

Π ρ ο ς

Τους κ.κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας μας

Σας κοινοποιούμε απεσπάσματα από εισήγησης του Γεν. Γραμματέα κ. Ιωάννη Κωτούλα, στη Γεν. Συνέλευση της 7.2.1988, για να λάβετε γνώση.

Κληροτεμάχια

Τα κληροτεμάχια πάλι στην επικαιρότητα, σε δύο επιμέρους θέματα, κράτουμε την κατάτμησή τους ή μη δια διαθήκης και δευτερο την απόκτησή τους με χρησικτησία . -

Α. Στο τελευταίο φύλο (11/1987) της συμβολογραφικής επιθεώρησης, δημοσιεύεται η 568/1986 απόφαση της ολομέλειας του Αρείου Πάγου, με την οποία λύεται οριστικά το μεγάλο πρακτικής σημασίας για τους Συμβολογράφους ζήτημα, εάν η ακαθόρευση κατατμήσεως των κληροτεμαχίων, δια πράξεων εν ζωή, κατ' άρθρο 1 παρ.1 Α.Ν.431/1968, έχει εφαρμογή (κατά την έννοια του άρθρου 16 παρ.1 του Ν.3194/1955 εν συνδυασμῶ προς το άρθρο 228 Αγροτ.Κώδ.) και επί των διατάξεων τελευταίας βουλήσεως. Προηγήθηκε η 509/1983 Α.Π.(Σ.Επιθ. ΙΔ φύλ.3, 1984 σελ.202) που έθεσε σαφῶς το αμφιλεγόμενα και βασικό αυτό ζήτημα και λόγω γενικώτερου ^{ενδιαφέροντος} το παρέπεμψε στην ολομέλεια, παρενεβλήθη η 51/1985 απόφαση Μοι.Πρωτ. Άρτης (Ν.Β.1985 σελ.473) με την ίδια πάντα συλλογιστική και τέλος ύστερα από δυστοκία τριών ετών, η ολομέλεια του Α.Π. με την εν λόγω 568/1986 απόφαση, εδέχθη ότι ο περιορισμός της μη κατατμήσεως των κληροτεμαχίων στις πράξεις εν ζωή ισχύει και στις διαθήκες, και ότι η εκ του λόγου αυτού ανίσχυρη διάταξη της διαθήκης, ισχύει ως εγκατάσταση εξ αδιαιρέτου. Τη λύση αυτή υποστηρίξαμε στον Σύλλογο, αν θυμάστε, παρά τις αντίθετες απόψεις. -

Συμπέρασμα: Όταν ζητείται η σύνταξη διαθήκης, με κατάτμηση κληροτεμαχίων ή όταν ζητείται η σύνταξη αποδοχής κληρονομίας βάσει διαθήκης, που περιέχει κατάτμηση κληροτεμαχίων, υποχρεούμεθα ν' αρνηθούμε την πράξη ως κόντρα λέγκεμ (άρθρ.174 Α.Κ.). ~~Εάν~~ συντρέχουν εξαιρέσεις, θα ληφθούν υπ' όψει, όπως ακριβῶς στην κατάτμηση κληροτεμαχίων δια πράξεων εν ζωή.

Β. Άκρωτς επίκαιρο και μεγάλης σπουδαιότητας θέμα, δημιουργείται με την κτήση κυριότητας κληροτεμαχίου δια χρησικτησίας. -

Γνωρίζουμε ως τώρα, ότι βάσει του άρθρου 79 παρ.2 του Αγρ.Κώδ. οι κληροῦχοι ή οι κληρονόμοι αυτών, εθεωρούντο καλής πίστης νομείς του κλήρου κι αν ακόμη δεν κατείχον πραγματικά αυτόν (ΑκΠ.582/76 Ν.Β

24 969, Α. Π. 1037/77 Ν. Β. 21, 922, Αθην. Πολ. 701/1971, εδ. θ 2480/1982 Ν. Β. 31 1207). Και συνεπώς τρίτος δεν μπορούσε ν' αποκτήσει την κυριότητα με χρησικτησία, για την οποία απαιτείται και νομή, την οποία όμως, κατά το άνω άρθρο, δεν επιτρέπεται να έχει άλλος, εκτός από τον κληρούχο ή τον κληρονόμο του. -

Ήδη όμως, το Εφετείο Θεσ)νίκης με την 1135/1986 ως και ο Α. Π με την 348/1982 (Ν. Β. 30 1467), κατ' εφαρμογή του Α. Ν. 431/25. 5. 1968, διά του οποίου επιτρέπεται ελευθέρως η εκποίηση των κληροτεμαχίων υπό τον όρον της μη κατατμήσεως, δέχονται ότι ο κληρούχος δεν λογίζεται κατά πλάσμα του νόμου νομέας, του κληροτεμαχίου, άν δεν κατέχει πράγματι αυτό και ως εκ τούτου μπορεί τρίτος, που κατέχει αυτό, με τη θέληση ή μη του κληρούχου, ν' αποκτήσει τη νομή αυτού και την κυριότητα με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία.

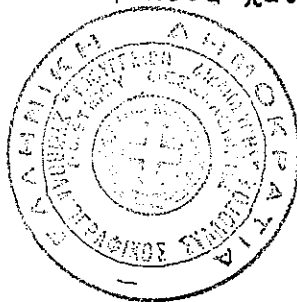
Το πρακτικό ενδιαφέρον εντοπίζεται έτσι, στο ότι, στις 25. 5. 1988. συμπληρώνεται 20ετία από της ισχύος του Α. Ν. 431/1968 και συνεπώς θα μπορεί κάλλιστα τρίτος, που κατέχει επί 20ετία κληροτεμάχιο αποδεδειγμένως και υπό την προϋπόθεση ότι έχει εκδοθή και μεταγραφεί ο τίτλος κυριότητας και δεν εκέρχεται κατάτμηση, να το μεταβιβάσει, όπως και τα άλλα τα μη εξ εποίκισμού αγροτεμάχια. Το πισυτοποιητικό Προέδρου καίτοι αναρμεδίως εκδιδόμενο, ως και το, πισυτοποιητικό εις πάσα περίπτωση, χρειάζονται πάντα, διότι διευρύνουν τα ερείσματα του συμβολαίου.

Επί του θέματος αυτού, της κτήσεως κληροτεμαχίου δια χρησικτησίας, εκτός από τις παραπάνω αποφάσεις, υπάρχει σε βάθος ανάλυση και μελέτη του δικαστού Νικολάου Τσάκου (Αρμενόπουλος 1987 σελ. 374) και σχετική εργασία του συναδέλφου κ. Καζαμία στο Σύλλογο,

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Αρ. Κατσιλέας



Ο Γεν. Γραμματέας

Ιω. Κοτσέλας