



Κτήση κυριότητας ακινήτου με χρησικτησία

Ένα από τα προβλήματα, που συχνά αντιμετωπίζουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων, ιδίως αγροτεμαχίων και οικοπέδων στην περιφέρεια, είναι η καταπάτηση της ιδιοκτησίας τους από τρίτους, οι οποίοι συχνά επικαλούνται δικαίωμα κυριότητας επ' αυτών. Τα πρόσωπα που προβάλλουν αυτές τις αξιώσεις εκμεταλλεύονται την απουσία των νομίμων δικαιούχων, οι οποίοι τυγχάνει να είναι κάτοικοι εξωτερικού ή μεγάλων αστικών κέντρων, με αποτέλεσμα να μη δύνανται να παρακολουθούν τις ιδιοκτησίες τους. Επομένως, κρίνεται απαραίτητη η ενημέρωση του ιδιοκτήτη ενός ακινήτου για τον τρόπο με τον οποίο μπορεί κανείς να αποκτήσει κυριότητα σε βάρος του.

Η χρησικτησία αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας, καθώς ο χρησιδεσπόμενος δεν στηρίζει το δικαίωμά του στο δικαίωμα του προκατόχου του, αλλά αποκτά κυριότητα ανεξάρτητα από τη θέλησή του. Διακρίνεται σε δύο είδη, την τακτική (ΑΚ 1041) και την έκτακτη (ΑΚ 1045).

❖ Τακτική χρησικτησία

Όποιος νέμεται ακίνητο καλόπιστα και με νόμιμο τίτλο για δέκα χρόνια γίνεται κύριος του ακινήτου με τακτική χρησικτησία. Οι προϋποθέσεις που σωρευτικά πρέπει να συντρέχουν, είναι οι εξής:

- 1. Πράγμα δεκτικό χρησικτησίας:** Ανεπίδεκτα χρησικτησίας είναι τα εκτός συναλλαγής πράγματα (ΑΚ 966). Υπάρχουν ακίνητα που ο νόμος εξαιρεί από αυτή για ειδικούς λόγους π.χ. ακίνητα του Δημοσίου, καθώς και ακίνητα που από την ίδια τους της φύση δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρησικτησίας.
- 2. Νομή του πράγματος:** Η νομή πρέπει να υπάρχει όλο τον χρόνο που απαιτείται για τη θεμελίωση της χρησικτησίας.
- 3. Καλή πίστη:** Ο χρησιδεσπόμενος είναι καλόπιστος όταν χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα όταν απέκτησε τη νομή του πράγματος (ΑΚ 1042, 1044).



- 4. Νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος:** Χωρίς ο νόμος να δίνει ορισμό, ως νόμιμος τίτλος θα μπορούσε να χαρακτηριστεί το νομικό εκείνο γεγονός, που κατ' αρχήν είναι κατάλληλο να προσπορίσει κυριότητα στον αποκτώντα, στη συγκεκριμένη όμως περίπτωση δεν την προσπόρισε σε αυτόν λόγω ελαττώματος, από το οποίο έπασχε όπως είναι η έλλειψη κυριότητας στο πρόσωπο του δικαιοπαρόχου. Νομιζόμενος τίτλος είναι αφενός ο ανύπαρκτος, τον οποίο όμως ο νομέας δικαιολογημένα νόμισε ότι υπάρχει, αφετέρου ο άκυρος, τον οποίο δικαιολογημένα θεώρησε ως έγκυρο.
- 5. Πάροδος ορισμένου χρόνου:** Η τελευταία προϋπόθεση για την κτήση κυριότητας ακινήτου με τακτική χρησικτησία είναι η πάροδος δέκα χρόνων.

❖ Έκτακτη χρησικτησία

Για την κτήση κυριότητας ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία απαιτείται να το έχει κανείς στη νομή του για μια εικοσαετία. Εν προκειμένω, δεν απαιτείται ούτε καλή πίστη ούτε τίτλος. Με το θεσμό της έκτακτης χρησικτησίας, σε αντίθεση με εκείνον της τακτικής, δεν επιδιώκεται η προστασία του καλόπιστου νομέα, αλλά η επικύρωση της μακροχρόνιας οικονομικής εκμετάλλευσης του ακινήτου. Οι προϋποθέσεις που σωρευτικά πρέπει να συντρέχουν, είναι οι εξής:

- 1. Πράγμα δεκτικό χρησικτησίας:** Ισχύουν ομοίως τα ως άνω αναφερόμενα για την τακτική χρησικτησία.
- 2. Νομή του πράγματος:** Εν αντιθέσει με την τακτική χρησικτησία, δεν απαιτείται να συνδυάζεται με καλή πίστη του νομέα.
- 3. Πάροδος ορισμένου χρόνου:** Ο χρόνος που πρέπει να συμπληρωθεί είναι τα είκοσι χρόνια.

❖ Προστασία ιδιοκτήτη

Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης του ακινήτου διαπιστώσει καταπάτηση, θα πρέπει να κινητοποιηθεί άμεσα αξιοποιώντας όλα τα μέσα που του παρέχει ο νόμος. Ειδικότερα, έχει τη δυνατότητα να ζητήσει από το αρμόδιο δικαστήριο την αναγνώριση της κυριότητάς του και την απόδοση του ακινήτου, ασκώντας τη διεκδικητική αγωγή (ΑΚ 1094).