

ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΝ ΔΙΚΑΙΟΝ

ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΑΘΗΓΗΤΟΥ κ. ΔΗΜ. Κ. ΔΗΜΗΤΡΑΚΑΚΗ



A. B. Σ

ΑΘΗΝΑΙ 1966

INTERNATIONAL BANKING CORPORATION
NEW YORK, N. Y.
LONDON, ENGLAND
BANK OF AMERICA, N. Y. & C.
BANK OF CALIFORNIA

ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ ΑΝΩΤΑΤΗΣ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ
ΑΡΙΘ. 10342/Α.Α.5
Χρονολογία 2/3/66

ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΝ ΔΙΚΑΙΟΝ

ΠΑΡΑΔΟΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΑΘΗΓΗΤΟΥ κ. ΔΗΜ. Κ. ΔΗΜΗΤΡΑΚΑΚΗ

ΥΠΟ
Κ. ΖΟΥΚΑ

ΙΑΤΡΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
Ρ.Ε. 73950
ΟΚ
ΚΕ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ



00173950

ΑΘΗΝΑΙ 1966

ΒΙΒΛΙΟΝ ΤΡΙΤΟΝ

ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΝ ΔΙΚΑΙΟΝ

Παραδόσεις τοῦ Καθηγητοῦ

κ. Δημ. ΔΗΜΗΤΡΑΚΑΚΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Α΄

Περὶ ἐμπραγμάτου δικαίου καὶ δικαιώματος.

1. Ὅρισμός καὶ ἔννοια.

Ἐτερον μέρος τοῦ Ἀστικοῦ Δικαίου περὶ τοῦ ὁποίου ἀσχολεῖται ὁ Α.Κ. εἰς τό τρίτον του αὐτοῦ βιβλίον καὶ δὴ εἰς τὰ ἄρθρα 947-1345 αὐτοῦ, εἶναι τό Ἐμπράγματον Δίκαιον ἢ Δίκαιον ἐπὶ τῶν πραγμάτων.

Ὁ ἄνθρωπος εἰς τὴν ζωὴν του δέν δημιουργεῖ σχέσεις μόνον πρὸς τοὺς συνανθρώπους του, ἀλλ ἂ καὶ πρὸς διάφορα ἀγαθὰ τῆς φύσεως τὰ ὁποῖα ἔχει ἀνάγκην νά χρησιμοποιῆ πρὸς πλήρωσιν τῶν ἀναγκῶν του. Πρὸς τοῦτο, ἀπαιτεῖται τὰ ἀγαθὰ τῶντα νά τὰ ἐξουσιάζῃ ὥστε νά δύναται ἀναλόγως τῶν ἀναγκῶν του νά χρησιμοποιῆ ταῦτα, νά τὰ ἀνταλλάσῃ, νά τὰ καταναλίσκη καὶ νά ἀποκτῆ τοὺς καρπούς αὐτῶν, ὅσους πρόκειται περὶ καρποφόρων πραγμάτων.

Ἐπομένως, ἡ ἐξουσίασις αὕτη τοῦ ἀνθρώπου δύ-

να είναι καθολική ή μερική. Πάντα ταυτα έρευνώνται εις τό Έμπράγατον δίκαιον. Ούτω:

Έμπράγατον Δίκαιον λέγοντες έννοοῦμεν τόσύνολον τῶν νομικῶν κανόνων δι' ὧν ρυθμίζονται αἱ σχέσεις τῶν προσώπων πρός τά πράγματα. Ορίζεται δέ ὅτι τό Έμπράγατον Δίκαιον ρυθμίζει τάς σχέσεις τῶν προσώπων πρός τά πράγματα καί οὐχί τῶ ἐπί τῶν πραγμάτων δικαιώματα τῶν προσώπων, ἵνα περιληφθῇ ἐν τῇ έρευνῇ καί ἡ νομῆ ἥτις κατά τήν ὀρθοτέραν γνώμην δέν εἶναι δικαίωμα, ἀλλά πραγματική κατάστασις ρυθμιζομένη ὑπό τοῦ δικαίου.

Ἄνεπτυχθη ἐν ταῖς Γενικαῖς Ἀρχαῖς τοῦ Ἀστικού Δικαίου ἡ έννοια τοῦ πράγματος ὡς αὐθυπόρκτου καί ἀπροσώπου οὐσίας, δυναμένης νά ὑπαχθῇ ὑπό ἀνθρωπίνην ἐξουσίαν.

Ὁ Α.Κ. ἐν ἄρθ. 947 ὡς πράγματα, ὑπό τήν ἄνω έννοιαν, θεωρεῖ οὐ μόνον τά ένσώματα, ἀλλά καί τά φυσικάς δυνάμεις ἢ ενεργείας (π.χ. τό ἡλεκτρικόν ρεῦμα, τήν θερμότητα) ἐφ' ὅσον αὐται δύνανται νά περιορισθῶσιν εις ὠρισμένον χῶρον, ὑποκείμεναι οὕτω ὑπό τήν ἀνθρωπίνην ἐξουσίαν. Περαιτέρω, ὁ Α.Κ. εις τά ἄρθρα 948-972 προβαίνει εις διακρίσεις τῶν πραγμάτων εις:

α) κινητά καί ἀκίνητα (948 - 949)

β) Ἀντικαταστατά καί μή (950)

γ) Ἀναλωτά (951 - 952)

δ) Συστατικά (953-955) και παραρτήματα (956-957).

Ὡς συστατικά τοῦ ἀκινήτου ὁ Α.Κ. θεωρεῖ:

αα) πάντα τὰ μετὰ τοῦ ἔδαφους στερρῶς συνδεδεμένα (π.χ. οἰκοδομήματα), ββ) τὰ προϊόντα τοῦ ἀκινήτου ἐφ' ὅσον συνέχονται μετὰ τοῦ ἔδαφους, γγ) τὸ ὑπὸ τὸ ἔδαφος ὕδωρ καὶ ἡ πηγὴ καὶ δδ) οἱ σπόροι ἅμα τῇ σπορᾷ καὶ τὰ φυτὰ ἅμα τῇ φυτεύσει.

Συντρεχόντων καὶ τῶν λοιπῶν στοιχείων τοῦ ἄρθρου 957, κατὰ τὸ ἄρθρ. 959 τοῦ Α.Κ., τὰ μηχανήματα, σκευὴ καὶ ἐργαλεῖα, τὰ ὑπάρχοντα εἰς οἰκοδόμημα κατασκευασθὲν πρὸς διαρκῆ ἐξυπηρέτησιν βιομηχανικῆς ἐπιχειρήσεως, θεωροῦνται ὡς παραρτήματα τοῦ οἰκοδομήματος.

ε) Καρπούς καὶ ὠφελήματα (961-964), ὑπὸ τὴν ἔννοιαν ὅτι καρποὶ μὲν εἶναι τὰ προϊόντα τοῦ πράγματος, ὡς καὶ πᾶν ἐκ τοῦ πράγματος συμφώνως πρὸς τὸν προορισμὸν αὐτοῦ περίκειται τις, ὠφελήματα δὲ εἶναι οὐ μόνον οἱ καρποὶ, ἀλλὰ καὶ πᾶν ὄφελος τὸ ὁποῖον προέρχεται ἐκ τῆς χρήσεως τοῦ πράγματος.

στ) Εἰς ἐκτός συναλλαγῆς καὶ κοινόχρηστα (966-971) καὶ

ζ) Ἀδέσποτα καὶ ἐρήμους κλήρους (972) π.χ. περιουσίαν ἄνευ κληρονόμων, ἅτινα ἀνήκουσιν εἰς τὸ Δημόσιον.

Πληρεστέρον ἀνάπτυξιν τῶν ἄνω ἐννοιῶν ἐποιή-
σάμεθα εἰς τὰς Γενικὰς Ἀρχάς.

2. Ἐμπράγματον δικαίωμα καί διαφορά αὐτοῦ
ἐκ τοῦ ἐνοχικοῦ δικαιώματος.

Ἐμπράγματον δικαίωμα καλεῖται ἡ ὑπό τοῦ νό-
μου ἀναγνωριζομένη ἐξουσία τοῦ προσώπου ἐπί τοῦ
πράγματος (973).

Ἐκ τοῦ ὀρισμοῦ τούτου συνάγεται ὅτι καί τὰ
ἐμπράγματα δικαίωμα μετέχουσιν τῆς φύσεως τῶν
προσωπικῶν, καθόσον ἐμμέσως ἀπευθύνονται ἐναν-
τίον τῆς βουλήσεως προσώπου τινός τό ὁποῖον ἐξ-
ουσιάζει ἢ εὐρίσκεται εἰς σχέσιν τινα πρός τό
πρᾶγμα, ὅπως καί τὰ ἐνοχικά δικαίωμα τὰ ὁποῖα
ἕως ἄμεσον περιεχόμενον ἔχουν τήν βούλησιν ἑτέ-
ρου.

Τοιαῦτα δικαίωμα κατά τόν νόμον εἶναι (973)

- α) Ἡ κυριότης √
- β) Αἱ δουλεῖαι √
- γ) Τό Ἐνέχυρον καί √
- δ) Ἡ Ὑποθήκη. √ —

Προφανῆς εἶναι ἡ διαφορά ἡ ὑπάρχουσα μεταξῦ
ἐμπραγματοῦ καί ἐνοχικοῦ δικαιώματος, καθ' ὅσον, τό
μὲν πρῶτον κατευθύνεται ἐπί τό πρᾶγμα, τό δέ δεύ-
τερον ἐπί τήν ἄλλοτρίαν βούλησιν. Συνέπειαι τῆς
βασικῆς ταύτης διακρίσεως εἶναι:

α) Τό Ἐμπράγματον Δίκαιον δέν ἐξαντλεῖται ἐν τῇ ἀσκήσει του, ὡς τό ἐνοχικόν, ὅπερ κυρίως σημαίνει ὅτι τό δικαίωμα δέν ἀπόλλυται, ἀκολουθοῦν τό πρᾶγμα π.χ. εἶμαι κύριος ὠρολογίου, ὁ Α ἄφαιρεῖ τό ὠρολόγιον καί τό πωλεῖ εἰς τόν Β, δύναμαι νά διεκδικήσω τό ὠρολόγιον ἀπό τόν Β διότι τό δικαίωμά μου ἔγκειται εἰς τήν ἐξουσίαν ἐπί τοῦ πράγματος.

β) Ἡ ἐκ τοῦ ἐμπραγμάτου δικαίου ἀπορρέουσα ἐξουσία ἐπί τῆς ἀλλοτρίας βουλήσεως εἶναι κυρίως φύσεως ἀρνητικῆς, ἐν ἀντιθέσει πρός τό ἐνοχικόν ἥτις εἶναι φύσεως θετικῆς. Ἡ ἀρνητική ὁμας ἐξουσία μεταβάλλεται εἰς θετικὴν, ὅταν προσβληθῇ τό δικαίωμά μου. Π.χ. εἶμαι κύριος ἐνός ἀγροῦ καί δικαιούμαι νά ἀξιῶ νά μὴν παρενοχλοῦμαι ἐν τῇ ἀσκήσει τῆς κυριότητός μου, ἐπομένως αὐτή ἢ ἀρνητικοῦ περιεχομένου ἐξουσία μου μεταβάλλεται εἰς θετικὴν, ἀφ' ἧς παρενοχληθῶ δυνάμενος νά ἐξιῶσω νά ἀρθῇ ἢ ἐνόχλησίς μου, ὅποκα θισυαμέντης πάσης ζημίας καί νά παύσῃ ὁ ἐνοχλῶν νά μέ ἐνοχλῇ.

γ) Τά ἐμπράγματα δικαίωματα εἶναι συνήθως ἀπόλυτα, τά δέ ἐνοχικά σχετικά, ἐν τῇ ἐννοίᾳ ὅτι, ἐπί τῶν πρώτων δύναμαι νά ἀξιῶσω σεβασμόν παρά πάντων καθ' ὧν καί δύναμαι νά ἀσκήσω τό δικαίωμά μου. Οὕτω, ὁ πωλητής ὠρολογίου δύναται νά ἀξιῶσῃ

τήν καταβολήν τοῦ ὑπολοίπου τιμήματος μόνον ἀπό τόν ἀγοραστήν, ἐνῷ εἰάν ἐπώλησα μίαν οἰκίαν διὰ τό ὑπολειφθέν δέ τίμημα ἔχω ἐγγράψει ὑποθήκην δύναμαι νά διεκδικήσω τά δικαιώματά μου πρὸς λήψιν τοῦ τιμήματος εἰς χεῖρας οἰουδήποτε καί εἰάν εὐρίσκεται ἡ οἰκία. Λέγομεν, συνήθως, διότι ὑπάρχουν περιπτώσεις καθ' ἃς τά ἐμπράγματα δικαιώματα εἶναι σχετικά (ὡς π.χ. ἐπὶ Πουβλικιανῆς ἀγωγῆς ἄρθρ. 1112).-

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Β.

Περὶ Νομῆς (POSSESSIO) (ἄρθρ. 974-998)

3. Ἐννοια Νομῆς καὶ Κατοχῆς

Νομή καλεῖται ἡ φυσικὴ ἐξουσία προσώπου ἐπὶ πράγματος ἡ ἀσκουμένη διανοία κυρίου (974). Ἡ σημασία τῆς νομῆς εἶναι ἡ ἐξῆς. Τὸ δίκαιον εὐρίσκειται πρὸ ὀρισμένων καταστάσεων τὰς ὁποίας πρέπει νά θεραπεύσῃ πρὸς ἀποφυγὴν περαιτέρω αὐτοδικιῶν. Οὕτω, ἡ νομή ἥτις ἀποτελεῖ τὴν ἑξωτερικὴν ἐκδήλωσιν τοῦ δικαιώματος, ὑποστηρίζεται ἀπὸ τὸ δίκαιον, εἴτε πράγματι στηρίζεται εἰς τὸ δικαίωμα εἴτε ὄχι.

Ἐάν ἐλλείπῃ ἡ διανοία κυρίου ἀσκησις (θέλησις νά ἔχη τὸ πρᾶγμα ὡς ἴδιον) καὶ ὑπάρχει μόνον τὸ στοιχεῖον τῆς φυσικῆς ἐξουσιάσεως, τότε

πρόκειται περί άπλης κατοχής (DETENTIO), ως συμβαίνει επί τής μισθώσεως, παρακαταθήκης κλπ. Η νομή όμοιάζει μόν προς τήν κυριότητα ούχ ήτον όμως διαφέρει αύτης:

α) Διότι ή κυριότης, όπορρέουσα έκ του νόμου, είναι κατάστασις έννομος, έν ψ ή νομή δύναται να είναι και παράνομος. (π.χ. του κλέπτου).

β) Διότι, ή μόν κυριότης ούσα έμπράγματον δικαίωμα άναγνωρίζεται και προστατεύεται υπό του δικαίου, έν ψ ή νομή ούσα, ως έλέχθη, πραγματική κατάστασις, είναι άδιάφορον εάν άναγνωρίζεται ή όχι υπό του δικαίου και εάν προστατεύεται ή όχι υπό αυτού. Ο έχων τήν νομήν προστατεύεται άπέναντι παντός και αυτού του κυρίου όστις δέν δύναται αύτοδικών ν' όποβάλη αυτόν (985). Η υπό τό κράτος του προγενεστέρου δικαίου ύφισταμένη μεταξύ κυριότητος και νομής διαφορά, καθ'ήν ή νομή δέν μετεβιβάζετο εις τους κληρονόμους του νομέως, κατηργήθη διά του άρθρου 983 Α.Κ.

4. Νομική φύσις τής νομής.

Ύπάρχει άμφισβήτησις εάν ή νομή είναι έμπράγματον δικαίωμα ή πραγματική κατάστασις. Ο Α. Κ. ακολουθών τήν υπό του SAVIGNY διατυπωθεϊσαν έκτοτε γνώμην, διά του άρθρ. 973 άναγνωρίζει ότι ή νομή είναι πραγματική κατάστασις. Πράγματι, εις τό άρθρον 973 δέν αναφέρει τήν νομήν μεταξύ των

ἐμπραγμάτων δικαιωμάτων, καίτοι ἀλλαχοῦ τὴν ἀποκαλεῖ δικαίωμα, καθόσον θεωρεῖ ταύτην οὐχὶ ἐμπράγματον ἀλλὰ ἰδιόρρυθμον δικαίωμα.

5. Εἴδη νομῆς.

Ἡ νομὴ διακρίνεται εἰς τὴν: 1) κυρίως νομὴν τὴν καλουμένην ἄλλως καὶ νομικὴν νομὴν, ἥτις ὑπάρχει ὅταν συνυπάρχουν τὸ CORPUS καὶ τὸ ANIMUS, τοιαύτην δὲ νομὴν ἔχουσιν: α) ὁ κύριος τοῦ πράγματος, β) ὁ καλῆς πίστεως νομεύς (π.χ. ἀγοραστής ἀγνοῶν ὅτι ὁ πωλητής δέν ἦτο κύριος τοῦ πράγματος) καὶ γ) ὁ κακῆς πίστεως νομεύς (δηλαδή ὁ κλέπτης), καὶ εἰς τὴν νομὴν δικαιώματος ἢ οἰονεῖ νομὴν (975) ἢ καὶ τὴν ἄλλως καλουμένην παράγωγον νομὴν, τοιαύτη δ' εἶναι ὅταν, καί περ ὑπάρχοντος μόνον τοῦ CORPUS, οὐχ' ἦτονος ὁ νόμος προστατεύει τὸν τοιοῦτον νομέα, θεωρῶν (πλάσματος) ὅτι ὑπάρχει ἡ διανοία κυρίου (ANIMUS) ἄσκησις. Τοιαύτη νομὴ ὑφίσταται: α) ἐπὶ ἐνεχύρου καὶ β) ἐπὶ δουλειῶν.

2) Εἰς τὴν καλῆς πίστεως (BONAE FIDEI POSSESSIO), ἐν τῇ ὁποῖα ὁ νομεύς πιστεύει δεδικαιολογημένως ὅτι δικαιούται νὰ νέμηται (π.χ. ἀποκτῶν παρὰ τοῦ Α ὠρολόγιον), κακῆς πίστεως (MALAE FIDEI POSSESSIO), ἐν τῇ ὁποῖα ὁ νομεύς νέμεται καίτοι γνωρίζει ἢ ὀφείλει νὰ γνωρίζῃ ὅτι δέν δικαιούται νὰ νέμηται (π.χ. ὁ κλέπτης).

3) Είς έλαττωματικήν (P.VITIOSA) όταν αὕτη ἐκτῆθη κατά τρόπον ἀπηγορευμένον τοῦτο, δύναται νά γίνη: α) βίβ (VI), β) λάθρα (CLAM) καί γ) παρακλήσει (PRÆCARIO) (984). Ὁ Α.Κ. ὅμως τήν παρακλήσει νομῆν δέν ἀναγνωρίζει ὡς ἰδίαν συμβατικὴν σχέσιν, ἐντάσσει αὐτήν εἰς ἄλλην μορφήν συμβάσεως π.χ. μίσθωσιν.

6. - Ἵποκείμενον Νομῆς.

A. Κατά κανόνα πάντα τὰ πρόσωπα δύναται νά εἶναι ὑποκείμενα νομῆς (127). Ἀνίκανοι ὅπως κτήσονται νομῆν παντελῶς μὲν εἶναι: α) τὰ νήπια, δηλ. οἱ μὴ συμπληρώσαντες τὸ 10 ἔτος καί β) οἱ τελοῦντες ὑπὸ δικαστικῆν ἢ νόμιμον ἀπεγόρευσιν (128). Τὰ πρόσωπα ταῦτα κτῶνται νομῆν διὰ τῶν ἀντιπροσώπων των.

Ἐν μέρει ἀνίκανοι εἶναι:

α) Οἱ συμπληρώσαντες τὸ 10 ἔτος, δυνάμενοι νά κτήσωνται νομῆν ἐφ' ὅσον δι' αὐτῆς δέν κτῶνται ὑποχρεώσεις. (134).

β) Ὁ συμπληρώσας τὸ 14ον ἔτος, μετὰ συναίνεσιν τοῦ πατρὸς ἢ ἐπιτρόπου.

B. - Νομῆ πλειόνων ἐπὶ τοῦ αὐτοῦ πράγματος εἰς ὁλόκληρον δέν δύναται νά ὑπάρξῃ, (π.χ. δέν δύναμαι νά καθήσω ἐκεῖ ἔνθα ἕτερος κάθηται ἢ νά φορέσω τὸ ἔνδυμα, ὅπερ ἕτερος φορεῖ, οὕτω δέν δύ-

ναμαι νά νέμωμαι ὅτι ἕτερος νέμεται). Ἡ ἀρχὴ αὐ-
τη καθιεροῦται καί ἐν τῷ ἄρθρῳ 631 Πολ. Δικ. ὅπερ
ὀρίζει "ἐάν ἀμφότεροι οἱ διαδικοὶ διακατέχουν προ-
στατεύεται ὁ ἔχων ὑπὲρ ἑαυτοῦ τὴν νεωτέραν, ἀνε-
πίληπτον καί ἡσυχον διακατοχῆς προῖξιν". Δύναται
ὅμως νά ὑπάρξῃ τοιαύτη νομὴ πλειόνων ἐπὶ τοῦ
αὐτοῦ πράγματος ἐξ ἀδικαιρέτου κατ' ἰδανικά νοητῶ
μέρη (994), (π.χ. οἱ Α καί Β καταλαμβάνουν οἶκον
καί συμφωνοῦν ἕκαστος νά νέμεται τοῦ ἡμίσεος ἰ-
δανικοῦ μέρους τοῦ οἴκου, τούναντίον δέν δύνα-
ται νά νοηθῇ νομὴ πλειόνων ἐφ' ἑνός καί τοῦ αὐ-
τοῦ πράγματος, διηρημένων δηλ. καθ' ὄρατά καί ἐ-
ξωπериκῶς διαιρετὰ μέρη, καθόσον ἐν τοιαύτῃ πε-
ριπτώσει πρόκειται περὶ νομῆς ἑνός ἐκάστου ἐπὶ
ᾠρισμένου πράγματος ἢ μέρους), ὡς ἐπίσης δύνα-
ται νά ὑπάρξῃ νομὴ ἐπὶ μέρους πράγματός τινος,
(993).

7.- Ἀντικείμενον Νομῆς.

Δεκτικὰ νομῆς εἶναι τὰ πράγματα καί δὴ τὰ ἄ-
τομικῶς ᾠρισμένα, ἐπὶ τῶν ὁποίων γίνεται κατα-
φανῆς ἢ ἐπίδρασις τῆς βουλήσεως καί ἢ ἐνάσκησις
τῆς φυσικῆς ἐξουσίας.

Ὁ κανὼν οὗτος ὑπόκειται εἰς ἐξαιρέσεις:

Α. Ἐνεκεν φυσικῶν λόγων, ἀντικείμενον νομῆς
δέν δύναται νά εἶναι:

α) Αἱ ὀμάδες πραγμάτων (π.χ. βιβλιοθήκη) αἱ ὁ-

ποῖαι ἔχουσι νοητὴν ὑπαρξίν στερούμεναι ὑλικῆς ὑποστάσεως. Τοῦτο ἔχει πρακτικὴν συνέπειαν διότι, διὰ τὴν ἀποκτήσῃ τις τὴν κυριότητα διὰ χρησικτησίας, πρέπει νὰ κέκτηται τὴν νομὴν τῶν κατ'ίδίαν πραγμάτων.

β) Τὸ δικαίωμα ἢ ἡ ἀπαίτησις.

Β. Ἐνεκεν νομικῶν λόγων.

α) Τὰ ἐκτός συναλλαγῆς καί

β) Τὰ συστατικά μέρη τοῦ πράγματος (953) ἐφ' ὅσον διαρκῆ ὁ σύνδεσμος αὐτῶν καί τὰ ὅποια δέν δύνανται ν' ἀποχωρισθοῦν τοῦ κυρίου πράγματος ἄνευ ἀλλοιώσεως τῆς οὐσίας ἢ τοῦ προορισμοῦ του (π.χ. ὡς αἱ θύραι, κλιμακες, παράθυρα τῆς οἰκίας).

8. - Κτῆσις Νομῆς.

Α. Ἡ νομὴ κτῆται διὰ τῆς συνυπάρξεως τῶν ἀπαρτιζόντων τὴν ἔννοιαν αὐτῆς στοιχείων: τοῦ σωματικοῦ (CORPUS) καί τοῦ ψυχικοῦ (ANIMUS).

Τὰ δύο αὐτὰ προαπαιτούμενα δέν εἶναι ἀνάγκη νὰ συνυπάρχωσιν, ἀλλὰ δύναται τὸ ἓν νὰ προϋπάρξῃ τοῦ ἑτέρου (π.χ. εἶμαι μισθωτῆς καί μετόπισθεν ἀγοράζω τὴν οἰκίαν, τοποθετῶ παγίδα πρὸς σύλληψιν τοῦ ζώου καί μετὰ ταῦτα συλλαμβάνω αὐτό).

Τὸ σωματικόν στοιχεῖον (CORPUS) ὑφίσταται ὅταν τις εὐρίσκειται εἰς ἐπαφὴν μετὰ τοῦ πράγματος

καί δύναται νά ἐνεργῇ ἐπ' αὐτοῦ κατά βούλησιν (976). Πάντως πρέπει νά ὑπάρχη βαθμός τις σταθερότητος τῆς ἐξουσιάσεως τοῦ προσώπου ἐπί τοῦ πράγματος, ὥστε νά δύναται νά ἀσκῇ τός ἄνω πράξεις καί νά μήν πρόκειται περί παροδικῆς σχέσεως.

Τό ψυχικόν στοιχεῖον, ἡ θέλησις (ANIMUS), συνίσταται εἰς τήν θέλησιν του νά ἔχη τις τό πρᾶγμα ὡς ἴδιον, ἥτις δύναται νά δηλωθῇ ῥητῶς ἢ σιωπηρῶς. Τοιαύτην θέλησιν ἔχει ὁ κύριος τοῦ πράγματος καί αὐτός ἔστι ὁ κλέπτης, οὐχί ὅμως π.χ. ἐμισθωτής, ὅστις κατέχει τό πρᾶγμα ἐπ' ὀνόματι ἄλλου, τοῦ ἐκμισθωτοῦ.

Ἐάν ἡ θέλησις ἀποβλέπῃ εἰς τό σύνολον τῶν σκοπῶν τοῦς ὁποίους τό πρᾶγμα ἐξυπηρετεῖ, τότε ὑπάρχει νομή, ἐάν ὡς πρός τινος (π.χ. δίοδος ἐξ ἀγροῦ), τότε πρόκειται περί νομῆς δικαιώματος ἢ οἰονεί νομῆς, καθόσον ἡ θέλησις τοῦ νομέως κατευθύνεται οὐχί ὅπως ἔχη τό πρᾶγμα ὡς ἴδιον, ἀλλ' ὅπως ἔχη τό πρᾶγμα ὡς πρός τι δικαίωμα αὐτοῦ.

Β. Ἡ κτήσις τῆς νομῆς δύναται νά γίνῃ τῆ βουλήσει τοῦ τέως νομέως ἢ οὔ.

Εἰς τήν πρώτην περίπτωσιν ἡ νομή ἀποκτᾶται διά παραδόσεως τοῦ πράγματος εἰς τόν νέον νομέα παρά τοῦ τέως νομέως.

Ἐν τῇ κτήσει τῆς νομῆς διά παραδόσεως διακρίνομεν δύο περιπτώσεις:

α) Τὴν βραχύτομον ἢ βραχεῖα χειρὶ κτήσιν (976) ὅταν ὁ νῦν κάτοχος τοῦ πράγματος μεταβάλλεται εἰς νομέα (π.χ. ὁ μισθωτὴς ἀγοράζει τὴν οἰκίαν).

β) Τὴν μακρᾶ χειρὶ κτήσιν, ὅταν ἡ νομὴ κτᾶται χωρὶς ν' ἀπαιτῆται σωματικὴ μετὰ τοῦ ~~ἄλλο~~ ^{ἄλλο} ἐπιποφῆ (π.χ. παράδοσις ἐνώπιον τῆς ἀποθήκης εἰς τὸν ἀγοραστήν τῶν κλειδῶν). Εἰδικὴν περίπτωσιν τοιαύτης κτήσεως ἀναφέρει ὁ Α.Κ. ἐν ἄρθρῳ 978 ἐπὶ ἐναποθηκευμένων ἐμπορευμάτων ἢ παραληφθέντων ὑπὸ τοῦ μεταφορέως βάσει ἀποθετηρίου ἐγγράφου ἢ φορτωτικῶν τῶν ὁποίων ἡ νομὴ μεταβιβάζεται ὅμα τῇ μεταβιβάσει τῆς φορτωτικῆς ἢ τοῦ ἀποθετηρίου, καὶ

γ) CONSTITUTUM POSSESSORIUM (977) κατὰ τὸ ὁποῖον, δυνάμει συμφωνίας μεταξὺ τοῦ νέου νομέως καὶ τοῦ παλαιοῦ τοιούτου, συμφωνεῖται ὁ τελευταῖος οὗτος ἢ τρίτος νὰ παραμείνῃ ἐν τῇ κατοχῇ τοῦ πράγματος κατ' ἀκολουθίαν ἐννόμου τινος σχέσεως (π.χ. μισθώσεως, χρησιδανείου).

Γ. Εἰς τὴν δευτέραν περίπτωσιν τῆς κτήσεως τῆς νομῆς ἄνευ τῆς βουλήσεως τοῦ τέως νομέως ἀνήκει:

α) ὅταν τὸ πρᾶγμα στερεῖται νομέως (π.χ. εὐρίσῳ χρυσῆν ἄλυσον), β) ὅταν κλέπτη τις τὸ πρᾶγμα. Εἰς ἀμφοτέρας τὰς περιπτώσεις τούτας ἰσχύει ὁ κανὼν: ὅτι ἡ νομὴ κτᾶται διὰ καταλήψεως.

9. - Κτήσις νομῆς δι' ἀντιπροσώπου.

Ἡ νομὴ κτᾶται καί δι' ἀντιπροσώπου, θεωρεῖται δὲ ὅτι ταύτην ἀπέκτησεν ὁ ἀντιπροσωπευόμενος ὅταν ὁ ἀντιπρόσωπος ἀπέκτησε τὸ CORPUS χάριν τοῦ ἀντιπροσωπευομένου (979).

10. - Ἀσκήσις νομῆς.

Ἡ νομὴ ἀσκεῖται, οὐ μόνον αὐτοπροσώπως, ἀλλὰ καί δι' ἄλλου (980). Θεωρεῖται ὅτι ἀσκεῖται ἡ νομὴ δι' ἀντιπροσώπου, ὅταν ὁ κάτοχος δηλοῖ ὅτι κατέχει διὰ τὸν νομέα, ὅποτε κατὰ νόμιμον τεκμήριον, ἐφ' ὅσον παραμένῃ ἐν τῇ νομῇ, θεωρεῖται ὡς ἀντιπρόσωπος τοῦ νομέως.

Ἡ νομὴ οὕσα κατόπιν τοῦ ἄρθρ. 983 τοῦ Α.Κ., ὡς ἐλέχθη, κληρονομητῆ, ἀσκεῖται παρὰ τῶν νομίμων κληρονόμων τοῦ ἀποβιώσαντος νομέως.

II. Ἀπώλεια τῆς νομῆς.

A) Ἀπώλεια τῆς νομῆς διὰ τῆς ἀπωλείας τοῦ σωματικοῦ στοιχείου (CORPUS). Τοῦτο συνήθως συμβαίνει (981):

α) Διὰ καταλήψεως τοῦ πράγματος παρ' ἄλλου (π.χ. διὰ βίας, κλοπῆς).

β) Ὅταν τὸ κινητὸν ἐξέλθῃ τῆς παραφυλακῆς μου π.χ. ἀπώλεια τοῦ δακτυλιδίου διὰ τυχαίως πτώσεως καθ' ὁδόν. Ἐάν ὁ νομέυς ἀνεύρῃ τοῦτο, πάλιν ὁ νο-

μεύς ἀποκτῆ νομῆν ὅπερ ἔχει πρακτικὴν σημασίαν κατὰ τοῦτο, διότι ἐάν ἡ ἀνεύρεσις ἐγένετο ἐντός ἔτους ἢ ἀποκτήσῃ τὴν νομῆν συνεπεῖρ ἀγωγῆς ἐγερθείσης ἐντός ἔτους, ἡ χρησικτηρία λογίζεται ὡς μὴ διακοπεῖσα (1048).

γ) Ὅταν τὸ κινητὸν περιέλθῃ εἰς τόπον ἀπρόσιτον, π.χ. ὁ δακτύλιος πίπτει εἰς θάλασσαν. Ἡ κυριότης ὅμως δέν ἀπόλλυται.

δ) Ἐπὶ τῶν ζῶων ἐφαρμόζονται ἰδιαίτεροι διατάξεις: αα) Ἐπὶ τῶν ἡμέρων ἡ νομὴ ἀπόλλυται ὅπως καὶ ἐπὶ παντός κινητοῦ, ββ) ἐπὶ ἡμεροβίων, ὡς αἱ μέλισσαι, αἱ περιστραί (1077), ἡ νομὴ ἀπόλλυται εὐθύς ὡς αὐταὶ ἀποβάλλουν τὴν ἔξιν τοῦ ἐπιστρέφειν καὶ γγ) Ἐπὶ τῶν ἀγρίων ζῶων ἡ νομὴ ἀπόλλυται εὐθύς ὡς αὐτὰ ἀποκτῆσουν τὴν φυσικῶν ἐλευθερίαν (1077).

ε) Ἡ καταστροφή τοῦ πράγματος καθιστῶσα ἀδύνατον τὴν ἐπ' αὐτοῦ ἄσκησιν τῆς φυσικῆς ἔξουσας δέν ἐπιφέρει ἀπώλειαν τῆς νομῆς (π.χ. οἴκημα ἐπὶ νησίδος ἀποκλεισθέν ὑπὸ πολυημέρου τρικυμίας).

Ἐπὶ τῶν ἀκινήτων ἀπόλλυται ἡ νομὴ δι' ἀπώλειαν τοῦ σωματικοῦ στοιχείου:

- α) Ἐάν ὁ νομεύς ἐκβληθῇ βιαίως τοῦ ἀκινήτου.
β) Ἐάν ὁ νομεύς φοβηθεῖς ἐγκαταλείπῃ τὸ ἀκίνητον, π.χ. κατέχω τὸ κτῆμα καὶ βλέπων ὄψλοφόρους

ἐπερχομένους ἐγκαταλείπω αὐτό καί φεύγω, οὔτοι δέ καταλαμβάνουν τό κτήμα,

Β. Ἀπώλεια τῆς νομῆς δι' ἀπωλείας τοῦ ψυχικοῦ στοιχείου (ANIMUS).

Αὕτη λαμβάνει χώραν ὅταν ἐκδηλωθῇ ἀντίθετος θέλησις τοῦ νομέως (981).

Γ. Ἡ ἀπώλεια τῆς νομῆς ἀκινήτου τῆς ἐνασκουμένης δι' ἀντιπροσώπου. Δέν ἐπέρχεται καί ἐάν ἀκόμη ὁ ἀντιπρόσωπος θελήσῃ νά ἀντιποιηθῇ τά δικαιώματα τοῦ ἀντιπροσωπευομένου πρὶν ἢ ὁ τελευταῖος οὔτος λάβῃ γνῶσιν τῶν προθέσεων του αὐτῶν (982). Ἐάν ὁ ἀντιπρόσωπος χάσῃ τὴν φυσικὴν ἐξουσίαν, ἣν ἀσκει διὰ τὸν νομέα (π.χ. τρίτος κλέψῃ τό πρᾶγμα), ἀπόλλυται ἡ νομή. Ἐπίσης ἐάν ὁ ἀντιπρόσωπος (κάτοχος) ἐκδηλώσῃ τὴν βούλησίν του ὅτι ἔπαυσε νά ἀσκήῃ τὴν ἐπὶ τοῦ πράγματος φυσικὴν ἐξουσίαν διὰ τὸν ἀντιπροσωπευόμενον.

Δ. Ἡ νομή δέν ἀπόλλυται διὰ τοῦ θανάτου τοῦ νομέως, ἀλλὰ μεταβιβάζεται εἰς τοὺς κληρονόμους αὐτοῦ (983).

12. Προστασία τῆς νομῆς.

Πρὸς ἀποφυγὴν αὐτοδικίας τό δίκαιον παρέσχεν προστασίαν ὑπὲρ τοῦ νομέως, ἀνεξαρτήτως τοῦ δι-

καιώματος τό όποϊον ἔχει ό νομεύς επί τοῦ πρά-
 γματος δηλ. εάν εἶναι ἢ ὄχι κύριος, ὡς καί εάν
 οὔτος εἶναι καλῆς πίστεως ἢ κακῆς, διότι εάν ἄλ-
 λως συνέβαινε, εάν δηλ. ἐπετρέπετο μόνον ἡ δι'
 ἰδίῳν δυνάμεων ἀποκατάστασις τοῦ δικαιώματος,
 τότε θά ὑπερίσχυεν ὁ ἰσχυρότερος καί τό δίκαιον
 θά μετεβάλλετο εἰς τό δίκαιον τοῦ σωματικῶς ἰ-
 σχυροτέρου.

Ἡ προστασία τῆς νομῆς προϋποθέτει προσβολήν
 αὐτῆς, ἥτις κατά τό ἄρθρον 984 Α.Κ. εἶναι διτ-
 τή: συντελεῖται τούτέστιν διὰ διαταράξεως τοῦ νο-
 μέως καί δι' ἀποβολῆς ἢ ἀφαίρέσεως τῆς νομῆς.

13. Προστασία ἐπί διαταράξεως.

Ἀφορμή πρός χορήγησιν τῆς προστασίας αὐτῆς
 τῆς νομῆς εἶναι ὅταν ἕτερα βούλησις, ἢ τοῦ μ ἢ
 νομέως, ἀντιτίθεται εἰς τήν βούλησιν τοῦ νομέως
 ὅπως ἔχει τήν νομήν τοῦ πράγματος.

Ἡ διδομένη προστασία καλεῖται ἀγωγή ἐπί δια-
ταράξει (UITE POSSIDETIS ἄρθ. 989-997).

Ἐνάγων. Ἵνα ἐγείρη τις τήν ἀγωγήν αὐτήν ἀ-
 παιτεῖται: α) νά ὑπάρχη πρᾶξις διαταράξεως ἐ κ
 μέρους τοῦ ἐναγομένου, ἢ ὅποια δύναται νά ἐπέλ-
 θῃ ἢ διὰ θετικῆς ἢ ἀρνητικῆς πράξεως. β) Ὁ ἐ-
 νάγων νά νέμηται τό πρᾶγμα κατά τόν χρόνον τῆς
 ἐπιδόσεως τῆς ἀγωγῆς καί μάλιστα: I) κατά τό ἄρ-
 θρον 990 Α.Κ. δέν δύναται νά ἐγερθῇ ἡ ἀγωγή πα-

ρά τοῦ ἀποκτήσαντος τήν νομήν κατά τρόπον ἐπι-
λήψιμον ἔναντι τοῦ ἐναγομένου, ἐφ' ὅσον τό ἐπι-
λήψιμον ἀνάγεται εἰς τόν τελευταῖον πρό τῆς δια-
ταράξεως χρόνον καί 2) οὗτος ἔχει μόνον φυσικήν
νομήν (κατοχήν).

Σκοπός τῆς ἀγωγῆς εἶναι :

1) Ἀναγνώρισις τῆς νομῆς τοῦ ἐνάγοντος καί ἀ-
ποκατάστασις τῶν πραγμάτων εἰς τήν προτέραν κα-
τάστασίν των. 2) Ἄρσις τῆς διαταράξεως εἰάν αὐ-
τη ἐξακολουθῆ καί 3) Ἀποζημίωσις τοῦ διαταρα-
χθέντος εἰάν ἐπῆλθεν αὐτῷ ζημία.

Ἐναγόμενος. Τοιοῦτος δύναται νά εἶναι ὁ δια-
ταράσων ἢ διαταράξας καί ὁ συνδιακάτοχος κατά
τό ἄρθρον 993 Α.Κ. Ὁ ἐναγόμενος δύναται νά ἀπο-
κρούσῃ τήν ἀγωγήν διά τῶν ἐξῆς ἐνστάσεων: α) ἄρ-
νούμενος τήν διατάραξιν, β) προβάλλων ὅτι ὁ ἐ-
νάγων ἐπιληψίμως ἔναντι αὐτοῦ ἀπέκτησεν τήν νο-
μήν κατά τό τελευταῖον πρό τῆς διαταράξεως ἔτος,
γ) ἄρνούμενος ὅτι ὁ ἐνάγων εἶναι νομεύς ἢ ἰσχυ-
ριζόμενος ὅτι εἶναι αὐτός, ἀλλά τό δικαίωμά του
δέον νά ἀναγνωρισθῆ τελεσιδικίως (992) ἐν δίκῃ με-
ταξύ αὐτοῦ καί τοῦ ἐνάγοντος καί δ) ὅτι παραγρά-
φει ἡ ἀγωγή αὕτη, παραγράφεται ἐντός ἔτους ἀπό
τῆς διαταράξεως.

14. Προστασία ἐπὶ ἀφαιρέσεως.

Ἡ ἀφαίρεσις τῆς νομῆς, ἴπτοι ἢ καθολικὴ καὶ οὐχί ἢ μερικὴ, προστατεύεται διὰ τῆς ἀγωγῆς κενή ἀνακτῆσεως τῆς νομῆς. Διὰ τὴν ἐγερθῆ ἢ ἀγωγή αὐτῆ κατά τὸ ἄρθρον 987 Α.Κ. ἀπαιτεῖται: α) ὁ ἐνάγων νὰ ὑπεβλήθῃ τῆς νομῆς κινήτου ἢ ἀκινήτου, β) νὰ ἐκβληθῆ τῆς νομικῆς νομῆς, καθ' ὅσον, ὁ ἀπλοῦς διακότοχος δέν δύναται νὰ ἀσκήσῃ τὴν ἀγωγήν καὶ γ) ἡ ἀποβολὴ νὰ εἶναι παράνομος.

Ἡ ἀγωγή αὕτη εἶναι ἀπαράδεκτος, εἰάν ὁ ἐνάγων ἀπέκτησεν τὴν νομὴν ἐντὸς τοῦ τελευταίου ἔτους πρὸ τῆς ἀποβολῆς του ἔτους ἀπὸ τὸν δι' ἀφαιρέσεως ἤδη ἀποκτήσαντα τὴν νομὴν κατὰ τρόπον ἐπιλήψιμον (988).

Καὶ ἡ ἀγωγή αὕτη παραγράφεται μετὰ τὴν παρέλευσιν ἔτους ἀπὸ τῆς ἀποβολῆς τοῦ ἐνάγοντος.

15. Προστασία οἰονεὶ νομῆς.

Καὶ ὁ οἰονεὶ νομεύς, τοιαύτην δέ νομὴν ἔχουσιν τὰ ἐν τῇ παραγρ. 5 ἀναφερόμενα πρόσωπα, ἔχει τὰ αὐτὰ μέσα προστασίας τὰ ὅποια ἔχει καὶ ὁ πραγματικὸς νομεύς διὰ τε τὴν διατάραξιν καὶ τὴν ἀποβολὴν ἐκ τῆς νομῆς (997).

16. Προστασία κατόχου.

Ὁ παρά τοῦ νομέως λαβὼν τὴν κατοχὴν πράγματος ἢ δικαιώματος (π.χ. μισθωτῆς, θεματοφύλαξ) ἔχει κατὰ τῶν τρίτων οἵτινες διαταράττουσιν αὐ-

τόν ἐν τῇ κατοχῇ, τὰς εἰς τόν νομέα παρεχομένας ἀγωγὰς ἐπὶ ἀποβολῆς καὶ διαταράξεως (997).

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Γ΄

Περὶ κυριότητος (PROPRIETAS) (999-1112)

17. Ἔννοια τῆς κυριότητος.

Κυριότης καλεῖται τὸ ἐμπράγατο~~σ~~ δικαίωμα τὸ παρέχον εἰς τόν δικαιοῦχον τὴν ἐξουσίαν ἐπὶ τοῦ συνόλου τῶν ἀπολαύσεων τοῦ πράγματος. Ἡ κυριότης εἶναι τὸ κατὰ νόμον πληρέστερον ἐμπράγατον δικαίωμα. Ὡς ἐκ τοῦ ὀρισμοῦ συνάγεται, ὁ κύριος ἔχει:

- 1) δικαίωμα τοῦ καρποῦσθαι τὸ πρᾶγμα,
- 2) χρήσεως καὶ καταχρήσεως,
- 3) διαθέσεως τῆς οὐσίας αὐτοῦ,
- 4) νομῆς καὶ
- 5) ἐκποιήσεως αὐτοῦ.

Ἡ κυριότης λέγεται πλήρης ἐφ' ὅσον ὁ κύριος ἔχη τὴν ἐπικαρπίαν καὶ δέν παρεσχέθη αὐτῇ εἰς ἕτερον, ψιλῆ ἐάν ἡ ἐπικαρπία ἀπεσπάσθῃ τῆς κυριότητος καὶ ἐδόθῃ εἰς ἕτερον.

Τὸ δικαίωμα τοῦτο τοῦ κυρίου περιορίζεται, (1000) εἴτε:

- α) δυνάμει διατάξεως νόμου (π.χ. οἰκοδομῆ εἰς ὠρισμένον ὕψος).
- β) Ἐκ τοῦ γεγονότος ὅτι προσβάλλει κερτημένον

δικαίωμα τρίτων, ἅτινα δέν ἐπιτρέπουσιν τήν κα-
τά τρόπον ἀντίθετον πρός αὐτά ὄσκησιν τοῦ δικαι-
ώματός του.

Ἀντικείμενον τῆς κυριότητος εἶναι πᾶν πρᾶ-
γμα ἐνσώματον μή ἐξηρημένον τῆς συναλλαγῆς (947,
999). Ἄρα ἀποκλείονται τῆς κυριότητος τά δικαι-
ώματα. Ἐπί ομάδος πραγμάτων ὡς τοιοῦτης, ἐπί
συνόλου περιουσίας, ἐπί πραγμάτων κατά γένος ὠ-
ρισμένων, δέν νοεῖται κυριότης, ἀλλά ὑπάρχει μό-
νον ἐπί τῶν καθ' ἕκαστον ἀτομικῶς ὠρισμένων πρα-
γμάτων, ἅτινα ἀπαρτίζουν τήν ομάδα, τήν περιου-
σίαν, τό γένος.

Ἡ κυριότης ἀκινήτου, ἐκτός ἀντιθέτου δια-
τάξεως, ἐκτείνεται καί εἰς τόν ὑπό τό ἔδαφος χῶ-
ρον καί εἰς τόν ὑπεράνω αὐτοῦ, μέ μόνον τόν πε-
ριορισμόν ὅτι ὁ κύριος τοῦ ἐδάφους δέν δύναται
ν' ἀπαγορεύσῃ τήν ἐνέργειαν πράξεων ἐπί τῶν χῶ-
ρων αὐτῶν αἵτινες δέν βλάπτουσιν τά δικαιώματά
του (1001). Ἐτέρα ἐξαίρεσις τῆς ἄνω ἀρχῆς προ-
βλέπεται ὑπό τῆς περὶ ἰαματικῶν ὑδάτων, μεταλ-
λεῖων, ὀρυχείων καί λατομείων νομοθεσίας. Ἰδίᾳ
ἐπί μεταλλείων προβλέπεται χωριστόν δικαίωμα κυ-
ριότητος τοῦ ἰδιοκτητοῦ ἐπί τῆς ἐπιφανείας τοῦ ἐ-
δάφους ὅπερ ἀναγνωρίζεται ὡς ἰδιότυπον δικαίωμα
"μεταλλειοκτησίας".

Ἡ κυριότης ἐπὶ τοῦ πράγματος ἐπεκτείνεται καὶ ἐπὶ τῶν συστατικῶν αὐτοῦ. Ἐν τούτοις, ὅσον ἀφορᾷ ὀρόφους ἢ διαμερίσματα ὀρόφου τῆς αὐτῆς οἰκοδομῆς, ἀναγνωρίζεται ἡ δυνατότης συστάσεως χωριστῆς ἐπὶ αὐτῶν ἰδιοκτησίας.

18. Περιορισμοὶ τῆς κυριότητος.

Χόριν τοῦ κοινωνικοῦ συνόλου τὸ δικαίωμα τῆς κυριότητος περιορίζεται διὰ διαφόρων διατάξεων, αἱ κυριώτεροι τῶν ὁποίων εἶναι αἱ ἑξῆς:

Α. α) Ὁ κύριος ὑποχρεοῦται ν'ἀνέχεται τὴν ἐκπομπὴν καπνοῦ, θορύβου ἢ παρομοίων ἐνεργειῶν ἐκ γειτονικοῦ ἀκινήτου, ἐφ' ὅσον αἱ ἐνέργειαι αὗται δέν παραβλάπτουν οὐσιωδῶς τὴν χρησιμοποίησιν τοῦ ἰδικοῦ του ἀκινήτου (1003).

β) Ὁ κύριος δικαιούται ὅπως μὴ ἐπιτρέπη τὴν ἐνέργειον ἐγριταστάσεων ἐπὶ τοῦ γειτονικοῦ ἀκινήτου, ἐφ' ὅσον αὗται εἶναι βέβαιον ὅτι θά παραβλάψωσιν τὸ ἴδιον ἀκίνητον (1004-1005).

γ) Ὁ κύριος δικαιούται ὅπως ἀξιώσῃ ἀπὸ τόν κύριον τοῦ γειτονικοῦ κτήματος ὅπως στηρίξῃ τὸ ἴδιον ἀκίνητον, τὸ ὁποῖον πῖπτον θά προξενήσῃ ζημίαν εἰς τὸ ἰδικόν του (1006) ἢ μὴ προβάλλῃ εἰς ἐκσκαφὴν τοῦ ἐδάφους ἥτις δύναται νά παραβλάψῃ τὸ ἴδιον ἀκίνητον (1007).

δ) Ὁ κύριος ἀκινήτου, ἐφ' ὅσον τὸ γειτονικόν

ἀκίνητον στερεῖται διόδου, ὑποχρεοῦται νά ἀφήσῃ τοιαύτην ἐντός τοῦ ἰδίου αὐτοῦ ἀκινήτου (1012)

ε) Ὅμοιοι περιορισμοί εἰς βάρος τῆς ἀπολύτου ἐννοίας τῆς κυριότητος δημιουργοῦνται ὑπό τῶν ἄρθ. 1018, 1019, 1021, 1031 Α.Κ.

II. Ἡ ἐξουσία τοῦ κυρίου δύναται νά περιορίζεται καί ὑπό διατάξεων τοῦ δημοσίου δικαίου. Εἰς τήν περίπτωσιν ταύτην ὑπάγεται ἕνας ἐκ τῶν σπουδαιότερων περιορισμῶν, ὁ τῆς ἀναγκαστικῆς ἀπαλλοτριώσεως, ὅστις προβλέπεται ὑπό τοῦ ἄρθρου 17 τοῦ ἰσχύοντος Συν/τος, ἐπιβάλλεται δ' ἕνεκεν δημοσίας ὠφελείας, προσηκόντως ἀποδεδειγμένης, ὡς ὀρίζει ὁ νόμος καί πάντοτε κατόπιν προηγουμένης πλήρους ἀποζημιώσεως ὀριζομένης δικαστικῶς. Εἰς τοὺς περιορισμούς αὐτοὺς ὑπάγονται καί αἱ ἐπιτάξεις.

19. Ἰδιοκτησία κατ' ὀρόφους.

Ἡ κατ' ὀρόφους ἰδιοκτησία ρυθμίζεται ὑπό τοῦ ἄρθρου 1002 Α.Κ., συνάπτεται δέ συνεκτικῶς συμφωνίας καταρτιζομένης μετὰ τοῦ κατόχου κυρίου τοῦ ὅλου ἀκινήτου, ἥτις συμφωνία ὑποβάλλεται εἰς συμ/κόν ἔγγραφο. Ὁ κατ' ὀροφον ἰδιοκτήτης καθίσταται κατὰ ποσοστόν συγκύριος τοῦ ἐδάφους ἐπὶ τοῦ ὁποίου ἡ οἰκοδομή.

Ὁροφος, θεωρεῖται καί τό ὑπόγειον ὡς καί τὰ ὑπό στέγην δωμάτια. Ὁ κύριος τοῦ ὀρόφου ἔχει κυριό-

τηνα πλήρη καί ἀποκλειστικήν, μή διαφέρουσιν πάσης ἄλλης κυριότητος. Κοινά μέρη τοῦ ὅλου οἰκοδομήματος εἶναι τό ἔδαφος, τὰ θεμέλια, οἱ πρωτότοιχοι, στέγη, καπνοδόχοι, φρέατα, ἀνελκυστήρες, βόθροι κ. ἄ. Καί οἱ ἐσωτερικοὶ τοῖχοι, οἱ χωρίζοντες δύο διαμερίσματα τοῦ αὐτοῦ ὀρόφου, εἶναι κοινά μέρη τῶν συνεχομένων ἰδιοκτησιῶν.

Κυριώτεραι ὑποχρεώσεις αἱ ὁποῖαι δημιουργοῦνται εἰς βάρος τοῦ κυρίου τοῦ ὀρόφου καί δικαιώματα, εἶναι:

1) Συντήρησις τοῦ πατώματος, θυρῶν, θόλων τῶν δωματίων καί τὰ δωμάτια ὅπου διαμένει.

2) Ἀνάλογον πρὸς τήν συμμετοχήν τήν δαπάνην διὰ τήν συντήρησιν τῶν κλιμάκων, διαδρόμων, ἡλιοσκοῦ δώματος (ταράτσας).

3) Ἀσκησις τῶν ἐκ τῆς κυριότητος ἐξουσιῶν κατὰ τοιοῦτον τρόπον ὥστε νά μήν παραβλάπτεται ἡ χρησιμοποίησις τῶν ἄλλων ἰδιοκτησιῶν.

4) Δικαιοῦνται εἰς αὐτοτελεῆ ὀλικήν ἢ μερικὴν ἐκποίησιν ἢ ὑποθήκευσιν τοῦ ὀρόφου.

5) Ἐχει ἕκαστος κύριος ὅλα τὰ ἔνδικα μέσα προστασίας τῆς νομίης καί ὅλας τὰς ἐκ τῆς κυριότητος ἐνοχικάς καί ἐμπραγμάτους ἀξιώσεις.

Αἱ σχέσεις τῶν συνιδιοκτητῶν ῥυθμίζονται διὰ κανονισμοῦ συντασσομένου παρ' αὐτῶν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Δ΄Κτήσις κυριότητος.20. Τρόποι.

Ἡ κυριότης δύναται νά κτηθῆ κατά διαφοροὺς τρόπους, διὰ πράξεων ἐν ζωῇ ἢ αἰτίᾳ θανάτου. Συστηματικὴ κατάταξις τῶν τρόπων αὐτῶν δημιουργεῖ δύο κατηγορίας τρόπων κτήσεως κυριότητος, ἧτοι :

α) Πρωτότυπον τρόπον, ὁσάκις ἡ ἀπόκτησις τῆς κυριότητος δέν στηρίζεται ἐπὶ τοῦ δικαιώματος τοῦ πρώτου κυρίου. Τοιοῦτοι τρόποι εἶναι :

- 1) Κατάληψις ἀδεσπότου.
- 2) Προσαύξεσις.
- 3) Σύγχυσις καὶ σύμμιξις.
- 4) Εἰδοποιΐα.
- 5) Κτήσις θησαυροῦ καὶ καρπῶν καὶ
- 6) Χρησικτησίς.

β) Παράγωγος τρόπος εἶναι ὅταν ἡ ἀπόκτησις τῆς κυριότητος στηρίζεται ἐπὶ τοῦ δικαιώματος τοῦ τέως κυρίου. Τοιοῦτοι τρόποι κτήσεως κυριότητος εἶναι οἱ στηριζόμενοι :

- α) Εἰς σύμβασιν (1033 κ. ἐπ.)
- β) Εἰς δικαστικὴν ἀπόφασιν. Καὶ
- γ) Εἰς διάταξιν νόμου.

21. Παράγωγοι τρόποι κτήσεως κυριότητος.

Α. Δυνάμει συμβάσεως δύναται ν' ἀποκτηθῆ ἡ κυ-

ριότητος :

1) Εάν υφίσταται συμφωνία μεταξύ ἀπαλλοτρι-
οῦντος καὶ κτωμένου τῆν κυριότητα (1033). Πρὸς ἔγ-
κυρον μεταβίβασιν τῆς κυριότητος ἀπαιτεῖται ἡ ὑ-
παρξίς νομίμου αἰτίας μεταβιβάσεως, καθόσον διὰ
τῆς μεταβιβάσεως σκοπεῖται συνήθως ἡ πραγματοποι-
ησις οἰκονομικοῦ ἢ παρακλησίου σκοποῦ. Ἡ αἰτία αὐ-
τη, ὡς προσδίδουσα εἰς τὴν σύμβασιν αἰτιώδη μορ-
φήν, ὑπὸ τὰς κατωτέρω προϋποθέσεις, προσδίδει τὴν
μορφήν τῆς ἐγκυρότητος ἢ ὄχι ἐπὶ τῆς συμβάσεως.
Οὕτω, εἰάν ὁ Α. δώσῃ εἰς τόν Β. ἀγαλμάτιον ἐν τῇ
παροχῇ ταύτῃ δέν δηλοῦται ἡ αἰτία, εἰάν πρόκειται
περὶ πώλησεως, δωρεᾶς κ.ο.κ., εἰάν ὅμως ὁ Α. πώλῃ-
σῃ εἰς τόν Β. τὸ ἀγαλμάτιον, τότε ἡ πώλησις εἶναι
ἡ "νόμιμος αἰτία" τῆς μεταβιβάσεως τῆς κυριότη-
τος.

Συνεπῶς τίθεται τὸ ἐρώτημα μέχρι ποίου σημεί-
ου ἡ αἰτία ἐπιδρᾷ ἐπὶ τὴν ἐγκυρότητα τῆς ἐμπρα-
γμάτου σχέσεως. Κατὰ τὰς συναλλαγὰς συνήθως ἀμ-
φότερα τὰ στοιχεῖα ἡ αἰτία καὶ ἡ μεταβίβασις τῆς
κυριότητος συνυπάρχουν, μὴ δυνάμενα εὐκόλως νὰ
διακριθοῦν. Κατὰ τόν Α.Κ. ἐπὶ μεταβιβάσεως τῆς
κυριότητος τῶν ἀκινήτων, τὸ ἔγκυρον τῆς συμφωνί-
ας μεταβιβάσεως ἐξαρτᾶται ἀπὸ τὸ νόμιμον τῆς αἰ-
τίας, π.χ. πώλησιν, συμβιβασμόν, δωρεάν κ.λ.κ. καὶ
ἐπομένως τὸ παράνομον ταύτης καθιστᾷ ἀνίσχυρον

τήν μεταβίβασιν τοῦ ἀκινήτου.

Ἀντιθέτως, ἐπὶ τῆς συμφωνίας πρὸς μεταβίβασιν κινητῶν αὕτη εἶναι ἀφηρημένη, ἀναιτιώδης.

2) Ἡ συμφωνία νά περιβληθῆ ὠρισμένον τύπον, ὅστις ἐάν μὲν πρόκειται περὶ ἀκινήτων κατὰ τὸ ἄρθρον 1033 Α.Κ. εἶναι τὸ συμβολαιογραφικόν ἔγγραφο, ὅπερ δεόν νά μεταγράφηται, ἐάν δέ πρόκειται περὶ κινητῶν, ἀπαιτεῖται ὅπως ὁ ἀπαλλοτριῶν παραδώσῃ τήν νομήν τοῦ πράγματος εἰς τόν ἀποκτῶντα, ὅτε καί μόνον μεταβιβάζεται ἡ κυριότης (1034). Ἐάν ὅμως τὸ ἀπαλλοτριούμενον πρᾶγμα εὐρίσκεται εἰς χειρας τρίτου τότε ἀρκεῖ ὁ ἀπαλλοτριῶν νά μεταβιβάσῃ εἰς τόν ἀποκτῶντα τήν ἢν ἔχει κατὰ τοῦ τρίτου διεκδικητικὴν ἀγωγὴν, διὰ νά θεωρηθῆ μεταβιβασθεῖσα ἡ κυριότης, ἐννοεῖται ὅμως ὅτι τοῦτο δύναται νά συμβῆ μόνον ἐπὶ μεταβιβάσεως κυριότητος κινητοῦ (1035) καὶ 3) Ὁ μεταβιβάζων τήν κυριότητα νά εἶναι κύριος τοῦ ἀπαλλοτριουμένου πράγματος. Ἐπὶ ἀκινήτων, κατ' ἐξαίρεσιν ὁ ἀνὴρ, καίτοι κατὰ νόμον ἔχει μόνον τήν ἐπικαρπίαν καὶ διοίκησιν τῶν εἰς προῖκα δοθέντων, τηρουμένων ὠρισμένων διατυπώσεων εἰδικῶν (1412, 1417), δύναται, καίτοι δέν εἶναι κύριος, νά ἐκποιήσῃ ταῦτα.

Καί ἐάν ὁ ἀπαλλοτριῶν δέν εἶναι κύριος τοῦ ἀπαλλοτριουμένου, ἐπὶ τῆς κατὰ τὸ ἄρθρον 1034 ἐπι-

ποιήσεως τῶν κινητῶν, ὁ ἀποκτῶν ἀποκτᾷ κυριότητα, ἐφ' ὅσον ὅταν λαμβάνῃ τό κινητόν δέν τελεῖ ἐν γνώσει ὅτι ὁ παρ' οὗ ἔλαβεν τοῦτο δέν εἶναι κύριος (1036). Δικαιώματα τρίτων ἐπί τοῦ ἀπαλλοτριουμένου κινητοῦ ἀπόλλυνται διό τῆς κατά τά ἄνω μεταβιβάσεως, ἐφ' ὅσον ὁ ἀποκτῶν εἶναι καλῆς πίστεως καί δέν ἐγνώριζεν τό ἐπί τοῦ κινητοῦ δικαιώματα τοῦ τρίτου (1040) καί

4) Ὁ ἀπαλλοτριῶν νά εἶναι ἱκανός ὅπως δικαιοπρακτῆ καί εἰδικώτερον νά ἀποκτᾷ ἀκίνητα.

Β. Δυνάμει ἐπίσης δικαστικῆς ἀποφάσεως τελεσιδίκου δύναται νά μεταχθῆ ἡ κυριότης εἰς τρίτου ἢ τόν νῦν κύριον (π.χ. ἀναγνωρίζεται ἡ κυριότης τοῦ διεκδικουῦτος).

Γ. Τό αὐτό συμβαίνει καί διό διατάξεως νόμου. Εἰς τήν κατηγορίαν ταύτην ἀνήκουσιν αἱ παρά τοῦ δημοσίου γενόμεναι ἀπαλλοτριώσεις, αἱ ὁποῖαι διό νά εἶναι νόμιμοι δέον νά γίνωνται μετά προηγουμένην καταβολήν τῆς ἀποζημιώσεως.

22. Πρωτότυπος τρόπος κτήσεως κυριότητος.

Α. Κατάληψις ἀδεσπότου. (1075, 1076). Ἡ κτήσις τῆς κυριότητος οὐδέποτε γίνεται διό τῆς κτήσεως τῆς νομῆς αὐτοῦ. Τό κινητόν θεωρεῖται ἀδέσποτον ὅταν ὁ κύριος αὐτοῦ ἐγκατέλειψε τήν νομήν αὐτοῦ μέ τόν σκοπόν ὅπως παραιτηθῆ τῆς κυριότητος. Διό-

φορος εἶναι ἡ ἔννοια τῶν ἀπολωλότων πραγμάτων, καθόσον ἐπ' αὐτῶν δέν ἀπόλλυται ἡ κυριότης, ἀλλ' ὁ εὐρών ὑποχρεοῦται νά εἰδοποιήσῃ τόν κύριον ἢ εἰάν τοῦτο εἶναι δυσχερές τήν ἀστυνομικήν ἀρχήν διακαίουμενος εἰς εὔρετρα, ὡς καί ἀποζημίωσιν διά πᾶσαν δαπάνην ἣν ὑπέστη (1081-1091).

Β. Προσαύξεις (1057) καλεῖται ὅταν πρᾶγμα αὐθυπόστατον καταστή συστατικόν ἑτέρου πράγματος. Κατ' ἀρχήν, ὑπέρ τοῦ κυρίου τοῦ πρωτεύοντος πράγματος παράγεται νέα κυριότης καί ἐπί τοῦ παρεπομένου (π.χ. κύριος τῆς λέμβου καθίσταται καί κύριος τῆς κώπης). Εἰς τήν προσαύξισιν ὑπάγονται καί οἱ ἐξῆς εἰδικώτεροι τρόποι κτήσεως κυριότητος:

1) Ἡ πρόσκλησις (1069) δηλ. τό ὑπό τοῦ ποταμοῦ βαθμιαίως προστιθέμενον ἔδαφος εἰς παραποτάμιον κτῆμα ὅπερ ἀνήκει εἰς τόν κύριον τοῦ κτήματος τούτου.

2) Ἡ ποταμία νῆσος (1071) δηλ. ἡ ἐν μή πλευσίμφ ποταμῷ ἀναφανεῖσα νῆσος, ἥτις ἀνήκει εἰς τοῦς ἔχοντας παραποταμιαῖα κτήματα, διαχωριζομένης κατά τά ἐν τῷ ἄνω ἄρθρῳ ἀναφερόμενα.

3) Ἡ πρόσχωσις (1070) δηλ. ὅταν ἀποσπᾶται ἐκ τῆς φορᾶς τοῦ ρεύματος ποταμοῦ τμήμα γῆς καί προσκολλᾶται εἰς ἕτερον. Ὁ κύριος τοῦ ἀποσπασθέντος δέν χάνει τήν κυριότητάς ἐάν ἐντός ἔτους

διεκδικήση ταύτην ἢ ἐπανακτήση τὸ ἀποσπασθέν. Ἡ κυριότης δέν ἀπόλλυται καί ἐπί παροδικῆς κατακλύσεως ἐδάφους ὑπό ὑδάτων (1074). Καί

4) Ἡ ἐγκαταλειφθεῖσα κοίτη μὴ πλευσίμου ποταμοῦ, ἐφ' ἧς ἐφαρμόζονται τὰ ἐπί ποταμίας μήσου ἀναφερόμενα.

Γ. Κτήσις κυριότητος δι' ἐνώσεως ἐπέρχεται:

α) Ὅταν πρᾶγμα τι κινητὸν ἐνωθῆ μετ' ἀκινήτου κατά τοιοῦτον τρόπον ὥστε τὸ κινητὸν νά καταστῆ οὐσιαστικόν μέρος τοῦ ἀκινήτου, ὁπότε ὁ κύριος τοῦ ἀκινήτου καθίσταται καί κύριος τοῦ κινητοῦ (π.χ. ἔγερσις οἰκοδομήματος διὰ ξένων ὑλικῶν ἐπί ξένου ἀκινήτου, 1057).

β) Ὅταν πλείονα κινητὰ ἀνήκοντα εἰς διαφόρους κυρίους ἀναμιχθῶσιν κατά τοιοῦτον τρόπον μεταξὺ των ὥστε ὁ χωρισμός αὐτῶν ἀπ' ἀλλήλων νά καθίσταται ἀδύνατος ἢ ἀσύμφορος οἰκονομικῶς (π.χ. ἀνάμιξις δύο εἰδῶν σίτου, οἴνου κλπ.), ὁπότε οἱ μέχρι τοῦδε κύριοι καθίστανται συγκύριοι τοῦ παραγομένου πράγματος (1059) διὰ συμμίξεως ἢ συγχύσεως.

γ) Τὸ αὐτὸ ἐφαρμόζεται καί ἐπί τῆς συναφείας (1058) ἐάν τὰ κινητὰ τὰ εἰς διαφόρους κυρίους ἀνήκοντα ἐνωθῶσιν κατά τοιοῦτον τρόπον ὥστε νά καταστῶσιν μεταξὺ των συστατικά ἑνός πράγματος.

Δ. Είδοποιΐα, καθ' ἣν τῶν δι' ἐπεξεργασίας ἡμα-
 ταπλάσεως ὑλικῶν, ἀνηκόντων εἰς ἕτερον, ἀποκτᾶ
 αὐτός τήν κυριότητα τοῦ νέου πράγματος (π.χ. πί-
 ναξ ζωγραφικῆς γενόμενος ἐπὶ ὑλικῷ μὴ ἀνήκον-
 τος εἰς τὸν ζωγράφον), ὁλλὰ μόνον ἐφ' ὅσον ἡ ἀξία
 τῆς καταβληθείσης ἐργασίας εἶναι ἀνωτέρω τῆς ἀ-
 ξίας τοῦ ξένου ὑλικῷ.

Ε. Κτήσις θησαυροῦ. Θησαυρός καλεῖται τῶν κι-
 νητῶν ἔχον ἀξίαν, τὸ ὅποιον εἶναι κεκρυμμένον
 εἰς ἄλλο κινητὸν ἢ ἀκίνητον ἐπὶ τόσον χρόνον ὥστε
 νᾶ μὴν δύναται νᾶ ἐξακριβωθῇ ὁ κύριος αὐτοῦ. Ὁ
 εὐρῶν, λοιπόν, θησαυρὸν καθίσταται κύριος αὐτοῦ
 κατὰ τὸ ἥμισυ, κατὰ τὸ ἕτερον δέ ἥμισυ περιέρ-
 χεται εἰς τὸν κύριον τοῦ πράγματος ἐντὸς τοῦ ὀ-
 ποίου εὐρέθη (1093). Ἴδιαι διατάξεις ἰσχύουν προ-
 κειμένου περὶ ἀρχαιολογικῶν εὐρημάτων.

ΣΤ. Κτήσις κυριότητος ἐπὶ τῶν καρπῶν. Οἱ καρ-
 ποὶ παντός καρποφόρου πράγματος διὰ τοῦ ἀποχω-
 ρισμοῦ καθίστανται ἀθύπαρκτοι καὶ συνεπῶς κα-
 θίστανται ἀντικείμενα ἰδίας κυριότητος. Τὰ ἄρθρα
 1064-1068 τοῦ Α.Κ. καθορίζουν τὰ περὶ κτήσεως
 τῆς κυριότητος τῶν καρπῶν, διαχωρίζοντα τὰς πε-
 ριπτώσεις καθ' ἃς ἡ κτήσις γίνεται δι' ἀποχωρισμῷ
 τῶν καρπῶν ἀπὸ τοῦ καρποφόρου πράγματος, ἀδιαφό-
 ρως εἴαν ὁ ἀποχωρισμὸς εἶναι ἀποτέλεσμα ἀνθρωπί-

νη ενεργείας (π.χ. μόζευμα τῶν ἐλαίων) ἢ φυσικῶν περιστατικῶν (π.χ. γέννησις τοῦ μόσχου, πτώσις τοῦ καρποῦ ἐκ τοῦ ἀνέμου) ἢ διὰ τῆς συγκομιδῆς.

Διὰ τοῦ ἀποχωρισμοῦ ἀποκτοῦν τὴν κυριότητα, ὁ καλῆς πίστεως νομεύς τοῦ πράγματος ἐφ' ὅσον κατὰ τὸν ἀποχωρισμὸν διατελῆ ἐν καλῇ πίστει (1066) καὶ ὁ ἔχων ἐμπράγατον δικαίωμα εἰς ἀπόκτησιν τῶν προϊόντων ἢ ἄλλων συστατικῶν τοῦ πράγματος (1065) π.χ. ὁ ἐπικαρπωτής. Διὰ τῆς συγκομιδῆς δηλ. διὰ τῆς ἀποκτήσεως τῆς νομῆς ἐπὶ τῶν καρπῶν τοῦ πράγματος ἢ ἄλλων συστατικῶν, ἀποκτοῦν τὴν κυριότητα : ὁ ἐξ ἐνοχικῆς σχέσεως μετὰ τοῦ κυρίου ἢ ἄλλου δικαιοῦχου τοῦ πράγματος συμβληθεὶς π.χ. ὁ ἐνοικιαστής ἐλαιοστασίου.

Ὁ ἀντῶν τὰ δικαιώματα παρὰ μὴ δικαιοῦχου τοῦ πράγματος ἄλλὰ νομέως αὐτοῦ, ἐφ' ὅσον εὐρίσκεται ἐν καλῇ πίστει π.χ. διαβάτης λαμβάνει ἄδειαν ἀπὸ τὸν κηπουρὸν νὰ συλλέξῃ καρπούς τινας, καίτοι ὁ κηπουρός δέν εἶναι κύριος.

Ζ. Χρησικτησία. Ἡ κυριότης ἐπίσης ἀποκτᾶται καὶ διὰ χρησικτησίας.

~~Χ~~ Χρησικτησία καλεῖται ἡ κτῆσις τῆς κυριότητος διὰ μακροχρονίου νομῆς τοῦ πράγματος. Δικαιολογητικοί λόγοι τῆς χρησικτησίας εἶναι ἡ ἀσφάλεια

τῶν συναλλαγῶν, ἥτις ἀπαιτεῖ ὅπως τὴν ἀπό πολ-
λοῦ χρόνου ὑπάρχουσαν πραγματικὴν κατάστασιν ἀ-
ναγνωρίσει τό δίκαιον. Χρησικτησίας ἔχομεν δύο
εἰδῶν:

α) τὴν τακτικὴν καὶ β) τὴν ἑκτακτον.

α) Τακτικὴ χρησικτησία εἶναι ἡ κτῆσις τῆς κυ-
ριότητος διὰ τῆς, καλῆ τῇ πίστει, νομίμῃ τίτλῳ
καὶ διανοίᾳ κυρίου, νομῆς τοῦ πράγματος, ἐπὶ μὲν
κινητῶν ἐπὶ τριετίαν, ἐπὶ δὲ ἀκινήτων ἐπὶ δεκα-
ετίαν (1041).

Συνεπῶς, διὰ τὴν ὑπερξίν τῆς τακτικῆς χρησι-
κτησίας ἀπαιτοῦνται.

αα) Νομὴ ἐπὶ τοῦ πράγματος καὶ δὴ νομικὴ νο-
μὴ δηλ. νὰ ὑφίσταται ἡ θέλησις ὅπως τὸ πρᾶγμα τὸ
ἔχει τις ἄς κύριος καὶ σωματικὴ ἐπαφή, ἐπίσης τὸ
πρᾶγμα νὰ εἶναι δεκτικὸν νομῆς (ἴδ. ἄνωτ. παρ. 7).
Ἐπὶ ἀκινήτων διὰ τὴν ἑναρξίν τῆς χρησικτησίας
δέν ἄρκει μόνη ἡ παράδοσις τῆς νομῆς ἄνευ μετα-
γραφῆς (1043 §2), οὔτε μόνη ἡ μεταγραφὴ ἄνευ ὑ-
πάρξεως νομῆς καὶ ἀσκήσεως ταύτης διανοίᾳ κυ-
ρίου.

Ἡ κτῆσις τῆς νομῆς καθ' οὓς τρόπους ἀποκτῶται
ἡ νομὴ γενικῶς, μὲ μόνην τὴν διαφορὰν ὅτι διὰ τὴν
νομὴν πρὸς ἑναρξίν τῆς χρησικτησίας αὕτη πρέπει
νὰ εἶναι συνέπεια τοῦ ὑφισταμένου νομίμου τίτλου
καὶ νὰ τελῆ εἰς συνάφειαν πρὸς αὐτόν. Κατ' ἄκο-

λουθίσαν τούτων ὁ κληρονόμος συνεχίζει τήν νομήν χρησικτησίας τοῦ κληρονομουμένου (π.χ. εἰάν ὁ ἀποθανών ἐνέμετο μέ τά προσόντα τῆς χρησικτησίας ἀκίνητον ἐπί 6 ἔτη, μετά νομήν 4 ἐτῶν ὑπό τοῦ κληρονόμου μέ τά αὐτά προσόντα, ἀποκτᾷ ὁ τελευταῖος τήν κυριότητα). Ἐάν ὅμως ὁ κληρονόμος δέν ἴσκει νομήν χρησικτησίας, ὁ κληρονόμος δύναται, συντρεχουσῶν τῶν λοιπῶν προϋποθέσεων καί ἀποκτήσας σωματικῶς τήν νομήν, νά ἀρξηται, τίτλω κληρονομίαν, τήν νομήν χρησικτησίας. Ἡ νομή χρησικτησίας δύναται ν' ἀσκήται δι' ἀντιπροσώπου ἢ ἄλλου π.χ. ἐπικαρτωτοῦ, μισθωτοῦ κλπ.

αβ) Καλή πίστις, ἣτις ὑφίσταται ὅταν ὁ νομεύς μή εὐρισκόμενος ἐν βαρείᾳ ἄμελείᾳ, πιστεύει ὅτι, ἀποκτῶν τήν νομήν τοῦ πράγματος, ἀπέκτησεν τήν κυριότητα (1042).

Ἡ καλή πίστις δέον κατ' ἀρχήν νά ὑπάρχη ὅταν ὁ νομεύς κτᾶται τήν νομήν (π.χ. ὅταν λαμβάνωτάς μετοχάς παρὰ τοῦ ὑπηρέτου μου, νά γνωρίζω ὅτι αὐταί προέρχονται ἐκ δωρεᾶς τοῦ πατρός μου καί οὐχί ὅτι εἶναι κλοπιμαῖαι, ἀρθ. 1044). Ἐάν ἡ καλή πίστις μεταβληθῆ εἰς κακήν, τοῦτο δέν βλάπτει. Ἐκ τοῦ νόμου δέν προκύπτει διάκρισις βαρείας ἄμελείας, πλάνης ἢ ἀγνοίας περὶ τά πράγματα ἢ τόν νόμον.

γγ) Νόμιμος τίτλος, εἶναι τό περιστατικόν ἐπί

τοῦ ὁποίου ἐρείδεται ἢ πρὸς κτήσιν ἢ ἀπώλειαν δικαίωμάτος τινος ἀξίωσις. Ὁ νόμιμος τίτλος συνεπᾶς εἶναι τρόπος κτήσεως κυριότητος. Ὁ νόμιμος τίτλος δέν πρέπει νά συγχέηται μέ τήν νόμιμον αἰτίαν, ἥτις εἶναι δυνατόν νά ἀποτελήῃ ἐνός ἐκ τῶν στοιχείων τοῦ νομίμου τίτλου. Οὕτω ἐπί τῆς συμβάσεως πρὸς ἀπόκτησιν τῆς κυριότητος ἀκινήτου ἀπαιτεῖται νά ὑπάρχη νόμιμος αἰτία, ἀλλά δέν ἄρκει τοῦτο, ἀπαιτεῖται διά τήν μεταβίβασιν καί νόμιμος τίτλος (συμβολαιογραφική προῆξις μεταγεγραμμένη). Συνήθως ὁ τίτλος λαμβάνει τήν ὀνομασίαν του ἐκ τοῦ κτητικοῦ λόγου τόν ὁποῖον ὁ νόμος ἀναγνωρίζει διά τήν μεταβίβασιν τῆς κυριότητος. Οὕτω ἔχομεν τίτλους: δωρεᾶς, ἀγοραπωλητίας, προικός, συμβιβασμοῦ, καταβολῆς, κληρονομίας καί κληροδοσίας, κλειστηριασμοῦ, καταλήψεων, προσκυρώσεως. Ἡ τελεσίδικος ἀπόφασις δέν δημιουργεῖ τίτλους κυριότητος καθόσον ἀναγνωρίζεται προϋφιστάμενον νομικόν καθεστῶς, διό δέν ἀποτελεῖ νόμιμον τίτλον ἢ ἀπόφασις, ἀλλ' ὁ πρὸ αὐτῆς νομικός λόγος ἐφ' οὗ ἐστηρίχθη αὕτη.

Ἐνίοτε ἄρκει καί ὁ νομιζόμενος τίτλος, ὅπερ συμβαίνει ὅταν ἡ κλάνη τοῦ νομέως, νομίζοντες ὅτι ἔχει νόμιμον τίτλον ἐνῶ δέν ὑπάρχει τοιοῦτος, ἀκαίολογεῖται ἐκ σπουδαίων λόγων (π.χ. διατάσεων ὑπερέτην μου νά μοῦ ἀγοράσῃ μετοχάς καί οὗτος

μοί φέρει κλαπείσας). Ἐπί συμβάσεως πρὸς μεταβίβασιν ἀκινήτου, εἰάν δέν συνετάχθη συμβολαιογραφικόν ἔγγραφο καὶ δέν μετεγρόφη, δέν ὑπάρχει οὐδέ νομιζόμενος τίτλος, καί

δδ) Ἀπαιτεῖται προσέτι διὰ τὴν χρησικτησίαν καὶ ἡ συμπλήρωσις ὠρισμένου χρόνου ὅστις διὰ μὲν τὰ κινητὰ εἶναι τριετία, διὰ δέ τὰ ἀκίνητα δεκαετία.

Ἐν προκειμένῳ, ὁ ὑπολογισμὸς τοῦ χρόνου γίνεται ἀπὸ ἡμέρας εἰς ἡμέραν καὶ οὐχὶ ἀπὸ στιγμῆς εἰς στιγμήν.

Ἐνόητον εἶναι ὅτι, εἴνα ἀποκτηθῆ ἡ κυριότης διὰ χρησικτησίας, ἀπαιτεῖται ἡ νομὴ νὰ ἀσκήται ἀδιακόπως, ὑπάρχουσιν ὅμως περιπτώσεις τινές καθ' αἶς ἀναστέλλεται ἢ διακόπτεται αὕτη.

Ἡ χρησικτησία ἀναστέλλεται δηλ. δέν ἀρχεται ἢ ἀρξομένη δέν συνεχίζεται, ἐφ' ὅσον ἀναστέλλεται (π.χ. λόγῳ δικαιοστασίῳ), ἡ παραγραφὴ τῆς διεκδικητικῆς ἀγωγῆς ἢ ἐμποδίζεται κατὰ νόμον ἢ συμπλήρωσις τῆς παραγραφῆς ταύτης (1047).

Ἡ χρησικτησία διακόπτεται εἰς τὰς ἐξῆς περιπτώσεις:

1) Διὰ τῆς ἀπωλείας τῆς νομῆς.

Ἡ διακοπὴ λογίζεται ὡς μὴ ἐπελθοῦσα εἰάν μετὰ ταῦτα ὁ νομεύς ἐντός ἔτους ἀνέκτησεν τὴν νομὴν ἢ καὶ βραδύτερον τοῦ ἔτους ἀνέκτησεν ταύτην

συνεπείφ όμως ἐγέρσεως ἀγωγῆς ἀσκηθείσης ἐντός τοῦ ἔτους (1048).

2) Δι' ἐγέρσεως διεκδικητικῆς ἀγωγῆς κατά τοῦ νεμομένου μέ τά προσόντα τῆς χρησικτησίας ἢ τοῦ κατέχοντος ἐπ' ὀνόματι καί διὰ λογαριασμόν τοῦ χρησιδωσπόζοντος.

Διακοπέισθ τῆς χρησικτησίας ὁ μέχρι τοῦ χρόνου τῆς διακοπῆς διαδρομῶν χρόνος δέν συνυπολογίζεται, ἀρχομένης νέας χρησικτησίας διὰ τόν μετέπειτα χρόνον (1050).

Ἐπί χρησικτησίας χωρεῖ προσαύξησης τοῦ χρόνου τόν ὅποιον ἐνέμετο ὁ δικαιούχος μετά τοῦ χρόνου τόν ὅποιον ἔχει ὁ ἤδη κάτοχος (π.χ. ὁ Α. νεμόμενος ἀκίνητον μέ τά προσόντα τῆς χρησικτησίας ἐπί 7 ἔτη δωρεῖται τοῦτο εἰς τόν Β. ὅστις ἐφ' ὅσον ἔχη τά ἀνωτέρω διὰ τήν χρησικτησίαν ἀπαιτούμενα μετά 3 ἔτη νομήν ἀποκτῆ τήν κυριότητα ἄρθρον 1051-1052).

Ἄνεκίδακτα χρησικτησίας εἶναι:

α) Ἄπαντα τά ἐκτός συναλλαγῆς, β) ἡ ὁμᾶς πραγμάτων ἢ περιουσίας, γ) τά προικῶς διαρκούντος τοῦ γάμου, δ) τά ἀνήκοντα εἰς πρόσωπα τελοῦντα ὑπό πατρικήν ἐξουσίαν, ἐπιτροπέαν, κηδεμονίαν ἢ δικαστικήν ἀντίληψιν, ἐφ' ὅσον διαρκῆ ἢ κατάστασις αὕτη (1054-1055). -

β) Ἐκτακτος χρησικτησία εἶναι ἐκείνη ἣτις, διὰ

νά κτηθῆ ἡ κυριότης δι' αὐτῆς, ἀπαιτεῖται μόνον ἡ νομὴ πράγματος διανοίᾳ κυρίου ἐπὶ μίαν εἰκοσαετίαν, ἀδιάφορον εἰς πρόκειται περὶ κινήτου ἢ ἀκινήτου, χωρὶς ν' ἀπαιτῶνται τὰ ἄλλα στοιχεῖα ἅτινα δεόν νά ὑφίστανται ἐπὶ τῆς τακτικῆς χρησικτησίας (1045). Κατὰ τὰ λοιπὰ καὶ ἰδίως ὡς πρὸς τὴν διακοπήν, ἀναστολήν καὶ τὸ ποῖα εἶναι ἀνεπίδεκτα χρησικτησίας, ἰσχύουν ὅσα ἀνωτέρω εἶπομεν περὶ τακτικῆς τοιοῦτης.

γ) Ἀποτελέσματα χρησικτησίας. Ἡ χρησικτησία εἶναι γεγονός τὸ ὁποῖον ὁ νόμος συνδέει μὲ τὴν κυριότητα καὶ δέν εἶναι δικαιοπραξία μετάγουσα ταύτην. Ἐπομένως ἡ παλαιὴ κυριότης ἀποσβέννυται κτῆται δέ νέα κατὰ πρωτότυπον τρόπον. Ποῖα ἡ ἕκτασις τῆς διὰ χρησικτησίας κτωμένης κυριότητος εἶναι θέμα τὸ ὁποῖον θά κριθῆ ἐκ τῆς εὐρύτητος τῆς διανοίᾳ κυρίου νομῆς, βάσει δέ ταύτης θά κριθῆ εἰς ὁ ἀποκτῶν τὴν κυριότητα διὰ χρησικτησίας ἐπὶ τοῦ κυρίου, θ' ἀποκτήσῃ τοιαύτην καὶ ἐπὶ τοῦ παρεπομένου.

Κεφάλαιον Ε.

23. Προστασία τῆς κυριότητος.

Γενικά.

Ἡ κυριότης δύναται νά προσβληθῆ εἴτε κωλυμένου ἀπλῶς τοῦ κυρίου περὶ τὴν ἄσκησιν τῆς ἐξουσίας ἢν ἔχει ὡς κύριος, εἴτε ἀφαιρουμένου τοῦ πρῶ-

γματος από τοῦ κυρίου.

Πρός προστασίαν τῆς κυριότητος ὁ νόμος ἐχο-
ρήγησεν διάφορα μέσα ἕτινα, ἐκτός τῶν προσωρικῶν
μέτρων περὶ προστασίας τῆς νομῆς καὶ τῶν διαφο-
ρων προσωπικῶν ἀγωγῶν, οἷον, τῆς μισθώσεως, χρη-
σιδανείου, παρακαταθήκης, εἶναι καὶ αἱ ἑξῆς τρεῖς
ἀγωγαί: α) ἡ διεκδικητικὴ ἀγωγή, β) ἡ πουβλικια-
νὴ ἀγωγή καὶ γ) ἡ ἀρνητικὴ τοιαύτη.

24. Διεκδικητικὴ ἀγωγή.

Διεκδικητικὴ ἀγωγή (REI VINDICATIO) (ἄρθ. 1094-
1111). Διεκδικητικὴ ἀγωγή εἶναι ἐκείνη τὴν ὁποίαν
δύναται νὰ ἐγείρῃ ὁ κύριος καὶ μὴ νομεύς τοῦ πρά-
γματος κατὰ τοῦ νομέως καὶ μὴ κυρίου, πρὸς ἀνα-
γνώρισιν τοῦ δικαιώματος κυριότητος αὐτοῦ καὶ
ἀπόδοσιν τοῦ πράγματος (1094). Ὁ ἐγείρων τὴν δι-
εκδικητικὴν ἀγωγὴν ἐξιοῖ τὴν ἐπέλευσιν ἀμοτέ-
ρων τῶν ἀποτελεσμάτων, δύναται ὅμως νὰ ἀξιώσῃ
καὶ τὴν ἀκλῆν ἀναγνώρισιν τῆς κυριότητος ἢ τὴν
ἀπόδοσιν τοῦ πράγματος, ὅποτε ὅμως εἶναι ἀμφί-
βολον ἐάν γεννᾶται δεδικασμένον περὶ τῆς κυριό-
τητος.

A. Ὁ ἐνάγων ἵνα ἐγείρῃ τὴν ἀγωγὴν αὐτὴν ἀ-
παιτεῖται:

α) Νὰ εἶναι κύριος κατὰ τὸν χρόνον τῆς ἐνάρ-
ξεως τῆς δίκης,

β) Νὰ ἀποδείξῃ τὴν κυριότητά του, ὅπερ, ἐάν

μέν πρόκειται περί πρωτοτύπου τρόπου κτήσεως τῆς κυριότητος, εἶναι εὐκόλον, προκειμένου ὅμως περί ἀποδείξεως κυριότητος κτηθείσης κατά παράγωγον τρόπον, εἶναι δυσχερές, δι' ὃ καί ἡ ἀπόδειξις αὐτῆ καλεῖται διαβολικὴ (PROBATIO DIABOLICA), καθ' ὅσον δέον νά ἀποδείξη τις καί τὴν κυριότητα τῶν προκατόχων του μέχρις ὅτου φθάσῃ εἰς πρωτότυπον τρόπον κτήσεως κυριότητος. Τὴν δυσχέρειαν ταύτην δύναται νά ἀποφύγῃ ἀποδεικνύων τὴν κυριότητα του μέχρις ἐκείνου τοῦ προκατόχου του ὅστις ἀπέκτησεν τὴν κυριότητα διὰ χρησικτησίας.

Ἐπί διεκδικήσεων κινητῶν: δημιουργεῖται τεκμήριον ὅτι ὁ νομεύς ἐναγόμενος θεωρεῖται κύριος τοῦ πράγματος, δι' ὃ ὁ ἐνάγων καί διεκδικῶν τὸ πρᾶγμα πρέπει νά ἰσχυρισθῇ καί ἀποδείξη πρὸς κατάλυσιν τοῦ τεκμηρίου ὅτι προηγουμένως ἦτο νομεύς τοῦ πράγματος καί ὅτι τὸ πρᾶγμα τοῦτο ἐξέφυγεν τῆς νομῆς του διὰ κλοπῆς ἢ ἀπωλείας (π.χ. διεκδικῶν τὸ ὠρολόγιόν μου πρέπει νά ἀποδείξῃ ὅτι τοῦτο ἐνεμόμην ἐγὼ πρὶν περιέλθῃ εἰς τὸν Α. καί ὅτι ἢ τὸ ἀώλεσα ἢ ἐκλάπη ἀπὸ ἐμέ). Ἐάν ἀποδείξη τοῦτο ὁ ἐνάγων (διεκδικῶν) τότε θεωρεῖται οὗτος ὅτι κατά τὴν διάρκειαν τῆς προτέρας νομῆς ἦτο κύριος καί ἀπομένει εἰς τὸν ἐναγόμενον, καθ' οὗ ἡ διεκδικήσις, νά πολεμήσῃ τὸ τοιοῦτον τεκμήριον, ἀποδεικνύων ὅτι ὁ ἐνάγων οὐδέποτε ἀπέ-

κτησε τήν κυριότητα ή ότι αύτη ύστερον άπεσβέσθη.

Β. Δέον ν' άπευθύνεται ή άγωγή κατ' έναγομένου:

α) Μή όντος κυρίου, καθ' όσον ό νομεύς, ό δικαιούμενος έναντι τοϋ κυρίου εις νομήν ή κατοχήν τοϋ πράγματος έξ άλλου νομίμου λόγου (π.χ. χρησιδανείου), δύναται νά άρνηθῆ τήν άπόδοσιν τοϋ πράγματος.

Ούχ' ήττον, δύναται νά έγερθῆ ή διεκδικητική άγωγή καί κατά τοϋ μή νομέως ή κατόχου όταν:

αα) Οϋτος έν όψει τῆς έγέρσεως τῆς άγωγῆς δολίως καί διά νά άπορριφθῆ ή άγωγή επαυσε νά νέμηται, καί όταν,

ββ) ψευδῶς ισχυρίζεται ότι εἶναι νομεύς καί άποδέχεται τήν δίικην.

β) 'Ο έναγόμενος δέον νά νέμηται τό πράγμα κατ' είδος καί ούχί έτερον κτηθέν δι' αύτοϋ (π.χ. κατά τοϋ Α κατέχοντος τό ώρολόγιόν μου δύναμαι νά έγείρω τήν διεκδικητικήν άγωγήν, άλλ' έάν οϋτος πωλήσῃ τό ώρολόγιόν εις τόν Β καί λάβῃ 500 δραχμάς, δέν δύναμαι νά ζητήσω άπό τόν Α τό τίμημα τό όποῖον άντικατέστησεν τό πράγμα).

Γ. Άντικείμενον διεκδικητικῆς άγωγῆς δύναται νά εἶναι πᾶν πράγμα υπό τήν δοθεῖσαν κατ' άνωέννοιαν τοϋ πράγματος.

Δ. Σκοπός τῆς διεκδικητικῆς άγωγῆς εἶναι:

αα) Ἡ ἀναγνώρισις τοῦ δικαιώματος τῆς κυριότητος καί

ββ) Ἡ καταδίκη τοῦ ἐναγομένου πρὸς ἀπόδοσιν τοῦ πράγματος.

Τὸ ἀποδοτέον πρᾶγμα δεόν ν' ἀποδοθῆ μετὰ τῶν πάσης φύσεως ἐξ αὐτοῦ προερχομένων ὠφελημάτων, τῶν ἐξαγομένων μετὰ τὴν ἐπίδοσιν τῆς ἀγωγῆς (1096).

Διὰ τὰ πρὸ τῆς ἐπίδοσεως τῆς ἀγωγῆς ὠφελήματα καί τὴν ἀπόδοσιν αὐτῶν εὐθύνεται ὁ κακῆς πίστεως νομεύς ἀπὸ τοῦ χρόνου καθ' ὃν κατέστη κακῆς πίστεως (1098).

Αἱ χῆριν τοῦ διεκδικουμένου πράγματος καταβληθεῖσαι ἀναγκαῖαι δαπάναι ἀξιοῦνται ἀπό τὸν καλῆς πίστεως νομέα, ὅστις, ἐπίσης, ἔχει δικαίωμα ἀποζημιώσεως καί διὰ τὰς ἐπικρατεῖς δαπάνας. Αἱ συνήθεις δαπάναι δὲν ἀποζημιοῦνται ἀφοῦ εἰς τὸν νομέα παραμένει ἢ ἐκ τῆς χρήσεως ὠφέλεια τοῦ πράγματος (1101 καί 1103).

Ὁ κακῆς πίστεως νομεύς μόνον ἀξίωσιν ἀποζημιώσεως διὰ τὰς μετὰ τὴν ἔγερσιν τῆς ἀγωγῆς ἀναγκαῖας δαπάνας ἔχει κατὰ τὰς περὶ διοικήσεως ἄλλοτριῶν διατάξεις (1102).

25. Ἀρνητικὴ ἀγωγή.

Α. Ἀρνητικὴ ἀγωγή εἶναι ἐκείνη τὴν ὅποیان ἐγείρει ὁ κύριος τοῦ πράγματος, ὁ μὴ ἀπολέσας τὴν νομὴν αὐτοῦ, κατὰ τοῦ διαταράσσοντος τὴν κυριότητα

τητα. Ἡ ἀρνητικὴ ἀγωγή χωρεῖ ἐπὶ κινητῶν καὶ ἀκινήτων, παρέχεται δὲ οὐχὶ ἐπὶ καθολικῆς προσβολῆς τῆς κυριότητος (π.χ. ἀποβολῆς τῆς νομῆς, ὅτε ἐγείρεται ἡ διεκδικητικὴ) ἀλλὰ ἐπὶ μερικῆς διαταράξεως.

Β. Βάσις τῆς ἀγωγῆς εἶναι ἡ κυριότης τοῦ ἐνάγοντος καὶ αἱ πράξεις διαταράξεως ἢ ἐπεμβάσεως ἐπὶ τῆς κυριότητος. Τοιαῦται πράξεις εἶναι: ὅταν ὁ ἐναγόμενος ἐναντιοῦται θετικῶς ἢ ἀποθετικῶς κατὰ τῆς ἀσκήσεως τῆς κυριότητος τοῦ ἐνάγοντος, ἐπιχειρεῖ ὁ ἐναγόμενος πράξεις ἅς μόνον ὁ κύριος δικαιοῦται νὰ ἐπιχειρήσῃ ἢ ὁ ἐναγόμενος, καίτοι ὑπεχρεοῦτο, δὲν ἐμποδίζει τὴν ἐνεργειαν τοιούτων πράξεων παρ' ἄλλου. Εἶναι ἀδιάφορον εἰάν ὁ ταῦτα ἐνεργῶν ἐναγόμενος ἀντιποιεῖται ἢ ὄχι δικαίωμα κυριότητος (π.χ. ἐνάγεται διὰ τῆς ἄνω ἀγωγῆς ὅταν ὁ γείτων μου παραλείπη νὰ ἄρῃ τὸν εἰς τὸ ἔδαφός μου καταπεσσόντα μανδρότοιχόν του).

Γ. Διάδοχοι. Ἐνάγων εἶναι ὁ κύριος ἢ συγκύριος ὡς καὶ ὁ εἰδικὸς διάδοχος, εἰάν ἐξεχωρήθῃ εἰς αὐτόν.

Ἐναγόμενος εἶναι ὁ ἐνεργήσας τὴν διατάραξιν.

Δ. Σκοπός τῆς ἀγωγῆς ταύτης εἶναι ἡ ἄρσις τῆς διαταράξεως παρεχομένου ἅμα ὑπὲρ τοῦ κυρίου καὶ

δικαιώματος αποζημιώσεως κατά τὰ περί ἀδικοπραξιών ισχύοντα (1108), καί ἡ μή διατάραξις εἰς τὸ μέλλον.

26. Πουβλικιανή ἀγωγή.

A. Πουβλικιανή ἀγωγή εἶναι ἐκείνη τὴν ὅποιαν δύναται νὰ ἐγείρῃ ὁ ἐκπεσὼν τῆς νομῆς ἀκινήτου τὴν ὅποιαν ἔχει ἀποκτήσει μέ τὰ προσόντα τῆς τακτικῆς χρησικτησίας κατὰ τοῦ νεμομένου ἄνευ νομίμου ἢ νομιζομένου τίτλου (1112). Σκοπὸς τῆς πουβλικιανῆς ἀγωγῆς εἶναι ἡ ἀπόδοσις τοῦ πράγματος εἰς τὸν ἐνάγοντα, ἐφαρμόζεται δὲ αὕτη μόνον ἐπὶ τῶν ἀκινήτων καθ' ὅσον ἐπὶ τῶν κινήτων δέν ἀνταποκρίνεται εἰς πρακτικὴν ἀνάγκην.

Ἡ ἀγωγή αὕτη ὑπάρχουσα ὑπὸ τὴν αὐτὴν μορφήν εἰς τὸ προγενέστερον δίκαιον, ἐκλήθη δέ οὕτω διότι παρεσχέθη τὸ πρῶτον ἡ βοήθεια αὕτη ὑπὸ τοῦ πραίτωρος Πουβλικίου τὸ 69 π.Χ.

B. Σκοπός. Καί ἡ ἀγωγή αὕτη, ἐπὶ τῆς ὁποίας ἐφαρμόζονται τὰ ἐπὶ τῆς διεκδικητικῆς λεχθέντα, σκοπὸν ἔχει νὰ μειώσῃ τὴν δυσκολίαν τῆς διεκδικητικῆς καί τὴν ἀπόδειξιν, καθ' ὅσον ὁ ἐνάγων δέν ὑποχρεοῦται ν' ἀποδείξῃ ἔναντι τοῦ ἄνευ τίτλου νεμομένου τὴν κυριότητά του, ἀλλ' ἀπλῶς μόνον τὸ ὅτι ἀπέκτησεν τὴν νομὴν μέ τὰ προσόντα τῆς χρησικτησίας ἔστω καί ἐάν δέν συνεπληρώθη ὁ δι' αὐ-

τήν ἀπαιτούμενος χρόνος. Συνεπῶς ἐνάγων δύναται νά εἶναι ὄχι μόνον ὁ κύριος, ἀλλά καί ὁ νομεύς (ἐναγομένου) νεμομένου ἄνευ νομίμου αἰτίας.

Γ. Βάσις τῆς ἀγωγῆς ταύτης εἶναι ἡ κτήσις τῆς κυριότητος διὰ τῶν προσόντων τῆς χρησικτησίας, χωρίς ὅμως νά ἀξιούται διὰ τήν ἔγερσιν ταύτης καί ἡ συμπλήρωσις τοῦ χρόνου αὐτῆς. Ἐπομένως ὁ ἐνάγων ὑποχρεοῦται ν' ἀποδείξῃ τήν κτήσιν τῆς νομῆς καλῆ τῇ πίστει καί νομίμῃ τίτλῳ, ὡς καί τήν κατά τόν χρόνον τῆς ἐγέρσεως τῆς ἀγωγῆς νομήν ἢ κατοχήν ἐπὶ τοῦ πράγματος τοῦ ἐναγομένου.

Δ. Διόδοικοι: Ἐνάγων εἶναι ὁ ἀποκτήσας τήν κυριότητα τοῦ πράγματος μέ τά προσόντα τῆς χρησικτησίας καί ἐκπεσών τῆς ἐπὶ τούτου νομῆς κρίν ἢ συμπληρωθῆ ὁ ἀπαιτούμενος χρόνος. Ἐπίσης καί ὁ κληρονόμος ἐφ' ὅσον ὁ κληρονομούμενος ἐν ζωῇ εἴχεν ἀποβληθῆ τῆς νομῆς. Ὁ συγκύριος, ὁ ἐκδοχεύς ἐάν ἐξεχωρηθῆ εἰς αὐτόν καί ὁ ἐπικαρπωτής διὰ τήν ἐπικαρπίαν του. Ἐναγόμενος εἶναι ὁ νεμόμενος ἢ κατέχων τό πρᾶγμα.

Ε. Ἀποτέλεσματα : τό αἴτημα τῆς πουβλικιανῆς ἀγωγῆς εἶναι τό αὐτό μέ τό τῆς διεκδικητικῆς.

Κατά τά ἄρθρον 1112 § 2 ἐάν ὁ μετά προσόντα τῆς τακτικῆς χρησικτησίας νεμόμενος δέν ἐκβάλλε-

ται τῆς νομῆς, ἀλλά διαταράσσεται ἐν τῇ ἀσκήσει τῆς κυριότητος π.χ. διὰ μερικῆς προσβολῆς, δύναται πρὸς προστασίαν του νά ἐγείρη τὴν ἀρνητικὴν ἀγωγὴν χωρὶς νά εἶναι ἀνάγκη ν' ἀποδείξῃ τὴν κυριότητα τῶν δικαιοπαρόχων του.

27. Συγκυριότης.

A. Ἔννοια. Συγκυριότης εἰς πλείονας ἐπὶ τοῦ αὐτοῦ πράγματος κατ' ἰδανικά μερίδια, οὐχί σωματικῶς διαιρετά, εἶναι δυνατὴ ἢ κυριότης πλειόνων ἐπὶ τοῦ αὐτοῦ πράγματος εἰς ὁλόκληρον. Ἐπὶ τῆς κατὰ τὰ ἄνω ἐπιτροπεῖᾶς συγκυριότητος ἐφαρμόζονται αἱ περί κοινωνίας διατάξεις, ἐν ὅσῳ εἰδικοί νόμοι δέν ὀρίζουν ἄλλως (1113). Ἀναγνωριζομένης, ὅθεν, τῆς κυριότητος ἐπὶ ἰδανικῆς μερίδος κατ' ἀναλογίαν ταύτης θά προσδιορισθῇ: ἡ διανομὴ τοῦ πράγματος καὶ τῶν καρπῶν αὐτοῦ, ὡς καὶ ἡ διεκδίκησις τούτου καὶ ἡ ἐκποίησης τῆς μερίδος (κατάσχσεις, ἐπιβάρυνσις κλπ.).

B. Δικαιώματα καὶ ὑποχρεώσεις τῶν συγκυρίων.
Οὔτω, ἕκαστος τῶν συγκυρίων δικαιούται:

1) Νά κάμῃ ἰδίαν χρῆσιν τοῦ κοινοῦ πράγματος ἐφ' ὅσον δέν παρακωλύει τὴν σύγχρησιν τούτου καὶ πρὸς τοὺς ἄλλους.

2) Δικαιούται καὶ ἄνευ συναινέσεως τῶν λοιπῶν νά λάβῃ τὰ πρὸς συντήρησιν τοῦ κοινοῦ μέτρα.

3) Δικαιοῦται νά διαθέσῃ τό ἰδανικόν του μερίδιον καί νά ἀποκτήσῃ τήν ἀνάλογον μερίδα του ἐπί τῶν καρπῶν τοῦ κοινοῦ.

4) Δικαιοῦται νά ἀπαιτήσῃ τήν νομήν τοῦ κοινοῦ.

5) Δικαιοῦται, πρὸς προστασίαν τῆς μερίδος του, νά ἐγείρῃ τὰ ἐκ τῆς κυριότητος προσωπικὰ ἐμπράγματος ἀγωγὰς.

6) Ἐκαστος ἐνέχεται ἀναλόγως τῆς μερίδος του διὰ τὰ ἔξοδα τῆς συντηρήσεως, καί

7) Δικαιοῦται νά ἀξιῶσῃ τήν διανομήν.

Γ. Διοίξεις τοῦ κοινοῦ. Αὕτη γίνεται εἴτε διὰ τῆς πλειοψηφίας εἴτε δι' ἀποφάσεως τοῦ Δικαστηρίου. Εἰς αὐτήν ὑπάγεται ἡ διοίξεις καί αὐτή ἡ χρησιμοποίησις τοῦ κοινοῦ.

Δ. Δικαστικὴ διανομή. Ἐάν δέν συμφωνοῦν οἱ συγκύριοι διὰ τήν ἐξώδικον (συμπεφωνημένην) διανομήν, αὕτη δύναται νά χωρήσῃ δικαστικῶς (799), ἐγειρομένης τῆς περί διανομῆς ἀγωγῆς (ἄρθρ. 800 Α.Κ., 1089 κ. ἔπ. Πολ. Δικ.). Εἰς τήν ἀγωγήν ταύτην ἐνάγων εἶναι πᾶς συγκύριος ἀνεξαρτήτως τοῦ ἐάν εἶναι νομεύς ἐπί τοῦ κοινοῦ, ἐναγόμενοι δέ οἱ λοιποὶ συγκύριοι. Ἡ περί διανομῆς ἀγωγή δέον νά ἀπευθύνεται καθ' ὅλων τῶν συγκυρίων.

28. Περὶ Δουλειῶν.

Δουλεία καλεῖται τὸ πρὸς ἀποκλειστικὴν ἀφέλειαν ὠρισμένου προσώπου ἢ κτήματος ἐμπράγατον δικαίωμα ἐπὶ ξένου πράγματος. Δηλαδή αἱ δουλεῖαι εἶναι ἐμπράγματα δικαίωματα τὰ ὅποια ἀποσπῶνται ἐκ τῆς κυριότητος πρὸς ἱκανοποίησιν ξένων ἀναγκῶν, χωρὶς νὰ καταλύεται τὸ δικαίωμα τῆς κυριότητος.

Ἐάν ἡ δουλεία παρέχεται ὑπὲρ ὠρισμένου προσώπου τότε καλεῖται προσωπικῆ, ἐάν ὑπὲρ πράγματος πραγματικῆ.

Αἱ προσωπικαὶ δουλεῖαι εἶναι:

α) Ἐπικαρπία.

β) Οἴκησις.

γ) Ἄλλαι περιωρισμένα προσωπικὰ δουλεῖαι.

Ἄυται ἀποσβέννυνται διὰ τοῦ θανάτου τοῦ δικαιούχου προσώπου, καὶ καλοῦνται ἀπόλυται ἐάν ἀναφέρωνται εἰς τὴν γενικὴν ἐκμετάλλευσιν τοῦ πράγματος π.χ. ἡ ἐπικαρπία, περιωρισμένα δὲ ἐάν ἀναφέρωνται εἰς μερικὴν ἐκμετάλλευσιν.

Εἰς τὰς πραγματικὰς δουλείας, τὸ μὲν κτῆμα ὀπερ βαρύνεται διὰ τῆς δουλείας καλεῖται δουλεῦον, τὸ ἕτερον ὑπὲρ τοῦ ὁποίου ὑπάρχει αὕτη δεσπόζον. Αἱ πραγματικαὶ δουλεῖαι διακρίνονται:

α) Εἰς ὄγροτικάς καὶ β) Εἰς ἀστικάς.

Τὸ κριτήριον τῆς διακρίσεως τῶν δουλειῶν εἰς

ἀγροτικὰς ἢ ἀστικὰς ἀνοφέρεται εἰς τὸ περιεχόμενον τῆς δουλείας. Κυρίως ἀγροτικάι δουλείαι εἶναι ἐκεῖναι αἵτινες ἐπιτρέπουν εἰς τὸν κύριον τοῦ δεσπόμενου νὰ ἐπιχειρῇ τι ἐπὶ τοῦ δουλεύοντος π.χ. νὰ διέρχεται, ἐνῷ ἀστικάι εἶναι ἐκεῖναι αἵτινες παρέχουσιν τὸ δικαίωμα νὰ ἔχη τι ὁ δικαιούχος ἐπὶ τοῦ δουλεύοντος π.χ. τὸ δικαίωμα νὰ ἀκουμβήσῃ ἐπὶ τοῦ τοίχου τοῦ ἑτέρου ἢ νὰ ἐμποδίξῃ ὁ δικαιούχος εἰς τὸν κύριον τοῦ δουλεύοντος νὰ πράξῃ τι ἐπὶ τοῦ κτήματός του π.χ. νὰ ὑψώσῃ τὴν οἰκοδομὴν ἢ νὰ ἐγείρῃ μανδρότοιχον.

29. Γενικάι ἀρχαί ἐπὶ δουλειῶν.

αὗται εἶναι:

1) Ἡ δουλεία δεόν νὰ εἶναι ὑφέλιμος εἰς τὸν δικαιούχον.

2) Οὐδεὶς δύναται νὰ ἔχη δουλείαν ἐπὶ τοῦ πράγματος τοῦ ὁποίου εἶναι κύριος.

3) Αἱ δουλείαι συνιστῶνται μόνον ἐπὶ πράγματος καὶ οὐχὶ ἐπὶ δικαιώματος, μέ ἐξαίρεσιν τοῦ κανόνος τούτου μόνον ἐπὶ τῆς ἐπικαρπίας.

4) Ἡ δουλεία πρέπει νὰ συνίσταται εἴτε εἰς τὸ νὰ μὴν ἐπιχειρῇ τι ἐπὶ τοῦ πράγματος ὁ κύριος τοῦ δουλεύοντος (π.χ. νὰ μὴν ἀνοίγῃ παράθυρα) ἢ νὰ ἀνέχεται τὸν κύριον τοῦ δεσπόμενου νὰ ἐπιχειρῇ τι ἐπὶ τοῦ δουλεύοντος (π.χ. νὰ ἐπακουμβῇ τὸν τοῖχον τῆς γειτονικῆς οἰκίας).

5) Δέν δύναται νά συσταθῆ δουλεία ἐπί δου-
λείας.

30. Πραγματικά Δουλεῖαι (1118-1141)

Εἰδικώτερον πρός σύστασιν πραγματικῆς δουλεί-
ας ἀπαιτοῦνται:

α) Ὅπως αὕτη εἶναι ἄφελιμος ἐμμέσως ἢ ἀμέ-
σως εἰς τό δεσπόζον (1118).

β) Εἶναι ἀδιαίρετος μή δυναμένη νά συσταθῆ
μερικῶς ἢ ν' ἀποσβεσθῆ μερικῶς καί

γ) Ἡ δουλεία δέν θεωρεῖται ὡς ἐλάττωμα τοῦ
κτῆματος, ἀλλά περιορισμός τῆς κυριότητος καί
συνεπῶς π.χ. ὁ ἀγοραστής δέν δύναται νά ζητήσῃ
διάλυσιν τῆς συμβάσεως ἔνεκεν ἐλαττώματος.

Εἶδη πραγματικῶν δουλειῶν. Ἀναγράφονται εἰς
τό ἄρθρον 1120 Α.Κ. καί εἶναι: 1) ἡ δουλεία ὀ-
δοῦ, 2) διοχετεύσεως ἢ ἀποχετεύσεως, 3) ἀντλή-
σεως ὕδατος, 4) ποτισμοῦ θερμημάτων, β) βοσκῆς,
6) ξυλεύσεως, 7) ἐκπομπῆς εἰς τό δουλεύοντοῦ ὕ-
δατος τῆς στέγης τοῦ δεσπόζοντος, 8) ἐξώστου,
9) στηρίξεως οἰκοδομῆς, 10) ὑπονόμου, 11) τοῦ μή
ὑποῦν καί 12) τοῦ μή ἐμποδίζειν τό φῶς ἢ τήν θέ-
σιν τοῦ δεσπόζοντος.

Εἰδικώτερον:

1) Ἡ δουλεία ὀδοῦ, περιέχει δικαίωμα ὀδοῦ
διά μέσον τοῦ δουλεύοντος πρός τό δεσπόζον ἀ-
κίνητον.

2) Ἡ δουλεία διοχετεύσεως ἢ ἀποχετεύσεως ὕδατος, ἔχει ὡς περιεχόμενον τὸ δικαίωμα τοῦ δεσπόζοντος νὰ ἄγῃ ὕδωρ (ὕδραγωγεῖον, αὐλάκας) διὰ τοῦ δουλεύοντος, ἐνῶ δουλεία ἀποχετεύσεως εἶναι τὸ δικαίωμα τοῦ δεσπόζοντος νὰ ἀποχετεύῃ τὸ ὕδωρ ἢ ἐκπέμπῃ τοῦτο ἀπὸ τὸ δεσπόμενον πρὸς τὸ δουλεύον κτῆμα (π.χ. διὰ τὴν θεμελίωσιν οἰκοδομῆς τὸ ἐν τῷ οἰκοπέδῳ ὕδωρ ἐκπέμπεται εἰς τὸ γειτονικὸν οἰκόπεδον.).

3) Ἡ δουλεία ἀντλήσεως, παρέχει εἰς τὸν δεσπόμενον δικαίωμα νὰ ἀντλή, χάριν τοῦ ἀκινήτου του, ὕδωρ ἐκ τῆς πηγῆς ἢ φρέατος τοῦ δουλεύοντος (π.χ. πρὸς ἐκτέλεσιν τῶν οἰκοδομικῶν του ἔργων).

4) Ἡ δουλεία ποτισμοῦ θρεμμάτων, ἔχει περιεχόμενον καθ' ὃ ὁ δεσπόμενος δύναται νὰ ἄγῃ τὰ θρέμματά του πρὸς ποτισμὸν εἰς τὸ παρά τοῦ δουλεύοντος διατιθέμενον ὕδωρ.

5) Ἡ δουλεία βοσκῆς, εἶναι, ὅπως ἡ ἀνωτέρω, ἵτις παρέχει δικαίωμα βοσκῆς χάριν τῶν θρεμμάτων τοῦ δεσπόζοντος εἰς βάρος τοῦ δουλεύοντος κτῆματος.

6) Ἡ δουλεία ξυλεύσεως, παρέχει δικαίωμα ὑλοτομίας εἰς βάρος τῆς δουλευούσης περιοχῆς.

7) Ἡ δουλεία ἐκπομπῆς ὕδατος εἰς τὸ δουλεύον (σταλαγμάτων). Ἡ ἐκπομπή δύναται νὰ γίνῃται

κρουνηδόν ἢ στάγδην (ἐκροή τῶν λουκιῶν εἰς γειτονικόν ἀκίνητον).

8) Δουλεία ἐξώστου, στηρίξεως οἰκοδομῆς ἐπί γειτονικοῦ ἀκινήτου.

9) Δουλεία ὑπονόμου ἐπί ἐτέρου ἀκινήτου.

10) Δουλεία τοῦ μὴ ὑψοῦν τήν οἰκοδομήν τοῦ δουλεύοντος εἰς βάρος τοῦ δεσπόζοντος καί

11) Δουλεία τοῦ μὴ ἐμποδίζειν τό φῶς καί τήν θέσιν τοῦ δεσπόζοντος εἰς βάρος τοῦ δουλεύοντος.

Εὐστασις: Συνιστῶνται αἱ πραγματικά δουλεύειαι: (1121).

α) διὰ δικαιοπραξίας (σύνταξις συμβολαιογραφικοῦ ἐγγράφου καί μεταγραφῆς).

β) διὰ χρησικτησίας (τακτικῆς ἢ ἐκτάκτου).

Περὶ εὐχόμενον: Τό δικαίωμα τῆς δουλείας ἐκτείνεται τόσον, ἐφ' ὅσον ἐξαρκῆ διὰ τήν ἐξυπηρέτησιν τῆς ἀνάγκης τοῦ δεσπόζοντος. Ἐάν μετὰ ταῦτα δημιουργηθοῦν νέαι ἀνάγκαι, ἐκτός εἰδικῆς συμφωνίας, δέν ἐπιβαρύνεται τό δουλεύον (1124).

Ὁ δικαιοῦχος δύναται νά ἐνεργῆ πᾶσαν πρόξιν ἥτις ἀναγκαιοῖ διὰ τήν δουλείαν, ἀρκεῖ αὕτη νά ἀσκήται μετὰ τῆς δυνατῆς φειδοῦς ὡς πρός τά συμφέροντα τοῦ δουλεύοντος (1125).

Προστασία: Ἐάν ὁ δικαιοῦχος ἐν τῇ ἀσκήσει τῆς δουλείας προσβληθῆ, δύναται δι' ἀγωγῆς νά ἀξιόση τήν ἀνγνώρισιν τοῦ δικαιώματός του καί τήν

ἄρσιν τῆς προσβολῆς, ὡς καὶ ἀποζημιώσιν, κατὰ τὰς περὶ ἀδικοπραξιῶν διατάξεις (actio confessoria).

Τὸ τοιοῦτον δικαίωμα δέν παρέχεται ἐάν ὁ προσβάλλων ἐνήργησεν κατ' ἀκολουθίαν δικαιώματός του (1132).

Ἀπόσβεςις (1134-1141). Αἱ πραγματικά δουλεῖαι ἀποσβέννυνται:

1) Διὰ παραιτήσεως τοῦ δικαιοῦχου γενομένης διὰ τελευταίας διατάξεως ἢ δι' ἀ συμβολαιογραφικοῦ ἐγγράφου ὑποβαλλομένου εἰς μεταγραφὴν (1134).

2) Δι' ὀλικῆς καταστροφῆς τοῦ δεσπόζοντος ἢ τοῦ δουλεύοντος (1135).

3) Ὅταν ἡ ἄσκησις τῆς δουλείας καθίσταται ἀδύνατος ἢ ἐνεκεν πραγματικῶν ἢ νομικῶν κωλυμάτων (1136).

4) Ἐάν ὁ δικαιοῦχος δέν ἐχρησιμοποίησεν τὸ δικαίωμά του ἐπὶ 20ετίαν (ἀχρησία).

Ἡ 20ετία ἄρχεται, ἐπὶ μὲν δουλειῶν ἀπαιτούτων συνεχῆ ἄσκησιν, ἀπὸ τοῦ χρόνου κατὰ τὸν ὁποῖον ἐμποδίζεται ἢ ἐξάσκησις τοῦ δικαιώματος (π.χ. φράκτης φράσων δίοδον), ἐπὶ δέ δουλειῶν ἀσκουμένων κατὰ διαλείμματα (π.χ. δουλεία ποτισμοῦ θερμμάτων), ἀπὸ τῆς ἐποχῆς καθ' ἣν συνετελέσθη ἡ τελευταία πράξις, ἢ ἐμφαίνουσα ἄσκησιν δικαιώματος δουλείας (1139).

Ἐάν πλείονες εἶναι οἱ δικαιοῦχοι, θ' ἀρχῆ ἢ ἡ περ' ἐνός ἐκ τούτων ἄσκησις τοῦ δικαιώματος διὰ νά μὴν ὑπόκειται αὕτη εἰς ἀχρησίαν (1138).

Ἡ 20ετία ἀναστέλλεται καθ' ὅλας τὰς περιπτώσεις καθ' ἃς ἀναστέλλεται ἡ παραγραφὴ ἢ καὶ ὅταν κατὰ νόμον ἐμποδίζεται ἡ συμπλήρωσις ταύτης (π.χ. δικαιοστάσιον).

Ῥωσούτως ἡ 20ετία διακόπτεται διὰ τῆς ἐγέρσεως σχετικῆς ἀγωγῆς ἀπὸ τοῦ δικαιούχου (1139, 1141), αὐδόλωσ ὅμως ἐμποδίζεται ἡ συμπλήρωσις ταύτης ἐκ τοῦ ὅτι ἀσκεῖ ὁ δικαιούχος τὸ σχετικὸν δικαίωμα κατὰ τρόπον μὴ προσήκοντα εἰς τὴν φύσιν τῆς δουλείας, ὅποτε ἡ ἐνέργεια αὕτη ἐξομοιοῦται πρὸς ἀχρησίαν (1140).

31. Προσωπικαὶ δουλείαι (1142-1191)

A. Ἐπικαρπία (1142-1187)

Ἐπικαρπία καλεῖται ἡ προσωπικὴ δουλεία καθ' ἣν ποιεῖται τις πλήρη χρῆσιν καὶ κάρπωσιν ἄλλοτρίου πράγματος, διατηρουμένης τῆς οὐσίας αὐτοῦ ἀκεραίας (1142) (π.χ. παραχώρησις εἰς Α νά λαμβάνη τούς καρπούς κτήματος ἐφ' ὅρου ζωῆς ἢ νά ξυλεύη ἐν μέρει τὸ δάσος). Ὁ ὑπὲρ οὔ ἡ ἐπικαρπία καλεῖται ἐπικαρπωτής. Ὁ κύριος τοῦ πράγματος διατηρεῖ ὅλας τὰς ἐξουσίας ὅσαι δέν παρακωλύου τὴν ἄσκησιν τῆς ἐπικαρπίας, ἰδίως τὴν ἐξουσίαν

ὅπως διατηρῆ τὴν ὑπόστασιν τοῦ πράγματος ἀκεραίαν, λαμβάνων τὰ ἀπαιτούμενα προφυλακτικὰ μέτρα. Ἐάν ὁ κύριος ἐπεβάρυνε τὸ πρᾶγμα (π.χ. δι' ὑποθήκης) διαρκούσης τῆς ἐπικαρπίας, τὸ βάρος ἀφορᾷ τὴν ψιλὴν κυριότητα, ἐάν ὅμως ἡ ἐπικαρπία ἀποσβεσθῆ, τότε τὸ βάρος ἐπεκτείνεται εἰς τὴν πλήρη κυριότητα.

Ἡ ἐπικαρπία συνιστᾶται: α) διὰ δικαιοπραξίας, β) διὰ χρησικτησίας, ὡς πρὸς ἣν ἐφαρμόζονται οἱ ἀνωτέρω ἀναπτυχθέντες κανόνες ἐπὶ κτήσεως κυριότητος διὰ χρησικτησίας καὶ γ) ἐκ τοῦ νόμου, (ὁ πατήρ ἐπὶ τῆς περιουσίας τοῦ τέκνου του ἐφ' ὅσον ἔχη τὴν διοίκησιν αὐτῆς).

Ἐπίσης οἱ κανόνες περὶ μεταβιβάσεως τῆς κυριότητος κινητοῦ ἢ ἀκινήτου ἐφαρμόζονται καὶ ἐπὶ ἐπικαρπίας κινητοῦ καὶ ἀκινήτου. Ἡ δικαιοπραξία ἢ συνιστῶσα τὸ ἐνέχυρον δύναται νὰ εἶναι ἐν ζωῇ ἢ αἰτίᾳ θανάτου (π.χ. διὰ διαθήκης). Ἐπί συστάσεως ἐπικαρπίας ἐπὶ κινητῶν ἀπαιτοῦνται:

αα) κυριότης παρὰ τῷ παραχωροῦντι, ββ) ἰκανότης πρὸς ἐκποίησην, γγ) μὴ ἀπαγόρευσις πρὸς ἐκποίησην ἐκ τοῦ νόμου ἢ δικαστικῆς ἀποφάσεως, δδ) συμφωνία καὶ εε) παράδοσις τῆς νομῆς ἐπὶ σκοπῷ συστάσεως τῆς ἐπικαρπίας.

Ἐπί συστάσεως ἐπικαρπίας ἐπὶ ἀκινήτων ἀπαιτοῦνται: αα) κυριότης παρὰ τῷ παραχωροῦντι, ββ) ἰ-

κανότης πρὸς ἐκποίησην, γγ) μὴ ἀπαγόρευσις ἐκποίησησεως ἐκ τοῦ νόμου ἢ δικαστικῆς ἀποφάσεως, δδ) συμφωνία τῶν μερῶν καὶ εε) συμβολαιογραφικόν ἔγγραφον καὶ μεταγραφὴ τοῦτου.

Ἐπικαρπία δύναται νὰ συσταθῇ καὶ ἐπὶ ἰδανικοῦ μέρους πράγματος (1144), ὡς καὶ ἐπὶ ὁμάδος πραγμάτων, ὁπότε δέον πρότερον νὰ συνταχθῇ ἀπογραφή τῶν πρὸς ἐπικαρπίαν παρεχομένων.

Ὁ ἐπικαρπωτῆς νεμόμενος τὸ πρᾶγμα ἔχει τὸ δικαίωμα (1147):

1) Τῆς χρήσεως καὶ καρπώσεως τοῦ πράγματος.

2) Νὰ ποιήσῃται μεταβολὰς ἐπὶ τοῦ πράγματος, ὑπὸ τὸν ὅρον ὅπως ἐξ αὐτοῦ δέν θὰ χειροτερεύσῃ τὸ πρᾶγμα καὶ δέν θὰ μεταβληθῇ ἡ οὐσία αὐτοῦ.

Χειροτέρευσιν δέν συνιστᾷ εἰάν ὄντως ἐπέρσεται τοιαύτη ὡς πρὸς τὸ πρᾶγμα, ἐφ' ὅσον ἀσκῆται κανονικῶς ἡ ἐπικαρπία (1158).

3) Νὰ μεταβιβάσῃ τὴν ἐνᾶσκησιν τῆς ἐπικαρπίας εἰς ἕτερον πρόσωπον ἐπ' ἀνταλλάγματι, τὸ δικαίωμα τῆς ἐπικαρπίας δέν μεταβιβάζεται (1166).

4) ἔχει δικαίωμα οὐ μόνον ἐπὶ τοῦ πρὸς ἐπικαρπίαν διδομένου πράγματος ἀλλὰ καὶ ἐπὶ τῶν παραρτημάτων καὶ προσανξημάτων αὐτοῦ (π.χ. ἐργαλεῖον κλπ.).

5) Πρὸς προστασίαν αὐτοῦ ἔχει ἐκεῖνα τὰ μέσα τὰ ὁποῖα ἔχει καὶ ὁ κύριος (1173).

Ἐπιθέτως ὁ ἐπικαρπωτής ὑπόκειται εἰς τὰς ὑποχρεώσεις:

α) Νά μεταχειρίζεται τό πρᾶγμα ἐπιμελῶς καί συμφώνως πρὸς τόν οἰκονομικόν αὐτοῦ προορισμόν μή μεταβάλλων οὐσιωδῶς αὐτό (1148).

β) Νά καταβάλλῃ τὰς δαπάνας αἵτινες ὀφαιτοῦνται διὰ τήν συντήρησιν τοῦ πράγματος ἐπισκευάζων ἢ ἀνακαινῶν αὐτό.

γ) Νά εἰδοποιῇ τόν κύριον περὶ τῆς ἀνάγκης ἐκτάκτων ἐπισκευῶν τοῦ πράγματος καί τοῦ κινδύνου ὁ ἀποῖος ἀπειλεῖ νά προσβῇ τό πρᾶγμα.

Ἐν ἀρνήσει τοῦ κυρίου ὅπως ἄρῃ τὰς ἄνω δυσκολίας, δύναται νά προβῇ εἰς ἄρσιν αὐτῶν ὁ ἐπικαρπωτής δαπάναις τοῦ κυρίου (1153).

δ) Ν' ἀσφαλίσῃ τό πρᾶγμα δαπάναις του ὑπέρ τοῦ κυρίου κατὰ τοῦ πυρός, ἢ ἄλλου κινδύνου ἢ ἐάν παρέλαβεν ἠσφαλισμένον τό πρᾶγμα νά καταβάλλῃ αὐτός διὰ ἀσφάλιστρα τὰ ἀναφερόμενα εἰς τόν χρόνον τῆς ἐπικαρπείας (1154).

ε) Νά καταβάλλῃ, διαρκούσης τῆς ἐπικαρπείας, τὰ τακτικά δημόσια βάρη τοῦ πράγματος (1155).

στ) Ἐάν ζητηθῇ παρὰ τοῦ κυρίου, ὑποχρεοῦται νά παράσῃ ἀσφάλισιν εἰς αὐτόν ὡς πρὸς τόν τρόπον τῆς ἀσκήσεως τῆς ἐπικαρπείας καί δὴ ἐάν αὕτη γίνεται κατὰ τρόπον ἀπειλοῦντα σπουδαίως καί σοβαρῶς τὰ δικαιώματα τοῦ κυρίου (1152).

ζ) Νά αποδώσῃ τό πρῶγμα μετά τήν λήξιν τῆς ἐπικαρπίας (1161).

Β. Ἀποσβεσεις.

Ἡ ἐπικαρπία ἀποσβέννυται:

α, Διά τοῦ θανάτου τοῦ ἐπικαρπωτοῦ, ἐκτός ἀντιθέτου συμφωνίας ἢ ἐπί ἐπικαρπίας ὑπέρ νομιμοῦ προσώπου μετά τήν διάλυσιν αὐτοῦ (1167).

β) Διά συγγύσεως (1168).

γ) Διά παραίτησεως τοῦ δικαιούχου, ἀνακοινουμένης εἰς τόν κύριον.

Ἐφ' ὅσον πρόκειται περί ἀκινήτου ἢ παραίτησις δέον νά εἶναι συμβ/κή καί νά μεταγράφηται (1169).

δ) Δι' οὓς λόγους ἀποσβέννυται καί αἱ πραγματικά δουλεῖαι (καταστροφή δουλεύοντος, ἀχρησίας κλπ. 1170).

Γ. - Εἴδη ἐπικαρπίας (1176, 1177).

1) Ἐπικαρπία ἐπί ἀνωνύμων τίτλων. Αὕτη ἔχει ὡς ἀντικείμενον τίτλους εἰς τόν κομιστήν.

Ἐπ' αὐτῶν ἐφαρμόζονται ὅσσαι αἱ διατάξεις ἅς ἀνωτέρω ἀναφέρομεν.

Ὁ ἐπικαρπωτής ἔχει τήν νομήν τῶν τίτλων, ἀλλ' ὑποχρεοῦται εἰς παροχήν ἀσφαλείας πρὸς τόν κύριον, ἥστινος ἀπαλλάσσεται μόνον εἴαν παρακαταθέσῃ ταύτην εἰς ἀσφαλῆ Τράπεζαν ἢ εἴαν ὁ δωρήσας ταύτας πρὸς τόν κύριον παρεκράτησεν χάριν αὐτοῦ τήν

ἐπικαρπίαν τῶν δωρηθέντων μετοχῶν.

2) Ἐπικαρπία δικαιώματος (1178).

Ἡ ἐπικαρπία δύναται νά συσταθῆ καί ἐπί δικαιώματος. Ἡ σύστασις συντελεῖται καθ' ὄν τρόπον συντελεῖται καί ἡ ἀπλή μεταβίβασις δικαιώματος.

Δικαιώματα μὴ δυνάμενα νά μεταβιβασθῶσι δέν εἶναι δεκτικὰ ἐπικαρπίας.

3) Ἐπικαρπία ἀπαιτήσεως (1179-1182).

Ὁ ἐπικαρπωτής δικαιούται εἰς κάρπωσιν αὐτῆς. Ἐάν πρόκειται περί χρηματικῆς παροχῆς, δύναται νά εἰσπράξῃ ταύτην, ἀπό τῆς εἰσπράξεως δέ ταύτης μεταβάλλεται εἰς ἐπικαρπωτὴν πράγματος κατὰ τὰ λοιπὰ ἐφαρμόζονται τὰ ἐν τῷ ἄρθρῳ 1180 Α.Κ. ἀναφερόμενα.

Ὁ ἐπικαρπωτής ἰσοβίου προσόδου δικαιούται εἰς εἰσπραξίν τῶν περιοδικῶν παροχῶν αἵτινες ἀπορρέουσιν ἐκ τοῦ ὑπὸ ἐπικαρπίαν δικαιώματος.

β) Οἰκήσις (1183-1187).

Οἰκήσις εἶναι τὸ ἐμπράγατον καί ἀποκλειστικόν δικαίωμα κατὰ τὸ ὅποιον δύναται τις νά χρησιμοποιῆ πρὸς κατοικίαν ξένην οἰκοδομήν ἢ διαμέρισμα ἄνευ μισθώματος (1183).

Ἐπὶ τῆς οἰκήσεως ἐφαρμόζονται ὅτι καί ἐπὶ τῶν λοιπῶν δουλειῶν (1187) καθ' ὅσον καί αὕτη δέν μεταβιβάζεται καί ἀποσβέννυται διὰ τοῦ θανάτου

του δικαιούχου (1185), οὐχ ἦπτον ὅμως διαφέρει αὐτῶν κυρίως :

α), Διότι δέν ὑποχρεοῦται ὁ δικαιούχος εἰς παροχήν ἀσφαλείας εἰς τόν κύριον καί

ββ) διότι ὁ δικαιούχος δέν ὑποχρεοῦται νά ἀσφαλίσῃ τό εἰς ὃ ἐνοικεῖ οἴκημα ἢ διαμέρισμα (1186).

γ) "Ἄλλαι προσωπικά δουλεῖαι (1188-1191).

Ἐν τῇ κεφαλαίῳ τούτῳ ὁ Α.Κ. κατατάσσει τός περιωρισμένας προσωπικάς δουλείας δηλ. ἐκεῖνας αἵτινες συνιστῶνται ἐπί ἀκινήτου χάριν ὅμως ὠρισμένου προσώπου.

Ἡ ἕκτασις τῶν δουλειῶν αὐτῶν, ἐφ' ὅσον δέν ὀρίζεται ἄλλως διὰ τῆς συμφωνίας, κρίνεται ἐκ τῶν προσωπικῶν ἀναγκῶν τοῦ δικαιούχου. Κατά τά λοιπά, τόσον ὡς πρός τό δικαίωμα του καί τός ὑποχρεώσεις, ὅσον καί ὡς πρός τό μεταβιβασθέν καί τούς λόγους ἀποσβέσεως, κρίνονται κατά τά ἐπί πραγματικῶν δουλειῶν ἰσχύοντα.

32. Ἐνέχυρον (1209-1256)

ΚΕΘΑΛΗΘΝ Ζ'

Α. Ὅρισμός : Ἐνέχυρον καλεῖται τό ἐμπράγματον δικαίωμα τό ἐπί ἀλλοτρίου κινητοῦ πράγματος διδόμενον πρός ἐξασφάλισιν ἀπαιτήσεως, διὰ προνομιακῆς ἱκανοποιήσεως τοῦ δανειστοῦ ἐκ τοῦ πράγματος.

Β.- Στοιχεῖα: Ἐκ τοῦ ὀρισμοῦ συνάγονται τὰ ἑξῆς στοιχεῖα τοῦ ἐνεχύρου:

1) εἶναι δικαίωμα παρεπόμενον πρὸς ἀσφάλειαν ἱκανοποιήσεως ἑτέρου δικαιώματος. Ἡ ἀσφαλιζομένη ἀπαίτησις δύναται : α) νὰ εἶναι οἰασδήποτε μορφῆς χρηματικὴ ἢ μὴ, εἴτε νόσυνιστάται εἰς πρᾶξιν ἢ παράλειψιν, β) ἡ ἀπαίτησις δέν εἶναι ἀνάγκη νὰ ἀφορᾷ τόν ἐνεχυριάζοντα, ἀλλὰ νὰ ἀφορᾷ τρίτον καί γ) νὰ εἶναι ἔγκυρος ἀδιαφόρων ἐάν εἶναι μέλλουσα ἢ ὑπὸ αἵρεσιν ἢ προθεσίαν.

2) Παρέχεται ἐπὶ κινητοῦ ἀνήκοντος εἰς τόν ὀφειλέτην ἢ εἰς τρίτον. Ἐάν ἀνήκη εἰς τόν ἐνεχυροῦχον μισθωτὴν δέν συνίσταται ἐνεχύρον. Τό ἐνεχύρον περιλαμβάνει τὰ ἐπιδεχόμενα χωρισμὸν συστατικά μέρη αὐτοῦ. Οἱ καρποὶ ἐφ' ὅσον εἶναι ἠνωμένοι πρὸς τὸ ἐνεχύρον περιλαμβάνονται εἰς αὐτό. Ἡ ἐνεχύρασις τοῦ κυρίου (κινητοῦ) πράγματος, ἐν ἀμβολίᾳ περιλαμβάνει καί τὸ παράρτημα αὐτοῦ. Καὶ καρποὶ ἢ ἄλλα προϊόντα τοῦ ἀκινήτου ἀπὸ τοῦ ἀποχωρισμοῦ, δύνανται νὰ δοθοῦν ὡς ἐνεχύρον. Ἐπίσης ὡς ἐνεχύρον δίδεται ἰδανικὴ μερίς, ὁμὰς πραγμάτων (π.χ. τὰ ἐμπορεύματα τῆς ἀποθήκης), ὅποτε τὸ ἐνεχύρον ὀποκτᾶται ἐπὶ ἐνός ἐκάστου τῶν πραγμάτων, ἀναλωτὰ πράγματα (π.χ. χρήματα), ἀκατάσχετα καὶ ἔγγραφα παραστατικά ἀξίας.

3) Παράδοσις τοῦ πράγματος εἰς τόν ἐνεχυροῦ-

χον δανειστήν ἢ καὶ εἰς τρίτον κατόπιν εἰδικῆς συμφωνίας (1211 καὶ 1212).

Δέν ἀπαιτεῖται νά συντελεσθῆ παρόδοσις εἰς τὴν περί ἐνεχύρου συμφωνία καταχωρηθῆ εἰς εἰδικόν δημόσιον βιβλίον ὅπερ διὰ ν.δ. ἤθελεν καθορισθῆ, πὸ ὁποῖον ὅμως δέν ἐξεδόθη εἰσέτι (1214 καὶ ἄρθ. 71 Εἰσαγ. Νόμου).

4) Τὸ ἐνέχυρον ἀσφαλίζει τὴν ἀπαίτησιν καθ' ὅλην αὐτῆς τὴν ἔκτασιν, ἥτοι κεφάλαιον, τόκους, ποινικὴν ρήτρα, δαπάνας καὶ δικαστικά ἔξοδα, ἢ τοιαῦτα πρὸς ἀναγκαστικὴν αὐτῶν ἐκποίησην.

5) Τὸ δικαίωμα τοῦ ἐνεχύρου, ἐφ' ὅσον δέν συμφωνήθη ἄλλως, δέν ἐκτείνεται ἐπὶ τῶν ἀποχωρισθέντων ἐκ τοῦ πράγματος καρπῶν.

6) Ὁ δανειστής, ἀφ' ἧς ἡ ἀπαίτησίς του κατέστη ἀπαιτητή, δικαιούται νά πωλήσῃ τὸ ἐνέχυρον διὰ κλειστηριασμοῦ πρὸς ἱκανοποίησίν του.

7) Ὁ δανειστής δικαιούται νά ἀξιώσῃ ἀποζημίωσιν διὰ τὰς δαπάνας ἃς ὑπέστη χάριν τοῦ ἐνεχύρου.

Γ. - Σύστασις. Πρὸς σύστασιν ἐνεχύρου ἀπαιτεῖται νά συνταχθῆ συμβολαιογραφικὸν ἔγγραφον ἢ ἰδιωτικὸν ἔγγραφον φέρον βεβαίαν χρονολογίαν. Ἐν τῷ ἔγγράφῳ δέον νά περιγράφεται τὸ ὡς ἐνέχυρον διδόμενον ἀκριβῶς (1211).

Δ. Προστασία. Αί περί προσβολῆς τοῦ δικαιώματος τῆς κυριότητος διατάξεις ἐφαρμόζονται ἀναλόγως καί ἐπί προσβολῆς τοῦ ἐκ τῆς ἐνεχυράσεως δικαιώματος.

Ε. Ἀπόσβεσις. Τό ἐνέχυρον ἀποσβέννυται:

1) Δι' ἀποσβέσεως τῆς ἔπαιτήσεως ὑπέρ τῆς ὁποίας ἐδόθη.

2) Δι' αὐτῆς ἀποδόσεως τοῦ πράγματος εἰς τόν ἐνεχυροῦχον ὀφειλέτην ἢ εἰς τόν κύριον αὐτοῦ.

3) Δι' αὐτοῦ μονομεροῦς δηλώσεως τοῦ δανειστοῦ περὶ διαλύσεως τῆς συμβάσεως.

4) Δι' αὐτῆς συγχύσεως.

ΣΤ. Παραγραφή. Αἱ ἀξιώσεις τοῦ ἐνεχυροῦχου ὀφειλέτου κατὰ τοῦ ἐνεχυροῦχου δανειστοῦ: α) δι' ἀποζημιώσεων ἕνεκεν βλάβης τοῦ ἐνεχύρου καί β) τοῦ δανειστοῦ δι' αὐτῆς χάριν τοῦ ἐνεχύρου δαπάνης, παραγράφονται μετὰ ἕξ (6) μηνῶν ἀφ' ὅτου ἀπεσβέσθη τό ἐνέχυρον.

Ζ. Εἴδη ἐνεχύρου.

1) Ἐν ἐπί ἀκινήτων τίτλων (1244-1245)

2) Νόμιμον ἐνέχυρον (1246)

3) Ἐνέχυρον ἐπί δικαιώματος (1247)

4) Ἐνέχυρον ἐπί τίτλου εἰς διαταγήν.

Ἐἰδικώτερον :

α. Ἐνέχυρον ἐπὶ ἀνωνύμων τίτλων: Συνιστάται διὰ συμβάσεως συναπτομένης κατὰ τὰ γενικῶς περιένεχυρου ὀριζόμενα, καθ' ἣν ἐπακολουθεῖ καὶ ἡ παράδοσις τῶν τίτλων.

Ἐνέχυρον ἐπὶ τῶν ἀνωνύμων τίτλων δύναται νὰ ἰδρυθῆ καὶ διὰ τοῦ νόμου.

Ὁ ἐνεχυροῦχος δανειστής, ἐκτός τῶν γενικῶν δικαιωμάτων καὶ ὑποχρεώσεων, ἔχει καὶ πρόσθετα τοιαῦτα. Ἡ ἐκποίηση γίνεται χρηματηγιακῶς, ἐφ' ὅσον οἱ τίτλοι ἔχουν χρηματηγιακὴν ἀξίαν, ἐκτείνεται δὲ τὸ ἐνέχυρον καὶ ἐπὶ τῆς μερισματοποδείξεως, αἵτινες ὅμως μερισματοποδείξεις δύνανται νὰ ἐνεχυρισθοῦν καὶ αὐτοτελῶς.

Ἡ ἀπόδοσις τῶν ἐνεχυρασθέντων συνεπάγεται τὴν ἀπόσβεσιν τούτου, προσωρινῶς (π.χ. ἵνα ὁ ὀφειλέτης παρουσιασθῆ βάσει τῶν τίτλων εἰς τὴν γωνικὴν συνέλευσιν) ἢ ὀριστικῶς. Ὁ ἐνεχυροῦχος δανειστής δὲν δύναται διὰ τῶν τίτλων τοὺς ὁποίους κατέχει νὰ ἐμφανισθῆ εἰς τὴν συνέλευσιν αὐτοδυνάμως (δηλ. μόνον ἂν πληρεξούσιος τοῦ ὀφειλέτου δύναται), ἐκτός ἐάν, δυνάμει ἰδίως συμβάσεως μεταξὺ τοῦ δανειστοῦ καὶ τοῦ ὀφειλέτου, καταρτιζομένης συγχρόνως μὲ τὴν ἐνεχυριακὴν σύμβασιν, συγχωρηθῆ εἰς τὸν δανειστήν δικαίωμα ψήφου βάσει τῶν ἐνεχυρασθέντων τίτλων, τοῦτο δὲ δὲν ἀπογορεύεται ἀπὸ τὸ καταστατικόν (ἄρθρ. 30α

β. δ. 174 τῆς 12/30-10-1963).

β. Ἐνέχυρον δύναται νά συσταθῆ καί ἐπί δικαιοῦματος, ἐφ' ὅσον τοῦτο εἶναι δεκτικόν μεταβιβάσεως (π.χ. ἐπί ομάδος περιουσίας).

γ. Ἐνέχυρον ἐπί ἀπαιτήσεως, ἣν ἔχει τις πρός τινα, ἐπιτρέπεται ἐφ' ὅσον πρόκειται ἐπί κινητῶν. Ἐπ' αὐτῆς ἰσχύουν τά ὅσα ἀνωτέρω ἐλέχθησαν καί ἐπί πλέον τά ἑξῆς: Πρέπει νά γνωστοποιηθῆ ἡ ἐνεχύρασις πρός τόν ὀφειλέτην τῆς ἐνεχυραζομένης ἀπαιτήσεως ἀπό τόν ἐνεχυράζοντα, δέν ἀπαιτεῖται ἡ εἰς τόν ἐνεχυροῦχον δανειστήν παράδοσις τοῦ ἐγγράφου τοῦ ἀντιπροσωπεύοντος τήν ἀπαίτησιν.

Τό ἐνέχυρον ἐπεκτείνεται καί εἰς τούς μετὰ τήν ἐνεχύρασιν τόκους τῆς ἀπαιτήσεως, τά μέρη ὧν δύνανται νά ἀποκλείσουν τοῦτο.

Προκειμένου περί τίτλου εἰς διαταγήν, ἡ ἐνεχύρασις γίνεται δι' ἀπλῆς ὀπισθογραφήσεως τοῦτου εἰς διαταγήν τοῦ δανειστοῦ. Συνήθως ἡ ἐνεχύρασις ἀπαιτήσεως πρός τόν δανειστήν δι' ἐξασφάλισιν ἔχει τήν ἔννοιαν τῆς ἐνεχυράσεως.

εξ. Ἵποθήκη (1257-1345)

α. Ὁρισμός : ἵποθήκη καλεῖται τό ἐμπράγμα-
τον δικαίωμα τό πρός ἐξασφάλισιν ἀπαιτήσεως κώ-
μενον ἐπί ἀλλοτρίου ἀκινήτου καί παρέχον δικαί-
ωμα προνομιακῆς ἱκανοποιήσεως τοῦ δανειστοῦ τοῦ

ένυποθήκου πράγματος.

Ἡ ύποθήκη κατά τόν ἡμέτερον κώδικα ἐδράζε-
ται ἐπί δύο ἀρχῶν: τῆς ἀρχῆς τῆς δημοσιότητος,
καί τῆς ἀρχῆς τῆς εἰδικότητος.

Ἡ ἀρχή τῆς δημοσιότητος συνίσταται εἰς τό
ὅτι πᾶς τις, ἀνεξαρτήτως συμφέροντος, δύναται νά
λαμβάνη ἐλευθέραν γνώσιν τῆς ὑπάρξεως τῆς ὑπο-
θήκης ἐπί τινος κτήματος, ἥτις βεβαιοῦται διὰ
τῆς ἐγγραφῆς εἰς τό ἐπί τούτῳ τηρούμενον βιβλί-
ον ὑποθηκῶν. Ἐτέρωθεν ἡ ἀρχή τῆς εἰδικότητος
συνίσταται εἰς τήν ὑπορξιν ὑποθήκης ἐφ' ὠρισμέ-
νου κτήματος, οὔτινος εἰδικῶς περιγράφονται τὰ
ὅρια, ὥστε νά μήν γεννᾶται ἀμφιβολία καί δι' ὠρι-
σμένην ἀκαίτησιν.

Ἐκ τοῦ ὀρισμοῦ τῆς ὑποθήκης ἔπεται:

α) Ὅτι αὕτη εἶναι ἐμπράγματον δικαίωμα μετα-
βιβάστόν.

β) Συνιστᾶται μόνον ἐπί ἀκινήτων καί δὴ ἐπί
ἐκείνων ὧν δέν ἀπαγορεύεται ἡ ἀπαλλοτριῶσις. Ὡς
ἀκίνητα ὅμως θεωροῦνται, καίπερ κινητά, τὰ προσ-
αυξήματα καί παραρτήματα ἐφ' ὅσον εἶναι ἠνωμένα
μετά τοῦ ἀκινήτου. Τό πεταλλεῖον εἶναι δεκτικόν
ἰδίως ὑποθήκης καθό ἀποχωρισθῆ διὰ πράξεως τῆς
πολιτείας.

γ) Τό ἀκίνητον νά μήν εἶναι ἴδιον τοῦ ένυπο-
θήκου πιστωτοῦ.

δ) Ἡ σύμβασις τῆς ὑποθήκης εἶναι πορευομένης φύσεως προϋποθέτουσα κυρίαν ἀπαίτησιν καί

ε) Ἡ ὑποθήκη κτᾶται διὰ τῆς ἐγγραφῆς ἐν τῷ βιβλίῳ τῶν ὑποθηκῶν.

β. - Διὰ τὴν κτῆσιν τῆς ὑποθήκης ἀπαιτεῖται :

αα) Ἐπαρξίς ἀπαιτήσεως πρὸς ἐξασφάλισιν. Ἡ ὑποθήκη εἶναι παρεπόμενον δικαίωμα, ὑπάρχον ὅταν ὑπάρχη καὶ ἡ ἀπαίτησις. Ἐποθήκη δύναται ν' ἀποκτηθῆ καὶ διὰ μέλλουσαν ἀπαίτησιν.

ββ) Τίτλος, χορηγῶν τὸ δικαίωμα πρὸς ἐγγραφὴν ὑποθήκης. Ὡς τίτλος χρησιμεύει ὁ νόμος, ἡ δικαστικὴ ἀπόφασις καὶ ἡ ἰδιωτικὴ βούλησις.

Τίτλον ἐκ τοῦ νόμου ἔχουσιν τὰ πρόσωπα περὶ ὧν τὸ ἄρθρον 1262 τοῦ Α.Κ. ἴπτοι τὸ δημόσιον διὰ τοὺς καθυστερομένους φόρους, τὸ δημόσιον, οἱ δήμοι, αἱ κοινότητες καὶ ἰδρύματα δημοσίου δικαίου διὰ τὰς ἀξιώσεις κατὰ τῶν διαχειριστῶν των, ἡ σύζυγος διὰ τὴν ἐξασφάλισιν τῆς προικὸς τῆς ἐπὶ τῶν ἀκινήτων τοῦ ἀνδρός κ. ἄ.

Ἡ δικαστικὴ ἀπόφασις ἢ αἱ διαιτηρικαὶ ἀποφάσεις, παρέχουσιν τίτλον ἐφ' ὅσον ἐπιδικάζουσαν χρηματικὴν ἢ εἰς χρῆμα ἀποτιμητὴν παροχὴν καί εἶναι τελεσίδικοι.

Ἡ ὑπὸ ἰδιώτου δήλωσις πρὸς παροχὴν ὑποθήκης γίνεται ἐνώπιον συμβολαιογράφου, δέον δέ ὁ παρέχων νὰ εἶναι κύριος τοῦ πρὸς ὑποθήκευσιν παρε-

χομένου.

γγ) 'Απαιτεῖται αὐτὴ νὰ ἐγγραφῆ εἰς τὰ σχετικά βιβλία τηρούμενα εἰς τὸ ὑποθηκοφυλακεῖον.

Ἡ ἡμέρα τῆς ἐγγραφῆς κανονίζει τοῦ ποῦα ἡ προτιμητέα ὑποθήκη. Αἱ ἐγγραφεῖσαι κατὰ τὴν αὐτὴν ἡμέραν ἔχουσιν τὴν αὐτὴν ἰσχὺν καὶ τάξιν.

34. Προσημείωσις (1274 κ. ἐπ.)

Μὴ ὑπάρχοντος τίτλου πρὸς ἐγγραφὴν ὑποθήκης, κατόπιν ἀδείας τοῦ Προέδρου Πρωτοδικῶν τῆς τοποθεσίας τοῦ ἀκινήτου παρέχεται ἄδεια ἐγγραφῆς προσημείωσης, ἣτις μετατρέπεται εἰς ὑποθήκην ἐνθάδε ὡς συμπληρωθῆ ὁ τίτλος.

Σκοπὸς αὐτῆς εἶναι ἡ ἐξασφάλισις τοῦ δανειστοῦ τοῦ μὴπω κεκτημένου τόν ὑπὸ τοῦ νόμου ἀξιούμενον τίτλον πρὸς ἐγγραφὴν ὑποθήκης, ἀλλὰ προσδικῶντος τὴν κτῆσιν αὐτοῦ, καθ' ὅσον μέχρι τῆς ἀποκτήσεως τοῦ τίτλου θὰ ἦτο δυνατὸν ἐν τῷ μεταξὺ νὰ ἐγγραφῶσιν ἕτεραι ὑποθήκαι.

Ὡς τίτλος διὰ τὴν ἐγγραφὴν τῆς προσημείωσης χρησιμεύει ἡ ἄδεια τοῦ Προέδρου Πρωτοδικῶν, ἣτις πρέπει νὰ ὀρίζῃ τὸ ἐξασφαλιστέον ποσὸν τῆς ἀπαιτήσεως καὶ τοὺς οὐροὺς ὑφ' οὓς παρέχεται ἡ ἄδεια αὐτή, ἢ μὴ τήρησις δὲ τῶν τεθέντων ὄρων συνεπάγεται τὴν ἀπόσβεσιν τῆς προσημείωσης. Ἡ ἄδεια τοῦ Προέδρου ἐφ' ὅσον δὲν μετετρέπη ἢ προσημείωσις εἰς ὑποθήκευσιν εἶναι ἀνακλητῆ. Ἐκτός

τοῦ ἄνω τίτλου ἀπαιτεῖται καί ἐγγραφή τῆς προσημειώσεως εἰς τήν οἰκείαν στήλην τῶν βιβλίων ὑποθηκῶν.

Εἴπομεν ὅτι ἡ προσημείωσις εἶναι ὑποθήκη ὑπό ἀναβλητικὴν αἴρεσιν πληρωμένη διὰ τῆς τελεσιδικίου ἐπιδιχώσεως τῆς ἀπαιτήσεως πρὸς ὀσφάλειαν, τῆς ὁποίας ἐδόθη (1277), ὅτε ὁ ὑποθηκοφύλαξ ἐνεργεῖ τὴν μετατροπὴν τῆς προσημειώσεως εἰς ὑποθήκην. Ἡ μετατροπὴ αὕτη δεόν νά συντελεσθῇ ἔντός ἐνενηκοντα ἡμερῶν ἀπὸ τῆς τελεσιδικίας τῆς ἀποφάσεως τῆς ἐπιδικαζούσης τὴν ἀπαίτησιν, ἄλλως ἀποσβέννυται ἡ προσημείωσις.

Μετατρεπομένης τῆς προσημειώσεως εἰς ὑποθήκην θεωρεῖται ὅτι τὸ κτῆμα εἶναι ἐνυπόθηκον ἀπὸ τῆς ἐποχῆς τῆς ἐγγραφῆς τῆς προσημειώσεως (1277).

Ἐξάλειψις τῆς προσημειώσεως ἐπέρχεται:

α) Διὰ συμβολαιογραφικῆς συνενάσεως τοῦ δανειστοῦ καί

β) Δι' ἀποφάσεως τοῦ Προέδρου Πρωτοδικῶν.

34. Μεταγραφή (1192-1208)

Πρὸς προστασίαν τῶν συναλλαγῶν ὁ Α.Κ. καί τὸ προγενέστερον δίκαιον ὀπαιτοῦν ὠρισμένοι πράξεις νά καταχωροῦνται εἰς βιβλία δημόσια, παρὰ δημοσίων ὑπαλλήλων (ὑποθηκοφυλάκων, μεταγραφοφυλάκων) ὥστε πᾶς τις νά δύναται νά πληροφορηθῇ περὶ πράξεως αὐτῶν, τὰ βιβλία αὐτὰ καλοῦνται Βε

βλία μεταγραφῆς.

Ἡς τὰ βιβλία αὐτά μεταγράφονται:

α) Αἱ ἐν ζωῇ πράξεις δι' ὧν συνιστῶνται, μετατίθενται ἢ καταργεῖται ἐμπράγματον δικαίωμα ἐπὶ ἀκινήτων.

β) Αἱ ἐπιδικάσεις, αἱ ὑπ' ἀρχῆς γενόμεναι προσκυρώσεις ἢ κατακυρώσεις κυριότητος ἐπὶ ἀκινήτου ἢ ἐμπραγμάτου δικαιώματος ἐπὶ τοιούτου.

γ) Αἱ ἐκθέσεις περὶ δικαστικῆς διανομῆς ἀκινήτου.

δ) Αἱ τελεσίδικοι δικαστικαὶ ἀποφάσεις αἱ περιέχουσαι καταδίκην εἰς δήλωσιν βουλήσεως περὶ ἐμπραγμάτου δικαιοπραξίας (σύστασις, μεταβίβασις ἢ κατάργησις) ἐπὶ ἀκινήτου, καὶ

ε) Πᾶσα ἀποδοχὴ κληρονομίας ἢ κληροδοσίας ἐφ' ὅσον δι' αὐτῆς παρέχεται ἢ καταργεῖται ἐμπράγματον δικαίωμα ἐπὶ ἀκινήτου. -

ΠΙΝΑΞ ΠΕΡΙΤΕΧΟΜΕΝΩΝ

	Σελίς
ΚΕΦ. Α. Ἐμπράγατον δίκαιον καί δικαίωμα	3 - 8
1. Ὅρισμός καί ἔννοια	3 - 6
2. Ἐμπράγατον δικαίωμα, διαφοραί ἐκ τοῦ ἐνοχικοῦ.	6 - 8
ΚΕΦ. Β. Περί νομῆς.	8 - 22
3. Ἐννοια νομῆς καί κατοχῆς	8 - 9
4. Νομική φύσις τῆς νομῆς	9 - 10
5. Εἶδη νομῆς	10 - 11
6. Ὑποκείμενον νομῆς	11 - 12
7. Ἀντικείμενον νομῆς	12 - 13
8. Κτήσις νομῆς	13 - 15
9. Κτήσις νομῆς δι' ἀντιπροσώπου	16
10. Ἀσκησις νομῆς	16
11. Ἀπώλεια νομῆς	16 - 18
12. Προστασία νομῆς	18 - 19
13. Προστασία ἐπί διαταράξεως	19 - 20
14. Προστασία ἐπί ἀφαιρέσεως.	20 - 21.
15. Προστασία οἰονεί νομῆς	21
16. Προστασία κατόχου.	21 - 22
ΚΕΦ. Γ. Περί κυριότητος.	22 - 27
17. Ἐννοια κυριότητος	22 - 24
18. Περιορισμός κυριότητος	24 - 25
19. Ἰδιοκτησία κατ' ὀρόφους	25 - 26

ΚΕΦ. Δ.	Κτήσις κυριότητος.	27-49
	20. Τρόποι.	27
	21. Παράγωγοι τρόποι	27-30
	22. Πρωτότυποι τρόποι	30-40
ΚΕΦ. Ε.	23. Προστασία τῆς κυριότητος.	40-49
	24. Διεκδικητικὴ ἀγωγή	41-44
	25. Ἀρνητικὴ ἀγωγή	44-46
	26. Πουβλικισινὴ ἀγωγή	46-48
	27. Συγκυριότης	48-49
ΚΕΦ. ΣΤ.	Δουλεῖαι	50-62
	28. Περί δουλειῶν	50-51
	29. Γενικαὶ ἀρχαὶ δουλειῶν	51-52
	30. Πραγματικαὶ δουλεῖαι	52-56
	31. Προσωπικαὶ δουλεῖαι	56-62
ΚΕΦ. Ζ.	32. Ἐνέχυρον	62-67
ΚΕΦ. Η.	33. Ὑποθήκη	67-71
ΚΕΦ. Θ.	34. Μεταγραφή	71-72

* * *

ΠΙΝΑΞ ΔΙΟΡΘΩΤΕΩΝ

Σελ.	10.	Ἐντί οὐχ ἦτον γράφε οὐχ ἦτον.
"	13.	" ἐφ' ὅσον διαρκῆ γράφε ἐφ' ὅσον διαρκεῖ.
"	15.	" POSSESSORIUM γράφε POSSESSORIUM
"	19.	" συνάβαινεν " συνέβαινεν
"	21.	" ἀγωγῆς πε " ἀγωγῆς περί
"	22.	" καλεῖται τό ἐμπράγματος γράφε καλεῖται τό ἐμπράγματος.
"	35.	" (1043 2) γράφε (1043 παρ. 2)
"	40.	" 23. Προστασία τῆς κυριότητος, γράφε ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ε'. 23. Προστασία τῆς κυριότητος.
"	42.	" PROBATIO DIABOLIKA γράφε PROBATIO DIABOLIKA
"	50.	" 28. Περί δουλειῶν, " ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ ΣΤ. 28. Περί δουλειῶν.
"	52.	" 10 ὑπονόμου, γράφε 10) ὑπονόμου
"	62.	" 32. Ἐνέχυρον, γράφε ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Ζ' 32. Ἐνέχυρον.
"	67.	" 33. Ὑποθήκη, " ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Η' 33. Ὑποθήκη.
"	71.	" 34. Μεταγραφῆ " ΚΕΦΑΛΑΙΟΝ Θ' 34. Μεταγραφῆ.