

Γιώργος Αθανασιάδης → Δικηγόρος, Θεατρικός Συγγραφέας → e-mail: athanasiadis.g@hotmail.com

## ΠΕΡΙ ΝΟΜΩΝ &amp; ΕΛΛΗΝΩΝ ΖΩΗΣ



## Περί Χρησικτησίας Λόγος

**Α**νάγκα και Θεοί πείθονται» και έτσι και εγώ επανέρχομαι με ένα νομικό θέμα, που ρωτούν διαρκώς οι πάροικοι, απο όλες τις Ελληνικές παροικίες του εξωτερικού και είναι το εξής:

*-Έχω ένα κτήμα στην Ελλάδα στο χωριό και ένας ξάδελφος, (αδελφός, θείος ή οποιοσδήποτε συνήθως στενός συγγενής) τόσα χρόνια τώρα, δεν μουστειλε ένα τενεκέ λάδι, ένα φράγκο δεν έχω πάρει, αλλά αυτός το καλλιεργεί και βγάζει...θα μου πάρει και το κτήμα τελικά;*

Ο νόμος στην Ελλάδα είναι ότι εάν για 20 τουλάχιστον χρόνια έχεις τη νομή ενός ακινήτου, αποκτάς και την κυριότητα του. Νομή σημαίνει ότι έχεις την φυσική εξουσία, δηλαδή την κατοχή του ακινήτου, αλλά μαζί με διάνοια κυρίου, δηλαδή ότι πιστεύεις ότι είναι δικό σου και κάνεις ότι ακριβώς θα έκανε στην θέση σου ο πραγματικός ιδιοκτήτης του ακινήτου αυτού δηλαδή όπως είναι η απαγόρευση εισόδου σε τρίτους, η περίφραξη, η καλλιέργεια, η φύτευση, η συλλογή καρπών. Επιπλέον το δηλώνεις στην εφορία, το χαρτογραφείς, το τοπογραφείς, πληρώνεις για αυτό τους φόρους, γενικά κάνεις οποιαδήποτε ενέργεια που θα έκανε ο πραγματικός κύριος του ακινήτου, αν είναι δε και αστικό ακίνητο (σπίτι, μαγαζί, διαμέρισμα) πληρώνεις στο όνομα σου, τους λογαριασμούς, τους φόρους κλπ. Η φυσική εξουσία του ακινήτου από μόνη της, χωρίς την διάνοια κυρίου, δεν αρκεί για την χρησικτησία.

*-Τι σημαίνει αυτό;* Για παράδειγμα όταν νοικιάζει κάποιος ένα ακίνητο ο μισθωτής (ενοικιαστής) ενός ακινήτου έχει την νομή του δηλαδή την φυσική εξουσία, με βάση την ενοχική σχέση δηλαδή την μίσθωση αυτού, **δεν έχει όμως την διάνοια κυρίου**, αφού γνωρίζει ότι το ακίνητο δεν του ανήκει, επειδή ανήκει στον εκμισθωτή (ιδιοκτήτη). Διάνοια κυρίου, με πολύ απλά λόγια



είναι η συμπεριφορά και η αίσθηση ότι αυτό που πάνω του έχει κάποιος φυσική εξουσία είναι και δικό του, εφόσον κανείς δεν τον ενοχλεί για πάρα πολλά χρόνια, σε βαθμό δε μάλιστα που πολλές φορές και ο ίδιος που ασκεί την χρησικτησία με τα χρόνια να μη ξέρει ή έχει ξεχάσει το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου αυτού.

Όταν λοιπόν κάποιος, έστω καταπατητής ενός ακινήτου, αποδείξει ότι για πάνω από 20 χρόνια ασκεί όλες τις παραπάνω εξουσίες επί του ακινήτου και κανένας απολύτως, ούτε ενδεχομένως ο πραγματικός κύριος, τον έχει ενοχλήσει για τα 20 αυτά το λιγότερο χρόνια, μπορεί να το «πάρει» να γίνει κύριος του ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία και φυσικά όλα αυτά δεν είναι τεκμήρια αμάχητα αλλά μαχητά ενώπιον των Δικαστηρίων, δηλαδή κανείς ποτέ δεν χάνει το δικαίωμα του να διεκδικήσει την περιουσία του που έχει καταπατηθεί.

-Όταν υπάρχουν δύο συνιδιοκτήτες (συνιδιοκτησία εξ αδιαιρέτου συνήθως ή αδελφομερίδια ή συγγενομερίδια, όπως είναι γνωστά στον πολύ κόσμο) τι συμβαίνει; Όταν λοιπόν υπάρχουν συνιδιοκτήτες, με αδελφομερίδια κυρίως από κληρονομιάς εξ αδιαιρέτου ή με διαθήκες ακόμη που ορίζουν τι θα πάρει ο ένας τι ο άλλος ή τι εξ αδιαιρέτου δύο ή τρεις ή περισσότεροι, για να μπορέσει κάποιος να πάρει

με χρησικτησία ολόκληρο το ακίνητο σαν συγκύριος που έχει ένα ποσοστό μόνο του κοινού ακινήτου, χρειάζεται μία πρόσθετη προϋπόθεση, που δεν απαιτείται όταν κάποιος καταλαμβάνει ένα ξένο ακίνητο, στο οποίο δεν έχει ποσοστό συγκυριότητας. Η επιπλέον αυτή προϋπόθεση είναι ότι πρέπει προηγουμένως ρητά ή με τις πράξεις του προς τους άλλους συγκυρίους **ΝΑ ΚΑΝΕΙ ΓΝΩΣΤΟ (ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙ)** ότι ο εν λόγω να ασκεί νομή σε ολόκληρο το ακίνητο, αρχίζει δηλαδή να το θεωρεί ως ολόκληρο δικό του, αντιποιούμενος τη νομή των υπολοίπων συγκυρίων.

Αυτό γίνεται ρητά και πάντα με έγγραφο: Για παράδειγμα κάποιος συνιδιοκτήτης ενός ακινήτου (ενός κτήματος με ελιές στην Κέρκυρα) σε ποσοστό συνιδιοκτησίας 1/2 εξ αδιαιρέτου ο οποίος μόνιμα μένει στην Κέρκυρα, στέλνει κάποιο γράμμα στον αδελφό του που ζει στην Αυστραλία και έχει το άλλο 1/2 εξ αδιαιρέτου, ότι πρέπει να ξεχάσει το κτήμα, διότι είναι μόνο δικό του και το καλλιεργεί και το φροντίζει ενώ ο άλλος στην Αυστραλία είναι μακριά, δεν έρχεται δεν κοπιάζει και άλλα τέτοια παρόμοια, πολλές φορές δέ ότι η οικονομική κατάσταση του μετανάστου είναι καλύτερη και συνεπώς δεν έχει ανάγκη αυτό κτήμα. Ο αδελφός στην Αυστραλία από τότε

που θα λάβει το γράμμα, αυτή την ειδοποίηση έχει 20 χρόνια να διεκδικήσει το 1/2 που πάει να του «φάει» ο ίδιος του αδελφός. Αυτός τώρα που μένει στην Κέρκυρα δεν μπορεί να επικαλεσθεί απόκτηση με χρησικτησία όσα χρόνια καλλιεργούσε το κοινό κτήμα πριν στείλει το γράμμα, διότι για εκείνα τα χρόνια ασκώσε νομή και ως αντιπρόσωπος του αδελφού του συνιδιοκτήτη στην Αυστραλία. Αυτό μπορεί να γίνει ρητά όπως παραπάνω αλλά και σιωπηρά, που συνήθως είναι το πιο ύπουλο και δεν γνωρίζουν οι μετανάστες και δεν αντιδρούν και εν τέλει χάνουν τη γη τους. Εάν π.χ. ο ένας αδελφός αρνείται επανειλημμένως να στείλει το μισό λάδι στον άλλον αδελφό, παρά τις συνεχείς οχλήσεις του άλλου αδελφού, εάν οικοδομήσει οικία με δικά του χρήματα χωρίς να ρωτήσει τον άλλον αδελφό και χωρίς να του δώσει κλειδιά και εάν αρνείται να του αποδώσει επί χρόνια λογαριασμό για το κοινό ακίνητο, είναι δυνατόν να θεωρηθεί ότι υπήρξε γνωστοποίηση, με δεδομένη την με έργα πλέον και όχι με λόγια, αντιποίηση της νομής απο τον ένα αδελφό σε βάρος του άλλου και την μή ύπαρξη οποιασδήποτε αντίδρασης απο τον μετανάστη αδελφό, δηλαδή τότε έχει δημιουργηθεί μια de facto κατάσταση σε βάρος του μετανάστου αδελφού.

Και τέλος, δεν αρκεί μόνη της η δήλωση στο έντυπο Ε9 της εφορίας, περί ιδιοκτησίας ενός ακινήτου για να το αποκτήσει και νομικά, διότι απλά ο καθένας μπορεί να δηλώνει ότι θέλει στο έντυπο αυτό και επίσης απλά, η Εφορία άλλο που δε θέλει να τον βάζει να πληρώνει φόρους, χωρίς να ενδιαφέρεται ποιός πραγματικά είναι ο ιδιοκτήτης του ακινήτου.

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ  
ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ  
- ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ**

**Australian  
registered Greek  
Lawyer entitled  
to practice Greek Law**

**Το γραφείο μας σε συνεργασία και με τη Δικηγόρο του Σύδνευ ΑΘΗΝΑ ΤΟΥΡΙΚΗ (ATHENA TOURIKIS) - SOLICITOR αναλαμβάνουμε την διεκπεραίωση των υποθέσεων σας στην Ελλάδα και την Αυστραλία.**

- Θέματα κληρονομιάς, αποδοχές, διανομές περιουσιών και σύνταξη διαθηκών στην Ελλάδα και την Αυστραλία.
- Γονικές Παροχές, θέματα ασφάλισης και συνταξιοδοτικά στην Ελλάδα.
- Τακτοποίηση με συνεργάτες λογιστές στην Ελλάδα των φορολογικών σας θεμά-

- των - Ελληνική υπηκοότητα και ελληνικά διαβατήρια.
- Κάθε είδους μεταβίβαση ακινήτων, πώληση, αγορά κ.λπ. στην Ελλάδα.
- Πληρεξούσια για την Ελλάδα για οποιοδήποτε θέμα υπάρχει ανάγκη.
- Έκδοση ΑΦΜ, ΑΜΚΑ και κλειδαριθμού κα-

- θώς και διορισμό φορολογικού αντικλήτου στην Ελλάδα - Υπαγωγή κατοίκων εξωτερικού στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην Αθήνα.
- Πλήρης ενημέρωση σχετικά με τα φορολογικά σας θέματα και τις τυχόν οφειλές σας σε σχέση με την περιουσία σας στην Ελλάδα όπου και αν βρίσκεται εκεί.

Βρισκόμαστε ΕΔΩ στην Αυστραλία για οποιοδήποτε θέμα σας απασχολεί στην Ελλάδα.

**Επικοινωνήστε μαζί μας Tel: 0421 969 172, (02) 9261 3144, e-mail: athanasiadis.g@hotmail.com**

**Διεύθυνση: 377-383 Sussex St. (Suite 4, Level 5), SYDNEY, NSW 2000**