

ΕΝΝΟΙΕΣ ΝΟΜΙΚΟΥ
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ (ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ,
ΒΑΣΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ
και του ΔΙΚΑΙΟΥ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ)

ΑΣΤΙΚΟΣ ΚΩΔΙΚΑΣ (Α.Κ.)

Είναι η επίσημη συλλογή νομικών διατάξεων, οι οποίες ισχύουν ως αστικό δίκαιο σε μία χώρα. Στη χώρα μας η ουσιαστική ισχύς του Α.Κ. άρχισε στις **23-2-1946**.

ΦΥΣΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ

Φυσικό πρόσωπο είναι ο άνθρωπος. Το πρόσωπο αρχίζει να υπάρχει μόλις γεννηθεί ζωντανό και παύει να υπάρχει με το θάνατό του.

Ως προς τα δικαιώματα που του επάγονται, το κυοφορούμενο θεωρείται γεννημένο , αν γεννηθεί ζωντανό. (Άρθρα 35 και 36 Α.Κ.)

ΝΟΜΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ

Ένωση προσώπων για την επιδίωξη ορισμένου σκοπού, καθώς επίσης σύνολο περιουσίας που έχει ταχθεί στην εξυπηρέτηση ορισμένου σκοπού, μπορούν να αποκτήσουν προσωπικότητα, αν τηρηθούν οι όροι που αναγράφει ο νόμος. Η προσωπικότητα που αποκτάται με αυτό τον τρόπο είναι το νομικό πρόσωπο.

Η συστατική πράξη, το καταστατικό ή ο οργανισμός του νομικού προσώπου συντάσσονται εγγράφως.

Το νομικό πρόσωπο, ενόσω στη συστατική πράξη ή στο καταστατικό δεν ορίστηκε διαφορετικά, έχει έδρα τον τόπο όπου λειτουργεί η διοίκησή του. (Άρθρα 61, 63 και 64 Α.Κ.).

ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

Η έννοια της πλήρους κυριότητας αναφέρεται σε ακίνητο, για το οποίο δεν υπάρχει δικαίωμα επικαρπίας από άλλο δικαιούχο.

Η πλήρης κυριότητα κυμαίνεται σε ποσοστά και φθάνει μέχρι το 100% του ακινήτου, οπότε ο κύριος καλείται αποκλειστικός κύριος του ακινήτου.

Σε περίπτωση μικρότερου ποσοστού πλήρους κυριότητας του ενός κυρίου επί ακινήτου τότε υπάρχει συγκυριότητα, δηλαδή υπάρχει και άλλος ή άλλοι συγκύριοι, κατά το ποσοστό του έκαστος, ώστε το συνολικό ποσοστό όλων των συγκυρίων να ανέρχεται σε 100% (ή 1000‰).

ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

Ψιλή κυριότητα υπάρχει σε ακίνητο όταν, εκτός από την κυριότητα, υπάρχει και επικαρπία από άλλο, πλην του ψιλού κυρίου, δικαιούχο. Και στην περίπτωση της ψιλής κυριότητας μπορεί αυτή να είναι αποκλειστική ή να υπάρχει συγκυριότητα κατά τις διακρίσεις που προαναφέρθηκαν στην περίπτωση της πλήρους κυριότητας.

ΚΟΙΝΩΝΙΑ

Αν δικαίωμα ανήκει σε περισσότερους από κοινού, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει κάτι άλλο, υπάρχει ανάμεσά τους κοινωνία κατ' ιδανικά μέρη. Σε περίπτωση αμφιβολίας λογίζεται ότι τα μέρη αυτά είναι ίσα. (Άρθρο 785 Α.Κ.)

ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αν η κυριότητα του πράγματος ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μέρη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία. (Άρθρο 1113 Α.Κ.).

ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ

1. ΟΙΚΙΣΗ

Η προσωπική δουλεία της οίκησης συνίσταται στο εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμά της.

Η οίκηση συνίσταται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο. Μπορεί επίσης να συσταθεί και με διαθήκη ή με δωρεά αιτία θανάτου. Επίσης

μπορεί να κτηθεί το δικαίωμα της προσωπικής αυτής δουλείας με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία.

Η οίκηση είναι αμεταβίβαστη και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου. (Άρθρα 1183 και 1185 Α.Κ.).

2. ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ

Η έννοια της επικαρπίας δίδεται στο άρθρο 1142 του Α.Κ..

Σε ακίνητα η προσωπική δουλεία της επικαρπίας συνίσταται στο εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή για πλήρη χρήση και κάρπωση ξένου ακινήτου διατηρώντας ακέραη την ουσία του. Η επικαρπία (άρθρο 1143 Α.Κ.) συνιστάται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Οι διατάξεις για τη χρησικτησία ακινήτων και για τη μεταβίβαση της κυριότητάς τους με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και στη σύσταση επικαρπίας πάνω σε αυτά. Επικαρπία μπορεί να συσταθεί και σε ιδανικό μέρος του ακινήτου (άρθρο 1144 Α.Κ.).

Η επικαρπία, εφόσον δεν ορίσθηκε διαφορετικά, είναι αμεταβίβαστη. (Η άσκησή της μπορεί να μεταβιβαστεί σε άλλον για χρόνο που δεν υπερβαίνει τη διάρκεια της επικαρπίας, με την επιφύλαξη της διάταξης του άρθρου 1164 Α.Κ.). (Άρθρο 1166 Α.Κ.).

Η επικαρπία, εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά, αποσβήνεται με το θάνατο του επικαρπωτή. Επικαρπία υπέρ νομικού προσώπου εκλείπει μαζί με αυτό. (Άρθρο 1167 Α.Κ.).

Η επικαρπία αποσβήνεται μόλις ενωθεί με την κυριότητα στο ίδιο πρόσωπο, εκτός εάν έχει εγγραφεί υποθήκη στην επικαρπία. Επίσης η επικαρπία αποσβήνεται με μονομερή δήλωση του δικαιούχου προς τον κύριο ότι παραιτείται, η οποία γίνεται με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγραφή. (Άρθρα 1168 και 1169 Α.Κ.).

3. ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ

Πάνω σε ακίνητο μπορεί να αποκτηθεί εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου που να του παρέχει κάποια ωφέλεια. Με την πραγματική δουλεία ο κύριος του δουλεύοντος φέρει το βάρος είτε να ανέχεται κάποια

χρησιμοποίηση από τον κύριο του δεσπόζοντος είτε να παραλείπει ορισμένες πράξεις, τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος. (Άρθρα 1118 και 1119 Α.Κ.).

Πραγματικές δουλείες είναι ιδίως η δουλεία οδού (διόδου), η δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης ή άντλησης νερού ή ποτισμού θρεμμάτων του δεσπόζοντος, ή βοσκής ή ξύλευσης, κ.α. (Άρθρο 1120 Α.Κ.).

Οι πραγματικές δουλείες συνιστώνται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Οι διατάξεις για τη χρησικτησία ακινήτων και για τη μεταβίβασή τους με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και στη σύσταση των πραγματικών δουλειών. (Άρθρο 1121 Α.Κ.).

ΔΕΣΠΟΖΟΝ ΑΚΙΝΗΤΟ

Δεσπόζον είναι το ωφελούμενο ακίνητο , του οποίου ο κύριος έχει δικαίωμα πραγματικής δουλείας σε άλλο ακίνητο, το οποίο θεωρείται βαρυνόμενο ή βεβαρημένο ακίνητο από την ύπαρξη της πραγματικής αυτής δουλείας και είναι το δουλεύον ακίνητο.

ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ

Αναδασμός είναι η αφαίρεση, με πράξη της Πολιτείας, της κυριότητας από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων μίας περιοχής και η αναδιανομή των ακινήτων αυτών μεταξύ των ίδιων ιδιοκτητών, με σκοπό την καλύτερη εκμετάλλευση της αγροτικής γης (αγροτικός αναδασμός) ή της γης οικιστικών περιοχών (αστικός αναδασμός).

Σε περίπτωση αγροτικού αναδασμού, εφόσον κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης έχει ήδη κυρωθεί ο αναδασμός, δηλώνονται τα νέα ακίνητα από τους δικαιούχους τους , όπως έχουν προκύψει από τον αναδασμό.

Σε περίπτωση, που εκκρεμεί η κύρωση του αναδασμού, αλλά έχει παραχωρηθεί η νομή των νέων γεωτεμαχίων στους δικαιούχους, κατά την οικονομία της όλης ρύθμισης για τη δήλωση του Ε9 δηλώνονται τα νέα αυτά γεωτεμάχια.

Σε περίπτωση, όμως, που δεν έχει ακόμη συντελεσθεί ο αγροτικός αναδασμός, δηλαδή έχει εκδοθεί η σχετική απόφαση για τη διενέργειά του και γίνονται οι σχετικές διαδικασίες, χωρίς

να έχει παραχωρηθεί ακόμη η νομή στις νέες ιδιοκτησίες, δηλώνονται από τους ιδιοκτήτες τους οι παλιές ιδιοκτησίες (αναδαστέες).

ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Η χρησικτησία είναι ένας πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας πράγματος και επομένως είναι εμπράγματο δικαίωμα.

Ενδιαφέρει εδώ η κτήση ακινήτων με χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη.

1. ΤΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Εκείνος που έχει στη, με διάνοια κυρίου, νομή του με καλή πίστη και με νόμιμο τίτλο ακίνητο

για μια δεκαετία, γίνεται κύριος του πράγματος αυτού. (Άρθρο 1041 Α.Κ.). Ο τρόπος κτήσης κυριότητας ακινήτου με τακτική χρησικτησία έχει χρησιμότητα σε περιπτώσεις που, ενώ υπάρχει σχετική σύμβαση (π.χ. συμβολαιογραφική πράξη), η σύμβαση αυτή είναι άκυρη για διάφορους λόγους. Έτσι παρέχεται η δυνατότητα στον αντισυμβαλλόμενο να γίνει κύριος του ακινήτου με τακτική χρησικτησία.

2. ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Εκείνος που έχει στη νομή του με διάνοια κυρίου μια εικοσαετία πράγμα ακίνητο, γίνεται κύριος με έκτακτη χρησικτησία. (Άρθρο 1045 Α.Κ.).

ΚΛΗΡΟΔΟΣΙΑ

Ο κληρονομούμενος μπορεί με διαθήκη να προσπορίσει σε κάποιον περιουσιακή ωφέλεια, χωρίς να τον εγκαταστήσει κληρονόμο και τότε έχουμε την έννοια της κληροδοσίας. (Άρθρο 1714 Α.Κ.).

ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΤΗΡΙΟ

Το δικαστήριο της κληρονομιάς, ύστερα από αίτηση του κληρονόμου, του παρέχει πιστοποιητικό για το κληρονομικό

του δικαίωμα και για τη μερίδα που του αναλογεί (κληρονομητήριο). (Άρθρο 1956 Α.Κ.)

Για την έκδοση κληρονομητηρίου ακολουθείται η διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας

ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

1. Υποθήκη σε κυριότητα ή επικαρπία ακινήτου

Σε ξένο ακίνητο μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα υποθήκης για την εξασφάλιση απαίτησης με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα.

Η υποθήκη αποκτάται μόνο σε ακίνητα που μπορούν να εκποιηθούν καθώς και στην επικαρπία τέτοιων ακινήτων, για όσο χρόνο διαρκεί αυτή.

Για την απόκτηση υποθήκης απαιτείται τίτλος που χορηγεί δικαίωμα υποθήκης και εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών.

Τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα για την απόκτηση υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση. (Άρθρα 1257, 1259, 1260 και 1261 Α.Κ.).

Στα άρθρα 1162 και 1163 του Α.Κ. αναφέρονται λεπτομερώς ποιοι έχουν τίτλο από το νόμο για την απόκτηση υποθήκης, (μεταξύ των οποίων είναι ο ενυπόθηκος δανειστής στο ενυπόθηκο ακίνητο), ή τίτλο από δικαστική απόφαση.

Η υποθήκη υπάρχει από την προσήκουσα εγγραφή στο βιβλίο υποθηκών της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο. (Άρθρο 1268 Α.Κ.).

Τάξη υποθηκών: Η ημέρα της εγγραφής της υποθήκης στο βιβλίο υποθηκών κανονίζει την προτίμηση των υποθηκών. Η σειρά εγγραφής καθορίζει και τη σειρά ικανοποίησης του δανειστή από το πλειστηρίασμα του ακινήτου.

Όλες οι υποθήκες που γράφηκαν την ίδια ημέρα έχουν την ίδια τάξη. (Άρθρο 1272 Α.Κ.).

(Επιτρέπεται εναλλαγή των υποθηκικών τάξεων με συμφωνία των ενυπόθηκων δανειστών).

2. Προσημείωση Υποθήκης

Η προσημείωση χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης (τροπή της προσημείωσης). Όταν η απαίτηση επιδικαστεί τελεσίδικα, η προσημείωση τρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης.

Εγγραφή προσημείωσης υποθήκης γίνεται μόνο ύστερα από δικαστική απόφαση.

Η προσημείωση εγγράφεται όπως η υποθήκη, με τη μνεία όμως ότι προσημειώνεται. (Άρθρα 1274,1276 και 1277 Α.Κ.).

ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΣ

Με τη σύμβαση της μίσθωσης πράγματος, (εδώ ενδιαφέρει ακινήτου), ο εκμισθωτής έχει υποχρέωση να παραχωρήσει στο μισθωτή τη χρήση του πράγματος για όσο χρόνο διαρκεί η σύμβαση και ο μισθωτής να καταβάλει το συμφωνημένο μίσθωμα. (Άρθρο 574 Α.Κ.).

ΕΓΓΡΑΠΤΕΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ :

1. ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΕΣ

Μακροχρόνια είναι η μίσθωση που ισχύει για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 9 ετών. Η διάρκεια της μίσθωσης καθορίζεται από τη συμφωνία των μερών. Εφόσον καταρτισθεί με συμβολαιογραφική πράξη και μεταγραφεί αποτελεί εγγραπτέο δικαίωμα σε ακίνητο και εξασφαλίζει το μισθωτή έναντι τυχόν νέου κτήτορα του ακινήτου. (Α.Κ. άρθρα 618 και 1208). Στην τελευταία αυτή περίπτωση η δέσμευση του νέου κτήτορα προϋποθέτει ότι η μεταγραφή έχει γίνει πριν από την εκποίηση του ακινήτου.

2. ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΕΣ

Χρονομεριστική μίσθωση είναι η μορφή της χρονικά διαιρεμένης μίσθωσης (Time Sharing), η οποία καταρτίζεται με σχετική σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης που μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο, και κατά την οποία ο εκμισθωτής αναλαμβάνει να παραχωρεί κατ' έτος στο μισθωτή, κατά τη

διάρκεια της σύμβασης, τη χρήση τουριστικού καταλύματος και να παρέχει σε αυτόν συναφείς υπηρεσίες για καθορισμένο από τη σύμβαση χρονικό διάστημα και ο μισθωτής να καταβάλλει το μίσθωμα που συμφωνήθηκε.

Η Χρονομεριστική μίσθωση, (που είναι ενοχικό δικαίωμα του μισθωτή επί του πράγματος), συνομολογείται για διάστημα 5 έως 60 ετών, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1652/14-10-1986 (ΦΕΚ Α΄30-10-1986).

3. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ

Η Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing) σε επαγγελματικά ακίνητα καταρτίζεται με σχετική σύμβαση μεταξύ μιας εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης που παραχωρεί στον αντισυμβαλλόμενο τη χρήση (όχι την κυριότητα) πράγματος (ακινήτου) για μία χρονική περίοδο, έναντι καταβολής μισθώματος.

Το ακίνητο προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλόμενου. Το μίσθωμα καταβάλλεται με τον τρόπο που ορίζεται στη σχετική σύμβαση και καλύπτει την αξία του ακινήτου καθώς και τα έξοδα και την απόδοση της επένδυσης για την εταιρία. Όταν λήξει η διάρκεια της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα, συνήθως έναντι συμβολικού χρηματικού ποσού, δηλαδή να γίνει κύριος του μισθωμένου ακινήτου, είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα της αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.

Η διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 10 ετών.

Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι ακίνητο που αγόρασε η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία.

Το ακίνητο για το οποίο μπορεί να συναφθεί χρηματοδοτική μίσθωση δεν μπορεί να είναι οικόπεδο, μπορεί, όμως, να είναι - αγροτική έκταση -οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με τα κτίσματα και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας που της αντιστοιχούν στο γήπεδο

-κτίσματα και συγκροτήματα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων και του γηπέδου που τους αναλογεί καθώς και ο επί πλέον ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης.

(Ν.1665/19-11-1986 (ΦΕΚ Α'194/4-12-1986) «Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, Ν. 2367/29-12-1995 (ΦΕΚ Α'29-12-1995) «Νέοι χρηματοπιστωτικοί θεσμοί και άλλες διατάξεις» και άρθρο 27 του Ν. 2682/5-2-1999 (ΦΕΚ Α'16/8-2-1999) «Διαρρυθμίσεις στη φορολογία των αυτοκινήτων οχημάτων και άλλες διατάξεις»).

ΜΕΤΑΛΛΕΙΟΚΤΗΣΙΑ

Τα εμπράγματα δικαιώματα ρυθμίζονται από τον Αστικό Κώδικα. Όμως, υπάρχουν και εμπράγματα δικαιώματα, τα οποία έχουν εισαχθεί και ρυθμίζονται με ειδικούς νόμους. Οι ρυθμίσεις αυτές μπορεί να έχουν γίνει πριν ή μετά τον Α.Κ. Μεταξύ των δικαιωμάτων τέτοιου είδους είναι και η μεταλλειοκτησία, η οποία ρυθμίζεται με το Ν.Δ. 210/73 (άρθρο 65) περί μεταλλευτικού κώδικα.

Μεταλλειοκτησία είναι το δικαίωμα κυριότητας πάνω σε μεταλλείο. Το αυτό εμπράγματο δικαίωμα είναι διαφορετικό από την κυριότητα επάνω στο έδαφος.

Σύμφωνα με τον Α.Κ., άρθρο 1001, «Η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος.». Έτσι η κυριότητα στο ακίνητο αντί να εκτείνεται αδιακρίτως και κάτω από το έδαφος, εκτείνεται, με βάση ειδικό νόμο, μόνο στα λατομικά ορυκτά. Για τα μεταλλευτικά ορυκτά, δηλαδή την εξόρυξη και την εκμετάλλευση αυτών, υπάρχει χωριστό δικαίωμα, το δικαίωμα μεταλλειοκτησίας. Το δικαίωμα της μεταλλειοκτησίας ως προς

ορισμένα μεταλλευτικά ορυκτά ανήκει στο Κράτος, το οποίο μπορεί να το παραχωρεί σε ιδιώτες για ορισμένο χρόνο. Το τυχόν παραχωρημένο σε ιδιώτες δικαίωμα της μεταλλειοκτησίας μεταβιβάζεται αλλά και κληρονομείται.

ΠΡΟΙΚΩΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Υπάρχουν περιπτώσεις όπου, πριν από την ισχύ του Ν.1329/1983, με τον οποίο τροποποιήθηκε το Οικογενειακό Δίκαιο, είχαν συσταθεί με σχετικά προικοσυμβόλαια οι λεγόμενες αδιατίμητες προίκες, δηλαδή ο προικολήπτης σύζυγος είχε αποκτήσει τη διοίκηση και επικαρπία ακινήτου, ενώ η ψιλή κυριότητα παρέμενε στη σύζυγο. Το δικαίωμα αυτό της επικαρπίας υπέρ του συζύγου, μετά την ισχύ του πιο πάνω νόμου, καταργήθηκε και επομένως στη σύζυγο ανήκει πλέον η πλήρης κυριότητα και όχι μόνο η ψιλή κυριότητα του αντίστοιχου προικώου ακινήτου.

Σε αυτές τις περιπτώσεις το δικαίωμα της πλήρους κυριότητας του ακινήτου ανήκει στη σύζυγο.

Εκτός αν έχουν μεσολαβήσει άλλες πράξεις, που να διαφοροποιούν το είδος του ιδιοκτησιακού αυτού καθεστώτος.

Επίσης, εάν στο προικώο ακίνητο έχει ανεγερθεί κτίσμα ή έχει γίνει προσθήκη σε υπάρχον κτίσμα, και πάλι υπόχρεη σε δήλωση είναι μόνο η σύζυγος, ως οικοπεδούχος του οικοπέδου του οποίου συστατικό είναι το κτίσμα.

Σε περίπτωση που σε προικώο ακίνητο έχει γίνει ανέγερση πολυκατοικίας ή άλλου κτιρίου με το σύστημα της αντιπαροχής, η σύζυγος είναι υπόχρεη σε δήλωση για το τμήμα του ακινήτου (οριζόντιες ιδιοκτησίες κλπ), το οποίο παρέμεινε στους συζύγους ως αντιπαροχή για το προικώο οικόπεδο. Ασφαλώς, βέβαια, για το υπόλοιπο τμήμα του ακινήτου (οριζόντιες ιδιοκτησίες κλπ) υπόχρεοι σε δήλωση είναι οι τρίτοι και για τα δικαιώματά του έκαστος (Αγοραστές διαμερισμάτων, εργολάβος για τα τυχόν αδιάθετα διαμερίσματα, εφόσον έχουν μεταβιβαστεί σ' αυτόν τα αντίστοιχα χιλιοστά συνιδιοκτησίας των αδιάθετων διαμερισμάτων κτλ.).

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ - ΔΙΕΚΔΙΚΗΤΙΚΗ ΑΓΩΓΗ

Η προστασία της κυριότητας προβλέπεται στον Α.Κ. ότι μπορεί να γίνεται με διεκδικητική αγωγή.

Η αγωγή θεωρείται το σημαντικότερο μέσο ένδικης προστασίας της κυριότητας. Έτσι ο κύριος πράγματος δικαιούται να απαιτήσει από το νομέα ή τον κάτοχο την αναγνώριση της κυριότητάς του και την απόδοση του πράγματος. (Άρθρο 1094 Α.Κ.). (Για περιπτώσεις αρνητικής αγωγής βλ. άρθρο 1108 Α.Κ.).

ΕΝΝΟΙΕΣ ΚΥΡΙΩΣ ΤΕΧΝΙΚΟΥ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ

Κρίνεται σκόπιμο, εκτός από τα προαναφερθέντα θέματα, τα σχετικά με τους νομικούς όρους και τη συνοπτική επεξήγηση των εννοιών ή όρων που συναντώνται κατά την ανάγνωση των τίτλων και τη συμπλήρωση των δηλώσεων, να δοθούν περαιτέρω

διευκρινίσεις που αφορούν τεχνικούς όρους που αναφέρονται στις περιγραφές των ακινήτων.

ΑΚΙΝΗΤΟ : Ακίνητο πράγμα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη (Α.Κ. άρθ. 948). Συστατικό μέρος πράγματος είναι εκείνο που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κυρίου του πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού του δεν μπορεί να είναι ιδιαιτέρως αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος (Α.Κ. άρθ. 953).

Συστατικά του ακινήτου (Α.Κ. άρθρο. 954) είναι

1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα
2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνεχονται με το έδαφος
3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή
4. οι σπόροι με τη σπορά και τα φυτά με τη φύτευση.

Έτσι ακίνητο π.χ. είναι ένα οικόπεδο αδόμητο ή μία μονοκατοικία με το οικόπεδό της ή μία πολυκατοικία με το οικόπεδό της αλλά και το διαμέρισμα (οριζόντια ιδιοκτησία) μιας πολυκατοικίας. Επίσης ακίνητο π.χ. είναι και ένας αγρός (χωράφι).

ΤΟΠΩΝΥΜΙΟ: Ιδιαίτερη τοπική ονομασία της περιοχής του ακινήτου. Αν υπάρχει είναι γνωστή στις τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου ή της Κοινότητας. Το τοπωνύμιο είναι χρήσιμο σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν ονομασίες δρόμων, συνήθως στις εκτός σχεδίου και οικισμού περιοχές.

ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ: Εδαφική έκταση κάθε είδους. Στην έννοια «γεωτεμάχιο» περιλαμβάνονται όλες οι εδαφικές εκτάσεις ανεξαρτήτως χρήσης ή θέσης, όπως τα εντός σχεδίου ή οικισμού οικόπεδα, τα εκτός σχεδίου γήπεδα (αγροτεμάχια, χέρσα, βοσκότοποι, αγροί, δάση και δασικές εκτάσεις κλπ.)

Σημειώνεται, ότι με τις διατάξεις του ισχύοντα ΓΟΚ/85 (Ν.1577/85, όπως ισχύει γίνεται περαιτέρω διάκριση της έννοιας του γεωτεμαχίου σε γήπεδο και οικόπεδο, (μη αναφερόμενου του όρου γεωτεμάχιο στο ΓΟΚ ενώ είναι ο όρος που χρησιμοποιείται στο Κτηματολόγιο). Έτσι γήπεδο και στη γλώσσα των συναλλαγών αγροτεμάχιο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους εξ αδιαίρετου (άρθρο 2, παρ. 12), και οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο (άρθρο 2, παρ. 13).

ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ: Εμβαδόν γεωτεμαχίου είναι η οριζόντια επιφάνεια του . Το «οριζόντια» παρότι προφανές για τους τεχνικούς, αναφέρεται γιατί σε έντονα κεκλιμένα εδάφη έχουν διατυπωθεί ερωτήματα από τους πολίτες.

ΕΜΒΑΔΟΝ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ: Σε περίπτωση που δηλώνεται ολόκληρο κτίριο (π.χ. μονοκατοικία σε οικόπεδο), ως εμβαδόν λαμβάνεται ολόκληρη η επιφάνειά του, δηλαδή το σύνολο των επιφανειών των ορόφων του περιλαμβανομένων και των εξωτερικών τοίχων (μικτό εμβαδόν).

Σε περίπτωση διακεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ως εμβαδόν λαμβάνεται το αναγραφόμενο στον τίτλο κτήσης, εφόσον δεν έχουν επισυμβεί μεταβολές (προσθήκες κτλ.). Στο εμβαδόν αυτό

περιλαμβάνονται οι εξωτερικοί τοίχοι καθώς και οι τοίχοι προς τους κοινοχρήστους χώρους του όλου κτιρίου (π.χ. πολυκατοικίας), ενώ περιλαμβάνεται μόνο το ήμισυ της επιφάνειας των εσωτερικών διαχωριστικών μεταξύ των οριζόντιων ιδιοκτησιών τοίχων . Δεν περιλαμβάνονται οι επιφάνειες των τυχόν ημιυπαίθριων χώρων, εφόσον φυσικά δεν έχουν μετατραπεί σε κλειστούς χώρους.

ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ή ΚΑΘΕΤΗ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Είναι η χωριστή κυριότητα σε ένα από τα περισσότερα αυτοτελή κτίσματα ή σε μέρος αυτών που έχουν ανεγερθεί σε ένα ενιαίο γεωτεμάχιο (γήπεδο ή οικόπεδο). Η χωριστή κυριότητα υπάρχει στο κτίσμα, ενώ στο ενιαίο γεωτεμάχιο υπάρχει συνιδιοκτησία κατά κάποιο ποσοστό καθώς και στους τυχόν υπάρχοντες στεγασμένους ή μη κοινόχρηστους χώρους.

Τα αφορώντα στη σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρόμενων επί ενιαίου οικοπέδου ρυθμίστηκαν με τις διατάξεις του σχετικού Ν.Δ. 1024/10-11/1971 (ΦΕΚ Α' 232).

Σημειώνεται, ότι υπήρχε πάντοτε το νομικό ερώτημα, εάν επιτρεπόταν η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε γήπεδα, δηλαδή γεωτεμάχια ευρισκόμενα εκτός σχεδίου πόλης και οικισμού και όπου ίσχυαν οι γενικοί περί εκτός σχεδίου όροι δόμησης.

Η «ασαφής» αυτή δυνατότητα καταργήθηκε με τις διατάξεις της παρ. 2.α. του άρθρου 6 του Ν. 2052/3-6- 1992 (ΦΕΚ Α' 94/5-6- 1992) «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις», οι οποίες πλέον προβλέπουν ότι το πιο πάνω είδος σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας «..... εφαρμόζεται μόνο επί οικοπέδων κειμένων εντός σχεδίου πόλεων , εντός ορίων οικισμών προ του 1923, καθώς και εντός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, που καθορίζονται βάσει του από 24-4-1985 π.δ. (ΦΕΚ 181 Δ), όπως ισχύει. ...».

Η κάθετη ιδιοκτησία διακρίνεται σε απλή κάθετη ιδιοκτησία και σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία.

ΑΠΛΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ: Απλή είναι η κάθετη ιδιοκτησία (συνιδιοκτησία), όταν καθένα από τα περισσότερα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί ή προβλέπεται από σχετική πράξη σύστασης να ανεγερθούν στο ίδιο γεωτεμάχιο αποτελεί χωριστή ιδιοκτησία, η οποία ανήκει ή θα ανήκει σε έναν ή περισσότερους από τους συγκυρίους του όλου γεωτεμαχίου.

Συνήθης είναι και η περίπτωση όπου αδόμητο γεωτεμάχιο «διαιρείται» με σχετική πράξη, μεταξύ των συνιδιοκτητών, σε επί μέρους σαφώς καθορισμένα τμήματα, σε καθένα από τα οποία, ο αντίστοιχος συνιδιοκτήτης επί του όλου γεωτεμαχίου, έχει αποκλειστική χρήση και δικαίωμα οικοδομικής εκμετάλλευσης ή έχει αποκλειστική χρήση σε ήδη υφιστάμενο κτίσμα που διαχωρίζεται από τα τυχόν υπάρχοντα άλλα κτίσματα του αυτού ενιαίου γεωτεμαχίου καθέτως. Στη σύσταση καθορίζεται το ποσοστό επί της συνολικής επιτρεπομένης εκμετάλλευσης, που ο κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται για το τμήμα του, προσδιορισμένο, δηλαδή, κατά θέση και μέγεθος. Στην ίδια πράξη, συνήθως, καθορίζονται και άλλα θέματα σχετικά με π.χ. την εξασφάλιση προσπέλασης στα επί μέρους τμήματα του όλου γεωτεμαχίου.

Υπογραμμίζεται, ότι η αντίστοιχη πράξη σύστασης απλής κάθετης ιδιοκτησίας ρυθμίζει τις μεταξύ των συνιδιοκτητών σχέσεις και δεν επηρεάζει την ενιαία νομική υπόσταση του γεωτεμαχίου

ως προς τα ισχύοντα κατά την Πολεοδομική νομοθεσία για την εκμετάλλευσή του (ποσοστό κάλυψης, συντελεστής δόμησης κτλ.).

Σημειώνεται εδώ ότι στους σχετικούς τίτλους συνήθως δεν αναφέρεται ο όρος «απλή κάθετη ιδιοκτησία», αλλά μπορεί να αναφέρεται ως κάθετη ιδιοκτησία ή και χωρίς κάποιο προσδιορισμό, αλλά με περιγραφή των στοιχείων που συνιστούν αυτό το είδος ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ: Οριζόντια ιδιοκτησία ή οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατ' ορόφους ή οροφοκτησία υφίσταται όταν υπάρχει κυριότητα μόνο σε αυτοτελές τμήμα του κτιρίου (όροφο, διαμέρισμα), ανεξάρτητα από τη χρήση του, και αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου, δηλαδή τόσο του γεωτεμαχίου όσο και του κτιρίου (θεμέλια, εξωτερικοί τοίχοι, κλιμακοστάσιο, δώμα, λεβητοστάσιο κλπ). Η οριζόντια ιδιοκτησία συνήθως συνιστάται με σχετική συμβολαιογραφική πράξη σύστασης, μπορεί, όμως να συσταθεί και με δικαστική απόφαση σε ορισμένες ειδικές περιπτώσεις.

Σε όλες τις περιπτώσεις καθορίζονται και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας της διακεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του όλου γεωτεμαχίου, στο οποίο έχει ή πρόκειται να ανεγερθεί το κτίριο.

ΣΥΝΘΕΤΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ: Σύνθετη είναι η κάθετη ιδιοκτησία (συνιδιοκτησία), όταν περισσότερα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί ή προβλέπεται από τη σχετική πράξη σύστασης να ανεγερθούν στο ίδιο γεωτεμάχιο διαιρούνται και οριζόντια σε ορόφους ή τμήματα ορόφων (διαμερίσματα) και ο καθένας από τους συγκυρίους του όλου γεωτεμαχίου έχει κυριότητα σε όροφο ή τμήμα ορόφου ενός από τα κτίσματα και συγκυριότητα στο όλο γεωτεμάχιο.

Στην περίπτωση αυτή, στην πράξη σύστασης, εκτός από το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του τμήματος του γεωτεμαχίου, όπου έχει ή πρόκειται να ανεγερθεί το κτίριο στο οποία ανήκει η συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, αναφέρεται και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του όλου ενιαίου γεωτεμαχίου. Το δεύτερο αυτό ποσοστό (εκφρασμένο συνήθως σε χιλιοστά), είναι το γινόμενο του ποσοστού συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας στο τμήμα του γεωτεμαχίου επί το ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθετης ιδιοκτησίας επί του όλου γεωτεμαχίου, που αντιστοιχεί στο τμήμα αυτό.

Στη δήλωση του Ε9, στην περίπτωση της κάθετης συνιδιοκτησίας, κάθε διακεκριμένο τμήμα οικοπέδου θεωρείται ως αυτοτελές οικόπεδο. Έτσι και η περίπτωση της σύνθετης

κάθετης ιδιοκτησίας έχει στη δήλωση τα στοιχεία της γνωστής οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ΟΡΟΦΟΣ: Είναι η συνήθης έννοια που εκφράζει τη στάθμη στην οποία βρίσκεται συγκεκριμένη ιδιοκτησία ή χώρος γενικά, μέσα στο όλο κτίριο, δηλαδή όροφοι είναι τα τμήματα του κτιρίου στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος (ΓΟΚ/85, άρθρο 2 παρ.23).

Εφόσον υπάρχει άδεια οικοδομής, ο προσδιορισμός του ορόφου αναφέρεται στην άδεια, εκτός αν έχουν διαφοροποιηθεί τα δεδομένα μεταγενέστερα (συνήθης περίπτωση υπογείου κατά την άδεια το οποίο είναι ισόγειο στην πραγματικότητα). Αν δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ο προσδιορισμός προτείνεται πρακτικά να γίνεται με τους εξής κανόνες, που καλύπτουν ένα σημαντικό μέρος της περιπτώσιολογίας που απαντάται στην πράξη:

Οι όροφοι καθορίζονται με βάση τη διαδοχικότητα. Δηλαδή πάνω από το υπόγειο βρίσκεται το ισόγειο μετά ο 1ος ή Α' όροφος, μετά ο 2ος ή Β' κτλ. Επίσης κάτω από το υπόγειο (1ο ή Α') βρίσκεται το 2ο ή Β' υπόγειο, κάτω από αυτό το 3ο ή Γ' κτλ.

Οι έννοιες του ημιυπόγειου ή ημιϊσογείου, παρότι βρίσκονται σε καθημερινή χρήση δεν έχουν υπόσταση σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και γι' αυτό δεν πρέπει να χρησιμοποιούνται. Ο όροφος θα προσδιορισθεί με βάση τον προηγούμενο κανόνα με αφετηρία τον καθορισμό του ισογείου ορόφου.

Όσον αφορά στον ορισμό του ισογείου και του υπογείου οι διάφοροι κατά καιρούς ισχύσαντες Γενικοί Οικοδομικοί Κανονισμοί (ΓΟΚ/29, ΓΟΚ/55, ΓΟΚ/83 και ΓΟΚ/85 ισχύων) περιλαμβάνουν διαφορετικές περιγραφές. Σύμφωνα με τον ισχύοντα ΓΟΚ/85 (άρθρο 2 παρ.24), «υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μέτρα ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Ασφαλώς πάνω από το οριζόμενο κατά τα ανωτέρω υπόγειο είναι το ισόγειο και λοιποί όροφοι.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΤΙΡΙΩΝ

Για κτίρια, στα οποία έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία ή κάθετη, όπου οι κοινόχρηστοι χώροι τους περιγράφονται χωριστά από τις επί μέρους διακεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου και στους οποίους χώρους δεν αντιστοιχούν ποσοστά συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ή το αγροτεμάχιο, δεν υποβάλλεται δήλωση από κανένα από τους συνιδιοκτήτες του κτιρίου.

Τέτοιοι κοινόχρηστοι χώροι είναι τα κλιμακοστάσια, τα λεβητοστάσια, οι χώροι δεξαμενών καυσίμων, ο ελεύθερος χώρος επί υποστυλωμάτων στο Ισόγειο (PILOTIS).

Προσοχή, όμως, πρέπει να δοθεί για τις περιπτώσεις, όπου στο χώρο της PILOTIS, από τη σχετική πράξη σύστασης έχουν καθοριστεί θέσεις στάθμευσης οχημάτων. Αυτές οι θέσεις και μόνο δηλώνονται (ως παρακολουθήματα των οριζόντιων ιδιοκτησιών με τις οποίες συνδέονται), από κάθε ένα από τους κατά περίπτωση δικαιούχους τους.

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Κ, ΑΒΡΑΑΜ