

ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Μαρίνα Ανδρονά, Συμβολαιογράφος Ηρακλείου

Μαριλένα Σκυλουράκη, Συμβολαιογράφος Χανίων

ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Χρησικτησία, όπως ορίζεται από τον Αστικό μας Κώδικα στο αρ. 1041 ΑΚ. Επ. είναι η κτήση κυριότητας η οποία επέρχεται κατόπιν της άσκησης αδιατάρακτης νομής και κατοχής από τον κύριο, η οποία ασκείται από αυτόν διανοία κυρίου για μεγάλο χρονικό διάστημα. Σε αντίθεση με την μετά τίτλου κτήση κυριότητας, η κτήση της κυριότητας δεν στηρίζεται στη διαδοχή στη συνεχή δηλαδή σειρά κυρίων και των τίτλων αυτών αλλά, στην από πρωτότυπο τρόπο κτήση της κυριότητας μετά από είκοσι έτη. Διακρίνεται σε τακτική ή έκτακτη, οι δε προϋποθέσεις αυτών διαφέρουν.

Προϋποθέσεις-

Τακτική (1041 ΑΚ)

α) δεκτικό χρησικτησίας πράγμα β) άσκηση νομής επί του πράγματος, δηλαδή άσκηση διακατοχικών και πράξεων νομής διανοία κυρίου γ) καλή πίστη δ) νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος και ε) χρονικό διάστημα 10 ετών

Έκτακτη (1045 ΑΚ)

Α) δεκτικό χρησικτησίας πράγμα β) άσκηση νομής επί του πράγματος, δηλαδή άσκηση διακατοχικών και πράξεων νομής διανοία κυρίου γ) χρονικό διάστημα 20 ετών.

Οι ανωτέρω προυποθέσεις μεταβίβασης ενός ακινήτου είναι τελείως διαφορετικές των προυποθέσεων μεταβίβασης ακινήτου μετά τίτλου οι οποίες εντοπίζονται στο τρίπτυχο: συμβολαιογραφικό έγγραφο (ή άλλου είδους τίτλος)-φόρος μεταβίβασης-μεταγραφή του τίτλου. Η αιτία μεταβίβασης μπορεί να ποικίλει, μπορεί να είναι επαχθής ήτοι μεταβίβαση με αντάλλαγμα όπως π.χ. πώληση, ανταλλαγή ή χαριστική π.χ. Γονική παροχή, δωρεά ή ακόμα και αναγκαστική π.χ. κληρονομική διαδοχή. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, η μεταβίβαση του δικαιώματος στηρίζεται στη διαδοχή, στην συνεχή δηλαδή σειρά ιδιοκτητών και τίτλων. Πχ. Ο πατέρας μεταβιβάζει το ακίνητο στο παιδί του και αυτό με τη σειρά του στο δικό του παιδί. Στην από χρησικτησία κτήση ακινήτου ελλείπουν όλα τα ανωτέρω. Η κτήση επέρχεται από την πολυετή άσκηση πράξεων νομής και κατοχής επί του πράγματος διανοία κύριου. Κατά κανόνα δεν υπάρχει έγγραφο, άρα και τρόπος απόδειξης της νομής από τον ασκούντα και της διάρκειάς της. Η χρησικτησία είναι κατά τη γνώμη μας το μεγαλύτερο νομικό πρόβλημα και αποτελεί την κατά κανόνα αιτία κτήσης των ακινήτων στις αγροτικές περιοχές της Κρήτης.

Ας δούμε πρώτα ποια πράγματα μπορούν να αποτελέσουν πράγματα επιδεκτικά χρησικτησίας

Εξαιρέσεις από τη χρησικτησία- Πράγματα ανεπίδεκτα χρησικτησίας:

Είναι πράγματα εκτός συναλλαγής:

A) Τα κοινά σε όλους

B) τα κοινόχρηστα πράγματα

Γ) πράγματα που προορίζονται για την εξυπηρέτηση δημόσιων, κοινοτικών και θρησκευτικών σκοπών

Τέτοιες κατηγορίες ακινήτων που θα αναλύσουμε παρακάτω είναι: Δημόσια κτήματα, δάση, χορτολιβαδικές εκτάσεις, αιγιαλοί, όρμοι, εκκλησιαστικά ακίνητα, ακίνητα ΟΤΑ

Συνέπειες του ανεπίδεκτου της χρησικτησίας:

1. η κατάληψη από ιδιώτη δημόσιου πράγματος δεν συνεπάγεται απώλεια της νομής του Δημοσίου

2. Η ασκούμενη από ιδιώτη νομή επί δημοσίου πράγματος δεν προστατεύεται

Πράγματα που εξαιρούνται της χρησικτησίας:

Είναι τα ανήκοντα σε άτομα που τελούν υπό γονική μέριμνα, επιτροπεία ή δικαστική συμπαράσταση για όσο χρονικό διάστημα διαρκούν οι καταστάσεις αυτές.

Ειδικότερες περιπτώσεις ακινήτων και η σχέση τους με τη χρησικτησία:

Χρησικτησία και οριζόντια ιδιοκτησία

Όπως είναι γνωστό νόμιμοι τρόποι σύστασης της οριζοντίου ιδιοκτησίας είναι πράξη εν ζωή ή αιτία θανάτου. Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης είναι ένας η πράξη αυτή είναι μονομερής στην περίπτωση περισσοτέρων ιδιοκτητών η πράξη σύστασης είναι σύμβαση, δηλαδή συμφωνία των μερών. Με διάταξη τελευταίας βούλησης δηλαδή διαθήκη μπορεί νόμιμα να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία.

Δεν είναι δυνατόν να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία με χρησικτησία.

Όμως μετά την σύνταξη πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί να αποκτηθεί δυνάμει χρησικτησίας π.χ. οριζόντια ιδιοκτησία που παραχωρείται άτυπα στον εργολάβο ως εργολαβικό αντάλλαγμα χωρίς να μεταβιβαστεί με συμβολαιογραφική πράξη και αυτός τη νέμεται και την κατέχει για το απαραίτητο χρονικό διάστημα ώστε να συμπληρωθεί ο χρόνος της χρησικτησίας

Χρησικτησία και Κληροτεμάχια

Ο «κλήρος» ή το «κληροτεμάχιο» (το οποίο βέβαια διακρίνεται σαφώς από το αγροτεμάχιο) είναι εκείνο το αγροτικό ακίνητο που παραγορήθηκε ως αγροτικός κλήρος από το Ελληνικό Δημόσιο στους ακτήμονες καλλιεργητές για την αγροτική τους αποκατάσταση με τίτλους κυριότητας από το Υπουργείο Γεωργίας

ή τη Διεύθυνση Γεωργίας του αρμόδιου κάθε φορά Νομού ή την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, είναι κτηματολογημένος (κτηματογραφημένος) βάσει του Ν. 478/1943 «Περί Αγροτικού Κτηματολογίου», φέρει αριθμό κληροτεμαγίου και όλα αυτά κατ' εφαρμογή της ειδικής Εποικιστικής Νομοθεσίας. Κλήροι επίσης δόθηκαν στους πρόσφυγες τους ερχόμενους από τη Μικρά Ασία από το κράτος προς αποκατάστασή μετά τη Μικρασιατική καταστροφή το 1922. Επίσης κλήροι μπορούσαν να είναι και οικοπέδα

Για τη ρύθμιση όλων αυτών των θεμάτων της **αποκατάστασης των ακτημόνων** θεσπίστηκαν ειδικοί νόμοι και δημιουργήθηκε έτσι η **αγροτική εποικιστική νομοθεσία**, η οποία αποτελεί ιδιαίτερο κλάδο δικαίου, ο οποίος συνδυάζει διατάξεις του αστικού και δημοσίου δικαίου. Πολλές φορές διαφέρει σε ουσιώδη σημεία από τον Αστικό Κώδικα. Μέχρι ενός ορίου η γεωργική ιδιοκτησία διέπεται από τους κανόνες του ιδιωτικού δικαίου πέραν όμως τούτου το δημόσιο συμφέρον και ο κοινωνικός και οικονομικός σκοπός του δικαιώματος θεσπίζουν **περιορισμούς**. Κι αυτό γιατί η αγροτική ιδιοκτησία δεν είναι μόνο περιουσία του κληρούχου αλλά υπηρετεί και γενικότερους κοινωνικοοικονομικούς σκοπούς

Είδη κλήρων

Οι παραχωρούμενοι κλήροι μπορούν να είναι: ατομικοί, οικογενειακοί, επαγγελματικοί, συντηρήσεως, σχολικοί, εκκλησιαστικοί, κοινοτικοί, συνεταιρικοί κλπ.

Βασική αρχή του Αγροτικού Κώδικα είναι να διατηρηθεί ο κλήρος στον κληρούχο και την οικογένεια του. Η αρχή αυτή

υλοποιείται αφενός με την υποχρεωτική αυτοκαλλιέργεια του γεωργικού κλήρου, και αφετέρου με τη θέσπιση νομικών εμποδίων και συγκεκριμένα πολύ αυστηρών προϋποθέσεων στη μεταβίβαση του κλήρου σε τρίτους . Θα λέγαμε λοιπόν ότι ναι μεν τυπικά επιτρεπόταν η διάθεση του κλήρου σε τρίτους ωστόσο ο νομοθέτης θέσπισε τόσο αυστηρές προϋποθέσεις για την έγκυρη μεταβίβαση του κλήρου(βλ. άρθρα 208 επ. ΑγρΚ) ώστε βάσιμα θα μπορούσαμε να κάνουμε λόγο για ουσιαστική απαγόρευση της μεταβίβασης του κλήρου σε τρίτους. ⁶⁶Μόνο υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται στα άρθρα 208. 200. 210, 211, 212 και 216 του Αγροτικού Κώδικα ήταν επιτρεπτή η μεταβίβαση της κυριότητας των κλήρων σε τρίτους.

Προϋποθέσεις μεταβίβασης κλήρων:

Α) Η μεταβίβαση έπρεπε να αφορά ακέραιο τον κλήρο της οριστικής διανομής. Απαγορευόταν η μεταβίβαση κατατετημημένου κλήρου.

Β) Έπρεπε να έχει γίνει προηγουμένως η μεταγραφή του παραχωρητηρίου (τίτλος κυριότητας του κλήρου) ή η μεταγραφή της βεβαιώσεως που όριζε το άρθρο 1& 11 του Α.Ν. 1722/1939.¹

Γ) Έπρεπε να έχει εξοφληθεί το οφειλόμενο τίμημα στο Δημόσιο ή την Αγροτική τράπεζα της Ελλάδος . Με το άρθρο 283 του ΑγρΚ οφειλές προς το Δημόσιο, Ειδικό Ταμείο Εποικισμού και την Αγροτική Τράπεζα της Ελλάδος, προερχόμενες από παραχωρήσεις κλήρων, οικοπέδων και οικημάτων προς αγροτική αποκατάσταση, που έγιναν μέχρι την ισχύ του ν. 18/1944 διαγράφηκαν.

Δ) Ο αγοραστής έπρεπε να έχει συγκεκριμένη ιδιότητα και ειδικότερα: να είναι καλλιεργητής, κτηνοτρόφος ή γεωργοκτηνοτρόφος ακτήμονας ή κάποιος που δεν ήταν κάτοχος

επαρκούς κλήρου. Επιπλέον απαραίτητη προϋπόθεση ήταν ότι ο αποκτών δεν μπορούσε να αγοράσει έκταση πέραν των δύο κλήρων ή να έχει ιδιοκτησία άνω των 300 στρεμμάτων

Ο νόμος στο άρθρο 208 ΑγρΚ όριζε ως ποινή για την παραβίαση των παραπάνω προϋποθέσεων την ακυρότητα της δικαιοπραξίας

Έως το Ν.431/1968 ήτοι έως την 23-5-1968

Β. Ειδικά θέματα χρησικτησίας: η χρησικτησία στον κλήρο πριν από τον ν. 431/1968

Ο Αγροτικός Κώδικας εισήγαγε ρυθμίσεις για τη νομή που αποκλίνουν από τις διατάξεις του ΑΚ. Συγκεκριμένα με το άρθρο 79&2 του ΑγρΚ εισήγαγε ένα διαφορετικό νομικό καθεστώς: ιδρύεται πλασματική νομή υπέρ του κληρούχου από την εγκατάστασή του στον κλήρο. Ο κληρούχος είναι ο μοναδικός καλόπιστος νομέας του κλήρου ακόμη κι αν δεν βρίσκεται στην κατοχή του κλήρου. **Άμεση συνέπεια των παραπάνω είναι ότι ο τρίτος ακόμη και αν νέμεται τον κλήρο, αυτό συνιστά μη δικαιωματική κατοχή, δεν έχει καμία έννομη επιρροή και συνεπώς δεν μπορεί να οδηγήσει στην κτήση του κλήρου με χρησικτησία.**

Σύμφωνα με τον ορισμό του Γ. Μπαλή *«νομή υπάρχει άμα ως συντρέξωσι δύο στοιχεία, ήτοι: πρώτον η θέλησις εξουσιάσεως διανοία κυρίου (animus dominandi) Και δεύτερον η πραγμάτωσις της θελήσεως ταύτης (corpus possessionis) τουτέστιν η φυσική (ή σωματική) εξουσία επί του πράγματος.* Στον αγροτικό όμως κλήρο κατ' εξαίρεση είναι δυνατό να υπάρχει μόνο ένα από τα παραπάνω δύο στοιχεία της νομής ή και κανένα (!) και παρά ταύτα να υφίσταται νομή. Είναι δυνατή δηλαδή η ύπαρξη νομής **και ο κληρούχος λογίζεται νομέας ακόμη και αν δεν επιλήφθηκε ποτέ της νομής.** Πρόκειται για μοναδική απόκλιση από όσα ορίζει το δίκαιο της νομής κατά τον ΑΚ

Η προστασία του κληρούχου μέσω του θεσμού της πλασματικής νομής ξεκινά από την εγκατάσταση του κληρούχου στον κλήρο και διαρκεί μέχρι την έναρξη ισχύος του α.ν. 431/1968 δηλαδή μέχρι τις 23-5-1968.

Συνέπειες αυτής της πλασματικής νομής είναι:

α) Η σημαντικότερη συνέπεια της πλασματικής νομής είναι ότι ο κλήρος είναι ανεπίδεκτος νομής από άλλο πρόσωπο. Εφόσον με το άρθρο 79 παρ.2 ΑγρΚ ο κληρούχος και οι κληρονόμοι του θεωρούνται νομείς καλής πίστεως ακόμη και αν δεν ασκούν επί των κληροτεμαχίων πράξεις νομής δεν μπορεί τρίτος να αποκτήσει νομή πάνω σε αυτά ακόμη και αν η νομή υπερβαίνει την εικοσαετία. Η θέση της νομολογίας είναι πάγια.

Την προστασία της πλασματικής νομής απολαμβάνουν και οι κληρονόμοι του κληρούχου ομοίως μέχρι την έναρξη ισχύος του α.ν. 431/1968 δηλαδή μέχρι τις 23-5-1968..Η χρησικτησία αποκλείεται όχι μόνο έναντι τρίτων αλλά και μεταξύ κληρονόμων. Η χρησικτησία επίσης αποκλείεται ως τρόπος κτήσης κυριότητας ακόμη και για αυτόν τον ίδιο τον κληρούχο, μη δυνάμενος να αποκτήσει κυριότητα παρά μόνο με την έκδοση του παραχωρητηρίου.

β) Δεν ισχύει η ενιαύσιος παραγραφή του άρθρου 992 ΑΚ. Ως γνωστόν με το άρθρο 992 ΑΚ, ο νομέα αν αποβλήθηκε ή διαταράχθηκε εντός έτους πρέπει να εγείρει τις προστατευτικές της

νομής αγωγής ή να καταθέσει αίτηση ασφαλιστικών μέτρων. Η ενιαύσιος όμως αυτή προθεσμία δεν ισχύει για τον κληρούχο και τους κληρονόμους του καθώς και για τα ν.π. που είναι κληρούχοι.

Δεν παραγράφεται η έγερση διεκδικητικής αγωγής.

Αποτέλεσμα είναι ότι η κατοχή του τρίτου στον κλήρο εις βάρος των καθολικών διαδόχων του κληρούχου είναι μη δικαιωματική κατοχή με συνέπεια ομοίως να είναι άνευ εννόμου επιρροής και να μην οδηγεί στην κτήση κυριότητας με χρησικτησία από τον τρίτο.

Η χρησικτησία στον κλήρο μετά από το νόμο α.ν. 431/1968

Από την έναρξη ισχύος του Α.Ν. 431/1968 (23-5-1968) εισάγεται ένα νέο νομικό καθεστώς. Επιτρέπεται πλέον η ελεύθερη μεταβίβαση των κλήρων χωρίς τους όρους των άρθρων 208 επ ΑγρΚ τα οποία κατήργησε ο α.ν. 431/1968 . Μόνο ο περιορισμός της μη κατατμήσεως των αγροτικών κλήρων εξακολούθησε να ισχύει .

Η κατάτμηση απαγορεύεται και σε κάθε περαιτέρω μεταβίβαση του κληροτεμαχίου. Δηλαδή, η ιδιότητα του κληροτεμαχίου δεν αποσβέννυται με την μεταβίβασή του σε τρίτον.

Το άρθρο 79 παρ.2 ΑγρΚ που καθιέρωνε την περίφημη πλασματική νομή του κληρούχου δεν καταργήθηκε ρητά με τον Α.Ν. 431/1968. Η νομολογία όμως θέλοντας να θεραπεύσει τις αδικίες που είχαν προκληθεί από την καθιέρωση της πλασματικής

νομής απεφάνθη παγίως ότι ο α.ν. 431/1968 κατήργησε σιωπηλά το άρθρο 79&2 του ΑγρΚ και πλέον ο κληρούχος λογίζεται πλασματικός νομέας μέχρι την έναρξη ισχύος του Α.Ν. 431/1968. Από την έναρξη ισχύος του α.ν. 431/1968 δηλαδή από τις 23-5-1968 ο κληρούχος δεν θεωρείται κατά πλάσμα του νόμου νομέας του κλήρου αν δεν τον κατέχει πραγματικά.

Η έναρξη της χρησικτησίας δεν μπορεί πάντως να ανατρέξει σε χρόνο προγενέστερο από την ισχύ του α.ν. 431/1968

Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι ο κληρούχος δεν είναι πλέον πλασματικός νομέας, αλλά πρέπει να ασκεί τη νομή και, επομένως, τρίτος μπορεί να ασκεί τη νομή και να αποκτήσει την κυριότητά του με έκτακτη χρησικτησία.

Επανερχόμαστε δηλαδή στις ρυθμίσεις του ΑΚ.

Στην περίπτωση αυτή ο τρίτος μπορεί ν' αποκτήσει τη νομή ολόκληρου του κλήρου (όχι όμως και τμήματός του γιατί έτσι υπάρχει ανεπίτρεπτη κατάτμησή του - η εξαίρεση αυτή δεν ισχύει για τους οικοπεδικούς κλήρους χωρίς τη θέληση του κληρούχου.

Η απαγόρευση της μη κατάτμησης των κληροτεμαχίων τίθεται ως γενική αρχή και έχει εφαρμογή σε κάθε μεταβίβαση του κλήρου όχι μόνο εφόσον γίνεται με τη βούληση του κληρούχου αλλά και στην περίπτωση που κάποιος τρίτος αποκτά την κυριότητα του κλήρου με χρησικτησία.

β) Το πρόβλημα της έναρξης του χρόνου χρησικτησίας.

Βασική προϋπόθεση για να αποκτήσει τον κλήρο ο τρίτος με χρησικτησία μετά τον α.ν. 431/1968 είναι ο κληρούχος να έχει γίνει κύριος του κλήρου.

Ένα σοβαρό πρόβλημα που δημιουργείται στην έννομη τάξη και έχει διχάσει τη νομολογία είναι το χρονικό σημείο από το οποίο (βεβαίως πάντοτε μετά την 23-5-1968) είναι δυνατή η κτήση της νομής από τρίτο για τον υπολογισμό του χρόνου της χρησικτησίας. Δηλαδή για την απόκτηση της νομής από τον τρίτο απαιτείται η έκδοση και η μεταγραφή του οριστικού παραχωρητηρίου και εξόφληση του τιμήματος του κλήρου όπως απαιτείται προκειμένου για την εκούσια μεταβίβαση του κλήρου σύμφωνα με το άρθρο 1 του α.ν. 431/1968 ή αρκεί μόνο η απόκτηση της κυριότητας του ατομικού κλήρου, η οποία και περιέρχεται αυτοδικαίως στους δικαιούχους κατά τις διατάξεις του άρθρου 189 ΑγρΚ με τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του Υπουργού Γεωργίας για την κύρωση της οριστικής διανομής των γαιών εκάστου αγροκτήματος.

Ο Νόμος 4061/2012

Μετά το Ν.4061/2012 επιτράπηκε η κατάτμηση και η μεταβίβαση των κληροτεμαχίων και συνεπώς η κτήση αυτών δυνάμει χρησικτησίας. Κατά καιρούς σύμφωνα τις κατά καιρούς νομοθετικές ρυθμίσεις επιτράπηκε η επικύρωση ανωμάλων δικαιοπραξιών και ήτοι η μεταβίβαση κατετμημένων κλήρων.

Επίσης κάποια εκ των αγροτικών κληροτεμαχίων άλλαξαν μορφή και έπαψαν να είναι αγροτικά καθώς οι περιοχές στις οποίες βρίσκονται εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης και τα ακίνητα αυτά από αγροτεμάχια μετατράπηκαν σε οικόπεδα.

Χρησικτησία και Εκκλησιαστικά ακίνητα

Όταν λέμε εκκλησιαστικά ακίνητα εννοούμε ακίνητα στην Κρήτη που ανήκουν στο Νομικό Πρόσωπο Ιερού Ναού, Ιεράς Μονής ή Ιεράς Μητροπόλεως.

Είναι γεγονός ότι η αναμφισβήτητη ιδιοκτησία στα εκκλησιαστικά ακίνητα δεν στηρίζεται σε τίτλους, παρά σε πολύ μικρό ποσοστό επομένως για τα υπόλοιπα ακίνητα ισχύει η χρησικτησία, η οποία όμως στηρίζεται σε άλλο νομοθετικό πλαίσιο και η απόδειξη κυριότητας περιβάλλεται σε συμβολαιογραφικό τύπο μεν που συνιστά μη υπάρχουσα κυριότητα και αποτελεί αποδεικτικό και όχι συστατικό τίτλο κυριότητας. Οι πράξεις αυτές είναι: α) συμβολαιογραφική πράξη τακτοποίησης κυριότητας και β) εκθέσεις απογραφής.

Το Νομοθετικό πλαίσιο που διέπει την πράξη τακτοποίησης τίτλων κυριότητας της Εκκλησιαστικής Περιουσίας ρυθμίζεται από τους εξής νόμους:

- Α.Ν. 2200/1940 άρθρο 88.

-Νόμος 3800/1957 άρθρο 7.

-Νόμος 590/1977 (καταστατικός χάρτης της εκκλησίας της Ελλάδος) άρθρο 62.

-Σε συνδυασμό με τους Νόμους:

- Ν. 4178/2013 άρθρο 53 παραγρ. 1 περ. 1Γ.

-Ν. 4258/2014 άρθρο 12 παραγρ. 12 περ. Β.

-Νόμος 4235/2014 άρθρο 68 παρ. 8 που αντικαθιστά το άρθρο 47 του Ν. 590/1977 και αφορά την έκθεση απογραφής για εκκλησιαστικά ακίνητα νέων Ιερών Μητροπόλεων ή Ενοριών.

ΕΙΔΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΚΛΗΣΙΑ ΤΗΣ ΚΡΗΤΗΣ

-Νόμος 4149/1961 (καταστατικός χάρτης της εκκλησίας της Κρήτης) και ειδικότερα τα άρθρο 54 και 89 και 131 αυτού, όπως ο Νόμος αυτός ισχύει σήμερα σύμφωνα και με τον κανονισμό υπ' αριθμόν 3/2015 «Περί Ιερών Ναών και Ενοριών της Ιεράς Αρχιεπισκοπής και των Ιερών Μητροπόλεων της Εκκλησίας Κρήτης» και ειδικότερα το άρθρο 17 παρ. 4 του κανονισμού αυτού.

-Νόμος 4301/2014 άρθρο 19 (εκθέσεις απογραφής) και άρθρο 25 (απόδειξη συστάσεως παλαιών Μονών και Ενοριών στερουμένων Φ.Ε.Κ.. ιδρύσεως).

Σχετικά έχει εκπονηθεί για λογαριασμό του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου του Εφετείου Κρήτης εξαιρετική εργασία από τις συναδέλφους Συμβολαιογράφους Ηρακλείου Ειρήνη Χατζάκη και

Νίκη Γούναρη που στηρίζεται στους άνω Νόμους και σε επιλεγμένη βιβλιογραφία όπως είναι:

Γνωμοδότηση 43/2010 του ειδικού Νομικού Συμβούλου της Εκκλησίας της Ελλάδος Θεοδώρου Παπαγεωργίου.

-Εγκύκλιον Σημείωμα υπ' αριθμόν 2842/1330/13-06-2014 της Ιεράς Συνόδου της Εκκλησίας της Ελλάδος.

-Εγκύκλιο σημείωμα της Ιεράς Συνόδου της εκκλησίας της Ελλάδος με αριθμ. πρωτ: 5992/2744/1-12-2014.

-Εγκύκλιο σημείωμα του Νομικού Συμβούλου του Οργανισμού Διοίκησης Μοναστηριακής Περιουσίας Νομού Ηρακλείου, Εμμανουήλ Ανδρουλακάκη.

-Επικαιροποιημένη γνωμοδότηση με αριθμό 14/2016 του προαναφερθέντος ειδικού Νομικού Συμβούλου της Εκκλησίας της Ελλάδος Θεοδώρου Παπαγεωργίου.

-Πράξεις τακτοποίησης κυριότητας – εκθέσεις απογραφής (Συγκεντρωτικός πίνακας – Περιπτώσιολογία) του ιδίου Θεοδώρου Παπαγεωργίου.

Για να γίνουν συμβολαιογραφικές πράξεις που αναφέρονται στο παρόν χρειάζονται απαραίτητα τοπογραφικό διάγραμμα, απόφαση εκκλησιαστικού συμβουλίου έγκριση της απόφασης από το Μητροπολιτικό συμβούλιο και δεν υπόκεινται σε κανένα φόρο και τέλος μεταγράφονται με πάγια δικαιώματα και δεν προσαρτάται

κανένα απολύτως πιστοποιητικό ούτε καν το περίφημο πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ.

Χρησικτησία και δασικά ή Δημόσια κτήματα.

Εδώ έχουμε ένα κανόνα:

Τα Δημόσια κτήματα δεν χρησιδεσπάζονται

Και ένα ερώτημα τα Δασικά-Χορτολιβαδικά είναι και Δημόσια Κτήματα;

Το ερώτημα θα ήταν λιγότερο δύσκολο αν είχαν αναρτηθεί δασικοί χάρτες πριν τη κτηματαγγραφή.

Σχετικά με τα δημόσια και δασικά κτήματα στην Κρήτη υπάρχουν δύο εκ διαμέτρου αντίθετες απόψεις:

1) Αυτή που ακούσαμε προσφάτως σ' αυτήν την αίθουσα διά στόματος κ. υπουργού κ. Φάμελου και των επιτελών του ότι δηλαδή η Κρήτη ανήκει μαζί με την Θράκη στις νέες γαίες και επομένως το τεκμήριο ιδιοκτησίας του Ελληνικού Δημοσίου στα δασικά κτήματα είναι μαχητό εφ' όσον υπάρχουν τα σχετικά αποδεικτικά στοιχεία.

Βέβαια οι κατά τόπους δασικές υπηρεσίες χρόνια τώρα δεν συμερίζονται αυτήν την άποψη και οι αποφάσεις των χαρακτήριζαν όχι μόνο την έκταση αλλά και την ιδιοκτησίας της ως Δημόσια δασική έκταση κλπ.

2) Αυτή που υποστηρίζουν νομικοί, όπως ο πρόεδρος και επιστημονικός διευθυντής του Κέντρου Κτηματολογικών Μελετών

Γεώργιος Διαμαντόπουλος, καθηγητής της Νομική Σχολής ΑΠΘ, ότι δηλαδή οι κατακτηθείσες περιοχές της χώρας μας από τον Σουλτάνο διακρίνονται σε δύο κατηγορίες σ' αυτές που συνθηκολόγησαν και στις δορυβάτωτες δηλαδή σ' αυτές που κατακτήθηκαν με πόλεμο όπως η Κρήτη .

Στις περιοχές που οι πληθυσμοί τους συνθηκολόγησαν οι υπόδουλοι κράτησαν τις ιδιοκτησίες των ενώ στις περιοχές που κατακτήθηκαν όλες οι ιδιοκτησίες περιήλθαν στον Σουλτάνο.

Αυτός παραχωρούσε τεμάχια σε αξιωματούχους του ή αλλά πρόσωπα που ήθελε να ευνοήσει. Τι παραχωρούσε όμως;

Ποτέ την κυριότητα παρά μόνο το δικαίωμα ωφέλιμης γής το περίφημο τεσαρούφ κάτι που δεν είναι αλλά μοιάζει με την δική μας επικαρπία. Ωφέλιμη γη είναι η γή που καλλιεργείται.

Με την Ανταλλαγή των πληθυσμών ανταλλάχθηκαν και οι περιουσίες δηλαδή οι καλλιεργήσιμες εκτάσεις.

Τα βουνά μας δε παραχωρήθηκαν ποτέ επίσημα και με τις διεθνείς συνθήκες μεταξύ των δύο χωρών περιήλθαν από την κυριότητα του Σουλτάνου στην ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου, εκτός αν υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία περί του αντιθέτου.

Που συγκλίνουν τώρα οι δύο θεωρίες;

Στο εκτός αν υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία

Ποια είναι αυτά;

Συμβόλαια προ του 1912 που ενώθηκε η Κρήτη με την λοιπή Ελλάδα.

Αυτά για γνώση προβληματισμό μελέτη και βάση για εξέλιξη των και μόνο.

Χρησικτησία και δικαστικές αποφάσεις

Οι δικαστικές αποφάσεις και τα πρακτικά συμβιβασμού που αναγνωρίζουν δικαίωμα κυριότητας ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα μεταγράφονται.

Δεν αποτελούν όμως τίτλους κυριότητας

Τίτλος κυριότητας είναι το δικαίωμα που εμπεριέχεται και αναγνωρίζεται με την δικαστική απόφαση δηλαδή η χρησικτησία και η δικαστική απόφαση είναι απλά αποδεικτικό στοιχείο αναγνώρισης της ύπαρξης του δικαιώματος αυτού, ισχύει δε μεταξύ των διαδίκων.

Ωστόσο είναι ευρύτατα διαδεδομένος τρόπος απόδειξης ύπαρξης χρησικτησίας σε πολλές δε περιπτώσεις αποτελεί μοναδική λύση σε περιπτώσεις απόδειξης κυριότητας σε οικόπεδα και οικοδομές μετά την ένταξη τους σε σχέδιο πόλεως.

Επομένως όταν προσκομίζεται δικαστική απόφαση η αιτία κτήσης στο έντυπο της δήλωσης κτηματογράφησης είναι χρησικτησία.

Χρησικτησία και Βοσκότοποι

Ένα υποσύνολο της άνω παραγράφου χρησικτησία και δασικά ή δημόσια κτήματα είναι η χρησικτησία σε βοσκότοπους.

Οι χώροι βοσκής στην Κρήτη συνήθως συμπίπτουν με δασικές ή χορτολιβαδικές εκτάσεις.

Φαινόμενο της τελευταία 15ετίας είναι η αναγραφή στο Ε9 προσώπων που ασκούν το επάγγελμα του κτηνοτρόφου εκτάσεων γής που είτε ανήκουν σε άλλα πρόσωπα είτε στο Ελληνικό Δημόσιο σύμφωνα με τα προσφερόμενα.

Αυτό συμβαίνει γιατί ο κτηνοτρόφος πρέπει να έχει αντίστοιχο με το ζωικό του κεφαλαίο χώρο βοσκής προκειμένου να λάβει τις σχετικές επιδοτήσεις.

Έχει γίνει μάλιστα και κατάχρηση του μεγέθους των εκτάσεων που δηλώνονται.

Σκοπός στην περίπτωση αυτή δεν είναι η κυριότητα των εκτάσεων αλλά μόνο το οικονομικό όφελος, ελλείπει έτσι ένα συστατικό στοιχείο που θα μπορούσε να οδηγήσει σε χρησικτησία. Το στοιχείο αυτό είναι η νομή με διάνοια κυρίου.

Ωστόσο και η απόδειξη της έλλειψης διανοίας κυρίου είναι δυσχερής και οι ίδιοι δεν θα προβληματιστούν, αλλά και τίποτε δεν θα τους εμποδίσει να κάνουν Ένορκες Βεβαιώσεις και να επικαλεστούν κυριότητα λόγω χρησικτησίας, προκειμένου να υποβάλουν τις σχετικές δηλώσεις στην κτηματογράφηση.

Περιμένουμε λοιπόν προβλήματα επικάλυψης των εκτάσεων αυτών τόσο με τους πραγματικούς κυρίους που διαθέτουν τίτλους όσο και με το Ελληνικό Δημόσιο.

Προσωπικά νομίζω πως μετά την κτηματογράφηση δεν είναι πολύ μακριά η μέρα που θα δούμε το Ελληνικό Δημόσιο να μισθώνει μέσα από δημοπρασία τους βοσκοτόπους του στους κτηνοτρόφους

Ένα ενδιαφέρον υποσύνολο αυτού του κεφαλαίου θα ήταν χρησικτησία και διαμεσολάβηση.

Η διαμεσολάβηση, νέος και μοντέρνος τρόπος επίλυσης διαφορών για την χώρα μας είναι ευρύτερα δεδομένος παγκοσμίως εδώ όμως ισχύει ακόμα προαιρετικά.

Θα μπορούσε να αντικαταστήσει ένα μεγάλο μέρος των αναγνωριστικών αποφάσεων κυριότητας αγωγών και τις διαδικασίες των πρακτικών συμβιβασμού.

Όμως δεν γνωρίζουμε με βεβαιότητα αν τα πρακτικά της διαμεσολάβησης τα υπογραμμένα από τα μέρη και τους δικηγόρους των και επικυρωμένα από το δικαστήριο είναι τίτλος εκτελεστός και επομένως μπορούν να μεταγραφούν.

Προσοχή μιλάμε μόνο για αυτά που αναγνωρίζουν δικαίωμα κυριότητος λόγω χρησικτησίας, δεδομένου ότι υπάρχει ασάφεια και λόγω του νεαρού του θεσμού της διαμεσολάβησης δεν υπάρχει νομολογία .

Αν σε πρακτικά διαμεσολάβησης αναγνωρίζονται ή συμφωνούνται άλλα θέματα που έχουν σχέση με ακίνητα όπως π.χ. συναίνεση σε

διανομή περιουσίας ή μεταβίβαση περιουσίας είναι σαφές πως πρέπει να ακολουθεί το αντίστοιχο συμβόλαιο.

Χρησικτησία και Πραγματικές Δουλείες

Οι πραγματικές δουλείες είναι εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου που του παρέχει κάποια ωφέλεια με πράξεις ή παραλείψεις.

Στις πραγματικές δουλείες έχουμε πάντα δύο ακίνητα.

Το ακίνητο που ωφελείται ονομάζεται δεσπόζον και το ακίνητο που έχει την υποχρέωση ονομάζεται δουλεύουν.

Σύμφωνα με το άρθρο 1120 του Α.Κ. Πραγματικές δουλείες είναι ιδίως η δουλεία οδού, δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης ή άντλησης νερού ή ποτισμού ρεμάτων του δεσπόζοντος, η δουλεία εξώστη ή προστέγου πάνω στο δουλεύουν ή στήριξης της οικοδομής πάνω στο γειτονικό κτίριο, η δουλεία υπονόμου, η δουλεία μη ανέγερσης μη παρεμπόδισης του φωτός ή της θέας του δεσπόζοντος.

Η λέξη ιδίως του άρθρου αυτού μας επιτρέπει να υποθέσουμε ότι υπάρχουν και άλλες που δεν απαριθμούν.

Στο άρθρο 1121 του Α.Κ. αναφέρεται ρητά ότι οι πραγματικές δουλείες συνιστώνται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία.

Οι διατάξεις για τη χρησικτησία ακινήτων και για τη μεταβίβαση τους με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και στη σύσταση των πραγματικών δουλειών.

Και στο Άρθρο 1138 αναφέρεται ότι η δουλεία αποσβήνεται με εικοσαετή αχρησία.

Είναι λοιπόν αυτονόητο ότι το εμπράγματο δικαίωμα της πραγματικής δουλείας πρέπει να απεικονίζεται στη δήλωση κτηματογράφησης και η χρησικτησία είναι τίτλος για τις πραγματικές δουλείες

Από τις πραγματικές δουλείες θα ξεχωρίσουμε με δυο λόγια για κάποιες περίεργες και ασυνήθιστες που δεν λείπουν από τους οικισμό μας.

Αυτές είναι η δουλεία εξώστη ή προσθέγουν στο δουλευόν ή στήριξης οικοδομής στο γειτονικό κτίριο.

Αν δούμε λοιπόν αυτοτελές οικόπεδο που έχει οικοδομή και ο εξώστης της οικοδομής βγαίνει στο γειτονικό οικόπεδο ή ξαφνικά μια βεράντα βρίσκεται στον πρώτο όροφο της διπλανή οικοδομής ξέρουμε πως είναι δουλεία του άρθρου 1120 του Α.Κ.

Μια άλλη δουλεία ρυθμίζει το δικαίωμα να διατηρεί ο δικαιούχος οικοδομικό κατασκεύασμα απάνω σε οικοδομικό κατασκεύασμα του δουλεύοντος, Αναφέρεται στο άρθρο 1127 του Α.Κ. και δεν είναι ασυνήθιστο να διαβάσουμε σε συμβόλαιο ότι π.χ. σε οικόπεδο 50 τ.μ. υπάρχει οικοδομή 50 τ.μ. και ένα επιπλέον να

δωμάτιο στο πρώτο όροφο της παρακείμενης ιδιοκτησίας του Χ. Ακόμα και αν το συμβόλαιο αυτό δεν έχει μεταγραφεί ως δουλεία εμείς πρέπει να γνωρίζουμε ότι είναι δουλεία με χρησικτησία.

Γενικά το κεφάλαιο των δουλειών στον Α.Κ. είναι λεπτομερές και κατατοπιστικό

Αντί επιλόγου

Η χρησικτησία είναι ισότιμος τίτλος κυριότητας ακινήτων αλλά ως άυλος τίτλος έχει τα μειονεκτήματά της. Κάποια από αυτά αναφέρθηκαν ήδη πιο πάνω. Ένα σοβαρό μειονέκτημα είναι η φορολογία της αφού η επίκληση χρησικτησίας συνεπάγεται καταβολή φόρου με συντελεστή 3,03% επί της αντικειμενικής αξίας, όταν ο φόρος κληρονομιάς δωρεάς και γονικής παροχής της πρώτης φορολογικής κλίμακας είναι μηδενικός για μεγάλα ποσά, ο φόρος διανομής 0,75% και ο φόρος ανταλλαγής 1,5%. Δεν είναι πολύ μακρά στο παρελθόν, ο χρόνος που η χρησικτησία εφορολογείτο με συντελεστή 13,47%. Αυτό που νομίζουν κάποιοι συμπολίτες μας, και το έχουμε ακούσει πολλές φορές, «ότι το δηλώνω στο Ε9 μου και είμαι εντάξει και γιατί βρε αδελφέ να το δηλώσει ο μπαμπάς; δεν το βάζω κατ' ευθείαν εγώ ίνα το κατοχυρώσω;» Ε αυτό θα το βρουν μπροστά τους. Μεταφέρουν απλά το μειονέκτημα και το πρόβλημα. Με την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης η χρησικτησία σαν τίτλος

θα τείνει προς εξαφάνιση και θα πρέπει να αποδεικνύεται αποκλειστικά με δικαστική διαδικασία.