηση του δικαιώματος του⁴³).*

Οι εμπράγματα αυτές αξιώσεις συγκεντρώνουν, από εννοιολογική άποψη, τόσο στοιχεία της έννοιας της αξιώσεως (ΑΚ 247) όσο και του εμπράγματος δικαιώματος. Εμπράγματα είναι οι αξιώσεις που πηγάζουν από την προσβολή ενός εμπράγματος δικαιώματος και αποσκοπούν στην αποκατάσταση της άμεσης εξουσίας του φορέα του δικαιώματος. Παραπέρα, εμπράγματα είναι και οι αξιώσεις που απορρέουν από την προσβολή μιας εμπράγματης σχέσης (νομής ή κατοχής) και που επιδιώκουν την αποκατάσταση της εξουσίας του φορέα της.

Η κυριότητα ως εμπράγματο δικαίωμα, προϋπάρχει των εμπράγματων αξιώσεων, αφού αυτές προϋποθέτουν προσβολή της κυριότητας.

Προσβολή της κυριότητας εντοπίζεται, παραπέρα, στις πράξεις που προκαλούν ζημία στον κύριο, είτε διότι επέρχεται βλάβη, χειροτέρευση, καταστροφή ή αδυναμία αποδόσεως του πράγματος είτε διότι επέρχεται απόσβεση της κυριότητας. Εδώ δημιουργούνται ενοχικές αξιώσεις του κυρίου κατά του προσβολέα, οι οποίες ρυθμίζονται από τις διατάξεις που διέπουν τις αδικοπραξίες ή τον αδικαιολόγητο πλουτισμό (ΑΚ 904, 914, 919, 1063, 1097-1099, 1108, παρ. Ι,εδ. β').

Παραδείγματα

Ø *Από αμέλεια τρίτου προκαλείται πυρκαγιά σε διερχόμενο αυτοκίνητο με αποτέλεσμα να καταστραφεί αυτό ολοσχερώς.*

Από τη συγκεκριμένη πράξη προκαλείται ζημία στον κύριο, η οποία συνιστά προσβολή της κυριότητας (αλλά και της νομής και κατοχής).

Ø Στις περιπτώσεις που υπάρχει ένωση κινητού με ακίνητο (ΑΚ 1057) ή κινητού με κινητό (ΑΚ 1058) ή στις περιπτώσεις ειδοποιίας (ΑΚ 1061), όπου επέρχεται απώλεια της κυριότητας κατά τους όρους του νόμου, η ζημία του κυρίου συνίσταται στην οριστική απώλεια της κυριότητας του.

Στο πρώτο είδος προσβολής της κυριότητας (παραπάνω υπό δ'), γεννώνται, όπως τονίσαμε, εμπράγματα αξιώσεις υπέρ του κυρίου. Αυτός, όταν προσβολή είναι καθολική, έχει την αξίωση να ζητήσει από τον προσβολέα την αναγνώριση της κυριότητας του και την απόδοση του πράγματος (διεκδικητική αγωγή κατά το ΑΚ 1094), ενώ, όταν η προσβολή είναι μερική, έχει την αξίωση να ζητήσει από τον προσβολέα την άρση της προσβολής και την παράλειψη της στο μέλλον (αρνητική αγωγή κατά το ΑΚ 1108).

5.2 ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΞΙΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΡΟΣΒΟΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Το σχήμα «δικαίωμα-προσβολή-προστασία» εξειδικεύεται στο πεδίο του εμπράγματος δικαίου αφενός στο σχήμα «εμπράγματο δικαίωμα-προσβολή-προστασία (αξιώσεις)», αφετέρου στο ειδικότερο σχήμα «κυριότητα-προσβολή κυριότητας-αξιώσεις από κυριότητα». Όπως ήδη επισημάναμε, οι αξιώσεις από κυριότητα μπορεί να είναι είτε εμπράγματος είτε ενοχικές. Οι εμπράγματος αξιώσεις, ανάλογα με το είδος της προσβολής (καθολική ή μερική), θεμελιώνονται κυρίως είτε

⁴³ Δημήτριος Η. Παπαστεργίου, Εμπράγματο δίκαιο, Κυριότητα, 2008

στο ΑΚ 1094, που εισάγει τη διεκδικητική αγωγή, είτε στο ΑΚ 1108, στο οποίο θεμελιώνεται η αρνητική αγωγή.

Η διεκδικητική αγωγή και η αρνητική αγωγή έχουν ουσιαστικό περιεχόμενο τις αντίστοιχες ουσιαστικές αξιώσεις. Σ' αυτές τις αξιώσεις, που είναι εμπράγματα, κυριαρχούν δύο στοιχεία: Πρώτα, όπως ήδη τονίστηκε, η προσβολή της κυριότητας. Δεύτερο, η δυνατότητα να αποκατασταθεί η άμεση εξουσία του κυρίου στο πράγμα.

Αξίζει επίσης να επαναληφθεί ότι η εμπράγματη αξίωση από προσβολή της κυριότητας διέπεται τόσο από τις ειδικές διατάξεις του Εμπράγματος Δικαίου, όσο και από τις γενικές διατάξεις των Γενικών Αρχών και του Γενικού Ενοχικού Δικαίου.

Η διεκδικητική αγωγή καθώς και η αρνητική αγωγή προστατεύουν την κυριότητα, ανεξάρτητα αν το αντικείμενο της είναι πράγμα κινητό ή ακίνητο και με την έννοια αυτή είναι γενικές αγωγές. Παράλληλα με αυτές στο νόμο προβλέπονται και ειδικές αγωγές, με τις οποίες προστατεύεται είτε μόνο η κυριότητα κινητού (όπως είναι η παραστατική αγωγή κατά το ΑΚ 1109) είτε μόνο η κυριότητα ακινήτου (όπως είναι η πουβλικιανή αγωγή κατά το ΑΚ 1112).

Πέρα από τις αγωγές για προστασία της κυριότητας ρυθμίζονται σε 9 ειδικές διατάξεις η ευθύνη του νομέα ως προς το πράγμα και τα ωφελήματα, η αξίωση για δαπάνες και βάρη, καθώς και τα τεκμήρια κυριότητας⁴⁴.

5.3 ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ ΒΑΣΕΙΣ ΜΙΑΣ ΑΞΙΩΣΕΩΣ Η ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ ΑΞΙΩΣΕΙΣ

⁴⁴ Σημαντήρας Κ., Κτήσεις κυριότητας παρά μεταβιβάζοντος μη κυρίου κατά το ελληνικόν σχέδιον του Αστικού Κωδικός εν συγκρίσει και προς τα ξένα δίκαια, 1938. Σελ. 85

Η προστασία της κυριότητας δεν μπορεί να είναι αποτελεσματική, αν *Ι0* περιοριστεί μόνο στις εμπράγματα αξιώσεις.

Πέρα από την αναγνώριση της κυριότητας και την απόδοση του πράγματος, αλλά και πέρα από την άρση της προσβολής και την παράλειψη της στο μέλλον, στο νόμο προβλέπονται και ενοχικές αξιώσεις, όπως είναι η απόδοση των ωφελημάτων, καθώς και η αποζημίωση για τυχόν χειροτέρευση του πράγματος (ΑΚ 1096-1100, ΑΚ 1108, παρ.1, εδ. β'). Αυτό σημαίνει ότι υπάρχουν περιπτώσεις, στις οποίες ο κύριος του πράγματος, μετά την προσβολή, έχει κατά του προσβολέα ταυτόχρονα περισσότερες αξιώσεις (εμπράγματα, ενοχικές ή εμπράγματα και ενοχικές). Πρόκειται για το φαινόμενο της συνδρομής περισσότερων αξιώσεων.

Η συνδρομή περισσότερων αξιώσεων εμφανίζεται, στο πλαίσιο των *Ι1* διατάξεων που προστατεύουν την κυριότητα, υπό ποικίλες μορφές.

Παράδειγμα:

Ø *Ο Κ χρησιδανείζει το διαμέρισμα του για ένα μήνα στο φίλο του Φ. Μετά την παρέλευση του μήνα, ο Φ αρνείται να του παραδώσει το διαμέρισμα. Ο Κ μπορεί να ζητήσει την απόδοση του διαμερίσματος με την αξίωση από τη σύμβαση χρησι-δανείου (ΑΚ 810). Εξάλλου, την απόδοση του διαμερίσματος μπορεί να ζητήσει κατά το ΑΚ 904 ή κατά το ΑΚ 914 σε συνδυασμό με το ΑΚ 297, εδ. β⁴⁵.*

Σε σχέση με το πρώτο αυτό παράδειγμα υποστηρίζονται δύο απόψεις. Κατά μια άποψη υπάρχουν περισσότερες αυτοτελείς αξιώσεις που συρρέουν. Κατά άλλη άποψη υπάρχει μόνο μια παροχή, που μπορεί να ζητήσει ο κύριος, και συνεπώς μια αξίωση (: αυτή για απόδοση του διαμερίσματος). Η μια αυτή αξίωση μπορεί να θεμελιωθεί σε

περισσότερες νόμιμες βάσεις και για το λόγο αυτό γίνεται δεκτό ότι υπάρχει συρροή νόμιμων βάσεων της αξιώσεως.

Παράδειγμα:

Ο Κ χρησιδανείζει το διαμέρισμα του για ένα μήνα στο φίλο του Φ. Μετά την παρέλευση του μήνα, ο Φ αρνείται να του παραδώσει το διαμέρισμα. Ο Κ μπορεί να ζητήσει την απόδοση του διαμερίσματος με τη διεκδικητική αγωγή (ΑΚ 1094) ή με την αξίωση από τη σύμβαση χρησιδανείου (ΑΚ 810).

Εδώ υπάρχουν πράγματι δύο αξιώσεις. Η μια, αυτή της διεκδικητικής αγωγής, έχει ως αντικείμενο την αναγνώριση της κυριότητας και την απόδοση του διαμερίσματος. Η άλλη, εκείνη από τη σύμβαση χρησιδανείου, έχει ως αντικείμενο μόνο την απόδοση του διαμερίσματος. Στο παράδειγμα αυτό οι αξιώσεις έχουν διαφορετικές παροχές, αλλά αποβλέπουν στον ίδιο οικονομικό σκοπό. Επομένως υπάρχει στην κυριολεξία συρροή αξιώσεων.

Παράδειγμα:

Ο Κ χρησιδανείζει το διαμέρισμα του για ένα μήνα στο φίλο του Φ. Ο τελευταίος από απροσεξία προξενεί στο διαμέρισμα ζημίες ύψους 10.000 ευρώ. Μετά την παρέλευση του μήνα, ο Φ αρνείται να παραδώσει το διαμέρισμα στον Κ. Αυτός μπορεί να ζητήσει από το Φ αφενός την απόδοση του διαμερίσματος με τη διεκδικητική αγωγή (ΑΚ 1094), αφετέρου την αποζημίωση λόγω χειροτερεύσεως του διαμερίσματος (ΑΚ 1097).

⁴⁵ Δημήτριος Η. Παπαστεργίου, Εμπράγατο δίκαιο, Κυριότητα, 2008, σελ. 89-96

Στο τρίτο παράδειγμα υπάρχουν και πάλι δύο αξιώσεις του κυρίου Κ κατά του φίλου του Φ. Οι αξιώσεις αυτές ούτε έχουν ως αντικείμενο την ίδια παροχή (απόδοση πράγματος, αποζημίωση), ούτε αποβλέπουν στην επίτευξη του ίδιου οικονομικού σκοπού. Στην περίπτωση αυτή η συνδρομή των αξιώσεων παίρνει τη μορφή της σωρεύσεως αξιώσεων.

Συνδρομή αξιώσεων παρατηρείται και στις περιπτώσεις που η αξίωση από την κυριότητα συντρέχει με την αξίωση από τη νομή ή την αξίωση από την κατοχή.

Παράδειγμα:

Ø Ο Κ, κύριος και νομέας ενός διαμερίσματος, πωλεί το διαμέρισμα του στον Π. Πριν το παραδώσει στον Π, ο Κ χρησιδανείζει το διαμέρισμα του για ένα μήνα στο φίλο του Φ. Μετά την παρέλευση του μήνα, ο Φ αρνείται να του παραδώσει το διαμέρισμα, επικαλούμενος ότι αυτός είναι νομέας. Εδώ ο Κ είναι κύριος και νομέας του διαμερίσματος. Ο Κ μπορεί να ζητήσει την απόδοση του διαμερίσματος με τη διεκδικητική αγωγή (ΑΚ 1094) ή με την αξίωση από τη σύμβαση χρησιδα-νείου (ΑΚ 810) ή μπορεί να ασκήσει την αγωγή αποβολής από τη νομή (ΑΚ 998⁴⁶).

Στο τέταρτο αυτό παράδειγμα για την αξίωση από τη διεκδικητική αγωγή και την αξίωση από τη σύμβαση χρησιδανείου ισχύουν όσα αναφέρουμε παραπάνω υπό το παράδειγμα ÷. Συρροή όμως αξιώσεων υπάρχει και μεταξύ της αξιώσεως από τη διεκδικητική αγωγή και της αξιώσεως από την προσβολή της νομής του Κ από το Φ κατά το ΑΚ 998.

⁴⁶ Δημήτριος Η. Παπαστεργίου, Εμπράγματο δίκαιο, Κυριότητα, 2008. Σελ. 89-99

5.4 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΝΟΜΗΣ ΚΥΡΙΟΥ

Κάθε φορά που στο ίδιο πρόσωπο συμπίπτουν οι ιδιότητες του κυρίου και νομέα, το πρόσωπο αυτό μπορεί να προστατευθεί τόσο ως κύριος όσο και ως νομέας. Κάθε μια από τις προστασίες αυτές έχει τα δικά της πλεονεκτήματα και τα δικά της μειονεκτήματα.

Δεν απέχει από την πραγματικότητα η παρατήρηση ότι στην πράξη ο κύριος-νομέας προσφεύγει στην προστασία της νομής, διότι αυτή είναι συντομότερη, οικονομικότερη και ευκολότερη σε σχέση με τη διαδικασία προστασίας της κυριότητας. Βέβαια, αν η προστασία της νομής δεν καταστεί αποτελεσματική, απομένει για τον κύριο-νομέα η προστασία της κυριότητας.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Η εξουσία, που ενυπάρχει στο εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας, απονέμεται σε πρόσωπο, τον κύριο, και επικεντρώνεται σε πράγμα. Η σύνδεση προσώπου προς πράγμα είναι η πληρέστερη δυνατή και τέτοιου περιεχομένου, μάλιστα, ώστε γίνεται δεκτό πως το πράγμα ανήκει στον κύριο. Με άλλα λόγια είναι δικό του πράγμα, είναι ίδιο πράγμα.

Αντικείμενο της κυριότητας μπορεί να είναι μόνο το πράγμα ή το θεωρούμενο από το πράγμα (ΑΚ 947). Αυτό ορίζεται ρητά στο ΑΚ 999. Από την προηγούμενη διάταξη συνάγεται ότι δεν είναι δεκτικά κυριότητας τα δικαιώματα, τα προϊόντα της διάνοιας, η ομάδα πραγμάτων και η ομάδα δικαίου. Επίσης, δεν προσφέρεται ως αντικείμενο (χωριστής) κυριότητας το συστατικό (ΑΚ 953 και 954), όπως ήδη έχει αναπτυχθεί. Όμως, σε αντίθεση με το συστατικό, το παράρτημα μπορεί να καταστεί αντικείμενο (χωριστής) κυριότητας. Το ίδιο ισχύει και για τα κοινής χρήσης πράγματα, η κυριότητα των οποίων μπορεί να ανήκει σε δήμο ή κοινότητα, σε ιδιώτες ή στο δημόσιο.

Σε κάθε πράγμα είναι δυνατό να υπάρχει ένα μόνο δικαίωμα κυριότητας, ενώ μπορεί να συνυπάρχουν περισσότερα εμπράγματα δικαιώματα.

Ως αντικείμενο της κυριότητας το πράγμα πρέπει να είναι ατομικώς ορισμένο. Πρόκειται για εφαρμογή της αρχής της ειδικότητας.

Ένας τέτοιος ατομικός καθορισμός πραγματοποιείται, στην περίπτωση των φυσικών δυνάμεων ή ενεργειών, με τον περιορισμό τους σε ορισμένο χώρο, λ.χ. με τη δέσμευση και διοχέτευση της ηλεκτρικής ενέργειας ή του φυσικού αερίου σε ορισμένο δίκτυο.

Σε σχέση με το ακίνητο ως αντικείμενο της κυριότητας ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι παρακάτω διατάξεις:

α) Το ΑΚ 1001 (: «Η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος. Δεν μπορεί όμως ο κύριος να απαγορεύσει ενέργεια που επιχειρείται σε τέτοιο ύψος ή βάθος ώστε να μην εξαρτά κανένα συμφέρον από την απαγόρευση»).

β) Τα ΑΚ 1192 επ., που αναφέρονται στις μεταγραφτέες πράξεις σε ακίνητα.

γ) Το άρθρο 11, παρ. 4, ν. 2664/1998, το οποίο, καθορίζοντας τα ελάχιστα στοιχεία που πρέπει να καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα, αναφέρεται, μεταξύ άλλων, στον προσδιορισμό της ταυτότητας του ακινήτου, καθώς και της νομικής καταστάσεως του ακινήτου.

2. Παρεχόμενη εξουσία

α. Η έννομη τάξη παρέχει στον κύριο την πληρέστερη εξουσία, που αναγνωρίζεται σε φορέα δικαιώματος πάνω σε πράγμα. Η εξουσία αυτή ούτε μια και συγκεκριμένη είναι, ούτε συνιστά δέσμη περισσότερων συγκεκριμένων εξουσιών σε ορισμένη σύνθεση. Η εξουσία που ενυπάρχει στην κυριότητα μπορεί να προσδιοριστεί ως κάθε δυνατή εξουσία σε σχέση με κάθε ωφέλεια ή χρησιμότητα του πράγματος, υπό το θεμελιώδη όρο ότι αυτή η εξουσία δεν αποκλείεται ή δεν περιορίζεται από το νόμο ή από δικαίωμα τρίτου. Μια τέτοια εξουσία, που δυνάμει

μπορεί να έχει άπειρες εκφάνσεις αλλά που συγχρόνως από τη στιγμή της ύπαρξής της, είναι δυνατό να υπόκειται σε συγκεκριμένους περιορισμούς, δικαιολογημένα φέρει το χαρακτηρισμό της ύψιστης ή κράτιστης εξουσίας προσώπου σε πράγμα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αθανασόπουλος Τ., Εμπράγματο Δίκαιο, τ. Ι και ΙΙ, 2001.

Αλεξανδροπούλου-Αιγυπιάδου Ε., Ο τίτλος στην τακτική χρησικτησία. Συμβολή στην ερμηνεία των άρθρων 1041 και 1043 ΑΚ, 1997.

Αλικάκος 77., Κατάχρηση εμπράγματος δικαιώματος, Νομολογιακές εξελίξεις στην κατάχρηση κατά την κτήση και την άσκηση δικαιώματος, 2007.

Αναγκαστική εκτέλεση και Εμπράγματη Ασφάλεια, Ένωση Ελλήνων Δικομολόγων, 2001.

Απαλαγάκη Χ., Προσημείωση υποθήκης, Η δικονομική της θεώρηση, 2006. *Αργυριάδης Α.*, Ναυτική Υποθήκη, 1970.

Βαβούσκος Κ., Εμπράγματον Δίκαιον, 1986.

Βαβούσκος Κ., Κτήσεις κυριότητας κινητών πραγμάτων παρά μη κυρίου και προστασία αυτής, 1956.

Βαθρακοκοίλης Β., ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία Νομολογία Αστικού Κώδικα

Βαλάσσης Γ., Η αγωγή περί ιθυντέων ορίων, Συμβολή εις την ιστορίαν και θεωρητικήν έρευναν του άρθρου 1020 του Αστ. Κωδικός, 1960.

Βάλληγδας Γ., Αστικός Κώδιξ και Εισαγωγικός Νόμος, Ερμηνεία κατ' άρθρον, τ. 3^{ος}, Εμπράγματον Δίκαιον, 1946.

Γεωργιάδης Απ., Εμπράγματον Δίκαιον, τεύχος ΙΙ 1, Η κυριότητα, 1975.

Γεωργιάδης Απ., Η εξασφάλιση των πιστώσεων, 2001.

Γεωργιάδη Απ. - Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, Κατ' άρθρο ερμηνεία, Εμπράγματο Δίκαιο, τ. V, (άρθρα 947-1117), 1985, τ. VI, (άρθρα 1118-1345), 1985.

Μάζης Π., Το πλασματικόν ενέχυρον, 1977.

Μάζης Π., Εμπράγματη εξασφάλιση τραπεζών και ανώνυμων εταιριών, 1997.

Μάζης Π., Κτήση κυριότητας, νομής και κατοχής πραγμάτων σε εκποίηση τους με αναγκαστικό πλειστηριασμό, 2000.

Παπαδόπουλος Κ., Η αρνητική αγωγή, 1984.

Παπαδόπουλος Κ., Αγωγές Εμπραγμάτου Δικαίου, τ. 1^{ος}, 1989, τ. 2^{ος}, 1992.

Παπαρρηγόπουλος, Αστικόν Δίκαιον, Εμπράγματον Δίκαιον², 1933.

Παπαστερίου Δ., Η εμπράγματη σύμβαση του ΑΚ 1033, εκδ. 1. Συμβολή στη συγκρότηση της νομοτυπικής της μορφής, 1987.

Σημαντήρας Κ., Κτήσεις κυριότητας παρά μεταβιβάζοντος μη κυρίου κατά το ελληνικόν σχέδιον του Αστικού Κωδικός εν συγκρίσει και προς τα ξένα δίκαια, 1938.

Σημαντήρας Κ., Στοιχεία Αστικού Δικαίου, Εμπράγματον, 1957.

Σημίτης Κ., Η αναμόρφωσις του πλασματικού ενεχύρου, 1968.

Σιμωνέτος Γ., Η νόμιμος αιτία κατά την μεταβίβασιν της κυριότητος, 1947.

Σόντης Ι., Αι περιορισμένοι προσωπικαί δουλείαι, Συμβολή εις την γενικήν θεωρίαν των δουλειών, 1957.

Σπυριδάκης Ι., Ακύρωση εμπράγματης δικαιοπραξίας και εμπράγματα δικαιώματα τρίτων, 1981.

Σπυριδάκης Ι., Το δίκαιο της οριζόντιας ιδιοκτησίας και της κάθετης ιδιοκτησίας, 1997.

Τσολακίδης, Ακύρωση δικαιοπραξίας με αντικείμενο ακίνητο και προστασία των τρίτων κατά το σύστημα μεταγραφών και κατά το Εθνικό Κτηματολόγιο, 2003.