

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος ομ. καθ. Γ.Δ. Καλλιμόπουλου	VII
Προλογικό σημείωμα συγγραφέα	IX
Συντομογραφίες.....	XIX

§ 1. Προδιάθεση	1
------------------------------	----------

ΠΡΩΤΟ ΜΕΡΟΣ: Η ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

§ 2. Έννοια και λειτουργία της δημοσιότητας.....	9
---	----------

I. Η δημοσιότητα και η σημασία της **9** |

1. Πρώτη προσέγγιση της έννοιας.....	9
2. Δημοσιοποίηση νομικώς σημαντικών πληροφοριών.....	10
3. Μέσα δημοσιοποίησης.....	12
α. Εισαγωγικά.....	12
β. Δημοσιοποίηση ανατεθειμένη σε δημόσια αρχή.....	15
γ. Δημοσιοποίηση ανατεθειμένη σε ιδιώτες.....	17
4. Συνέπειες της δημοσιότητας.....	19
α. Δημοσιότητα με απλώς δηλωτική ενέργεια.....	19
β. Δημοσιότητα ως προϋπόθεση ενέργειας έναντι τρίτων	21
γ. Δημοσιότητα ως όρος του ενεργού.....	22
δ. Δημοσιότητα με θεραπευτική ενέργεια	23
5. Σημασία της δημοσιότητας	25

II. Τα δημόσια βιβλία ως μηχανισμοί παθητικής πληροφόρησης..... **29** |

1. Ενεργητική και παθητική πληροφόρηση.....	29
2. Τα δημόσια βιβλία.....	31
α. Έννοια και διακρίσεις	31
β. Πρόσβαση στα βιβλία και σημασία της καταχώρισης σε αυτά.....	33
γ. Τα δημόσια βιβλία ως μέσα δημοσιότητας	35

§ 3. Η δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων	37
---	-----------

I. Η δημοσιότητα ως αρχή του εμπραγμάτου δικαίου **37** |

II. Τυπική και ουσιαστική δημοσιότητα **41** |

Περιεχόμενα

1. Εννοιολογικός προσδιορισμός.....	41
2. Σχέση τυπικής και ουσιαστικής δημοσιότητας.....	42
α. Η τυπική ως προβαθμίδα της ουσιαστικής δημοσιότητας.....	42
β. Προστασία της εμπιστοσύνης και φαινόμενο δικαίου.....	44
γ. Η τυπική δημοσιότητα ως λόγος πρόβλεψης ουσιαστικής δημοσιότητας.....	48
§ 4. Συστήματα δημοσιότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.....	51
I. Το (προσωποκεντρικό) σύστημα των βιβλίων μεταγραφών.....	51
II. Το (κτηματοκεντρικό) σύστημα των κτηματολογικών βιβλίων.....	54
III. Η δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων στην Ελλάδα.....	56
1. Η εισαγωγή συστήματος μεταγραφών.....	56
α. Ιστορικά στοιχεία.....	56
β. Το ισχύον σύστημα μεταγραφών.....	57
2. Ο Κτηματολογικός Κανονισμός Δωδεκανήσου.....	59
3. Η εισαγωγή κτηματολογίου.....	60
α. Νομοθετική εξέλιξη.....	60
β. Η διαδικασία της κτηματογράφησης.....	63
ΔΕΥΤΕΡΟ ΜΕΡΟΣ: Η ΤΥΠΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ	
ΠΡΩΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗ ΕΓΓΡΑΦΗ	
§ 5. Αντικείμενο κτηματολογικών εγγραφών.....	69
I. Εγγραπτά δικαιώματα και εγγραπτές πράξεις.....	69
II. Επισκόπηση των εγγραπτών πράξεων.....	71
1. Εισαγωγικά.....	71
2. Σύσταση, κατάργηση, μεταβίβαση, αλλοίωση εμπραγμάτων δικαιώματος... ..	72
α. Εμπράγματα Δικαιοπραξίες.....	72
β. Άλλες πράξεις που επιφέρουν εμπράγματη μεταβολή.....	77
γ. Αποφάσεις που αναγνωρίζουν κτήση δικαιώματος με χρησικτησία.....	80
δ. Αποδοχή κληρονομίας ή κληροδοσίας και κληρονομητήριο.....	81
3. Υποθήκες, προσημειώσεις και εκχωρήσεις ασφαλισμένων απαιτήσεων....	86
4. Αγωγές, κατασχέσεις, διαρρήξεις καταδολιευτικών απαλλοτριώσεων.....	88
α. Αγωγές και ανακοπές.....	88
β. Κατασχέσεις και δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης.....	96
γ. Διάρρηξη καταδολιευτικής απαλλοτριώσεως.....	101
5. Μακροχρόνιες, χρηματοδοτικές και χρονομεριστικές μισθώσεις.....	102
α. Μακροχρόνιες μισθώσεις.....	102
β. Χρονομεριστικές μισθώσεις.....	104

γ. Χρηματοδοτικές μισθώσεις	104
6. Ιδιαίτερες περιπτώσεις καταχωρίσεων	105
§ 6. Η διαδικασία της κτηματολογικής εγγραφής.....	107
I. Αίτηση για την εγγραφή	107
1. Υποβολή της αίτησης	107
2. Εγγραφή στο ημερολόγιο	110
II. Έλεγχος νομιμότητας της εγγραφής.....	111
1. Έννοια, δικαιολόγηση και έκταση του ελέγχου	111
2. Αντικείμενο του ελέγχου νομιμότητας	116
α. Έλεγχος τυπικών προϋποθέσεων για την εγγραφή.....	116
β. Διάθεση δικαιώματος από τον εγγεγραμμένο ως δικαιούχο	121
γ. Συνδρομή των νόμιμων προϋποθέσεων για την επέλευση των εννόμων συνεπειών της εγγραπτέας πράξης	124
III. Άρνηση εγγραφής και δικαστική προστασία	134
§ 7. Η κτηματολογική εγγραφή ως νομικό γεγονός.....	138
I. Τα κτηματολογικά στοιχεία.....	138
1. Το κτηματολογικό βιβλίο.....	138
2. Λοιπά κτηματολογικά στοιχεία.....	140
II. Η κτηματολογική εγγραφή	141
1. Έννοια και νομική φύση.....	141
2. Ελαττώματα της εγγραφής.....	146
§ 8. Αποτελέσματα της κτηματολογικής εγγραφής.....	153
I. Δημοσιότητα ως όρος για την ενέργεια της δημοσιευτέας πράξης	153
1. Σύσταση, μεταβίβαση, αλλοίωση, κατάργηση δικαιώματος	153
α. Η καταχώριση ως όρος του ενεργού της εμπράγματης μεταβολής.....	153
β. Ενέργεια της καταχώρισης για το μέλλον	156
γ. Εξαιρέσεις από την <i>ex nunc</i> ενέργεια της καταχώρισης	157
δ. Χρονική προτεραιότητα- συγκρούσεις δικαιωμάτων	161
ε. Συνέπειες της παράλειψης της καταχώρισης.....	164
2. Χρηματοδοτική και χρονομεριστική μίσθωση.....	166
3. Κατασχέσεις και δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης.....	167
4. Αγωγές και ανακοπές	170
5. Διάρρηξη καταδολιευτικής απαλλοτριώσεως	173
II. Δημοσιότητα ως προϋπόθεση ενέργειας έναντι τρίτων.....	173
1. Μακροχρόνιες μισθώσεις.....	173

Περιεχόμενα

2. Συμφωνίες περί μη υποθηκείωσης	175
III. Δημοσιότητα με απλώς δηλωτική ενέργεια	177
1. Χρησικτησία	177
2. Εκχωρήσεις και ενεχυράσεις	178
3. Κήρυξη απαλλοτριώσεως και αναδασμός.....	179

ΔΕΥΤΕΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ: Η ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

§ 9. Η δημοσιότητα του Κτηματολογίου.....	181
I. Η εξέταση των κτηματολογικών στοιχείων.....	181
1. Γενικά	181
2. «Πρόσβαση...».....	181
3. «... στα κτηματολογικά στοιχεία»	184
4. Ηλεκτρονική σύνδεση	187
II. Λήψη πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων	189
§ 10. Το πρόβλημα του καθορισμού των δικαιούμενων σε πρόσβαση προσώπων	193
I. Η ρύθμιση του Αστικού Κώδικα (1200-1201 ΑΚ).....	193
II. Ο προβληματισμός εν όψει της προστασίας προσωπικών δεδομένων.....	195
1. Η προστασία του προσώπου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα.....	195
2. Σύγκρουση και εναρμόνιση με την αρχή της δημοσιότητας.....	198
III. Η ρύθμιση του ν. 2664/1998	206
1. Η διάταξη του άρθρου 21 ν. 2664/1998	206
2. Η εφαρμογή του ν. 2472/1997	208
3. Το «έννομο συμφέρον» για την πρόσβαση στα κτηματολογικά στοιχεία.....	211
α. Οριοθέτηση	211
β. Η προβληματική της διαδικασίας επίκλησης του έννομου συμφέροντος	220
4. Αναπροσδιορισμός της δημοσιότητας;.....	223

ΤΡΙΤΟ ΜΕΡΟΣ: Η ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΠΡΩΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΑΚΡΙΒΕΙΑΣ ΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

§ 11. Το τεκμήριο ακρίβειας.....	225
I. Τεκμήριο ακρίβειας και δημόσια πίστη.....	225
II. Πεδίο εφαρμογής.....	228
1. Καλυπτόμενες κτηματολογικές εγγραφές	228

2. Τεκμήριο ως προς το δικαίωμα ή ως προς την ισχύ της εγγραπτέας πράξης;	235
III. Αντικείμενο του τεκμηρίου	239
1. Κτήση και διατήρηση δικαιωμάτων	239
2. Αρνητική έκφανση του τεκμηρίου	241
IV. Ενέργεια του τεκμηρίου	245
V. Βάρος αποδείξεως και βάρος επικλήσεως	247
§ 12. Ανατροπή του τεκμηρίου	251
I. Απόδειξη του αντιθέτου	251
II. Μόνιμη ανατροπή: διόρθωση της εγγραφής	254
1. Σκοπός των μηχανισμών μόνιμης διόρθωσης	254
2. Δικαστική διόρθωση εγγραφής	258
α. Η αξίωση διόρθωσης	258
β. Διάδικοι	260
γ. Αίτημα της αγωγής	262
δ. Εκκρεμοδικία και δεδικασμένο	267
3. Εξωδικαστική διόρθωση εγγραφής	269
α. Το σύστημα εξωδικαστικής διόρθωσης	269
β. Διόρθωση προδήλων σφαλμάτων	271
γ. Διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων	272
δ. Σχέση δικαστικής και εξωδικαστικής διόρθωσης	273
III. Παρέκβαση: Η προσωρινή παράκαμψη του τεκμηρίου	275
ΔΕΥΤΕΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΙΣΤΗ ΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ	
§ 13. Η λειτουργία του άρθρου 13 παρ. 3 ν. 2664/1998	279
I. Κτήση δικαιώματος από μη δικαιούχο	279
II. Φύση της κτήσης του τρίτου	286
III. Αναμεταβίβαση του κτηθέντος δικαιώματος;	290
IV. Απόσβεση μη εγγεγραμμένων δικαιωμάτων	294
V. Κτήση δικαιώματος χωρίς μεταβίβαση	298
VI. Πρόσθετες πληροφορίες	301
§ 14. Πεδίο εφαρμογής της ρύθμισης	303
I. Προστατευόμενα δικαιώματα	303
1. Εμπράγματα δικαιώματα	303
2. Χρηματοδοτική και χρονομεριστική μίσθωση	304

3. Ενοχικά δικαιώματα	307
4. Κατάσχεση	311
II. Καλυπτόμενες ελλείψεις έγκυρης κτήσης.....	312
1. Έλλειψη δικαιώματος στο πρόσωπο του δικαιοπαρόχου.....	312
2. Ο λόγος της ανακρίβειας της εγγραφής ειδικότερα	314
α. Παραδρομή κατά την καταχώριση	314
β. Μεταβολή εκτός κτηματολογίου	315
γ. Ανενέργεια του τίτλου του αναγραφόμενου ως δικαιούχου	316
3. Η εφαρμογή της διάταξης στις κληρονομικές σχέσεις	318
4. Έλλειψη εξουσίας διάθεσης- πλήρωση αιρέσεως	319
5. Μη καλυπτόμενα ελαττώματα.....	324
§ 15. Προϋποθέσεις εφαρμογής της διάταξης.....	326
I. Χρόνος κτήσης του προστατευόμενου δικαιώματος.....	326
1. Κτήση μέχρι την καταχώριση αγωγής διόρθωσης.....	326
α. Αγωγή και λοιπές περιπτώσεις αμφισβήτησης της κτηματολογικής εγγραφής.....	326
β. Αγωγή και καλή πίστη του τρίτου	328
γ. Ο χρόνος κτήσης του δικαιώματος ειδικότερα.....	331
2. Η προβληματική των επιγενόμενων, μέχρι την οριστικοποίηση της πρώτης, εγγραφών.....	339
II. Η αιτία κτήσης του προστατευόμενου δικαιώματος.....	343
1. Ειδική και καθολική διαδοχή.....	343
α. Η προστασία μόνον των ειδικών διαδόχων.....	343
β. Η περίπτωση της «οιονεί καθολικής» διαδοχής.....	344
2. Κτήση με δικαιοπραξία;.....	348
α. Δικαιοπρακτική κτήση και κτήση εκ του νόμου	348
β. Κληροδοσία	350
γ. Υποθήκη και προσημείωση	351
δ. Εκχώρηση ενυπόθηκης απαίτησης	353
ε. Αναγκαστική εκτέλεση	354
3. Κτήση από επαχθή αιτία	356
α. Ο αποκλεισμός της προστασίας στην κτήση από χαριστική αιτία.....	356
β. Οι περιπτώσεις κτήσης από χαριστική αιτία.....	360
§ 16. Η καλή πίστη του αποκτώντος.....	363
I. Η καλή πίστη ως προϋπόθεση προστασίας.....	363
II. Αντικείμενο.....	365

1. «Ανακρίβεια της εγγραφής».....	365
2. Λοιπές προϋποθέσεις έγκυρης κτήσης δικαιώματος	367
3. Άγνοια της ανακρίβειας ή θετική γνώση της εγγραφής;	370
III. Φορέας	374
IV. Κρίσιμος χρόνος	378
V. Μέτρο της καλής πίστης	381
VI. Βάρος απόδειξης	386
§ 17. Επίλογος	389
Βιβλιογραφία	399
Παράρτημα:	424
N 2664/1998: «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις», όπως έχει τροποποιηθεί με τους νόμους 3127/2003, 3212/2003, 3481/2006, 3659/2008, 3728/2008, 3983/2011 και 4164/2013	425
Ευρετήριο	473