

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η εισαγωγή του Κτηματολογίου στην Ελλάδα έχει μακρά και πολυκύμαντη ιστορία. Το σύστημα της τυπικής δημοσιότητας που ίσχυε σχεδόν από την ίδρυση του Ελληνικού Κράτους δεν ήταν το ιδεώδες για την δημιουργία διαφάνειας και ασφάλειας στις επί των ακινήτων συναλλαγές. Οι εκτεταμένες καταπατήσεις της δημόσιας γης ήταν άλλος ένας σημαντικός λόγος αβεβαιότητας.

Το Κτηματολόγιο θα λειτουργήσει βελτιωτικά, δεν αποτελεί όμως πανάκεια. Η ουσιαστική δημοσιότητα που προσφέρει θα συντελέσει, βεβαίως, αποφασιστικά στην εδραίωση της διαφάνειας και ασφάλειας στις συναλλαγές επί ακινήτων. Τα πάντα όμως θα εξαρτηθούν από την ακριβή τροφοδότηση του Κτηματολογίου. Διότι και εδώ ισχύει το "rubbish in, rubbish out". Έτσι, το όλο εγχείρημα απαιτεί χρόνο, επιμέλεια και χρήμα.

Τα προλεχθέντα οδηγούν στη διαπίστωση της ανάγκης να υπάρξει μια ολοκληρωμένη επισκόπηση, κατάταξη και ερμηνεία της νομοθεσίας που ρυθμίζει τα του Κτηματολογίου. Αυτά προσφέρει η εργασία του κυρίου Τσολακίδη, την οποία με ιδιαίτερη χαρά προλογίζω.

Το βιβλίο διαιρείται σε τρία μέρη. Το Πρώτο Μέρος, υπό τον τίτλο «Η δημοσιότητα των εμπράγματων δικαιωμάτων», ασχολείται με τη διάκριση μεταξύ τυπικής και ουσιαστικής δημοσιότητας και κλείνει με την εξέταση των συστημάτων δημοσιότητας των εμπράγματων δικαιωμάτων. Στην ενότητα αυτή εξαιρείται η σημασία της δημοσιότητας ως αρχής του εμπράγματος δικαίου, κυρίως βέβαια επί ακινήτων, δεδομένου ότι επί κινητών, κάποιου είδους δημοσιότητα υπάρχει στην υλική παράδοση της κατοχής, ενώ ελλείπει στην μακρά και βραχεία χειρί παράδοση και στην αντιφώνηση της νομής. Στην περίπτωση δε της ΑΚ 1036, προαπαιτούμενο της κτήσεως παρά μη κυρίου είναι η καλή πίστη του αποκτώντος. Αλλά και στα ακίνητα, ιδίως στην τακτική χρησικτησία και στην ενοικοδόμηση επί αλλότριου ακινήτου, έχει σημασία η καλή πίστη του αποκτώντος την κυριότητα. Στην τακτική δε χρησικτησία, η τυπική δημοσιότητα ικανοποιείται με την ύπαρξη νομίμου και νομιζόμενου τίτλου.

Στο Δεύτερο Μέρος της μελέτης αντιμετωπίζεται η κτηματολογική εγγραφή διαφόρων νομικών πράξεων, η διαδικασία και η νομική φύση της εν λόγω εγγραφής και τα αποτελέσματά της. Περαιτέρω, εξετάζεται η δημοσιότητα του Κτηματολογίου και γίνεται αντιβολή προς την αρχή της προστασίας των προσωπικών δεδομένων. Η ανάπτυξη της ενότητας αυτής είναι μεν προεχόντως περιπτωσιολογική, πλην όμως

Πρόλογος

αναγκαία, ενόψει της συνθετικής θεωρήσεως της όλης προβληματικής που είχε να αντιμετωπίσει ο συγγραφέας.

Η μελέτη κλείνει με την ανάπτυξη περί της ουσιαστικής δημοσιότητας στο Κτηματολόγιο. Ιδιαίτερης δογματικής αξίας είναι το σύνολο των αναλύσεων ως προς το τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών και ιδίως τα της ανατροπής του τεκμηρίου. Εξετάζεται περαιτέρω η δημόσια πίστη των κτηματολογικών εγγραφών. Εξίσου σημαντική είναι η ανάλυση που επιχειρεί ο συγγραφέας για το αν προστατεύονται και τα ενοχικά δικαιώματα που αποκτά κάποιος καλόπιστα από τον εμφανιζόμενο ως δικαιούχο στο Κτηματολόγιο. Ο συγγραφέας επιχειρηματολογεί με βάση την κτήση ενοχικών δικαιωμάτων βάσει κληρονομητηρίου και την προστασία του καλόπιστου τρίτου στην εικονικότητα, καταλήγει δε στο ορθό συμπέρασμα ότι κατά μείζονα λόγο πρέπει να γίνει δεκτή η προστασία του καλόπιστου τρίτου και επί κτήσεως ενοχικών δικαιωμάτων από καλόπιστο τρίτο εκ μέρους του αναγραφόμενου ως δικαιούχου στο Κτηματολόγιο.

Το βιβλίο του κυρίου Τσολακίδη προβαίνει σε μια πλήρη επεξεργασία και κριτική αξιολόγηση του νομοθετικού, επιστημονικού και, έστω περιορισμένου, νομολογιακού υλικού. Ο συγγραφέας, άριστος χειριστής της σύγχρονης τεολογικής μεθόδου, κατορθώνει να δαμάσει ένα ομολογουμένως ευρύτατο σε έκταση υλικό και να παρουσιάσει την όλη προβληματική, ακόμη και σε καθαρώς τεχνικά θέματα, με ενάργεια και ακρίβεια.

Με την χρήση της ορθής επιστημονικής μεθόδου, τη βαθιά γνώση του αστικού δικαίου την οποία αποπνέει, τη μεγάλη πρακτική της σημασία, η εργασία του κυρίου Τσολακίδη αποτελεί μια πολύ σημαντική συμβολή στον κορμό του σύγχρονου αστικού δικαίου.

Γ. Δ. Καλλιμόπουλος

ΠΡΟΛΟΓΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΤΟΥ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ

Το Εθνικό Κτηματολόγιο, ως σύστημα δημοσιότητας των εμπραγμάτων σχέσεων επί ακινήτων, επεκτείνεται βαθμιαία σε μεγάλα τμήματα της Ελληνικής επικράτειας. Η ολοκλήρωση της κτηματογράφησης των μεγάλων δήμων της χώρας, συμπεριλαμβανομένων των Δήμων Αθηναίων και Θεσσαλονικέων και των άλλων Δήμων των πολεοδομικών τους συγκροτημάτων, επιτρέπει την πρόβλεψη ότι σε λίγα χρόνια το κτηματολόγιο θα έχει επεκταθεί στο μείζον μέρος της χώρας. Η νομική φιλολογία για το νέο σύστημα δημοσιότητας δεν είναι όμως ακόμη εκτενής. Η νομολογία περιορίζεται στα ζητήματα διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, ενώ η θεωρία δεν έχει παρουσιάσει μεγάλο αριθμό συστηματικών έργων και μονογραφιών.

Στο πλαίσιο αυτό, μπορεί να γίνει κατανοητή η επιλογή της συγγραφής μιας μονογραφίας με αντικείμενο την παρεχόμενη μέσω του κτηματολογίου δημοσιότητα. Το Εθνικό Κτηματολόγιο λειτουργεί ήδη ως σύστημα δημοσιότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε πολλές περιοχές της χώρας και ο ν. 2664/1998 αποτελεί ισχύον και εφαρμοζόμενο δίκαιο στην ελληνική έννομη τάξη. Αναδεικνύεται, επομένως, η σημασία μιας πλήρους και συστηματικής ερμηνευτικής προσέγγισής του, με αξιοποίηση τόσο των μέχρι τούδε πορισμάτων της θεωρίας και της νομολογίας όσο και της συγκριτικής έρευνας. Στόχος είναι ο θεσμός του κτηματολογίου να εξετασθεί εναρμονισμένα με τους άλλους θεσμούς δημοσιότητας και οι διατάξεις του που κατοχυρώνουν τη δημόσια πίστη των κτηματολογικών εγγραφών να ερευνηθούν συγκριτικά με άλλους κανόνες που προστατεύουν τους καλόπιστους συναλλασσομένους.

Θερμές ευχαριστίες προσήκουν σε δύο από τους δασκάλους μου για τις συμβουλές και τα σχόλιά τους επί του κειμένου της μελέτης αυτής. Ο Ομ. Καθηγητής *Φίλιππος Δωρής* είχε την καλοσύνη να διαβάσει το τελικό σχέδιο και να συνεισφέρει τις διακριτικές αλλά ουσιαστικές επισημάνσεις του. Ο Ομ. Καθηγητής *Γεώργιος Καλλιμόπουλος* επεσήμανε κριτικά καίριες διαστάσεις της προβληματικής, ενώ πρόθυμα ανταποκρίθηκε και στην παράκλησή μου να προλογίσει τη μελέτη.

Πολλές από τις σκέψεις που εκτίθενται στην παρούσα εξελίχθηκαν και δοκιμάσθηκαν κατά τη διάρκεια της συμμετοχής μου στο μάθημα «Κτηματολόγιο» του ΠΜΣ Αστικού Δικαίου της Νομικής Σχολής του Πανεπιστημίου Αθηνών. Ευχαριστώ ιδιαίτερα τους συνδιδάσκοντες και τους φοιτητές μας για τις γόνιμες συζητήσεις και τους προβληματισμούς.

Για την άρτια όσο και ταχεία, εν μέσω νομοθετικών μεταβολών, έκδοση του βιβλίου

Προλογικό σημείωμα του συγγραφέα

ου ευχαριστώ τον εκδότη *Πάνο Σάκκουλα* και τις συνεργάτιδες του *Κέλλυ Νεζερίτη* και *Διαμάντω Χαλβατζόγλου*.

Η μελέτη αυτή αφιερώνεται στην κόρη μου *Ελένη*, ως ελάχιστο αντιστάθμισμα του χρόνου που της στέρησα και όσων μου έχει προσφέρει. Για να καταστεί όμως δυνατή η εκπόνησή της, η *Κορίνα* επιφορτίσθηκε με περισσότερες μέριμνες, αφήνοντας σ' εμένα τις ευχάριστες στιγμές. Την ευχαριστώ, και γι' αυτό, για άλλη μια φορά.

Αθήνα, Ιούλιος 2013

Ζαφείρης Τσολακίδης

§ 1. Προδιάθεση

Αί δικαιοπραξίαί περί παραχωρήσεως έμπραγμάτων δικαίων επί ακινήτου κτήματος άσφαλέστερον καί δή εύκολώτερον καί συχνότερον συνομολογοϋνται όπου ή νομοθεσία παρέχει τοίς συμβαλλομένοις μέσον άνερευνήσεως, δι' οϋ εύκόπως πιστοϋνται, ότι ό παραχωρητής έχει πράγματι τό παραχωρούμενον δίκαιον καί ότι έχει αυτό όποίον παραχωρεΐται.

Βασιλείος Οικονομίδης
Εμπράγματα Δίκαια

Ό Κώδιξ ήμῶν θά ήτο εύκταΐον νά άπεδέχετο έν τῷ θέματι τής μεταβιβάσεως τής κυριότητος ακινήτων τό έν Γερμανία καί Έλβετία κρατοϋν σύστημα τῶν Κτηματικών βιβλίων. Τό σύστημα όμως τοϋτο προϋποθέτει τήν κτηματογράφησιν τής χώρας, ήτις... είναι βέβαιον ότι δέν δύναται νά συντελεσθῆ ολοκληρος έν τῷ άμέσῳ μέλλοντι.

Πέτρος Θηβαΐος
«Γενική Επισκόπηση» του Σχεδίου Εμπραγμάτου Δικαίου

I. Οι ανωτέρω φράσεις, η πρώτη ενός εκ των επιφανέστερων Ελλήνων νομικών και η δεύτερη του εισηγητή του Εμπραγμάτου Δικαίου στη Συντακτική Επιτροπή του ΑΚ, συγκεφαλαιώνουν την προβληματική της δημοσιότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων στην ελληνική έννομη τάξη, η οποία συνεχίζει και σήμερα να διατηρεί την επικαιρότητά της. Η ανάγκη διαμόρφωσης ενός λειτουργικού συστήματος, που θα παρέχει στους συναλλασσομένους δυνατότητα ταχείας και αξιόπιστης πληροφόρησης αναφορικά με τις εμπράγματες σχέσεις επί ακινήτων, επισημάνθηκε ήδη από τις πρώτες θεωρητικές ενασχολήσεις με το εμπράγματο δίκαιο του νεοσύστατου Ελληνικού κράτους. Παράλληλα, η εισαγωγή συστήματος κτηματολογίου απετέλεσε –δυσεκπλήρωτο– αίτημα ήδη από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα, δεν μπόρεσε όμως να δρομολογηθεί ουσιαστικά παρά μόνον στο τέλος του.

Η απόλυτη ενέργεια των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, η οποία επιβάλλει σεβασμό τους από όλους, θέτει το ζήτημα της διασφάλισης σαφήνειας και βεβαιότητας ως προς τα δικαιώματα αυτά και ως προς τους φορείς τους, ώστε να είναι σε όλους σαφές ποια δικαιώματα καλούνται να σεβασθούν. Η ρυθμιστική αναγκαιότητα αναδεικνύεται όμως προεχόντως από την ιδιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, και δη αυτών επί ακινήτων, ως βασικών αντικειμένων συναλλαγής. Δεδομένου ότι παράγωγη κτήση δικαιώματος είναι δυνατή μόνον με σύναψη δικαιοπραξίας με τον μέχρι τότε φορέα του, καθίσταται προφανής η ανάγκη καθενός να μπορεί να πληροφορηθεί τα εμπράγματα δικαιώματα και τα υποκείμενά τους, ώστε να γνωρίζει με ποιον πρέπει να συναλλαγεί για να αποκτήσει συγκεκριμένο δικαίωμα. Η εμπέδωση βεβαιότητας και ασφάλειας ως προς τις συγκεκριμένες συναλλαγές δεν προϋποθέτει μάλιστα δυνατότητα πληροφόρησης μόνον ως προς το φορέα κάθε δικαιώματος, αλλά και ως προς

§ 1. Προδιάθεση

πρόσθετα στοιχεία που ενδιαφέρουν κάθε επίδοξο κτήτορα: εάν το δικαίωμα βαρύνεται με δικαιώματα τρίτων, αντιτάξιμα έναντι των ειδικών διαδόχων του δικαιούχου· εάν έχει ήδη καταστεί επίδικο, εν όλω ή εν μέρει· εάν υφίστανται δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης του δικαιούχου, οι οποίες θα καταστήσουν τη διαθετική δικαιοπραξία ανίσχυρη κ.ο.κ.

Η ικανοποίηση των εν λόγω αναγκών από την έννομη τάξη προϋποθέτει διαμόρφωση μηχανισμών, οι οποίοι θα επιτρέπουν σε κάθε ενδιαφερόμενο να αντλήσει από αξιόπιστη πηγή τις πληροφορίες που τον ενδιαφέρουν για τα εμπράγματα δικαιώματα και για τα υποκείμενά τους. Το αίτημα αυτό, το οποίο αναδεικνύεται σε έναν από τους βασικούς στόχους του εμπραγμάτου δικαίου, μπορεί να περιγραφεί ως *αίτημα δημοσιότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων*.

Αναφορικά με τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, όλες σχεδόν οι σύγχρονες έννομες τάξεις έχουν υιοθετήσει το σύστημα της διασφάλισης της δημοσιότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων μέσω δημόσιων βιβλίων, μητρώων δηλαδή θεσπισθέντων ειδικά για το σκοπό αυτόν, στα οποία έχει κατ' αρχήν πρόσβαση κάθε ενδιαφερόμενος, προκειμένου να αρυσθεί τις πληροφορίες που τον ενδιαφέρουν. Με διάφορες παραλλαγές και συνδυασμούς, τα συστήματα των δημοσίων βιβλίων διακρίνονται εν τέλει σε δύο βασικές κατηγορίες, με κριτήριο διάκρισης τον τρόπο οργάνωσης και τήρησης των πληροφοριών. Τα *προσωποκεντρικά συστήματα* στηρίζονται σε εγγραφές κατά πρόσωπα, κατά φορέα δηλαδή εμπραγμάτου δικαιώματος, ενώ τα *κτηματοκεντρικά συστήματα* στηρίζονται σε εγγραφές κατά ακίνητο.

II. Ως «δημοσιότητα» των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων νοείται κατ' αρχήν η διαμόρφωση μέσων, δια των οποίων κάθε ενδιαφερόμενος θα δύναται να πληροφορηθεί για το εμπράγματο καθεστώς συγκεκριμένου ακινήτου: ποια δικαιώματα υφίστανται επί αυτού, με τι περιεχόμενο, υπέρ τίνων, εάν τυχόν αμφισβητούνται κ.ο.κ. Η διάσταση αυτή, εν ολίγοις απλώς η παροχή δυνατότητας πληροφόρησης, περιγράφεται στη θεωρία ως *τυπική δημοσιότητα*. Η σημασία της τυπικής δημοσιότητας δεν πρέπει να παροράται, αφού η ευχέρεια ταχείας και αποτελεσματικής πληροφόρησης, μέσω οργανωμένου συστήματος τηρούμενου από δημόσια αρχή, συντελεί στην εμπέδωση κλίματος βεβαιότητας και στην επιτάχυνση και διευκόλυνση των συναλλαγών.

Εν τούτοις, με δεδομένο ότι οι παρεχόμενες δια του μηχανισμού τυπικής δημοσιότητας πληροφορίες ενδέχεται να είναι εξ αρχής ή να καταστούν επιγενομένως ανακριβείς, ανακύπτει το ζήτημα της προστασίας των συναλλασσομένων, οι οποίοι δικαιολογημένα εμπιστεύθηκαν τις παρασχεθείσες πληροφορίες, εφόσον αυτές εν τέλει δεν ανταποκρίνονταν στην πραγματικότητα. Η εν λόγω κατοχύρωση της πίστης των τρίτων στο περιεχόμενο των μηχανισμών δημοσιότητας, χαρακτηρίζεται ως *ουσιαστική δημοσιότητα*. Είναι προφανές ότι η ενίσχυση της βεβαιότητας ως προς τις εμπράγ-

ματες σχέσεις και η ασφάλεια των συναλλαγών που επιτυγχάνεται με την ίδρυση και λειτουργία θεσμών δημοσιότητας αμβλύνεται εν τοις πράγμασι εάν οι μηχανισμοί αυτοί παρέχουν μεν πληροφορίες, δεν εγγυώνται όμως την ακρίβειά τους. Οι συναλλασσόμενοι διευκολύνονται μεν, δεν απαλλάσσονται όμως από το βάρος της έρευνας, αφού εξακολουθούν να συναλλάσσονται ιδίω κινδύνω: εάν η παρασχεθείσα πληροφορία (λ.χ. ως προς τον φορέα του δικαιώματος που αποκτούν) είναι ανακριβής, το επιδιωκόμενο από αυτούς αποτέλεσμα θα ματαιωθεί.

III. Σε αντίθεση με ό,τι θα μπορούσε κανείς εκ πρώτης όψεως να υποθέσει, η ειδικότερη διαμόρφωση ενός συστήματος δημοσιότητας των εμπραγμάτων σχέσεων επί ακινήτων δεν αποτελεί απλώς τεχνικό ζήτημα, ούτε οι σχετικές επιλογές του νομοθέτη είναι αξιολογικώς ουδέτερες. Τα χαρακτηριστικά του συστήματος, όπως επί παραδείγματι το περιεχόμενό του, η πρόσβαση σε αυτό και οι συνέπειες των καταχωρίσεων εκφράζουν συγκεκριμένη στάθμιση των συγκρουόμενων συμφερόντων και εναρμόνιση αντίρροπων αρχών.

Ειδικότερα, στα συμφέροντα των φορέων εμπραγμάτων δικαιωμάτων ανταποκρίνεται κατ' αρχήν η ύπαρξη συστήματος δημοσιότητας, ώστε να καθίστανται τα δικαιώματα προφανή στους τρίτους, και να αποτρέπονται, στο μέτρο του δυνατού, οι αμφισβητήσεις και οι προσβολές τους. Ωστόσο, τόσο τα εμπράγματα δικαιώματα όσο και τα στοιχεία των υποκειμένων τους αποτελούν προσωπικές πληροφορίες, τη διάδοσή των οποίων οι δικαιούχοι ευλόγως επιθυμούν να περιορίσουν. Το αίτημά τους, επομένως, θα κατευθύνεται στον περιορισμό τόσο των περιλαμβανόμενων στο σύστημα δημοσιότητας πληροφοριών όσο και των προσώπων που θα έχουν πρόσβαση στο σύστημα αυτό, ιδίως με την πρόβλεψη ειδικών προϋποθέσεων για την θεμελίωση δικαιώματος εξέτασης των δημοσίων βιβλίων. Περαιτέρω, η ενδεχόμενη προστασία των τρίτων συναλλασσομένων, οι οποίοι εμπιστεύθηκαν το ανακριβές περιεχόμενο του συστήματος δημοσιότητας, συνεπάγεται (εφόσον η προστασία αυτή επιτυγχάνεται με την κτήση δικαιώματος παρά μη δικαιούχου) ότι οι αληθείς δικαιούχοι θα στερούνται των δικαιωμάτων τους χωρίς τη βούλησή τους. Ως εκ τούτου, στα συμφέροντα των δικαιούχων ανταποκρίνεται η έλλειψη ουσιαστικής δημοσιότητας, ή πάντως η θέσπιση αυστηρών προϋποθέσεων για την κτήση δικαιώματος από τους καλόπιστους συναλλασσόμενους.

Οι τρίτοι συναλλασσόμενοι, οι οποίοι επιδιώκουν να αποκτήσουν εμπράγματο δικαίωμα, έχουν κατ' αρχήν συμφέρον να λειτουργεί σύστημα δημοσιότητας που θα τους παρέχει αξιόπιστη πληροφόρηση και θα προστατεύει την εμπιστοσύνη τους στο περιεχόμενό του. Στην κατεύθυνση αυτή, θα αξιούν πληρότητα του συστήματος δημοσιότητας, ανεμπόδιστη πρόσβαση σε αυτό και ευρεία προστασία της καλόπιστης συναλλαγής. Εν τούτοις, η πληρότητα του συστήματος, και η συνακόλουθη τήρηση σε

§ 1. Προδιάθεση

αυτό όσο το δυνατόν περισσότερων πληροφοριών, συνεπάγεται υποβολή περισσότερων πράξεων σε δημοσιότητα, και άρα επιβράδυνση των συναλλαγών και αύξηση της δαπάνης για την ολοκλήρωσή τους.

Κατά την ειδικότερη διαμόρφωση του συστήματος δημοσιότητας, ο νομοθέτης επιβάλλεται να συγκεράσει στο μέτρο του εφικτού τα κατά τα ανωτέρω αντίρροπα συμφέροντα. Η ρύθμιση θα συνιστά προϊόν εναρμόνισης των αρχών και των αξιολογήσεων που διατρέχουν το σύστημα του ιδιωτικού δικαίου, το κανονιστικό περιεχόμενο των οποίων ενδεχομένως συγκρούεται στη συγκεκριμένη ρυθμιστέα περίπτωση. Επί παραδείγματι, η αρχή της προστασίας της εμπιστοσύνης των καλόπιστων συναλλασσομένων δικαιολογεί την δημόσια πίστη των κτηματολογικών εγγραφών, και τη γενικευμένη πρόβλεψη κτήσεως δικαιώματος παρά μη δικαιούχου. Εν τούτοις, η αρχή της ασφάλειας του δικαίου και η ανάγκη προστασίας των υφιστάμενων δικαιωμάτων, επιβάλλει φειδώ στην πρόβλεψη απώλειας δικαιωμάτων χωρίς τη βούληση του φορέα τους. Αντιστοίχως, ενώ κατ' αρχήν, στο πλαίσιο της λειτουργίας ενός ολοκληρωμένου συστήματος δημοσιότητας, ενδέχεται να θεωρηθεί ευκαία η υποβολή σε δημοσιότητα όσο το δυνατόν περισσότερων κατηγοριών πράξεων, ο νομοθέτης πρέπει να συνεκτιμήσει την συνακόλουθη επιβράδυνση των συναλλαγών, από την ανάγκη προσαγωγής προς την τηρούσα το σύστημα αρχή και ελέγχου όλων των εν λόγω πράξεων, την επιβάρυνση κάθε συναλλαγής με την ανάλογη δαπάνη, αλλά και τη δημοσιοποίηση των προσωπικών πληροφοριών των συμβαλλομένων, η οποία πρέπει να περιορισθεί στο αναγκαίο για την εξυπηρέτηση άλλων θεμιτών σκοπών μέτρο.

Καθίσταται, επομένως, προφανές ότι η διαμόρφωση και λειτουργία ενός συστήματος δημοσιότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων προϋποθέτει σειρά σταθμίσεων και αξιολογήσεων εκ μέρους του νομοθέτη. Τούτο, όχι μόνον ως προς τις βασικές ρυθμιστικές επιλογές (λ.χ. το εάν ή όχι θα παρέχεται προστασία στους εμπιστευόμενους την ακρίβεια των περιεχόμενων στο σύστημα πληροφοριών), αλλά και ως προς ειδικότερες εκφάνσεις της ρύθμισης και ως προς το περιεχόμενο των επί μέρους κανόνων (αναφορικά με τις δημοσιευτέες πράξεις, την δυνατότητα πρόσβασης, την έκταση της δημόσιας πίστης κ.ο.κ.). Οι εν λόγω αξιολογήσεις είναι ευνόητο ότι επιβάλλεται να αποτελούν ερμηνευτικό γνώμονα και για την ερμηνευτική προσέγγιση των επί μέρους διατάξεων: κάθε μία πρέπει να αντιμετωπίζεται ως λειτουργικό τμήμα ενός συστήματος διεπόμενου από συγκεκριμένες αρχές, οι οποίες θα φωτίζουν τις λύσεις και στα ειδικότερα ερμηνευτικά ζητήματα.

IV. Η διαφοροποίηση των προσωποκεντρικών και των κτηματοκεντρικών συστημάτων δημοσιότητας δεν περιορίζεται στην αφετηρία τους, τον άξονα οργάνωσης και τήρησης των πληροφοριών, αλλά αναδεικνύεται προεχόντως στο διαφορετικό βαθμό ικανοποίησης των αναγκών της δημοσιότητας.

Τα προσωποκεντρικά συστήματα, λόγω των δομικών χαρακτηριστικών τους, προεχόντως της οργάνωσης των μητρώων ανά πρόσωπο, ικανοποιούν ως επί το πλείστον, αν και όχι σε απόλυτο βαθμό, το αίτημα της τυπικής δημοσιότητας. Οι συναλλασσόμενοι μπορεί να αντλήσουν πληροφορίες ως προς τις πράξεις που έχει επιχειρήσει συγκεκριμένο πρόσωπο, χωρίς να αποκλείεται όμως πράξεις για τα ίδια δικαιώματα να έχουν επιχειρήσει και άλλα πρόσωπα ή φορείς των καταχωριστέων δικαιωμάτων να είναι άλλοι από τους αναγραφόμενους. Αντιθέτως, τα προσωποκεντρικά συστήματα δεν παρέχουν κατά κανόνα εγγύηση για την ακρίβεια των εμφανιζόμενων σε αυτά πληροφοριών, ούτε προστατεύουν όσους εμπιστεύθηκαν τις καταχωρίσεις σε αυτά. Ως εκ τούτου, οι συναλλασσόμενοι διαθέτουν μεν ένα συστηματικά οργανωμένο μηχανισμό παροχής πληροφοριών, δεν προστατεύονται όμως εάν οι πληροφορίες που άντλησαν αποδειχθούν ανακριβείς. Επομένως, δεν εξυπηρετείται το αίτημα της ουσιαστικής δημοσιότητας.

Τα κτηματοκεντρικά συστήματα διασφαλίζουν σε μείζονα βαθμό το αίτημα της τυπικής δημοσιότητας, εξαιτίας της συγκέντρωσης σε ένα σημείο όλων των πληροφοριών που αφορούν σε συγκεκριμένο ακίνητο και της συνακόλουθης ευχερούς πρόσβασης σε αυτές. Είναι προφανές ότι η οργάνωση των πληροφοριών με άξονα συγκεκριμένο ακίνητο διευκολύνει την έρευνα αναφορικά με τα δικαιώματα επί του ακινήτου αυτού, τις δεσμεύσεις τους καθώς και τυχόν αμφισβητήσεις τους. Σπουδαιότερο, όμως, είναι ότι τα κτηματοκεντρικά συστήματα ικανοποιούν και το αίτημα ουσιαστικής δημοσιότητας: οι εμπιστευθέντες την ακρίβεια των στοιχείων που περιλαμβάνονται στο δημόσιο βιβλίο προστατεύονται, αφού ειδικές διατάξεις προβλέπουν την επέλευση εννόμων συνεπειών με βάση όχι την πραγματική κατάσταση, αλλά την εμφανιζόμενη στο βιβλίο.

Εν όψει όσων εξετάθησαν, το αίτημα για την υιοθέτηση συστήματος κτηματολογίου προβλήθηκε στην Ελλάδα επανειλημμένως, ήδη πριν από την θέσπιση του Αστικού Κώδικα. Μόνιμο πρόσκομμα αποτελούσε όμως η αδυναμία κτηματογράφησης του συνόλου της επικράτειας, η οποία αποτελεί προϋπόθεση για τη λειτουργία κτηματοκεντρικού συστήματος. Για τον λόγο αυτόν, από τις πρώτες δεκαετίες του βίου του ελεύθερου Ελληνικού κράτους υιοθετήθηκε και τέθηκε σε λειτουργία το προσωποκεντρικό σύστημα των βιβλίων μεταγραφών. Το εν λόγω σύστημα συνέχισε να λειτουργεί και μετά τη θέση σε ισχύ του Αστικού Κώδικα, σύμφωνα με όσα ειδικότερα προέβλεπαν τα άρθρα 1192 επ. και 1333 επ. ΑΚ.

Η τελευταία, και επιτυχέστερη, προσπάθεια για την εισαγωγή κτηματολογίου συστηματοποιήθηκε και ξεκίνησε να υλοποιείται τη δεκαετία του 1990, με την ψήφιση των νόμων 2308/1995 («Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις») και 2664/1998 («Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις»). Επελέγη, ασφαλώς, ο μόνος εφικτός δρόμος,