

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΗ ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΑΠΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΟΡΙΣΜΟΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΝΝΟΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	5
1.1. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ	5
1.2. ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	5
1.3. ΤΙΤΛΟΣ	5
1.4. ΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	5
1.5. ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	6
1.6. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	6
1.7. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ	6
1.8. ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ (ΚΑΕΚ)	6
2. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	6
2.1. ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	6
2.2. ΑΙΤΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	7
2.3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΠΟΙΟΥ ΔΥΝΑΝΤΑΙ ΝΑ ΥΦΙΣΤΑΝΤΑΙ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	7
2.3.1. ΑΚΙΝΗΤΟ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 948 ΑΚ	7
2.3.2. ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΣΥΣΤΑΘΕΙ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	8
2.3.2.1. ΑΠΛΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ	8
2.3.2.2. ΧΡΗΣΗ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ	8
2.3.2.3. ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΣΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ	8
2.3.3. ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΕΧΕΙ ΣΥΣΤΑΘΕΙ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	9
2.3.3.1. ΑΠΛΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	9
2.3.3.2. ΑΠΛΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	9
2.3.3.3. ΣΥΝΘΕΤΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	9
3. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	11
3.1. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	11
3.1.1. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΚΤΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ	11
3.1.1.1. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΗΝ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΣΥΜΒΑΤΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ	11
3.1.1.1.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ	11
3.1.1.1.2. ΕΙΔΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	11

ΣΥΜΒΑΣΗ KT5-13	ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
3.1.1.1.2.1.	ΠΡΟΙΚΩΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	11
3.1.1.1.2.2.	ΚΑΤΑΔΙΚΗ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ ΒΟΥΛΗΣΕΩΣ	12
3.1.1.1.2.3.	ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΑ	12
3.1.1.1.2.4.	ΣΥΜΦΩΝΑ ΠΡΟΑΙΡΕΣΕΩΣ	12
3.1.1.1.2.5.	ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΥΠΟ ΑΙΡΕΣΗ	12
3.1.1.1.2.6.	ΣΥΝΕΝΩΣΗ	13
3.1.1.1.2.7.	ΔΙΑΝΟΜΗ - ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ	13
3.1.2.	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ «ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ»	14
3.1.2.1.	ΔΙΑΔΟΧΗ ΕΚ ΔΙΑΘΗΚΗΣ	14
3.1.2.1.1.	ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥ	14
3.1.2.1.2.	ΚΛΗΡΟΔΟΣΙΑ	15
3.1.2.1.3.	ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΟ ΚΑΤΑΠΙΣΤΕΥΜΑ	15
3.1.2.1.4.	ΚΛΗΡΟΔΟΣΙΑ ΥΠΟ ΑΙΡΕΣΗ Ή ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ	15
3.1.2.2.	ΔΙΑΔΟΧΗ ΕΞ ΑΔΙΑΘΕΤΟΥ	16
3.1.2.3.	ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΔΟΧΗ ΝΟΜΙΜΩΝ ΜΕΡΙΔΟΥΧΩΝ	16
3.1.2.4.	ΔΩΡΕΑ ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ	16
3.1.3.	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΕΠΙΔΙΚΑΣΕΩΣ	17
3.1.4.	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΕΩΣ	17
3.1.4.1.	ΓΕΝΙΚΑ	17
3.1.4.2.	ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ	17
3.1.4.3.	ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ	18
3.1.4.4.	ΚΥΡΩΣΗ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΕΩΣ	18
3.1.4.5.	ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	19
3.1.4.6.	ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ	19
3.1.5.	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ (ΠΕΡΙΛΗΨΕΩΣ ΚΑΤΑΚΥΡΩΤΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΕΩΣ)	20
3.1.6.	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ	20
3.1.7.	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ	20
3.1.8.	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ	20
3.1.8.1.	ΤΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ	20
3.1.8.2.	ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ	21
3.1.8.2.1.	ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΩΣ ΑΙΤΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ ΑΝΑΓΡΑΦΕΤΑΙ ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ	21
3.2.	ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ Ή ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	22
3.2.1.	ΓΕΝΙΚΑ	22
3.2.2.	ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	22
3.3.	ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΙΔΑΝΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΠΡΟΣΔΟΚΙΑΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	25

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13	ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
3.3.1.	ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΙΔΑΝΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	25
3.3.2.	ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΠΡΟΣΔΟΚΙΑΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	25
4.	ΔΟΥΛΕΙΕΣ	26
4.1.	ΓΕΝΙΚΑ	26
4.2.	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ	26
4.3.	ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ	28
4.3.1.	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	28
4.3.2.	ΟΙΚΗΣΗ	28
4.3.3.	ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ	29
5.	ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	30
5.1.	ΓΕΝΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	30
5.2.	ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΘΗΚΗ	31
5.3.	ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ	32
6.	ΜΕΤΑΛΛΕΙΟΚΤΗΣΙΑ	32
7.	ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	32
8.	ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	33
9.	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	33
10.	ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΠΑΓΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟ ΣΤΕΡΗΣΗ ΤΗΣ ΕΞΟΥΣΙΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ Ή ΑΛΛΟ ΠΑΡΕΜΦΕΡΕΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	34
10.1.	ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	34
10.2.	ΑΝΑΓΓΕΛΙΑ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ ΠΟΥ ΣΤΗΡΙΖΕΤΑΙ ΣΕ ΕΚΤΕΛΕΣΤΟ ΤΙΤΛΟ ΚΑΙ ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΝΕΧΙΣΗΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ	34
10.3.	ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	34
10.4.	ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	35
10.5.	ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΜΕΣΕΓΓΥΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	35
11.	ΕΓΓΡΑΠΤΕΕΣ ΑΓΩΓΕΣ - ΑΝΑΚΟΠΕΣ	35
12.	ΜΗ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	36

ΣΥΜΒΑΣΗ	ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ	ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΚΤ5-13	ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
12.1.	ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΜΗ ΕΓΓΡΑΠΤΕΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΔΗΜΟΣΙΑ ΑΡΧΗ	36
13.	ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ	37
13.1.	ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΠΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ	37
13.1.1.	ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	37
13.2.	ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ	37
13.3.	ΘΕΜΑΤΑ ΔΑΣΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ	37
13.4.	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ	38
13.5.	ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	39
13.6.	ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΩΝ ΟΤΑ	39
13.7.	ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	40
14.	ΕΝΤΥΠΟ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ	41

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ – ΟΡΙΣΜΟΣ ΒΑΣΙΚΩΝ ΕΝΝΟΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

1.1. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ

Είναι η εξουσία που έχει κάποιος πάνω σε ακίνητη περιουσία. Για παράδειγμα η ιδιοκτησία ενός διαμερίσματος, ενός οικοπέδου ή ενός αγρού (κυριότητα), το δικαίωμα να περνά κανείς από ένα γειτονικό οικόπεδο προκειμένου να εισέλθει στο δικό του (δουλεία), το δικαίωμα της τράπεζας κατά της ακίνητης περιουσίας (π.χ. διαμέρισμα) του οφειλέτη (υποθήκη), κ.α.

1.2. ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

Εγγραπτά δικαιώματα είναι τα δικαιώματα εκείνα, για τα οποία υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης στο στάδιο της κτηματογράφησης, ήτοι:

- 1) τα εμπράγματα δικαιώματα (κυριότητα, δουλείες, μεταλλειοκτησίες κ.λ.π),
- 2) τα εγγραπτά ενοχικά δικαιώματα (χρηματοδοτικές και χρονομεριστικές μισθώσεις, καθώς επίσης και μακροχρόνιες),
- 3) τα πάσης φύσεως βάρη και εν γένει δεσμεύσεις της κυριότητας ή άλλων δικαιωμάτων (κατασχέσεις, αποφάσεις που διαρρηγνύουν καταδολιευτικές απαλλοτριώσεις κλπ),
- 4) οι έννομες σχέσεις που δημιουργούνται δυνάμει διαδικαστικής (αγωγή, ανακοπή κλπ) ή διοικητικής πράξης (παραχώρηση νομής από αναδασμό, μεταφορά συντελεστή δόμησης κλπ), εγγραπτέας στο κτηματολόγιο (άρθρο 12 ν. 2664/1998).

1.3. ΤΙΤΛΟΣ

Είναι κάθε έγγραφο που μπορεί να δημιουργήσει, μεταβιβάσει, αλλοιώσει ή καταργήσει ένα εμπράγματο δικαίωμα. Για παράδειγμα συμβόλαιο αγοραπωλησίας, συμβόλαιο αποδοχής κληρονομιάς, δικαστική απόφαση για προσημείωση υποθήκης, κ.α. .

1.4. ΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ως αστική ορίζεται:

- i. η περιοχή εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίου οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 ή ορίου οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων που έχει οριοθετηθεί.
- ii. η περιοχή που περιλαμβάνει τη δομημένη επιφάνεια ενός οικισμού καθώς και την πέριξ αυτού περιοχή στην οποία παρατηρείται τέτοια κατάτμηση οικοπέδων ή αγροτεμαχίων που υποδηλώνει προοπτική μελλοντικής αστικής ανάπτυξης του οικισμού έστω και αν σήμερα δεν παρατηρείται συμπαγής αστικός ιστός εκεί.

Η αστική περιοχή στις περισσότερες περιπτώσεις δεν ταυτίζεται αλλά περικλείει την εντός σχεδίου περιοχή.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

1.5. ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ως αγροτική περιοχή ορίζεται η περιοχή η οποία βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης ή εκτός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 ή εκτός οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων και δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά συστηματικής δόμησης.

1.6. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ

Ως κτηματολογική ενότητα ορίζεται σύνολο συνεχόμενων γεωτεμαχίων που περιβάλλονται από όποιο φυσικό ή τεχνητό χαρακτηριστικό (δηλ. δρόμο, ποτάμι, αρδευτικό κανάλι κτλ).

1.7. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ

Ως κτηματολογικός τομέας ορίζεται σύνολο κτηματολογικών ενοτήτων που περιβάλλονται από κύριους οδικούς άξονες ή άλλου είδους φυσικά ή τεχνητά χαρακτηριστικά.

1.8. ΚΩΔΙΚΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΘΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ (ΚΑΕΚ)

Ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) είναι ο αποκλειστικός αριθμός για κάθε γεωτεμάχιο κωδικός αριθμός. Ο ΚΑΕΚ έχει ως βάση τη διοικητική διαίρεση της χώρας και αποτελείται από δώδεκα ψηφία. Τα δύο πρώτα ψηφία αντιστοιχούν στο νομό, τα τρία επόμενα είτε στο δήμο είτε στο τοπικό διαμέρισμα είτε στην κοινότητα, τα δύο επόμενα στην κτηματολογική ενότητα ενώ τα τρία τελευταία αντιστοιχούν στον αύξοντα αριθμό του γεωτεμαχίου εντός της ενότητας.

2. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΑ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

2.1. ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

Τα εγγραπτά δικαιώματα, για τα οποία υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/95, είναι:

- **Όλα τα (κατά το εκάστοτε ισχύον δίκαιο) εμπράγματα** δικαιώματα σε ακίνητα, όπως η κυριότητα, οι δουλείες, η υποθήκη, η προσημείωση υποθήκης και το κατά το άρθρο 65 του ν. δ. 210/1973 δικαίωμα μεταλλαιοκτησίας.
- **Η νομή που παραχωρείται στους δικαιούχους από αναδασμό** πριν από την κύρωση του.
- **Τα δικαιώματα από ορισμένες, υποκείμενες** κατ' εξαίρεση σε μεταγραφή, ενοχικές συμβάσεις, όπως είναι οι κατά τα άρθρα 618 και 1208 του Αστικού Κώδικα μακροχρόνιες μισθώσεις ακινήτων (για χρόνο μακρότερο από εννέα έτη), που έχουν μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών, οι χρονομεριστικές μισθώσεις του άρθρου 1 του νόμου 1652/1986 και οι χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων σύμφωνα με τον νόμο 1665/1986, όπως συμπληρώθηκε με τον νόμο 2367/1995.
- **Τα δικαιώματα των δανειστών από κατασχέσεις** (αναγκαστικές και συντηρητικές) επί ακινήτων και από ορισμένες άλλες λειτουργικά συναφείς ενέργειες των δανειστών, που υπόκεινται σε δημοσιότητα με καταχώριση στα τηρούμενα στα υποθηκοφυλακεία βιβλία (κυρίως στα βιβλία

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

κατασχέσεων) και επάγονται δέσμευση της εξουσίας διάθεσης του δικαιούχου ή άλλο παρεμφερές αποτέλεσμα, όπως είναι η αναγγελία απαίτησης δανειστή του άρθρου 972 ΚΠολΔ, η οποία στηρίζεται σε εκτελεστό τίτλο, η δήλωση συνέχισης πλειστηριασμού του άρθρου 973 ΚΠολΔ, η αναγκαστική διαχείριση ακινήτου κατά το άρθρο 1034 ΚΠολΔ, η δικαστική μεσεγγύηση ακινήτου κατά τα άρθρα 725 επ. ΚΠολΔ και η σημείωση της τελεσίδικης απόφασης για διάρρηξη καταδολιευτικής μεταβίβασης στο περιθώριο μεταγραφής της απαλλοτριωτικής πράξης (ΚΠολΔ 992 § 1).

- Η εξισούμενη με εγγραπτό δικαίωμα θέση (οικονομικού και ουσιαστικού δικαίου) την οποία παρέχει στους ενάγοντες και ανακόπτοντες η εγγραφή της αγωγής ή ανακοπής τους στα βιβλία διεκδικήσεων κατά το άρθρο 220 ΚΠολΔ.
- Κάθε άλλο δικαίωμα - κατά τη ρητή διατύπωση της γενικού περιεχομένου διάταξης του άρθρου 12 § 1 εδ. ιστ' ν. 2664/98- από «δικαιοπραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις, οι οποίες εγγράφονται, με βάση την κείμενη νομοθεσία, στα βιβλία που τηρούνται στα Υποθηκοφυλακεία».

2.2. ΑΙΤΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ

Κατά την υποβολή της δήλωσης του ν. 2308/1995 ο δικαιούχος **περιγράφει** το δικαίωμα του και αναφέρεται στην «αιτία κτήσης» του, δηλαδή στον νομικό λόγο δυνάμει του οποίου κατέστη δικαιούχος: π.χ. κτήση κυριότητας δυνάμει πωλητηρίου συμβολαίου ή γονικής παροχής, που έχει μεταγραφεί σε ορισμένο τόμο και με ορισμένο αριθμό στο βιβλίο μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου, ή κτήση επικαρπίας δυνάμει κληρονομικής διαδοχής εκ διαθήκης, για την οποία έχει μεταγραφεί η προβλεπόμενη στην ΑΚ 1193 αποδοχή ή το προβλεπόμενο στην ΑΚ 1195 κληρονομητήριο.

Τα εμπράγματα δικαιώματα αποκτώνται με παράγωγο ή πρωτότυπο τρόπο.

2.3. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΠΟΙΟΥ ΔΥΝΑΝΤΑΙ ΝΑ ΥΦΙΣΤΑΝΤΑΙ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

2.3.1. ΑΚΙΝΗΤΟ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 948 ΑΚ

Ακίνητα πράγματα είναι σύμφωνα με την ΑΚ 948 εδ. α' το έδαφος και τα συστατικά του μέρη, τα οποία ορίζονται στα άρθρα 953 - 955 ΑΚ. Τέτοια συστατικά, που συνανήκουν στο ακίνητο και δεν αποτελούν κατ' αρχήν αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο, είναι, ενδεικτικά, τα δέντρα αγροκτήματος, τα οικοδομήματα και τα λοιπά κτίσματα. Έτσι, ως συστατικά έχει δεχτεί λ.χ. η νομολογία: τις σταθερές (εμπηγμένες στο οικοδόμημα) μηχανολογικές εγκαταστάσεις εργοστασίου, το δίκτυο υδρεύσεως ακινήτου, τις δεξαμενές νερού σε αγροτικό ακίνητο, τις δεξαμενές βιομηχανικού συγκροτήματος, την εμπηγμένη στο έδαφος αντλία πετρελαίου, την περίφραξη του ακινήτου ή τη γεώτρηση που έχει γίνει σε αυτό.

Εξαιρέσεις από τον κατ' ΑΚ 953 κανόνα, που απαγορεύει την ύπαρξη χωριστής κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος σε συστατικό μέρος πράγματος, υφίσταται στις παρακάτω περιπτώσεις:

- 1) Επιδίκαση (με δικαστική απόφαση) του ξένου τμήματος γης σε περίπτωση ανοικοδόμησης κατά ένα μέρος σε γειτονικό ακίνητο, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 1010 ΑΚ.
- 2) Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας κατά το άρθρο 1002 ΑΚ σε συνδυασμό με τον ν. 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» και το ν.δ. 1024/1971 «περί διηρημένης

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου». Το ίδιο ισχύει και για τις περιπτώσεις της εθιμικής οριζόντιας ιδιοκτησίας στις Κυκλάδες κλπ. (βλ. παρακάτω 3.3.2).

- 3) Χωριστό (αυτοτελές) εμπράγματο δικαίωμα μεταλλειοκτησίας (άρθρο 65 ν.δ. 210/1973) πάνω σε μεταλλείο, ανεξάρτητο από την κυριότητα επί του εδάφους (βλ. παρακάτω 3.3.3).

Συναφώς σημειώνεται επίσης ότι πράγματα (λ.χ. κτίσματα), που έχουν συνδεθεί για παροδικό μόνο σκοπό με το ακίνητο (π.χ. εγκαταστάσεις εργοταξίου στο οικοδομούμενο ακίνητο), δεν αποτελούν - κατά τη ρητή διάταξη του άρθρου 955 ΑΚ - συστατικά του ακινήτου και επομένως επ' αυτών είναι δυνατή χωριστή κυριότητα ή άλλο χωριστό εμπράγματο δικαίωμα.

2.3.2. ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΣΥΣΤΑΘΕΙ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

2.3.2.1. ΑΠΛΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ

Ως γεωτεμάχιο ορίζεται η συνεχόμενη έκταση γης, που ανήκει εξ αδιαιρέτου κατά κυριότητα σε έναν ή περισσότερους δικαιούχους. Το γεωτεμάχιο αποτελεί τη μοναδιαία επιφάνεια αναφοράς όλων των πληροφοριών του Κτηματολογίου. Κάθε γεωτεμάχιο καταγράφεται στο Κτηματολόγιο ως τμήμα εδάφους, μαζί με τα συστατικά του μέρη, ανεξαρτήτως του χαρακτήρα αυτού, ως δασικού, αγροτικού ή αστικού, οικοδομημένου ή μη, δημόσιου ή ιδιωτικού με ή χωρίς εφαρμογή του συστήματος οριζόντιων ή κάθετων αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, δημόσιου ή ιδιωτικού και ,ανεξαρτήτως της εξυπηρέτησης με αυτό της ιδιωτικής ή της κοινής χρήσης ή της κοινής ωφέλειας (αρθ. 4 ν.2664/1998). Ο προσδιορισμός και η απεικόνιση επί των κτηματολογικών διαγραμμάτων των ορίων των γεωτεμαχίων αποτελεί αντικείμενο της κτηματογράφησης.

Στις περιπτώσεις των απλών γεωτεμαχίων στα οποία δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία είτε οριζόντια είτε κάθετη, στο εμβαδόν του γεωτεμαχίου θα καταχωρηθούν τρεις τιμές:

1. **το εμβαδόν που αναγράφεται** στον τίτλο κτήσης του δικαιώματος
2. το εμβαδόν που δηλώνει ο δικαιούχος (η απόκλιση στο εμβαδόν μπορεί να προκύπτει είτε από νεότερη καταμέτρηση είτε από τοπογραφικό διάγραμμα που προσκομίζεται)
3. το τελικό εμβαδόν που θα καταχωρηθεί βάσει συντεταγμένων ΕΓΣΑ

Σε περίπτωση που στη δήλωση αναγράφεται διαφορετικό εμβαδόν από αυτό του τίτλου, πρέπει να καταγραφεί ως παρατήρηση από τον δηλούντα, ο λόγος της απόκλισης του εμβαδού (πχ. μπορεί να προκύπτει από νεότερη καταμέτρηση ή από τοπογραφικό διάγραμμα).

2.3.2.2. ΧΡΗΣΗ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

Ως χρήση του γεωτεμαχίου νοείται η **επικρατούσα χρήση ολόκληρου του γεωτεμαχίου** και όχι της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας που δηλώνεται. Όταν για παράδειγμα, δηλώνεται μια αποθήκη (ως οριζόντια ιδιοκτησία) σε κτίριο στο οποίο υπάρχουν και κατοικίες, η χρήση του γεωτεμαχίου είναι κατοικία και όχι αποθήκη. Όταν στο ίδιο ακίνητο, υπάρχουν περισσότερες της μίας χρήσεις, πχ. στο ίδιο ακίνητο υπάρχουν κάποιες ιδιοκτησίες που χρησιμοποιούνται ως γραφεία και κάποιες ως κατοικίες, καταχωρείται η επικρατούσα χρήση του κτιρίου.

2.3.2.3. ΚΤΙΡΙΑ ΠΟΥ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΣΤΟ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ

Τα κτίρια που υπάρχουν σε απλό γεωτεμάχιο, στο οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία, καταχωρούνται κατά δήλωση του πολίτη. Ως εμβαδόν, καταχωρείται το συνολικό εμβαδόν του κτιρίου, ως

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

όροφος, ο συνολικός αριθμός υπέργειων και υπόγειων ορόφων του κτιρίου και ως χρήση, η επικρατούσα χρήση του.

Τα κτίρια που δηλώνονται σε απλά γεωτεμάχια, **μπορεί να μην προκύπτουν από τον τίτλο** η να αναφέρονται σε αυτόν με διαφορετικά στοιχεία.

Στην περίπτωση που ένα κτίριο έχει ανεγερθεί επί δύο γεωτεμαχίων για τα οποία δεν υπάρχει συμβολαιογραφική συνένωση, τα γεωτεμάχια θα δηλωθούν ως δύο ξεχωριστά και το κτίριο στο ένα από τα δύο, με παρατήρηση ότι εκτείνεται και στο άλλο γεωτεμάχιο.

2.3.3. ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΕΧΕΙ ΣΥΣΤΑΘΕΙ ΔΙΗΡΗΜΕΝΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

2.3.3.1. ΑΠΛΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Οριζόντια ιδιοκτησία ή οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατ' ορόφους ή οροφοκτησία καλείται το αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο, όροφος οικοδομής ή διαμέρισμα του, επί του οποίου υπάρχει αποκλειστική κυριότητα, συνδυασμένη με αναγκαστική συγκυριότητα στο κοινόκτητο έδαφος (οικόπεδο κλπ.) και στα τυχόν λοιπά κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη του όλου ακινήτου.

Η οροφοκτησία ρυθμίζεται από τις ΑΚ 1002, 1117 και τον ν. 3741/1929 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», ο οποίος διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ (άρθρο 54 Εισ.ν.ΑΚ). Ζητήματα που αφορούν στην οροφοκτησία ρυθμίζονται επίσης με τον ΚΠολΔ (άρθρα 480Α και 489), το ν.δ. 1024/1971 «περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου», τον ν. 1562/1985 και τον ν. 2052/1992 (άρθρο 9). Προϋποθέσεις για την ύπαρξη οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι η ύπαρξη οικοπέδου επί του οποίου έχει ή πρόκειται να ανεγερθεί οικοδομή αποτελούμενη από περισσότερους αυτοτελείς ορόφους ή περισσότερα αυτοτελή διαμερίσματα ορόφων, και το οικόπεδο αυτό να ανήκει κατά συγκυριότητα σε όλους τους κυρίους των επιμέρους οριζόντιων ιδιοκτησιών.

2.3.3.2. ΑΠΛΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Κάθετη ιδιοκτησία, η οποία ρυθμίζεται με το ν.δ. 1024/1971 (βλ. επίσης ΚΠολΔ 480Α) ν. 1562/1985 και άρθρο 9 ν. 2052/1992), υφίσταται σε περίπτωση που σε οικόπεδο το οποίο ανήκει κατά κυριότητα ή συγκυριότητα σε έναν ή περισσότερους συνιδιοκτήτες, έχουν ανεγερθεί περισσότερες της μίας οικοδομές) καθεμία από τις οποίες (ολόκληρη) ανήκει σε έναν ή περισσότερους εξ αδιαίρετου συγκυρίου του οικοπέδου ή στον μοναδικό κύριο του όλου ακινήτου, κατ' αποκλειστική κυριότητα, η οποία συνδυάζεται με αναγκαστική συγκυριότητα κατά ανάλογη μερίδα στο ενιαίο οικόπεδο (και τους λοιπούς κοινόκτητους χώρους). Πέραν των διατάξεων του προαναφερόμενου ν.δ. 1024/1971, συμπληρωματικά εφαρμόζονται και οι ΑΚ 1002, 1117, ο ν. 3741/1929 και - σε ορισμένες περιπτώσεις -και η νομοθεσία για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τις ζώνες ενεργού πολεοδομίας (ν. 947/1979 και ν. 1337/1983).

2.3.3.3. ΣΥΝΘΕΤΗ ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Είναι η περίπτωση που σε ένα οικόπεδο έχει συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία και στο ένα τμήμα της καθέτου (ή και σε όλα), έχει περαιτέρω συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία (έχει διαιρεθεί σε διαμερίσματα κατ' όροφο). Ο ιδιοκτήτης μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας (στη σύνθετη κάθετη) έχει ποσοστό συγκυριότητας επί του ενιαίου κοινόκτητου οικοπέδου και αποκλειστική κυριότητα στο διαμέρισμα που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία. Επιπλέον ο ιδιοκτήτης αυτός έχει και ποσοστό συγκυριότητας πάνω σε ολόκληρη την κάθετη

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ιδιοκτησία, στην οποία βρίσκεται το διαμέρισμά του. Τα ποσοστά αυτά της καθέτου προκύπτουν από τον τίτλο.

Η οροφοκτησία ή η κάθετη ιδιοκτησία μπορεί να συσταθεί:

- Με συμβολαιογραφικά καταρτιζόμενη σύμβαση μεταξύ των τυχόν συγκυρίων του όλου ακινήτου και μεταγραφή (άρθρα 1002 και 1117 ΑΚ, σε συνδυασμό προς ΑΚ 1192 αρ. 1, άρθρα 13 και 14 ν. 3741/1929 και άρθρο 2 ν.δ. 1024/1971).
- Με συμβολαιογραφικά καταρτιζόμενη σύμβαση, μεταξύ του κυρίου (ή των συγκυρίων) του όλου ακινήτου και του αποκτώντος διαμέρισμα, δηλαδή του μέλλοντος οροφοκτήτη, και μεταγραφή (βλ. τις αμέσως παραπάνω αναφερόμενες διατάξεις).
- Με συμβολαιογραφικά καταρτιζόμενη μονομερή εν ζωή δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου και μεταγραφή (άρθρο 2 ν.δ. 1024/1971, σε συνδ. προς το άρθρο 1 του ίδιου ν.δ. και το άρθρο 1192 αρ. 1 ΑΚ και το άρθρο 13 ν. 3741/1929).
- Με διαθήκη (διάταξη τελευταίας βουλήσεως) του κυρίου του όλου ακινήτου και μεταγραφή της αποδοχής κληρονομιάς ή του κληρονομητηρίου (άρθρα 1002 εδ.α' ΑΚ, 14 ν. 3741/1929 και 2 ν.δ. 1024/1971 σε συνδ. και προς τα άρθρα 1193 και 1195 ΑΚ).
- Με τελεσίδικη δικαστική απόφαση που μπορεί να εκδοθεί μετά από αίτηση ενός ή περισσότερων συγκυρίων που διαθέτουν τουλάχιστον το 65 % του ακινήτου και μεταγραφή (ν. 1562/1985 αρ. 1 επ., ΑΚ 1192 αρ. 2 και 3 και ΚΠολΔ 489 § 2).
- Σε περίπτωση συστάσεως οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με διάταξη τελευταίας βουλήσεως (διαθήκη) απαιτείται μεταγραφή της αποδοχής κληρονομιάς, ή κληροδοσίας και ως πράξης συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας.
- Σε περίπτωση συστάσεως οροφοκτησίας από την πλειοψηφία του 65 % των συγκυρίων του οικοπέδου σύμφωνα με το ν. 1562/1985, ύστερα από δικαστική απόφαση, σε μεταγραφή υπόκειται τόσο η συμβολαιογραφική πράξη συστάσεως που κατήρτισε η πλειοψηφία, όσο και η τελεσίδικη απόφαση του δικαστηρίου που επέτρεψε τη σύσταση κατά τον τρόπο αυτό.

Παρακολούθημα, χαρακτηρίζεται αυτοτελής χώρος του ακινήτου, ο οποίος δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αυτοτελούς εμπράγματος δικαιώματος, ο οποίος τίθεται διαρκώς στην εξυπηρέτηση συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Συνήθως παρακολουθήματα αποτελούν οι θέσεις στάθμευσης (στην κοινόχρηστη πιλοτή) και οι αποθήκες που δεν έχουν ποσοστό συγκυριότητας στο γεωτεμάχιο.

Για να καταχωρηθεί παρακολούθημα σε κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία, πρέπει να αναγράφεται στον τίτλο κτήσης του δικαιώματος. Με βάση την περιγραφή που έχει το παρακολούθημα στον τίτλο, καταχωρούμε τον αριθμό ορόφου και το εμβαδόν. Δεν καταχωρούνται ως παρακολουθήματα ακάλυπτοι χώροι.

Επίσης, δεν καταχωρείται ως παρακολούθημα, χώρος του ακινήτου οποίος τίθεται στην εξυπηρέτηση όλων των συνιδιοκτητών του ακινήτου. Ο χώρος αυτός μπορεί να καταχωρηθεί στις παρατηρήσεις ότι εξυπηρετεί όλες τις ιδιοκτησίες του ακινήτου.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

3. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

3.1. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Σε περίπτωση που το εγγραπτό δικαίωμα, για το οποίο υποβάλλεται δήλωση του ν. 2308/1995, είναι κυριότητα, ο δικαιούχος συμπληρώνει τα οικεία πεδία στο έντυπο της δήλωσης, με αναφορά στο είδος του τίτλου δυνάμει του οποίου απέκτησε την κυριότητα (π.χ. συμβολαιογραφικό έγγραφο, δικαστική απόφαση κτλ.) και στην αιτία κτήσης του δικαιώματος (π.χ. αγορά, πώληση, γονική παροχή κτλ.). Τα ζητήματα που αναπτύσσονται παρακάτω (4.1.1 -4.1.8) είναι ζητήματα που απασχολούν συχνότερα τους δηλούντες και τα μελετητικά γραφεία κατά την υποβολή και επεξεργασία των δηλώσεων κυριότητας. Η κατάταξη τους γίνεται με βάση τον τίτλο κτήσεως.

3.1.1. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΚΤΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

Ο συχνότερα εμφανιζόμενος στην πράξη τίτλος για την κτήση, μεταβίβαση, επιβάρυνση ή κατάργηση της κυριότητας, όπως άλλωστε κάθε εμπράγματος δικαιώματος, είναι η εμπράγματη δικαιοπραξία και κατά κύριο λόγο η εμπράγματη σύμβαση.

3.1.1.1. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΗΝ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΣΥΜΒΑΤΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ

3.1.1.1.1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Για την κτήση της κυριότητας με σύμβαση, απαιτείται να αναφέρεται στη σύμβαση και η αιτία της μεταβίβασης, η οποία συνήθως είναι μια υποσχετική σύμβαση (π.χ. πώληση: ΑΚ 513, ανταλλαγή: ΑΚ 573, δωρεά: ΑΚ 496, γονική παροχή).

3.1.1.1.2. ΕΙΔΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

3.1.1.1.2.1. ΠΡΟΙΚΩΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Με το άρθρο 15 § 2 του ν. 1329/1983 καταργήθηκαν όλες οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα που αφορούσαν στην προίκα. Εξ άλλου, κατά τη διάταξη της § 1 του άρθρου 56 του ίδιου νόμου, «οι προίκες που είχαν ήδη συσταθεί κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού (18.2.1983) αποδίδονται στη γυναίκα, η οποία «από το χρονικό αυτό σημείο αποκτά αυτοδικαίως το πλήρες δικαίωμα κυριότητας στα προικώα». Έτσι, αν με τη σύσταση της προίκας ο προικολήπτης σύζυγος είχε αποκτήσει τη διοίκηση και επικαρπία του προικώου ακινήτου, που ήταν και το συνηθέστερο, ενώ στη σύζυγο είχε περιέλθει η ψιλή κυριότητα (αδιατίμητη προίκα), από την έναρξη ισχύος του ν. 1329/1983 (18.2.1983) το δικαίωμα επικαρπίας υπέρ του συζύγου έπαψε να υπάρχει και το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ανήκει στη σύζυγο, η οποία συνεπώς υποχρεούται να προβεί στη δήλωση του άρθρου 2 του ν.2308/95. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που στον άνδρα είχε μεταβιβαστεί όχι απλώς η επικαρπία, αλλά η κυριότητα των προικίων ακινήτων (διατετιμημένα προίκα). Και στην περίπτωση αυτή από την έναρξη ισχύος του ν. 1329/1983(18.2.1983) η γυναίκα αποκτά αυτοδικαίως την κυριότητα των παραπάνω ακινήτων και έχει επομένως υποχρέωση υποβολής δήλωσης του άρθρου 2 του ν. 2308/1995.

Είναι αυτονόητο εξ άλλου ότι σε περίπτωση που το προικώο ακίνητο έχει ανοικοδομηθεί, το οικοδόμημα ως συστατικό μέρος του οικοπέδου (ΑΚ 953, 954 και 1057) ανήκει στον οικοπεδούχο (κύριο), που εν

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

προκειμένω είναι η σύζυγος. Σε περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας επί παλαιού προικώου ακινήτου με το σύστημα της αντιπαροχής, οι μεν οριζόντιες ιδιοκτησίες, που έχουν ήδη μεταβιβασθεί (είτε στον εργολάβο, είτε στους οριζόμενους από αυτόν τρίτους), και τα αντιστοιχούντα σε αυτές ποσοστά συγκυριότητας επί του οικοπέδου συνεχίζουν να αποτελούν ιδιοκτησίες αυτών και συνεπώς αυτοί υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης, οι δε οριζόντιες ιδιοκτησίες που παρέμειναν στους οικοπεδούχους ανήκουν πλέον κατά πλήρη κυριότητα, μαζί με τα αντιστοιχούντα σε αυτές ποσοστά συγκυριότητας επί του οικοπέδου, στη σύζυγο, η οποία και υποχρεούται στην υποβολή της παραπάνω δήλωσης.

3.1.1.1.2.2. ΚΑΤΑΔΙΚΗ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ ΒΟΥΛΗΣΕΩΣ

Σύμφωνα με την ΑΚ 1192 αρ. 4 σε μεταγραφή υπόκεινται και οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως για σύναψη εμπράγματης δικαιοπραξίας επί ακινήτου σύμφωνα με το άρθρο 949 ΚΠολΔ. Το κλασσικό παράδειγμα είναι εδώ η καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως του δυστροπούντος εκ προσυμφώνου πωλητή ύστερα από αγωγή καταψηφιστική: ΑΚ 1192 αρ. 4 και όχι αρ. 2) του εκ προσυμφώνου αγοραστή.

3.1.1.1.2.3. ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΑ

Προσύμφωνα, ανεξάρτητα αν αυτά είναι συμβολαιογραφικά ή όχι, καθώς επίσης ιδιωτικά συμφωνητικά, υπεύθυνες δηλώσεις και άλλα παρόμοια έγγραφα, με τα οποία ο κύριος υπόσχεται να μεταβιβάσει μελλοντικά την κυριότητα του ακινήτου του ή συμφωνεί ή δηλώνει τη μεταβίβαση της, δεν αποτελούν τίτλους κυριότητας ή οποιουδήποτε άλλου εγγραπτέου δικαιώματος και δεν μεταγράφονται. Στις περιπτώσεις όμως (προσυμφώνων,) με τα οποία μεταβιβάζεται (ανωμάλως) η κυριότητα (γεωργικών κλήρων και υπό την προϋπόθεση ότι έχει χωρήσει επικύρωση της ανώμαλης δικαιοπραξίας με απόφαση του Ειρηνοδικείου (άρθρο 15 § 2 ν.δ. 3958/1959, όπως τροποποιήθηκε με τον ν.4452/1964-65, άρθρο 15 Εισ.ν.ΑΚ), η σχετική απόφαση συνιστά τίτλο κυριότητας

Ειδικώς όσον αφορά στο προσύμφωνο, υπόχρεος σε υποβολή δηλώσεως κυριότητας είναι ο από το προσύμφωνο υπόχρεος για μεταβίβαση της κυριότητας, αφού αυτός δεν έχει αποξενωθεί ακόμη του δικαιώματος του αυτού, εκτός αν ο από το προσύμφωνο δικαιούχος, ασκώντας πράξεις νομής επί εικοσαετία, απέκτησε με έκτακτη χρησικτησία την κυριότητα κατ' ΑΚ 1045, την οποία και επικαλείται, οπότε έχει αυτός πλέον υποχρέωση να προβεί σε δήλωση του ν. 2308/1995, επικαλούμενος ως τίτλο την έκτακτη χρησικτησία

3.1.1.1.2.4. ΣΥΜΦΩΝΑ ΠΡΟΑΙΡΕΣΕΩΣ

Με το σύμφωνο προαίρεσεως παρέχεται στον έναν από τους συμβαλλομένους το δικαίωμα να επιφέρει την κατάρτιση της οριστικής σύμβασης με μονομερή δήλωση του προς τον άλλον, π.χ. κατά την εκμίσθωση καταστήματος συμφωνείται ότι ο μισθωτής θα μπορεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης να αγοράσει το μίσθιο με μονομερή δήλωση του προς τον εκμισθωτή-κύριο και μετά από την καταβολή του συμφωνημένου τιμήματος. Τόσο η παραχώρηση του δικαιώματος προαίρεσεως (σύμφωνο προαίρεσεως), όσο και η διαπλαστική δήλωση για την άσκηση του δικαιώματος (εκ μέρους του δικαιούχου) πρέπει να γίνουν με] συμβολαιογραφικό έγγραφο, καθένα εκ των οποίων πρέπει να μεταγραφεί.

3.1.1.1.2.5. ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΥΠΟ ΑΙΡΕΣΗ

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Για την υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 στις περιπτώσεις συμβάσεων υπό αίρεση θα πρέπει να παρατηρηθούν ιδίως τα εξής:

- Εφόσον πρόκειται για αναβλητική αίρεση, η οποία δεν έχει πληρωθεί έως τη λήξη της προθεσμίας για την υποβολή δηλώσεων, υποχρέωση υποβολής δήλωσης σε ό, τι αφορά στην κυριότητα έχει ο υπό αναβλητική αίρεση μεταβιβάζων, ο οποίος παραμένει κύριος. Σε ό, τι αφορά όμως το δικαίωμα προσδοκίας, υποχρέωση υποβολής δήλωσης, εφόσον το συμβόλαιο έχει μεταγραφεί, έχει αυτός που αποκτά το δικαίωμα προσδοκίας.
- Εφόσον πρόκειται (για μεταβίβαση υπό διαλυτική αίρεση) η οποία δεν έχει πληρωθεί έως τη λήξη της προθεσμίας για την υποβολή δηλώσεων, η υποχρέωση υποβολής δήλωσης βαρύνει τον αποκτώντα υπό διαλυτική αίρεση, ο οποίος από τη μεταγραφή της σύμβασης έχει γίνει κύριος (έστω και υπό διαλυτική αίρεση).

3.1.1.1.2.6. ΣΥΝΕΝΩΣΗ

Με τη συνένωση δύο ή Περισσότερων αυτοτελών όμορων ακινήτων, για την οποίαν απαιτείται τήρηση του συμβολαιογραφικού τύπου και μεταγραφή, προκύπτει ένα ενιαίο, αυτοτελές ακίνητο. Στην περίπτωση αυτή υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν.2308/1995 έχει ο κύριος ή οι περισσότεροι ενδεχομένως συγκύριοι του νέου ακινήτου, που προέκυψε από τη συνένωση των όμορων ακινήτων τους.

Εφόσον όμως δεν έχει γίνει συνένωση των αυτοτελών όμορων ακινήτων με συμβολαιογραφική πράξη που να έχει μεταγραφεί, ο κύριος υποχρεούται να υποβάλει τόσες δηλώσεις, όσα είναι και τα αυτοτελή όμορα ακίνητα με τον αντίστοιχο τίτλο κτήσης για καθένα από αυτά.

3.1.1.1.2.7. ΔΙΑΝΟΜΗ - ΑΝΤΑΛΛΑΓΗ

Η εξώδικη (εκούσια) διανομή του επί κοινού ακινήτου είναι σύμβαση μεταξύ των συγκυρίων αυτού, που έχει ως αποτέλεσμα για καθέναν από αυτούς να αποκτά αντί του αρχικού του μεριδίου πλήρες και αποκλειστικό δικαίωμα κυριότητας σε τμήμα του αρχικώς κοινού ακινήτου. Πρόκειται για σύμβαση που επάγεται εμπράγματη μεταβολή, η οποία δημιουργεί και υποχρέωση όσων αποκτούν δικαιώματα αποκλειστικής κυριότητας σε τμήματα του αρχικώς κοινού ακινήτου να προβούν σε δήλωση του ν. 2308/1995.

Σε αντίστοιχη υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 οδηγεί και η μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική σύμβαση ανταλλαγής (κτήση κυριότητας από καθέναν από τους συμβαλλομένους στο ακίνητο που ανήκε κατά κυριότητα στον αντισυμβαλλόμενο του).

Σε περίπτωση άτυπης διανομής (χωρίς συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή) ενός ενιαίου ακινήτου μεταξύ των συγκυρίων αυτού, αυτοτελής κυριότητα σε κάθε τμήμα του ακινήτου μπορεί να αποκτηθεί με έκτακτη χρησικτησία. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση που τμήμα του εν λόγω ακινήτου είναι οικοδομημένο και το τμήμα αυτό (με ολόκληρο το οικοδόμημα) περιέρχεται δυνάμει της άτυπης διανομής σε έναν από τους συγκυρίους (ή σε περισσότερους από αυτούς εξ αδιαιρέτου). Δεν είναι όμως δυνατή η κτήση χωριστής κυριότητας σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα Ι με χρησικτησία ύστερα από άτυπη διανομή της μεταξύ των συγκυρίων, δεδομένου 1 ότι αυτό θα προσέκρουε στο άρθρο 953 ΑΚ). Το εν λόγω έννομο αποτέλεσμα (κτήση κυριότητας σε όροφο ή διαμέρισμα οικοδομής με χρησικτησία) είναι δυνατό, κατά την κρατούσα άποψη, μόνο εάν έχει προηγηθεί σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή. Μόνη περίπτωση σύστασης εμπράγματος δικαιώματος (επί τμήματος οικοδομημένου ακινήτου χωρίς να έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, είναι η περίπτωση της δουλείας οίκησης σύμφωνα με το άρθρο 1183ΑΚ.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Αν δεν έχει ακόμη συμπληρωθεί η απαιτούμενη για την έκτακτη χρησιμότητα εικοσαετής νομή από την άτυπη διανομή, οι συγκύριοι έχουν υποχρέωση να υποβάλουν δήλωση για το εξ αδιαιρέτου ποσοστό συγκυριότητας τους, το οποίο εξακολουθεί να είναι το μόνο εγγραπτό δικαίωμα τους.

Σε περίπτωση, τέλος, άτυπης ανταλλαγής ιδιοκτησιών (ανταλλαγή με παράδοση απλώς της νομής, χωρίς συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή) το σκοπούμενο έννομο αποτέλεσμα επέρχεται και πάλι μόνο με έκτακτη χρησιμότητα και ισχύουν αναλόγως όσα αναφέρθηκαν προηγουμένως για την άτυπη διανομή ακινήτου.

3.1.2. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ «ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ»

Κατά το θάνατο του προσώπου η περιουσία του ως σύνολο (κληρονομιά) περιέρχεται από τον νόμο ή από διαθήκη σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα (κληρονόμους), που είναι καθολικοί διάδοχοι του κληρονομούμενου.

Ο κληρονομούμενος μπορεί με τη διαθήκη του να εγκαταστήσει όχι μόνο κληρονόμους αλλά και κληροδόχους που είναι ειδικοί διάδοχοι (διάδοχοι απλώς στο δικαίωμα που αποτελεί το αντικείμενο της κληροδοσίας και όχι στο σύνολο των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που συγκροτούν την κληρονομική περιουσία ή σε ιδανικό της μερίδιο).

Τόσο η κληρονομική εγκατάσταση όσο και η κληροδοσία μπορεί, κατά τη διατυπωμένη στη διαθήκη βούληση του διαθέτη, να τελούν υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία, οπότε τα σκοπούμενα με αυτές έννομα αποτελέσματα επέρχονται όχι αμέσως (με τον θάνατο του κληρονομούμενου), αλλά αργότερα, όταν πληρωθεί η αίρεση ή συμπληρωθεί η προθεσμία (άρθρα 1923 επ.: «κληρονομικό καταπίστευμα» και άρθρα 1998-2000: «κληροδοσία υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία»· βλ. επίσης ΑΚ 2009 και 2010: «καταπιστευτική υποκατάσταση» στην κληροδοσία).

Στην κατηγορία των «αιτία θανάτου» κτήσεων περιλαμβάνεται επίσης η («δωρεά αιτία θανάτου»; (ΑΚ 2032 επ.), η οποία αποτελεί μεν συμβατικό τίτλο, και μάλιστα ευθύς εξαρχής μεταγραπτό (ΑΚ 1192 αρ. 1), με την ιδιοτυπία όμως α) ότι το σκοπούμενο με αυτήν έννομο αποτέλεσμα τελεί υπό την αναβλητική, αίρεση της προαποβιώσεως του δωρητή (η τουλάχιστον της ταυτόχρονης αποβιώσεως δωρητή και δωρεοδόχου) και β) ότι η συμβατική δέσμευση του δωρητή από τη δωρεά αιτία θανάτου είναι χαλαρή, υποχωρώντας κατ' αρχήν μπροστά στη θεμελιώδη αρχή της ελευθερίας διαθέσεως της περιουσίας του φυσικού προσώπου (εν προκειμένω του δωρητή) μετά τον θάνατο του, που παίρνει εδώ τη μορφή ενός - κατά κανόνα-ισχυρότερου του συνήθους στις δωρεές δικαιώματος ανακλήσεως εκ μέρους του δωρητή (ΑΚ 2033 και 2034)

Τα ζητήματα που αποτελούν αντικείμενο της παρούσας ενότητας (4.1.2: Κυριότητας «αιτία θανάτου») εξετάζονται με την ακόλουθη σειρά:

α) Διαδοχή εκ διαθήκης (4.1.2.1.)

β) Διαδοχή εξ αδιαθέτου (4.1.2.2.)

γ) Αναγκαστική διαδοχή των νόμιμων μεριδούχων (4.1.2.3) δ) Δωρεά αιτία θανάτου (4.1.2.4.)

3.1.2.1. ΔΙΑΔΟΧΗ ΕΚ ΔΙΑΘΗΚΗΣ

3.1.2.1.1. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥ

Σε περίπτωση που με τη διαθήκη εγκαθίσταται κληρονόμος, η κτήση κυριότητας ή οποιουδήποτε άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου προϋποθέτει μετά την έναρξη ισχύος του Αστικού Κώδικα (23-2-1946), τη μεταγραφή της συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομίας ή του

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

κληρονομητηρίου (στην τελευταία περίπτωση και της κατ' ΑΚ 1197 έκθεσης), ανατρέχει όμως στον χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου (ΑΚ 1193, 1195, 1199).

Σε περίπτωση που αντί της συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής ή του κληρονομητηρίου έχει μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο το πιστοποιητικό μη αποποίησης κληρονομίας, που εκδίδει ο Γραμματέας του δικαστηρίου της κληρονομίας (ΑΚ 1846 επ.), θα πρέπει να γίνεται δεκτό ότι η μεταγραφή και του πιστοποιητικού αυτού, πληροί τον απαιτούμενο εδώ τύπο.

Εάν ο κληρονόμος δεν έχει προβεί στην κατά τα άρθρα 1193 ή 1195 ΑΚ μεταγραφή κατά την υποβολή της δήλωσης του ν. 2308/1995, ως αιτία κτήσης σημειώνεται η κληρονομική διαδοχή, αλλά με την παρατήρηση ότι υπάρχει η σχετική εκκρεμότητα (μεταγραφή της πράξης αποδοχής ή του κληρονομητηρίου). Η εκκρεμότητα αυτή αίρεται με τη μεταγραφή και την προσκόμιση εκ των υστέρων στο μελετητικό γραφείο του πιστοποιητικού μεταγραφής στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Αν δεν αρθεί η εν λόγω εκκρεμότητα, ο κληρονόμος δεν θα περιλαμβάνεται στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες ως δικαιούχος, δεδομένου ότι θα λείπει η αναγκαία κατά νόμον προϋπόθεση (ΑΚ 1193, 1195 και 1198) για την κτήση της κυριότητας.

3.1.2.1.2. ΚΛΗΡΟΔΟΣΙΑ

Σημασία για την εφαρμογή του ν. 2308/1995 έχει μόνον η άμεση («εμπράγματος χαρακτήρα») κληροδοσία (του άρθρου 1996 ΑΚ0, όταν το αντικείμενό της είναι εγγραπτό δικαίωμα σε ακίνητο. Και στη περίπτωση αυτή όμως, όπως ρητά ορίζεται στην ΑΚ 1996, εφαρμόζεται και η ΑΚ 1198, που απαιτεί για την κτήση της κυριότητας από τον κληροδόχο μεταγραφή της αποδοχής κληροδοσίας ή του κληρονομητηρίου (ΑΚ 1193 και 1195). Αντίθετα, στην ενοχικού χαρακτήρα κληροδοσία του άρθρου 1195 ΑΚ το δικαίωμα του κληροδόχου είναι ενοχικό (απαίτηση κατά του βεβαρημένου κληρονόμου), δεν εμπίπτει στα εγγραπτά δικαιώματα του ν. 2308/1995 και ως εκ τούτου δεν υφίσταται γι' αυτό υποχρέωση υποβολής δήλωσης.

3.1.2.1.3. ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΟ ΚΑΤΑΠΙΣΤΕΥΜΑ

Ο καταπιστευματοδόχος είναι σύμφωνα με τα άρθρα 1923 επ. ΑΚ κληρονόμος σε ολόκληρη την κληρονομία ή σε ποσοστό της υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία. Έως την επαγωγή του καταπιστεύματος, δηλαδή έως την πλήρωση της αναβλητικής αίρεσης ή τη συμπλήρωση της προθεσμίας για την περιέλευση της κληρονομικής περιουσίας (ολικά ή μερικά) στον καταπιστευματοδόχο, δικαιούχος των εγγραπτών κατά την έννοια του ν. 2308/1995 δικαιωμάτων, που περιλαμβάνονται στην κληρονομική περιουσία, είναι (κληρονόμος) ο οποίος έχει υποχρέωση να προβεί στη δήλωση του ν. 2308/1995.

Αντίθετα, ο καταπιστευματοδόχος ούτε υποχρέωση αλλά ούτε και δικαίωμα έχει να προβεί σε δήλωση για τα υπό αίρεση ή προθεσμία εγγραπτά δικαιώματα του που περιλαμβάνονται στην κληρονομική περιουσία, δεδομένου ότι αυτά θα ισοδυναμούσε με, αποδοχή πριν από την επαγωγή του καταπιστεύματος, που επιτρέπεται, σύμφωνα με την ΑΚ 1940, όχι πριν από την επαγωγή, αλλά «μόλις γίνει η επαγωγή της κληρονομίας στον καταπιστευματοδόχο».

3.1.2.1.4. ΚΛΗΡΟΔΟΣΙΑ ΥΠΟ ΑΙΡΕΣΗ Ή ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ

Όταν η παραπάνω (υπό 4.1.2.1.2.) άμεση («εμπράγματος χαρακτήρα») κληροδοσία τελεί υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία (ΑΚ1998 επ.), που δεν έχει πληρωθεί πριν από τον θάνατο του διαθέτη, υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης του ν. 2308/1995 είναι ο βεβαρημένος με την κληροδοσία κληρονόμος, δεδομένου ότι αυτός παραμένει κύριος (και γενικότερα δικαιούχος του εγγραπτέου εμπράγματος δικαιώματος), υπό την προϋπόθεση φυσικά της κατ' ΑΚ 1193, 1195 και 1198 μεταγραφής της αποδοχής

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

κληρονομιάς ή του κληρονομητηρίου. Οφείλει όμως στη δήλωση του, "προκειμένου αυτή να είναι αληθής, να μνημονεύει και το βάρος της κληροδοσίας.

Αντίθετα ο υπό αναβλητική αίρεση κληροδόχος ούτε υποχρέωση αλλά ούτε και δικαίωμα έχει να προβεί σε δήλωση για την υπό αίρεση κληροδοσία και το εξ αυτής υπό αίρεση εγγραπτό δικαίωμα, δεδομένου ότι αυτό θα ισοδυναμούσε με δήλωση για αποδοχή της κληροδοσίας, η οποία, σύμφωνα με το άρθρο 2001 § 2 εδ. β' ΑΚ γίνεται μόνο μετά την επαγωγή της κληροδοσίας, δηλαδή μετά την πλήρωση της αίρεσης ή τη συμπλήρωση της προθεσμίας υπό την οποία αυτή τελεί (ΑΚ 1998).

Όταν η παραπάνω (υπό 4.1.2.1.2) άμεση («εμπράγματος χαρακτήρα») κληροδοσία είναι υπό διαλυτική αίρεση, τότε μόνος δικαιούχος του εγγραπτού δικαιώματος που αποτελεί το αντικείμενο της κληροδοσίας, το οποίο αποχωρίζεται άμεσα (με τον θάνατο του διαθέτη) από την κληρονομιά, είναι ο κληροδόχος και μόνον αυτός έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995. Στη δήλωση πάντως αυτή, για να είναι ακριβής, θα πρέπει να αναγράφεται και το ενδεχομένως μετακλητό του εγγραπτού δικαιώματος συνεπεία της εξάρτησης του από την πλήρωση ή όχι της διαλυτικής αίρεσης.

Στην περίπτωση τέλος της καταπιστευτικής υποκατάστασης στην κληροδοσία κατά τα άρθρα 2009 και 2010 ΑΚ πρόκειται στην πραγματικότητα για εγκατάσταση με τη διαθήκη -υπό τις προϋποθέσεις των εν λόγω διατάξεων- δύο κληροδόχων: α) ενός αρχικού κληροδόχου που έχει (σε περίπτωση προθεσμίας) ή ενδέχεται να έχει (σε περίπτωση αιρέσεως) ένα χρονικά περιορισμένο δικαίωμα και β) ενός επιγενόμενου («υποκατάστατου») κληροδόχου, που διαδέχεται τον αρχικό κληροδόχο μετά την πάροδο της προθεσμίας ή την ενδεχόμενη πλήρωση της αιρέσεως. Είναι συνεπώς φανερό ότι δικαίωμα και υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 μετά την επαγωγή της αρχικής κληροδοσίας και πριν από την πάροδο της προθεσμίας ή την πλήρωση της αιρέσεως έχει ο αρχικός κληροδόχος, ενώ μετά τη συμπλήρωση της προθεσμίας ή την πλήρωση της αιρέσεως έχει ο «υποκατάστατος» -κατά την έννοια των ΑΚ 2009 και 2010- κληροδόχος.

3.1.2.2. ΔΙΑΔΟΧΗ ΕΞ ΑΔΙΑΘΕΤΟΥ

Η εξ αδιαθέτου κληρονομική διαδοχή αποτελεί κληρονομική διαδοχή από τον νόμο, η οποία επέρχεται όταν δεν υπάρχει διαθήκη ή όταν η διαδοχή από διαθήκη ματαιωθεί ολικά ή μερικά (ΑΚ 1710 § 2). Και στην περίπτωση αυτή ισχύουν για την αποδοχή της κληρονομίας, τη μεταγραφή της και την υποβολή δηλώσεων του ν. 2308/1995 όσα εκτέθηκαν παραπάνω (υπό 4.1.2.1.1).

3.1.2.3. ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΔΟΧΗ ΝΟΜΙΜΩΝ ΜΕΡΙΔΟΥΧΩΝ

Η αναγκαστική διαδοχή (υπέρ των νόμιμων μεριδούχων) σύμφωνα με τα άρθρα 1825 επ. ΑΚ - κατά τη ρητή διατύπωση του άρθρου 1825 § 2 ΑΚ- αποτελεί περίπτωση κληρονομικής διαδοχής. Ισχύουν επομένως όλα όσα διαλαμβάνονται παραπάνω (υπό 4.1.2.1.1).

3.1.2.4. ΔΩΡΕΑ ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ

Η δωρεά αιτία θανάτου, όταν αφορά σε ακίνητο, είναι σύμφωνα με το άρθρο 1192 αριθμ. 1 ΑΚ μεταγραφτέα σύμβαση. Μετά τον θάνατο του δωρητή υποχρέωση υποβολής δήλωσης για την κυριότητα έχει μόνο ο δωρεοδόχος (ως κύριος). Πριν από τον θάνατο του δωρητή, σύμφωνα με το άρθρο 2032 ΑΚ, το δικαίωμα του δωρεοδόχου τελεί υπό αίρεση (την αίρεση της προαποβίωσης του δωρητή). Πρόκειται δηλαδή για δικαίωμα προσδοκίας, το οποίο, κατά περίπτωση, μπορεί να είναι ελεύθερα ανακλητό από τον δωρητή (άρθρο 2033 Α Κ) ή αμετάκλητο (άρθρο 2034 ΑΚ). Κύριος παραμένει ο δωρητής, ο οποίος

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης για την κυριότητα του, με τη σημείωση όμως ότι για το ίδιο ακίνητο) υφίσταται δωρεά αιτία θανάτου, που έχει μεταγραφεί.!

Σε ό,τι όμως αφορά στο δικαίωμα του δωρεοδόχου από τη σύμβαση δωρεάς αιτία θανάτου, θα πρέπει να επισημανθεί ότι η σύμβαση αυτή, σύμφωνα με τη ρητή διάταξη του άρθρου 1192 αρ.

1, είναι μεταγραφτέα στα βιβλία μεταγραφών ήδη από την κατάρτιση της και όχι μόνο μετά τον θάνατο του δωρητή. Εφόσον λοιπόν η σύμβαση δωρεάς αιτία θανάτου είναι μεταγεγραμμένη, έχει γεννηθεί εξ αυτής δικαίωμα του δωρεοδόχου, που είναι ιδιότυπο (βλ. ΑΚ 2033 και 2034) δικαίωμα προσδοκίας του τελευταίου, ο οποίος υπέχει ως εκ τούτου, όταν αντικείμενο της δωρεάς αιτία θανάτου είναι ακίνητο, υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/95 για το δικαίωμα αυτό.

3.1.3. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΕΠΙΔΙΚΑΣΕΩΣ

Η επιδίκαση (ΑΚ 1056 α' περίπτωση σε συνδυασμό και με ΑΚ 1192 αρ. 2) επάγεται κτήση κυριότητας (ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος) με δικαστική διάπλαση. Συντελείται με την τελεσιδικία της δικαστικής απόφασης που επιφέρει τη σκοπούμενη με αυτήν εμπράγματη μεταβολή (προσπορισμός κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος) και τη μεταγραφή της κατά το άρθρο 1192 αρ. 2 ΑΚ, εφόσον πρόκειται για ακίνητο. Τέτοια επιδίκαση, η οποία, εφόσον έχει συντελεστεί κατά τα ανωτέρω, δημιουργεί στον αποκτώντα υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995, είναι π.χ. η αναφερόμενη στο άρθρο 1010 ΑΚ' (ενοικοδόμηση κατά ένα μέρος σε γειτονικό ακίνητο, το οποίο μπορεί να επιδικαστεί, υπό τις προϋποθέσεις της διάταξης αυτής, στον οικοδομήσαντα).

3.1.4. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΕΩΣ

3.1.4.1. ΓΕΝΙΚΑ

Προσκύρωση, κατά την έννοια του άρθρου 1056 περίπτωση β' ΑΚ, είναι η διοικητική πράξη που επάγεται πρωτότυπη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος, όπως είναι η αναγκαστική απαλλοτρίωση, ο αναδασμός, η εφαρμογή σχεδίων πόλεως κ.ά. Οι προσκυρώσεις, κατά την έννοια αυτή, υπόκεινται σε μεταγραφή σύμφωνα με την ΑΚ 1192 αρ.2 (β' περίπτωση) και ο εξ αυτών δικαιούχος έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995. Περίπτωση προσκύρωσης με την ευρύτερη έννοια της ΑΚ 1056 αποτελεί και η προσκύρωση χάριν τακτοποιήσεων ή ορθογωνισμού μη άρτιων οικοπέδων στο πλαίσιο ρυμοτομίας και εφαρμογής σχεδίων πόλεων. Η προσκύρωση αυτή συνιστά αναγκαστική αφαίρεση ιδιοκτησίας και προσάρτηση της σε γειτονικό ακίνητο με πράξη της Διοίκησης. Αποτελεί δηλαδή μορφή αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η οποία για τη συντέλεση της απαιτεί την καταβολή πλήρους αποζημιώσεως προς τον κύριο του προσκυρωτέου ακινήτου, που στερείται την ιδιοκτησία του. Κατά τα λοιπά ισχύουν όσα διαλαμβάνονται παρακάτω για την αναγκαστική απαλλοτρίωση (υπό 4.1.4.2).

3.1.4.2. ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ

Αναγκαστική απαλλοτρίωση, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Συντάγματος, είναι η αφαίρεση της ιδιοκτησίας (συνήθως κυριότητας ακινήτου και των επ' αυτού τυχόν υφιστάμενων λοιπών εμπράγματων δικαιωμάτων) ορισμένου προσώπου (του καθού η απαλλοτρίωση) και ο προσπορισμός της σε άλλο πρόσωπο (τον υπερού η απαλλοτρίωση, που συχνά είναι το Δημόσιο ή κάποιος ΟΤΑ ή άλλο ΝΠΔΔ, χωρίς να αποκλείεται να είναι ιδιώτης, φυσικό ή νομικό πρόσωπο). Πριν όμως από την καταβολή της συνταγματικά προβλεπόμενης πλήρους αποζημίωσης δεν επέρχεται καμία μεταβολή στα υπό

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

απαλλοτρίωση δικαιώματα. Για τη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης απαιτείται και η καταβολή της νόμιμης αποζημίωσης ή πάντως η κατάθεση της υπέρ των δικαιούχων στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων και η σχετική δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ή - στο μέτρο που υπόχρεο για την καταβολή της αποζημίωσης είναι το Δημόσιο - η έκδοση του οικείου χρηματικού εντάλματος πληρωμής των δικαιούχων (άρθρο 7 §1 ν.δ. 797/1971).

Με βάση τα παραπάνω, σε ό,τι αφορά το Κτηματολόγιο, ισχύουν τα ακόλουθα: α) Ήδη η κήρυξη (πριν από τη συντέλεση) της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης περιλαμβάνεται μεταξύ των καταχωριστέων κατά τα άρθρα 12 § 2 ν. 2664/1998 πράξεων στα κτηματολογικά φύλλα ενός λειτουργούντος κτηματολογίου. Άλλωστε η κήρυξη της απαλλοτρίωσης είναι και σήμερα εγγραπτά σε ειδικό βιβλίο, του οποίου την τήρηση από τον υποθηκοφύλακα προβλέπει και η κείμενη νομοθεσία (άρθρο 16 ν.δ. 797/1971). Επομένως υφίσταται υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 από τον υπερού η απαλλοτρίωση για την κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Την πληροφορία αυτή μπορεί επίσης να συλλέξει το γραφείο κτηματογράφησης και από τις αρμόδιες υπηρεσίες, σύμφωνα με τα άρθρα 3 §§ 1 και 2 του ν. 2308/1995. Και ο δικαιούχος του υπό απαλλοτρίωση δικαιώματος (καθού η απαλλοτρίωση), που υποχρεούται, σύμφωνα με τα παραπάνω (υπό β), να προβεί σε δήλωση για το νομικά υφιστάμενο ακόμη δικαίωμα του, θα πρέπει πάντως, για να είναι αληθής η δήλωση του, να αναφέρει ότι εμπίπτει στην περιοχή για την οποία έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση.

β) Σε ό,τι αφορά το υπό απαλλοτρίωση δικαίωμα, υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 έχει έως τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης ο δικαιούχος του υπό απαλλοτρίωση δικαιώματος (συνήθως κύριος), δηλαδή ο καθού η απαλλοτρίωση. Αντίθετα, μετά τη συντέλεση της απαλλοτρίωσης υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 έχει ο υπερού η απαλλοτρίωση, που είναι ο νέος πλέον και μόνος δικαιούχος. Στην περίπτωση αυτή προσκομίζεται και πιστοποιητικό μεταγραφής μόνο για εκείνες τις αναγκαστικές απαλλοτριώσεις για τις οποίες ο νόμος προβλέπει κατ' εξαίρεση μεταγραφή.

3.1.4.3. ΑΝΑΔΑΣΜΟΣ

Αναδασμός είναι η αναδιανομή με πράξη της Αρχής των ακινήτων ορισμένης περιοχής μεταξύ των ιδιοκτητών τους για , λόγους βελτίωσης της γεωργικής εκμετάλλευσης τους (γεωργικός αναδασμός ν 674/1977) ή για άλλους λόγους, όπως π.χ. οικιστικούς κατά τα άρθρα 35 επ. ν. 974/1979 ή κατά το άρθρο 12 § 3 εδ. ε' και στ' ν. 1337/1983 (αστικός αναδασμός), που οδηγεί στην αντικατάσταση των παλαιών ιδιοκτησιών με νέες ίσης αξίας, δηλαδή στην απόσβεση των δικαιωμάτων επί των αρχικών ακινήτων και στην κτήση πρωτοτύπως αντίστοιχων δικαιωμάτων επί των νέων (εκ του αναδασμού) ακινήτων, που αποτελούν για κάθε ιδιοκτήτη το ισάξιο κτηματικό αντάλλαγμα για το αποσβεσθέν δικαίωμά του.

3.1.4.4. ΚΥΡΩΣΗ ΣΧΕΔΙΩΝ ΠΟΛΕΩΣ

Με τα σχέδια πόλεως καθορίζονται οι εκτάσεις που διατίθενται ή περιέρχονται στην κοινή χρήση, οι κοινωφελείς χώροι και οι οικοδομήσιμες εκτάσεις, όπου επιτρέπεται κατ' αρχήν η ανέγερση κτιρίων κάθε χρήσης. Οι πράξεις με τις οποίες επιτυγχάνεται η εφαρμογή των σχεδίων πόλεως είναι: α) η ρυμοτομία, β) η προσκύρωση, δηλαδή η αφαίρεση της κυριότητας από τον ιδιοκτήτη ενός οικοπέδου και η απονομή της στον ιδιοκτήτη άλλου γειτονικού οικοπέδου με πράξη της Διοίκησης, προκειμένου να δημιουργηθούν άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα (βλ. και παραπάνω, υπό 4.1.4.1) και γ) η τακτοποίηση, δηλαδή η ανταλλαγή και προσθαφαίρεση εδαφικών τμημάτων δύο ή περισσότερων γειτονικών ακινήτων.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Σημασία για την εφαρμογή των διατάξεων της κτηματολογικής νομοθεσίας έχουν τα σχέδια πόλεως τόσο πριν όσο και μετά την εφαρμογή τους. Ειδικότερα πριν από τη συντέλεση της εμπράγματης μεταβολής δηλώνονται στο Κτηματολόγιο οι παλαιές ιδιοκτησίες, με παρατήρηση ότι στην περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο εκκρεμεί η εφαρμογή σχεδίου πόλεως. Μετά τη συντέλεση της εμπράγματης μεταβολής υποβάλλονται δηλώσεις του ν. 2308/1995 από τους δικαιούχους των ακινήτων που διαμορφώθηκαν με την εφαρμογή του σχεδίου πόλεως. Κατά τα λοιπά ισχύουν αναλόγως όσα διατυπώνονται παραπάνω (υπό 4.1.4.2, κυρίως υπό β).

3.1.4.5. ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Οι πράξεις εφαρμογής, μετά την κύρωση τους από τον Νομάρχη, μεταγράφονται στο οικείο Υποθηκοφυλακείο (άρθρο 12 ν. 1337/1983, όπως συμπληρώθηκε με την § 5β του ν. 1512/1988 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 του ν. 1772/1988). Η μεταγραφή γίνεται ενιαία (συνολικά) και καταχωρίζεται στις μερίδες των ιδιοκτητών που αναφέρονται στον πίνακα της πράξης εφαρμογής. Με τη μεταγραφή επέρχονται όλες οι αναφερόμενες στην πράξη εφαρμογής εμπράγματα μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από αυτές για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι διαδικασίες του ν.δ. από 17.7.1923 και του ν.δ. 797/1971 (εδ. β' § 7α, αρ. 12 ν. 1337/83).

Με βάση τα παραπάνω οι υποχρεώσεις υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 διαμορφώνονται ως εξής: Εάν μέχρι τη λήξη της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων δεν έχει μεταγραφεί η κυρωθείσα πράξη εφαρμογής, οι ιδιοκτήτες υποβάλουν δηλώσεις για τα δικαιώματά τους επί των παλαιών ακινήτων τους. Από τη μεταγραφή της πράξης εφαρμογής οι ιδιοκτήτες έχουν υποχρέωση να υποβάλουν συμπληρωματικές ή νέες δηλώσεις, κατά τις ανωτέρω διακρίσεις, εφόσον στις αρχικές ιδιοκτησίες τους έχουν επέλθει αλλαγές ή έχουν αποκτηθεί νέα ακίνητα.

3.1.4.6. ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Γίνεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσιών, Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος (άρθρο 2 ν. 2300/1995). Με το άρθρο 25 του ν. 2300/1995 καταργήθηκε το άρθρο-2 ν. 880/1979, το οποίο πρόβλεπε την έκδοση π.δ. ή απόφασης νομάρχη για τη μεταφορά του συντελεστή δόμησης. Η μεταφορά αυτή γίνεται από το «βαρυνόμενο» ακίνητο, του οποίου δεσμεύεται η ανοικοδόμηση για τις αναγραφόμενες στον νόμο αιτίες (άρθρο 3 ν. 2300/1995, όπως είναι λ.χ. ο χαρακτηρισμός κτιρίου ως διατηρητέου), σε ένα άλλο ακίνητο, το «ωφελούμενο» ακίνητο, βάσει των κριτηρίων εκείνων που ρητά ορίζονται στις διατάξεις του άρθρου 4 του ν.2300/1995.

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχει ο κύριος του ωφελούμενου ακινήτου, ως δικαιούχος, όταν κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση η περιοχή στην οποία βρίσκεται. Αν όμως το δικαίωμα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης δεν έχει συνδεθεί ακόμη με κάποιο συγκεκριμένο («ωφελούμενο») ακίνητο, τότε υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 έχει ο κύριος του βαρυνόμενου ακινήτου (ή και τρίτος, στον οποίον μεταβιβάστηκε το εν λόγω δικαίωμα), όταν κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση η περιοχή στην οποία βρίσκεται Το βαρυνόμενο ακίνητο.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

3.1.5. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ (ΠΕΡΙΛΗΨΕΩΣ ΚΑΤΑΚΥΡΩΤΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΕΩΣ)

Ο κύριος από πλειστηριασμό, που έχει, όπως κάθε κύριος, υποχρέωση υποβολής δήλωσης (άρθρο 2 § 3 ν. 2308/1995, σε συνδυασμό με το άρθρο 12 § 1, β, γγ ν.2664/1998), πρέπει να προσκομίσει αντίγραφο της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης, που έχει συντάξει ο αρμόδιος επί του πλειστηριασμού συμβολαιογράφος μετά την κατακύρωση, καθώς επίσης πιστοποιητικό μεταγραφής αυτής (ΑΚ 1192 αρ. 2, τελευταία περίπτωση και ΚΠολΔ 1005 § 1).

3.1.6. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΩΣ ΑΠΟ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ

Κτήση κυριότητας με παραχώρηση ακινήτου από το Δημόσιο (που είτε του ανήκε κατά κυριότητα είτε προέρχεται από αναγκαστική απαλλοτρίωση ιδιωτικής ιδιοκτησίας) είναι δυνατή στις προβλεπόμενες στον νόμο περιπτώσεις.

Ο αποκτών κατ' αυτόν τον τρόπο κυριότητα, που έχει, όπως κάθε κύριος, υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995, πρέπει να επισυνάψει στη δήλωση του αντίγραφο του τίτλου (συνήθως παραχωρητηρίου) και πιστοποιητικό μεταγραφής, όπου αυτό απαιτείται με βάση την κείμενη νομοθεσία. Το ίδιο ισχύει και για όσους αποκτούν με παραχωρητήρια περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, όπως λ.χ. δουλεία ρητινοσυλλογής ή δουλεία ξυλεύσεως, όχι όμως όταν παραχωρείται απλώς η χρήση δημόσιου ακινήτου (συνήθως για περιορισμένο χρόνο), δεδομένου ότι στην περίπτωση αυτή το αποκτώμενο δικαίωμα είναι ενοχικό και δεν είναι κατ' αρχήν εγγραπτό στα κτηματολογικά στοιχεία, εκτός αν κατ' εξαίρεση ορίζεται διαφορετικά στον νόμο. Οι πιο συχνές περιπτώσεις παραχωρήσεων της εν λόγω κατηγορίας είναι οι προβλεπόμενες κατά κύριο λόγο στην εποικιστική νομοθεσία για την αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών (σε αγροτικά ακίνητα) ή αστών προσφύγων (σε αστικά ακίνητα), οι οποίες όμως αντιμετωπίζονται συστηματικά παρακάτω.

3.1.7. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

Κύριος γίνεται και ο αποκτών αποκλειστική κυριότητα σε τμήμα αρχικού κοινού (περισσότερων συγκυρίων) ακινήτου, ύστερα από αυτούσια δικαστική διανομή.

3.1.8. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΔΥΝΑΜΕΙ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ

3.1.8.1. ΤΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Στις δηλώσεις κυριότητας με τίτλο κτήσεως την τακτική χρησικτησία (ΑΚ 1041 επ.) θα πρέπει να επισυνάπτεται, εφόσον δεν έχει εκδοθεί απόφαση που να αναγνωρίζει την κυριότητα, ο νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος και πιστοποιητικό μεταγραφής του (βλ. ΑΚ 1043 § 2). Θα πρέπει επίσης να προσκομίζονται αποδείξεις για την άσκηση νομής επί δεκαετία (με τη χρήση φυσικά και του κατ' ΑΚ 1046 τεκμηρίου νομής του ενδιάμεσου χρόνου). Όταν πάντως η παραχώρηση της νομής προκύπτει από τον προσκομιζόμενο τίτλο και από τη δημιουργία του τίτλου αυτού έως την υποβολή της δήλωσης (που αποτελεί επίσης άσκηση νομής) έχει παρέλθει χρόνος τουλάχιστον μιας δεκαετίας, τότε συντρέχει για τον ενδιάμεσο χρόνο και το τεκμήριο νομής του άρθρου 1046 ΑΚ.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

3.1.8.2. ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

3.1.8.2.1. ΕΛΕΓΧΟΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΩΣ ΑΙΤΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ ΑΝΑΓΡΑΦΕΤΑΙ ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Η έκτακτη χρησικτησία αποτελεί έναν ρητά κατονομαζόμενο στον νόμο τρόπο κτήσεως κυριότητας (ΑΚ 1045) ή δουλειών (ΑΚ 1121,1143,1187,1191). Πρόκειται για πρωτότυπη κτήση, που συντελείται μόλις συντρέξουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 1045 ΑΚ, δηλαδή η νομή (για την κτήση των δουλειών η οιονεί νομή) επί εικοσαετία.

Χρειάζεται να συνοδεύεται η δήλωση του με στοιχεία, από τα οποία να μπορεί να προκύπτει, έστω έμμεσα, η συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 1045 ΑΚ, εκτός βεβαίως αν έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση που έχει αναγνωρίσει τελεσιδίκως την κτήση της κυριότητας (ή κάποιας δουλείας) με έκτακτη χρησικτησία, οπότε αρκεί η προσκόμιση αντιγράφου της μαζί με το πιστοποιητικό μεταγραφής της (ΑΚ1192 αρ.5).

Στοιχεία, τα οποία, ελλείψει τελεσιδίκης κατά τα ως άνω δικαστικής αποφάσεως, αποτελούν ένδειξη για την άσκηση πράξεων νομής και παρέχουν έρεισμα, αν καλύπτουν χρονική περίοδο 20 ετών, για την αναγραφή του δηλούντος ως κατ' αρχήν κυρίου δυνάμει έκτακτης χρησικτησίας, είναι ιδίως τα ακόλουθα:

- υποθήκες και εν γένει βάρη στα ακίνητα για τα οποία δηλώνεται ως λόγος κτήσεως χρησικτησία
- συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, στο οποίο βεβαιώνεται η παράδοση της νομής στον εκ του προσυμφώνου δικαιούχο-
- συμβόλαια όμορων ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου
- πράξη αναγνώρισης ορίων
- μισθωτήρια που εμφανίζουν ως εκμισθωτή τον δηλούντα, εφόσον φέρουν βέβαιη χρονολογία
- δηλώσεις ενώπιον Δημόσιων Αρχών, ιδίως φορολογικών, όπως λ.χ. δηλώσεις στο έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης-
- έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετωπίστηκε ως κύριος του ακινήτου στο οποίο αφορά η δήλωση-
- αποδείξεις καταβολής τελών πάσης φύσεως που βαρύνουν τον δικαιούχο του ακινήτου στο όνομα του δηλούντος-
- αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κλπ. προς τον δηλούντα-
- αποδείξεις καταβολής αμοιβής σε εργολάβο που περιέφραξε το ακίνητο ή ενδεχομένως για άλλες εργασίες, εφόσον είναι διάτρητες ή πάντως δεν αμφισβητείται η χρονολογία τους
- παλαιές αγγελίες στον τύπο για πώληση του ακινήτου
- παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα που συντάχτηκαν με εντολή του δηλούντος και τα οποία τον αναφέρουν ως δικαιούχο-
- βεβαιώσεις του προέδρου της Κοινότητας / Δημάρχου για τα δικαιώματα επί του ακινήτου του δηλούντος ή και των προκατόχων του ή την άσκηση νομής επ' αυτού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον μιας εικοσαετίας
- ένορκες βεβαιώσεις με το ως άνω περιεχόμενο.

Θα πρέπει να σημειωθεί σχετικά ότι οι νομικοί του ανάδοχου-μελετητή θα πρέπει να αξιολογούν τα προσκομιζόμενα αποδεικτικά στοιχεία, ανάλογα με τη φύση καθενός, λαβαίνοντας υπόψη και το τεκμήριο του άρθρου 1046 ΑΚ, σύμφωνα με το οποίο αν αποδεικνύεται ότι κάποιος ασκεί νομή σε δύο χρονικά σημεία, τεκμαίρεται ότι νέμεται το ακίνητο και στο ενδιάμεσο χρονικό διάστημα.

Κατόπιν των ανωτέρω, δηλώσεις ιδιοκτησίας με τις οποίες οι δηλούντες επικαλούνται έκτακτη χρησικτησία ως τίτλο κτήσεως, χωρίς να προσκομίζουν κάποια αποδεικτικά κατά τα ως άνω στοιχεία,

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

πρέπει να χαρακτηρίζονται ως ανεπαρκείς για την αναγραφή του δηλούντος και του δηλούμενου δικαιώματος στους κτηματολογικούς πίνακες.

3.2. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΕ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ Ή ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

3.2.1. ΓΕΝΙΚΑ

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν και παραπάνω, τα οποία ελήφθησαν υπόψη και κατά τη διαμόρφωση του εντύπου της δήλωσης του ν. 2308/95, δηλώσεις κυριότητας ή άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων είναι δυνατόν να αφορούν εκτός από το ακίνητο κατά την έννοια του άρθρου 948 ΑΚ (σε συνδυασμό με το άρθρο 1001 ΑΚ) και σε όροφο ή τμήμα ορόφου οικοδομής, δηλαδή σε οριζόντια ιδιοκτησία (βλ. ν. 3741/1929 και άρθρα 1002 και 1117 ΑΚ) ή σε κάποια από τις περισσότερες οικοδομές που έχουν ανεγερθεί επί ενιαίου ακινήτου, δηλαδή σε κάθετη ιδιοκτησία, (ν.δ. 1024/1971 σε συνδυασμό με ν. 3741/1929). Στις περιπτώσεις αυτές (οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας) ο κύριος του διαμερίσματος, ορόφου ή κτιρίου είναι ταυτόχρονα συγκύριος στο έδαφος και στα κοινά μέρη της οικοδομής.

Σε περίπτωση σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών χωρίς καθορισμό σ' αυτήν των αναλογούντων σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ποσοστών συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινόκτητων χώρων, η σύσταση είναι έγκυρη, δεδομένου ότι η κατανομή των ποσοστών συγκυριότητας μπορεί να γίνει και εκ των υστέρων είτε με συμφωνία των μερών είτε δικαστικώς σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3741/1929. Σε μια τέτοια περίπτωση θα πρέπει όμως να αναγράφεται ως παρατήρηση ότι δεν έχει καθορισθεί ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινόκτητων χώρων.

Για την απόδειξη της κυριότητας σε οριζόντια ιδιοκτησία δεν αρκεί η προσκόμιση μόνο του σχετικού με την κτήση της κυριότητας συμβολαίου, δεδομένου ότι προϋπόθεση της μεταβίβασης είναι η προηγούμενη υπαγωγή του ακινήτου στο καθεστώς της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους και η διαίρεση της οικοδομής σε ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, με συνιδιοκτησία επί του οικοπέδου και των κοινόχρηστων χώρων. Απαιτείται και η προσκόμιση αντιγράφων της πράξης συστάσεως και του πιστοποιητικού μεταγραφής της. Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, κατά την έως σήμερα κρατούσα άποψη στην ελληνική νομολογία και θεωρία, δεν είναι δυνατή με χρησικτησία.

Σε περίπτωση που ο κύριος του ακινήτου, που δεν έχει προηγουμένως υπαχθεί στο καθεστώς της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους, μεταβιβάζει διαμερίσματα της οικοδομής σε τρίτους, δεν αποκλείεται να συνάγεται ερμηνευτικά από τη μεταβιβαστική σύμβαση ότι συγχρόνως με τη μεταβίβαση συστήνεται και οριζόντια ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτή η σύμβαση πρέπει πάντως να έχει μεταγραφεί τόσο ως πράξη συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας όσο και ως σύμβαση μεταβίβασης της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Από τα ειδικότερα ζητήματα οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών που απασχολούν τους εμπλεκόμενους κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης, σκόπιμο είναι να υπάρξει ειδική αναφορά σε εκείνα που απασχολούν συχνά την πράξη. Τα ζητήματα αυτά εξετάζονται αμέσως παρακάτω (υπό 4.2.2).

3.2.2. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

- Σε περίπτωση που ο οικοπεδούχος παραλείπει να υποβάλει δήλωση του ν. 2308/1995, ο εργολάβος έχει δικαίωμα να υποδείξει στο μελετητικό γραφείο το δικαίωμα κυριότητας που εξακολουθεί να έχει ο οικοπεδούχος στις μη μεταβιβασθείσες ακόμη σ' αυτόν ή σε υποδεικνυόμενους από αυτόν τρίτους οριζόντιες ιδιοκτησίες, μαζί με τα αναλογούντα σ' αυτές ποσοστά συγκυριότητας επί του οικοπέδου, που αποτελούν το εργολαβικό του αντάλλαγμα, ώστε

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

το μελετητικό γραφείο, εφαρμόζοντας το άρθρο 3 του ν. 2308/1995, να διαμορφώσει χωρίς κενά και με τη μέγιστη δυνατή ακρίβεια τα κτηματολογικά διαγράμματα και τους κτηματολογικούς πίνακες, πράγμα που ανταποκρίνεται και στο έννομο συμφέρον του εργολάβου, που έχει απαίτηση από το εργολαβικό για τη μεταβίβαση των εν λόγω ιδιοκτησιών. Άλλωστε εδώ δεν θα αποκλειόταν ακόμη και η πλαγiasτική εκ μέρους του εργολάβου, κατ' εφαρμογήν της ΚΠολΔ 72, άσκηση του δικαιώματος του οικοπεδούχου για υποβολή δήλωσης του ν. 2308/1995.

- Σε κοινόχρηστους χώρους ακινήτων, επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, μπορεί να υφίστανται δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης και μόνο (όχι ιδιοκτησίας) με συμφωνία όλων των ιδιοκτητών κατά το άρθρο 13 ν. 3741/1929, οι οποίες υπόκεινται σε μεταγραφή. Τα δικαιώματα αυτά δηλώνονται από τον κύριο της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, υπέρ του οποίου έχουν συσταθεί, μαζί με τη δήλωση του για την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του. Το πιο σημαντικό ζήτημα αυτής της κατηγορίας που απασχολεί την πράξη είναι εκείνο που αφορά στα δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης ορισμένης θέσης σε πυλωτή πολυκατοικίας για τη στάθμευση αυτοκινήτων ιδιοκτητών οριζόντιων ιδιοκτησιών. Για το ζήτημα αυτό υφίσταται παγιωμένη πλέον νομολογία του ΑΠ, σύμφωνα με την οποία η πυλωτή είναι κοινόχρηστος χώρος, στον οποίο δεν είναι δυνατή η σύσταση αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών αλλά μόνο δικαιωμάτων αποκλειστικής χρήσης και μόνο υπέρ ιδιοκτήτη ορόφου ή διαμερίσματος της ίδιας οικοδομής.
- Η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι δυνατή πάνω σε οποιοδήποτε ακίνητο, ανεξάρτητα αν αυτό βρίσκεται εντός ή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και επομένως οι σχετικές δηλώσεις γίνονται δεκτές.
- Έως τη δημοσίευση του ν. 2052/1992 (ΦΕΚ Α' 94/1992), η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας επιτρεπόταν κατ' αρχήν μόνο σε ακίνητα που βρίσκονταν εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως (άρθρο 1 §§ 1 και 2 ν.δ. 1024/1971). Κατ' εξαίρεση επιτρεπόταν η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας και σε ακίνητα εκτός εγκεκριμένου σχεδίου «εφ' όσον τα επ' αυτών, κατά την παράγραφο 1, οικοδομήματα ανεγείρονται κατά το υπό τον α.ν. 395/1968 σύστημα της ελευθέρως δομήσεως ή πρόκειται περί περιοχής εκτός εγκεκριμένου σχεδίου, δι ην καθωρίσθησαν όροι δομήσεως κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 9 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. περί σχεδίων πόλεων, ως αντικατεστάθη δια του άρθρου 1 του α.ν. 625/1968, επιφυλασσομένων και των διατάξεων του ν.δ. 1003/1971 περί ενεργού πολεοδομίας» (άρθρο 1 § 2 ν.δ. 1024/1971). Σύμφωνα όμως με το άρθρο 6 § 2 εδ. α' του ν. 2052/1992, που αντικατέστησε την ως άνω § 2 του άρθρου 1 ν.δ. 1024/1971, η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας επιτρέπεται πλέον μόνο σε ακίνητα που βρίσκονται - σύμφωνα με την κατά λέξη διατύπωση του νόμου - «εντός σχεδίων πόλεων, εντός ορίων οικισμών προ του 1923, καθώς και εντός ορίων οικισμών με πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, που καθορίζονται βάσει του από 24.4.1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚΑ' 81/1985), όπως ισχύει». Στο δεύτερο εξάλλου εδάφιο της ίδιας διάταξης του άρθρου 1 § 2 ν.δ. 1024/1971, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 6 § 2, α' ν. 2052/1992, ορίζεται ότι «συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών σε οικοπέδα που βρίσκονται εντός των ανωτέρω οικισμών, που έγιναν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος» (ν. 2052/1992), «είναι έγκυρες, εκτός αν κηρύχθηκαν άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση».
- Στην πράξη συχνά απαντούν συμβόλαια σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας, καίτοι δεν έχει ακόμη ανεγερθεί κτίσμα επί του εδάφους. Στις περιπτώσεις αυτές ο δικαιούχος-δηλών θα πρέπει να συμπληρώνει το αντίστοιχο πεδίο της δήλωσης με τα στοιχεία που έχει, συνυποβάλλοντας την πράξη σύστασης και, αν υπάρχει, σχέδιο μηχανικού για το ανεγερθησόμενο κτίσμα, ώστε βάσει αυτού να γίνεται περιγραφή του κτίσματος με τη σημείωση ότι δεν υφίσταται οικοδομή.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- Το δικαίωμα του υψούν αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία (με αντίστοιχο ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου) σε μελλοντικό όροφο και δηλώνεται μόνο αν προβλέπεται ως τέτοια οριζόντια ιδιοκτησία στην πράξη συστάσεως.
- Είναι πιθανό να έχει γίνει σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε ακάλυπτο αρχικά οικόπεδο (σε μέλλουσες οικοδομές) και κατόπιν (προφανώς επειδή το όλο οικόπεδο περιήλθε στην ιδιοκτησία ενός προσώπου), να κατασκευάστηκε ένα κτίσμα που «πατάει» και στα δύο διαιρετά κατά χρήση τμήματα του. Στην περίπτωση αυτή υπάρχει δυσαρμονία μεταξύ πραγματικότητας και νομικής καταστάσεως, δεδομένου ότι νομικά εξακολουθούν να υφίστανται οι συνεστημένες κάθετες ιδιοκτησίες και χρειάζεται κατάργησή τους με αντίθετη συμβολαιογραφική πράξη και μεταγραφή. Όσο αυτό δεν έχει γίνει, ιδιοκτησιακό (νομικά) αντικείμενο, επί του οποίου μπορεί να υπάρξουν εγγραπτά δικαιώματα του ν. 2308/1995, είναι μόνο οι συνεστημένες (και μη καταργημένες) κάθετες ιδιοκτησίες. Επομένως και οι δηλώσεις του ν. 2308/1995 θα πρέπει να γίνονται για καθεμία από τις νομικώς ακόμη υφιστάμενες κάθετες ιδιοκτησίες, στο μέτρο βεβαίως που αυτές έχουν συσταθεί εγκύτως. Με την υπόθεση όμως ότι υπάρχει έγκυρη σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών, ή θα πρέπει να υποδεικνύεται στον μοναδικό κύριο και των δύο κάθετων ιδιοκτησιών να προβεί στην κατάργησή τους, ώστε να υφίσταται πλέον μία ενιαία ιδιοκτησία επί του οικοπέδου και να σημειώνεται η εκκρεμότητα, αν αναλήφθηκε από τον μοναδικό κύριο η τακτοποίηση της, ή να καταγράφονται στα κτηματολογικά στοιχεία οι κάθετες ιδιοκτησίες όπως αυτές ορίζονται στις πράξεις συστάσεως και να περιγράφεται επίσης το υφιστάμενο κτίσμα, το οποίο θα πρέπει να θεωρηθεί ότι ανήκει σε καθεμία από τις κάθετες ιδιοκτησίες κατά το ποσοστό συγκυριότητας επί του ενιαίου οικοπέδου που αντιστοιχεί σε καθεμία από αυτές. Σε περίπτωση πάντως που οι πράξεις συστάσεως των κάθετων ιδιοκτησιών έγιναν για μελλοντικά επακριβώς καθοριζόμενα οικοδομήματα και αυτά τελικά δεν κατασκευάστηκαν, θα μπορούσε επίσης να θεωρηθεί ότι ματαιώθηκε (συνεπεία της κατασκευής ενιαίου οικοδομήματος από τον μοναδικό κύριο και των δύο κάθετων ιδιοκτησιών) η πλήρωση της αναβλητικής αίρεσης υπό την οποία τελούσε η σύσταση των κάθετων ιδιοκτησιών και έχουμε συνεπώς επαναφορά στην προηγούμενη νομική κατάσταση, δηλαδή αυτήν της ενιαίας ιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου.
- Σε περίπτωση που με τον τίτλο συστάσεως της κάθετης ιδιοκτησίας δεν διαιρείται κατά χρήση το ακίνητο σε τόσα μέρη, όσα και τα κτίρια της αποκλειστικής κυριότητας, αλλά απλώς περιγράφονται τα χωριστά κτίρια αποκλειστικής κυριότητας, είναι ορθό να γίνεται δεκτό ότι έχει εγκύτως συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία, δεδομένου ότι η κατά χρήση διαίρεση του οικοπέδου σε περισσότερα τμήματα δεν ανήκει στα κατά νόμον (ν.δ. 1024/1971 και ν. 3741/1929) αναγκαία στοιχεία για τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας. Ελλείψει λοιπόν σχετικής συμβατικής πρόβλεψης, είναι προφανές ότι όλοι οι συνιδιοκτήτες της κάθετης ιδιοκτησίας θα δικαιούνται να κάνουν χρήση σε όλο το ακάλυπτο μέρος του οικοπέδου, στο οποίο τυγχάνουν συγκύριοι.
- Αντικείμενο ενιαίας κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος, για την οποία υποβάλλεται μία δήλωση του ν. 2308/1995 μπορεί να είναι και διαμέρισμα εκτεινόμενο (με εσωτερική επικοινωνία) σε περισσότερους διακριτούς ορόφους. Στη δήλωση θα πρέπει πάντως σε μία τέτοια περίπτωση να αναγράφονται επακριβώς οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που συγκροτούν το ενιαίο (με εσωτερική επικοινωνία) διαμέρισμα.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

3.3. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΙΔΑΝΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΠΡΟΣΔΟΚΙΑΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

3.3.1. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΙΔΑΝΙΚΑ ΜΕΡΙΔΙΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Το δικαίωμα κυριότητας σε ακίνητα για το οποίο υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/95, είναι δυνατόν να ανήκει κατά ιδανικά μερίδια σε περισσότερους συγκυρίους. Στην περίπτωση αυτή υποβάλει κάθε συγκύριος δήλωση για το ίδιο ακίνητο (ένα ΚΑΕΚ) και ως εγγραπτό δικαίωμα αναγράφει στη δήλωση του την κυριότητα, με το ποσοστό συγκυριότητας που του ανήκει. Σε περίπτωση υποβολής δήλωσης από έναν ή ορισμένους μόνον από τους συγκυρίους, μπορεί να συμπληρώνονται τα αφορώντα στους υπόλοιπους συγκυρίους στοιχεία από τα μελετητικά γραφεία, τα οποία έχουν τη δυνατότητα να κάνουν χρήση των ευχερειών που τους παρέχει το άρθρο 3 ν. 2308/1995 (σε συνδυασμό και προς τα άρθρα 8α και 8β του ίδιου νόμου), χρησιμοποιώντας στο πλαίσιο αυτό και τα έγγραφα που συνυποβάλλουν με τις δηλώσεις τους οι λοιποί συγκύριοι (όσοι υπέβαλαν δήλωση).

Σε περίπτωση περισσότερων δηλώσεων συγκυριότητας ενός ακινήτου, με βάση τις οποίες το άθροισμα των μεριδίων υπερβαίνει το 100% του δικαιώματος κυριότητας επί του ακινήτου, θα πρέπει να γίνεται από τον μελετητή ενδελεχής έλεγχος στα συνοδευτικά έγγραφα, ώστε τελικώς να καταγραφούν οι δικαιούχοι με τα ποσοστά που πράγματι τους αντιστοιχούν και τα οποία αθροιζόμενα φθάνουν το 100%. Εάν δεν προκύπτουν τα ποσοστά αυτά από τα συνοδευτικά έγγραφα, θα πρέπει να εξετάζεται η σχετική νομική βάση που επικαλείται ο δικαιούχος για να επαληθευτεί η ακρίβεια της δήλωσης του. Σε κάθε περίπτωση το μελετητικό γραφείο δεν επιτρέπεται να φτάσει σε καταγραφή μεριδίων των οποίων το άθροισμα υπερβαίνει το 100%, δεδομένου ότι μια τέτοια καταγραφή είναι εξ ορισμού ανακριβής και ισοδυναμεί με εν μέρει διπλή δήλωση για το ίδιο δικαίωμα.

Ο διενεργών τον έλεγχο θα πρέπει να πιθανολογήσει, με βάση τις κείμενες διατάξεις, ποιος από τους συγκυρίους, που υπέβαλαν εν μέρει συγκρουόμενες δηλώσεις, έχει δικαίο και να προβεί αντίστοιχα στη σχετική εγγραφή στους πίνακες, έτσι ώστε να δοθεί η δυνατότητα στον συγκύριο που δεν συμφωνεί με την εγγραφή να υποβάλει ένσταση στην πρωτοβάθμια επιτροπή του άρθρου 7 και προσφυγή ενδεχομένως και στη δευτεροβάθμια επιτροπή του άρθρου 10 ν. 2308/1995 ή να καταφύγει με σχετική αγωγή στα πολιτικά δικαστήρια.

3.3.2. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΠΡΟΣΔΟΚΙΑΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Δικαιώματα, για τα οποία μπορεί δυνάμει των κείμενων διατάξεων να υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995, δεν είναι μόνο τα «κεκτημένα» δικαιώματα στα οποία αναφέρεται το άρθρο 12 του ν. 2664/1998, αλλά και η προβαθμίδα αυτών, δηλαδή τα δικαιώματα προσδοκίας τους. Στην πράξη, στη μεγάλη πλειονότητα των περιπτώσεων θα πρόκειται για δικαίωμα προσδοκίας κυριότητας. Συνηθέστερες αιτίες για την κτήση τέτοιων δικαιωμάτων θα αποτελούν η κατ' ΑΚ 532 πώληση με παρακράτηση της κυριότητας εκ μέρους του πωλητή (π.χ. πώληση και μεταβίβαση κυριότητας με την αναβλητική αίρεση της αποπληρωμής του τιμήματος), η δια διαθήκης εγκατάσταση καταπιστευματοδόχου, η καταπιστευτική κληροδοσία, η κληροδοσία υπό αίρεση και η δωρεά αιτία θανάτου. Τα εν λόγω δικαιώματα προσδοκίας αντιμετωπίστηκαν ήδη παραπάνω, σε άλλες θέσεις και αρκούν όσα εκτίθενται στις θέσεις αυτές.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

4. ΔΟΥΛΕΙΕΣ

4.1. ΓΕΝΙΚΑ

Κάθε είδους δουλεία επί ακινήτων [επομένως όχι η επικαρπία όταν αντικείμενο της είναι κινητό πράγμα (βλ. ΑΚ1142, 1146 και 1174 επ.) ή αξιόγραφο (ΑΚ 1176 επ.) ή δικαίωμα (ΑΚ 1178 επ.)], της οποίας βασικό χαρακτηριστικό είναι η άμεση εξουσία περιορισμένης υλικής απόλαυσης ενός ξένου ακινήτου (π.χ. δουλεία διόδου ή δουλεία αντλήσεως νερού ή επικαρπία ακινήτου), αποτελεί, ως εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, εγγραπτό δικαίωμα κατά το άρθρο 2 § 3 ν. 2308/1995, σε συνδυασμό προς το άρθρο 12 § 1, α του ν. 2664/1998. Τα συνυποβαλλόμενα με τη δήλωση έγγραφα που αποδεικνύουν τη δουλεία, ως υφιστάμενο εγγραπτό δικαίωμα, συνεχονται με τον τρόπο σύστασης των δουλειών, που είναι, σύμφωνα με τα άρθρα 1121,1143,1187 και 1191 ΑΚ, ή α) η δικαιοπραξία και ειδικότερα είτε (κατά το συνήθως συμβαίνουν) η σύμβαση (με συμβολαιογραφικό έγγραφο), που υπόκειται σε μεταγραφή (ΑΚ 1192 αρ.1) είτε η κληρονομική διαδοχή με διαθήκη, η οποία χρειάζεται, για να αποκτηθεί η δουλεία σε ακίνητο, μεταγραφή της αποδοχής κληρονομίας ή κληροδοσίας ή του κληρονομητηρίου (ΑΚ 1193,1195 και 1198) ή β) η χρησικτησία, έκτακτη (ΑΚ1045) ή τακτική (ΑΚ1041 επ.), οπότε (στην τελευταία περίπτωση) χρειάζεται και νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος, ο οποίος, σύμφωνα με το άρθρο 1043 § 2 ΑΚ, προϋποθέτει αναγκαιώς συμβολαιογραφικό έγγραφο, που έχει μεταγραφεί. Επομένως, σε περίπτωση συμβατικά συνεστημένης δουλείας απαιτείται η προσκόμιση, μαζί με τη δήλωση του ν.2308/1995, του συστατικού συμβολαίου και του πιστοποιητικού μεταγραφής αυτού στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Αντίστοιχα επίσης σε περίπτωση κτήσεως δυνάμει κληρονομικής διαδοχής με διαθήκη, απαιτείται η προσκόμιση από τον δηλούντα αντιγράφου είτε κληρονομητηρίου και της κατ' ΑΚ 1197 έκθεσης είτε συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής και πιστοποιητικού μεταγραφής του κληρονομητηρίου ή της αποδοχής αντίστοιχα. Σε περίπτωση που ο δηλών επικαλείται χρησικτησία, ισχύουν αναλόγως όσα αναγράφονται παραπάνω για την κυριότητα με τίτλο κτήσεως τη χρησικτησία (υπό 4.1.8), με μόνη διαφορά ότι αντί πράξεων νομής απαιτούνται πράξεις που συνιστούν άσκηση οιονεί νομής.

Ανεξαρτήτως πάντως των ανωτέρω, ο νομοθέτης δεν δεσμεύεται να προβλέψει και άλλους τρόπους σύστασης δουλείας, όπως π.χ. με διοικητική πράξη, υποκείμενη σε μεταγραφή. Σε μία τέτοια περίπτωση υπάρχει και πάλι υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 (βλ. παράδειγμα τέτοιου εγγραπτού δικαιώματος - στα όρια μεταξύ δουλείας και περιορισμών κυριότητας - παρακάτω υπό 14.1).

Οι επιμέρους κατηγορίες δουλειών, για τις οποίες υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης από τον δικαιούχο, είναι οι πραγματικές δουλείες, που ρυθμίζονται με τα άρθρα 1118-1141 ΑΚ (βλ. παρακάτω υπό 5.2) και οι προσωπικές δουλείες (επικαρπία: ΑΚ 1142 επ. , οίκηση: ΑΚ 1183 επ. και περιορισμένες προσωπικές δουλείες: ΑΚ 1188 επ.), που ρυθμίζονται με τα άρθρα 1142 - 1191 (βλ. παρακάτω, υπό 5.3).

4.2. ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ

Βασικό χαρακτηριστικό των πραγματικών δουλειών είναι ότι η ωφέλεια από το βεβαρημένο με τη δουλεία ακίνητο («δουλεύον ακίνητο») παρέχεται όχι σε ένα επακριβώς ορισμένο πρόσωπο, όπως στις προσωπικές δουλείες, αλλά σε ένα οριστό απλώς πρόσωπο: τον εκάστοτε κύριο του ακινήτου που ωφελείται με τη δουλεία («δεσπότης ακινήτου»). Πρόκειται για δουλεία που επιβαρύνει το δουλεύον (π.χ. δουλεία οδού) υπέρ του εκάστοτε κυρίου του δεσπότης. Όσο συνεπώς υφίσταται ως ιδιοκτησιακό αντικείμενο το δεσπότης ακίνητο (ανεξάρτητα από το ποιος είναι κύριος του δεσπότης και

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

με ποιο τρόπο έγινε αυτός κύριος), εξακολουθεί κατ' αρχήν να υφίσταται η επιβαρύνουσα το δουλεύον ακίνητο δουλεία, η οποία, αν δεν καταργηθεί με κάποιον νόμιμο τρόπο (βλ. ΑΚ 1134 επ.), αποτελεί ένα διαρκές βάρος του δουλεύοντος ακινήτου, ανεξάρτητα από το πρόσωπο του δουλειούχου (κυρίου του δεσπότης), το οποίο μεταβάλλεται (π.χ. λόγω κληρονομικής διαδοχής ή με τη μεταβίβαση της κυριότητας του δεσπότης λόγω πωλήσεως) και ανεξάρτητα φυσικά από τη διαδοχή στο πρόσωπο του κυρίου του δουλεύοντος, που σε καμία δουλεία δεν επιδρά στην υπόσταση της ως δικαιώματος του δουλειούχου.

Ο νόμος δεν καθορίζει εξαντλητικά το περιεχόμενο και επομένως τα είδη των πραγματικών δουλειών. Η απαρίθμηση τους στον ΑΚ είναι ενδεικτική και συνεπώς η ιδιωτική βούληση μπορεί να προβλέψει και άλλα είδη με διαφορετικό περιεχόμενο. Ειδικότερα, η ΑΚ 1120 αναφέρει ενδεικτικά («ιδίως») τα εξής είδη πραγματικών δουλειών: δουλεία οδού, διοχετεύσεως νερού, αποχετεύσεως νερού, αντλήσεως νερού, ποτισμού θρεμμάτων, βοσκής, ξυλεύσεως, σταλαγμών, εξώστη ή προστέγου, στηρίξεως οικοδομής, υπονόμου, του μη υψούν, μη παρεμποδίσεως του φωτός και μη παρεμποδίσεως της θέας. Εκτός από τις παραπάνω, δυνατή είναι η σύσταση και άλλων πραγματικών δουλειών. Ενδεικτικώς μπορούν να μνημονευθούν η δουλεία παραθύρων, η δουλεία λατομίας, η δουλεία αμμοληψίας, κλπ.

Η ρύθμιση των δουλειών (πραγματικών και περιορισμένων προσωπικών με αντίστοιχο περιεχόμενο, για τις οποίες βλ. παρακάτω υπό 5.3.3) διαφοροποιείται σημαντικά με τον ΓΟΚ. Αντίστοιχες ήταν οι ρυθμίσεις και των παλαιότερων ΓΟΚ. Ειδικότερα:

Σύμφωνα με το άρθρο 25 παρ. 1 του ισχύοντος σήμερα ΓΟΚ (ν. 1577/1985) απαγορεύεται η σύσταση δουλείας εφόσον :

α) έχει ως αποτέλεσμα τον περιορισμό της δυνατότητας ανοικοδομήσεως στο δουλεύον ακίνητο μέχρι τα ανώτατα όρια που προβλέπουν οι σχετικές πολεοδομικές διατάξεις και παράβαση των εν λόγω απαγορευτικών διατάξεων είναι, σύμφωνα με την ίδια διάταξη, αυτοδικαίως άκυρη. Κατ' εξαίρεση, ακόμη κι αν απαγορεύεται από τον ΓΟΚ η σύσταση δουλείας διόδου, αυτή είναι έγκυρη αν αποτελεί τη μοναδική για το δουλεύον ακίνητο δίοδο σε κοινόχρηστο χώρο.

β) Δεν προβλέπει ρητά τη δυνατότητα συστάσεως αυτής της δουλείας ο ΓΟΚ. Η σύσταση δουλειών κατά παράβαση των εν λόγω απαγορευτικών διατάξεων είναι, σύμφωνα με την ίδια διάταξη, αυτοδικαίως άκυρη. Κατ' εξαίρεση, ακόμη, ακόμη κι αν απαγορεύεται από τον ΓΟΚ η σύσταση δουλείας διόδου, αυτή είναι έγκυρη αν αποτελεί τη μοναδική για το δουλεύον ακίνητο δίοδο σε κοινόχρηστο χώρο.

Σε ό,τι αφορά τις συνεστημένες πριν από την έναρξη ισχύος του ΓΟΚ δουλείες, το άρθρο 25 §2 του ΓΟΚ προβλέπει ότι είναι δυνατή η κατάργηση τους υπό τις εξής προϋποθέσεις:

α) Η άσκηση της δουλείας να είναι ασυμβίβαστη με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών στο δουλεύον ακίνητο,

β) για τις εργασίες αυτές να έχει εκδοθεί νόμιμη άδεια της δημόσιας αρχής και

γ) να καταβληθεί προηγούμενως στον δουλειούχο αποζημίωση.

Κατ' εξαίρεση δεν καταργούνται

α) η δουλεία κοινού σκελετού όμορων κτιρίων και

β) η δουλεία διόδου, εφόσον αποτελεί τη μοναδική διέξοδο σε κοινόχρηστο χώρο.

Οι παραπάνω διατάξεις του ΓΟΚ εφαρμόζονται μόνον στους οικισμούς που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στα ακίνητα που είναι εκτός σχεδίου ή που βρίσκονται σε οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, εφαρμόζονται μόνο ορισμένες διατάξεις του ΓΟΚ, στις οποίες δεν περιλαμβάνονται αυτές που αναφέρονται στις δουλείες. Στα ακίνητα αυτά επομένως είναι δυνατή η σύσταση πραγματικών και περιορισμένων προσωπικών δουλειών, των οποίων το περιεχόμενο είναι αντίθετο προς τις απαγορεύσεις του άρθρου 25 του ΓΟΚ.

ΣΥΜΒΑΣΗ
KT5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

4.3. ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ

4.3.1. ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η επικαρπία, ιδιαίτερα η επικαρπία ακινήτου, η οποία παρέχει στον επικαρπωτή δικαίωμα εκμετάλλευσης («χρήσεως και καρπώσεως» κατά τη διατύπωση της ΑΚ 1142) του ακινήτου που ανήκει κατά κυριότητα (ψιλή κυριότητα) στον βεβαρημένο με την επικαρπία (ψιλό) κύριο, είναι η συχνότερα απαντώμενη στην πράξη δουλεία. Πρόκειται για δουλεία προσωπική (μόνο του επικαρπωτή υπέρ του οποίου συνεστήθη), η οποία, αν δεν ορίστηκε διαφορετικά από τον κύριο που προέβη στη διάθεση, είναι αμεταβίβαστη (ΑΚ 1166) και μη κληρονομητή, δηλαδή αποσβήνεται κατ' αρχήν, ως εκ της ιδιότητας της ως προσωπικής δουλείας, με τον θάνατο του επικαρπωτή (ΑΚ 1167) ή - σε περίπτωση που επικαρπωτής είναι νομικό πρόσωπο - μόλις εκλείψει το νομικό πρόσωπο.

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 έχει τόσο ο ψιλός κύριος, για την αποψιλωμένη από την εξουσία χρήσεως και καρπώσεως κυριότητα του, η οποία θα πρέπει όμως να δηλώνεται ως ψιλή, ως βεβαρημένη δηλαδή με το δικαίωμα επικαρπίας, όσο και ο επικαρπωτής για το δικαίωμα επικαρπίας που έχει.

Η επικαρπία, σε αντίθεση με άλλες δουλείες, μπορεί, σύμφωνα με την ΑΚ 1144, «να συσταθεί και σε ιδανικό μέρος πράγματος», π.χ. στο 1/2 εξ αδιαιρέτου του ακινήτου. Μπορεί συνεπώς το δικαίωμα της επικαρπίας να ανήκει σε περισσότερους κατ' ιδανικά μερίδια, οπότε ισχύουν αναλόγως όσα αναγράφονται παραπάνω (υπό 4.4.1) για τη συγκυριότητα. Τέτοια περίπτωση υπάρχει π.χ. όταν ο κύριος του ακινήτου Α μεταβιβάζει την ψιλή κυριότητα στον Β και συμφωνείται με το ίδιο συμβόλαιο, στο οποίο συμπράττει και η σύζυγος του Α, ότι αυτός και η σύζυγος του διατηρούν εφ' όρου ζωής την επικαρπία στο ακίνητο. Αν όμως δεν συμπράττει στο ίδιο συμβόλαιο η σύζυγος και δεν ήθελε γίνει δεκτό ότι επιτρέπεται και η εκπονητική σύμβαση υπέρ τρίτου (εδώ υπέρ της συζύγου) κατ' ανάλογη εφαρμογή των ΑΚ 410 επ. , τότε θα πρέπει να γίνει δεκτό ερμηνευτικά ότι στην εν λόγω σύμβαση, στο μέτρο που συνάγεται χαριστική διάθεση του μεταβιβάζοντος - αρχικού κυρίου προς τη σύζυγο του, εμπεριέχεται και πρόταση δωρεάς με αντικείμενο ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο δικαίωμα επικαρπίας προς τη σύζυγο, η οποία πρέπει να προβεί σε συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής της πρότασης. Σε κάθε πάντως περίπτωση (ανεξάρτητα από την επιλεγόμενη για τη θεμελίωση κατασκευή) η σύζυγος καθίσταται συνδικαιούχος στο δικαίωμα επικαρπίας και υποχρεούται να υποβάλει δήλωση του ν. 2308/95 για το εγγραπτέο αυτό δικαίωμα της. Κατά τα λοιπά ισχύουν όσα διαλαμβάνονται παραπάνω (υπό 5.1) για τις δουλείες γενικότερα.

4.3.2. ΟΙΚΗΣΗ

Η προβλεπόμενη στο άρθρο 1183 ΑΚ «οίκηση», η οποία ορίζεται ως το «εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου» (δουλειούχου οικήσεως) «να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμα της» και για τη σύσταση της οποίας ισχύουν αναλόγως όσα αναγράφονται παραπάνω για την επικαρπία (υπό 5.3.1), εμπίπτει ως προσωπική δουλεία στα εγγραπτέα κατά τον ν. 2308/1995 δικαιώματα. Αντίθετα, δεν αποτελεί εγγραπτέο δικαίωμα το δικαίωμα χρήσεως οικήματος (για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών), όταν αυτό έχει απλώς ενοχικό χαρακτήρα (χωρίς συμβόλαιο και μεταγραφή), περίπτωση συχνή σε ορισμένες κατηγορίες παραχωρητηρίων.

Η δουλεία οικήσεως, σε αντίθεση προς την επικαρπία, δεν μπορεί να συσταθεί σε ιδανικό μερίδιο. Αν η οίκηση συστάθηκε υπέρ περισσότερων δικαιούχων, καθένας από αυτούς δικαιούται να κατοικεί σε ολόκληρη τη βεβαρημένη οικοδομή.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Η οίκηση είναι σε κάθε περίπτωση αμεταβίβαστη και μη κληρονομητή (αντίθετα εν μέρει προς την επικαρπία, για την οποία μπορεί να συμφωνηθεί το αντίθετο). Επομένως σε περίπτωση θανάτου του δουλειούχου οικήσεως αποσβήνεται και δεν υφίσταται πλέον εγγραπτό δικαίωμα οίκησης. Το μόνο συνεπώς δικαίωμα που δηλώνεται ως εγγραπτό μετά τον θάνατο του δουλειούχου οικήσεως είναι η πλήρης κυριότητα, που ήταν έως την απόσβεση της δουλείας οικήσεως βεβαρημένη με τη δουλεία αυτή. Αντικείμενο της δουλείας οικήσεως μπορεί να είναι όχι μόνο ολόκληρη οικοδομή (π.χ. μια μονοκατοικία ή μια οριζόντια ιδιοκτησία), αλλά - κατά τη ρητή διατύπωση της ΑΚ 1183 - και «διαμέρισμα» της οικοδομής, το οποίο δικαιούται να χρησιμοποιεί ο δουλειούχος «αποκλειστικά» (δηλαδή κατ' αποκλεισμόν του βεβαρημένου με τη δουλεία κυρίου). Η έννοια του όρου "διαμέρισμα" στην ΑΚ 1183 δεν συναρτάται με τον ν. 3741/1929 και υποδηλώνει απλώς είτε τμήμα οικοδομής που δεν έχει διαιρεθεί σε οριζόντιες ιδιοκτησίες είτε τμήμα αυτοτελούς οικοδομής (π.χ. δωμάτιο μονοκατοικίας ή δωμάτιο διαμερίσματος με την έννοια του ν. 3741/1929).

4.3.3. ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ

Η τρίτη κατηγορία προσωπικών δουλειών - πέραν της επικαρπίας και της οίκησης - την οποία ρυθμίζει επίσης ο ΑΚ (άρθρα 1188 - 1191), είναι οι λεγόμενες «περιορισμένες προσωπικές δουλείες». Περιεχόμενο των περιορισμένων προσωπικών δουλειών μπορεί να είναι οποιαδήποτε εξουσία ή χρησιμότητα υλικής απόλαυσης του βεβαρημένου με τη δουλεία ακινήτου πλην της πλήρους και αποκλειστικής εκμετάλλευσης και χρήσης του, που αποτελούν περιεχόμενο, όπως ήδη αναπτύχθηκε, επικαρπίας και οίκησης. Περιεχόμενο προσωπικών δουλειών μπορεί να είναι επίσης και οτιδήποτε αποτελεί περιεχόμενο πραγματικής δουλείας (ΑΚ 1188 § 2). Για παράδειγμα: η χρήση ενός ακινήτου ως χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων ή η χρήση εξωτοίχου οικοδομής για διαφημίσεις με γιγαντοαφίσες, όταν φυσικά έχει τηρηθεί ο απαιτούμενος για τις δουλείες συμβολαιογραφικός τύπος και έχει γίνει μεταγραφή, γιατί αλλιώς θα πρόκειται για απλό (μη εγγραπτό) ενοχικό δικαίωμα αντίστοιχου περιεχομένου. Συναφώς επίσης η δουλεία π.χ. διόδου ή αντλήσεως νερού, εφόσον δεν έχει συσταθεί υπέρ του εκάστοτε κυρίου γειτονικού (δεσπόζοντος) ακινήτου, αλλά υπέρ συγκεκριμένου μόνο προσώπου, είναι όχι πραγματική αλλά προσωπική (περιορισμένη προσωπική), η οποία ως εκ τούτου, όπως προβλέπει άλλωστε ρητά ο ΑΚ (άρθρο 1190), «εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά, είναι αμεταβίβαστη και αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου ή όταν εκλείψει το νομικό πρόσωπο υπέρ του οποίου έχει συσταθεί».

Ως περιορισμένες προσωπικές δουλείες, κατά την έννοια της ΑΚ 1188, θα πρέπει να θεωρηθούν επίσης και πολλές από τις δασικές δουλείες (στο μέτρο φυσικά που είναι δουλείες και όχι απλά ενοχικά δικαιώματα), όπως η δουλεία συλλογής ρυτίνης ή η δουλεία ξυλεύσεως.

Κατά τα λοιπά ισχύουν αναλόγως στις περιορισμένες προσωπικές δουλείες, όπως ρητά ορίζεται στην ΑΚ 1191, «οι διατάξεις για τις πραγματικές δουλείες, εφόσον συμβιβάζονται και με τη φύση των προσωπικών δουλειών» (βλ. παραπάνω, υπό 5.1 και 5.2).

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

5. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

5.1. ΓΕΝΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Δικαιώματα εμπράγματης ασφάλειας σε ακίνητο, για τα οποία υφίσταται υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν.2308/1995 σύμφωνα με το άρθρο 2 § 3 του νόμου αυτού, σε συνδυασμό και προς το άρθρο 12 § 1 περ. ή του ν. 2664/1998, είναι α) η υποθήκη (ΑΚ 1257), που παρέχει στον δικαιούχο (ενυπόθηκο δανειστή) δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το πλειστηριασμό μέχρι του οριζόμενου για κάθε υποθήκη ορίου (ποσού υποθήκης κατ' ΑΚ 1269) και β) η προσημείωση υποθήκης (ΑΚ 1274), η οποία δεν είναι τίποτε άλλο παρά υποθήκη υπό δύο αναβλητικές αιρέσεις: την αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της απαίτησης (ΑΚ 1277 εδ. β') και την αίρεση της τροπής της προσημείωσης σε υποθήκη (ΑΚ 1277 εδ. β', σε συνδυασμό με ΑΚ 1323 αρ. 2). Πριν από την πλήρωση των αιρέσεων αυτών η προσημείωση είναι στην ουσία μια προβαθμίδα υποθήκης, που διασφαλίζει την τάξη μεταξύ των εμπραγμάτως ασφαλισμένων δανειστών και έχει την προοπτική να καταστεί υποθήκη με την πλήρωση των ως άνω δύο αιρέσεων.

Δεδομένου ότι και τα δύο παραπάνω δικαιώματα εμπράγματης ασφάλειας σε ακίνητο (υποθήκη και προσημείωση υποθήκης) αποκτούν νομική υπόσταση από την εγγραφή τους στα βιβλία υποθηκών (ΑΚ 1260, 1268 και 1276), είναι φανερό ότι η ύπαρξη μόνο του τίτλου (χωρίς εγγραφή στα βιβλία υποθηκών) δεν δημιουργεί υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995.

Σε ό,τι αφορά τα συνυποβαλλόμενα με τη δήλωση έγγραφα, θα πρέπει από αυτά να προκύπτουν τα εξατομικεύοντα το δικαίωμα στοιχεία, που είναι η περιγραφή του υποθηκευμένου ακινήτου, η ασφαλιζόμενη απαίτηση και ο χρόνος λήξεως αυτής (βλ. και ΑΚ 1306), το κατ' ΑΚ 1269 ποσό της υποθήκης ή της προσημείωσης υποθήκης, ως όριο προνομιακής ικανοποίησης των εμπραγμάτως ασφαλισμένων δανειστών, και η τάξη εγγραφής της υποθήκης ή της προσημείωσης υποθήκης, δεδομένου ότι η προγενέστερη υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης αντιτάσσεται έναντι των μεταγενέστερων ενυπόθηκων και προσημειούχων δανειστών, όταν δεν φτάνει το πλειστηριασμό για την ικανοποίηση όλων των εμπραγμάτως ασφαλισμένων δανειστών. Αν τα εν λόγω στοιχεία προκύπτουν από τα οικεία πιστοποιητικά του αρμόδιου υποθηκοφύλακα (πιστοποιητικό εγγραφής της υποθήκης ή της προσημείωσης και πιστοποιητικό βαρών, για τη τάξη των υποθηκών και προσημειώσεων), τότε αρκεί η προσκόμιση των αντιγράφων αυτών. Αλλιώς θα πρέπει να συνυποβάλλεται και αντίγραφο του τίτλου (ΑΚ 1261 - 1267 για την υποθήκη και ΑΚ 1274 και ΚΠολΔ 706 και 724 § 1 για την προσημείωση).

Το αποσβεσμένο (κατά κανόνα συνεπεία εξοφλήσεως του χρέους) δικαίωμα υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης, που όμως δεν έχει εξαλειφθεί από τα βιβλία υποθηκών, εξακολουθεί τυπικά να υφίσταται. Επομένως, σε μια τέτοια περίπτωση δύο δυνατότητες υφίστανται: ή κινείται η διαδικασία της εξαίλιψης της υποθήκης ή της προσημείωσης υποθήκης (ΑΚ 1324 - 1329 και ΑΚ 1330 αντίστοιχα), οπότε δεν υφίσταται και τυπικά το δικαίωμα εμπράγματης ασφάλειας και δεν τίθεται θέμα υποβολής δηλώσεων, ή δεν κινείται η εν λόγω διαδικασία εξαίλιψης και το δικαίωμα εμπράγματης ασφάλειας τυπικά εξακολουθεί να υφίσταται, οπότε θα πρέπει αυτό να φαίνεται στα κτηματολογικά στοιχεία και υπάρχει ως εκ τούτου υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995.

Μεταβολές του προσώπου του δικαιούχου ή άλλου είδους μεταβολές σύμφωνα με τα άρθρα 1312 και 1313 ΑΚ λαμβάνονται υπόψη κατά τη σύνταξη των κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων, εφόσον προκύπτουν από τα προσκομιζόμενα σχετικά πιστοποιητικά του υποθηκοφύλακα.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Για την τύχη των δικαιωμάτων εμπράγματος ασφάλειας (υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης) που υφίσταντο στα αρχικά ακίνητα αγροτικής περιοχής, η οποία κηρύχθηκε αναδασωτέα, προβλέπουν λεπτομερώς τόσο ο προϊσχύσας νόμος για τον αναδασμό (άρθρο 7 § 2 α.ν. 821/1948), όσο και ο νυν ισχύων ν. 674/1977 (άρθρο 21 § 2).

5.2. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΘΗΚΗ

- ✓ Αντικείμενο υποθήκης μπορεί να είναι και ιδανικό μερίδιο κυριότητας ακινήτου (ποσοστό εξ αδιαίρετου), με εξαίρεση τις περιπτώσεις εκείνες που απαγορεύεται από τον νόμο σύσταση υποθήκης σε ιδανικά μερίδια (π.χ. ΑΚ 1403 § 1, άρθρο 20 π.δ. 22/30 Σεπτ. 1931, που αφορά στη χορήγηση δανείου από κτηματικές τράπεζες).
- ✓ Υποθήκη μπορεί να συσταθεί και σε διακριτό τμήμα ακινήτου, εφόσον αυτό είναι διαιρετό (π.χ. αγροτεμάχιο) και επιτρέπεται η κατάτμηση του (π.χ. κύριος αγρού 40 στρεμμάτων παραχωρεί υποθήκη σε επακριβώς καθοριζόμενο τμήμα 5 στρεμμάτων). Η σύσταση της υποθήκης αυτής, δημιουργούμενης με την ιδιωτική βούληση, οδηγεί σε χωρισμό του ακινήτου σε δύο αυτοτελή τμήματα, ήτοι στη δημιουργία δύο νέων ακινήτων. Κατά την εγγραφή της ως άνω δικαιοπρακτικής σύστασης υποθήκης στα βιβλία υποθηκών πρέπει να προκύπτει σαφώς ο ανωτέρω χωρισμός.
- ✓ Σύσταση υποθήκης είναι δυνατή σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ακόμη και αν πρόκειται για οικοδόμημα που θα ανεγερθεί μελλοντικά. Θα πρέπει όμως α) να εξατομικεύεται η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία (αρχή της ειδικότητας), να αναγράφεται το ποσοστό αναγκαστικής συγκυριότητας που αναλογεί στο μελλοντικό διαμέρισμα ή αυτοτελές οικοδόμημα (άρθρο 10 § 2 ν. 3741/1929, άρθρο 1 § 1 ν.δ. 1024/1971) και β) να ανήκει ήδη κατά τον χρόνο εγγραφής της υποθήκης το ακίνητο το οποίο θα οικοδομηθεί μελλοντικά, στην κυριότητα του καθ' ου η υποθήκη (ΑΚ 1271, αν πρόκειται για τίτλο από ιδιωτική βούληση και 1264 ΑΚ, αν πρόκειται για τίτλο από τον νόμο ή από δικαστική απόφαση).
- ✓ Αν η υποθήκη επιβαρύνει οικοπέδο, το οποίο ανοικοδομήθηκε μετά την εγγραφή της υποθήκης και το κτίριο (ή τα κτίρια) έχουν υπαχθεί στο σύστημα της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υποθήκη εκτείνεται σε όλες τις οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες. Αν όμως βεβαρημένο με υποθήκη είναι μόνο ορισμένο εξ αδιαίρετου ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου και το οικόπεδο στη συνέχεια ανοικοδομήθηκε, έτσι ώστε να περιέλθουν στον βεβαρημένο (υποθηκικό οφειλέτη) μία ή περισσότερες χωριστές (οριζόντιες ή κάθετες) ιδιοκτησίες, αντιστοιχούσες στο αρχικό του - βεβαρημένο με την υποθήκη - μερίδιο, η υποθήκη έχει πλέον ως αντικείμενο μόνο τις χωριστές αυτές ιδιοκτησίες.
- ✓ Το δικαίωμα του ενυπόθηκου δανειστή δυνάμει της συμφωνίας του άρθρου 1290 εδ. β' ΑΚ, που εγγράφεται στα βιβλία υποθηκών και έχει ως αποτέλεσμα την δέσμευση του υποθηκικού οφειλέτη έναντι του ενυπόθηκου δανειστή να μην παραχωρήσει άλλη περαιτέρω υποθήκη από ιδιωτική βούληση (αντίθετα, για τις υποθήκες με τίτλο από τον νόμο ή από δικαστική απόφαση δεν ισχύει ο περιορισμός του άρθρου 1290 ΑΚ), αποτελεί επίσης εγγραπτό δικαίωμα κατά το άρθρο 2 § 3 ν. 2308/1995. Δεν εγγράφεται όμως το εν λόγω δικαίωμα αυτοτελώς, αλλά μαζί με την υποθήκη, στο πεδίο Γ.2.2 αρ.5 του εντύπου της δήλωσης με την ένδειξη, μέσα σε παρένθεση, αμέσως μετά τον χαρακτηρισμό του είδους της εμπράγματος ασφάλειας, που μπορεί να έχει το ακόλουθο περιεχόμενο: «(με δέσμευση του υποθηκικού οφειλέτη κατ' ΑΚ 1290 να μην παραχωρήσει άλλη περαιτέρω υποθήκη με τίτλο από ιδιωτική βούληση)».

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- ✓ Σε περίπτωση υποθήκης επί μηχανημάτων σύμφωνα με τον ν. 4112/1929 προστίθεται στο πεδίο Γ.2.2 αρ.5 του εντύπου της δηλώσεως ένδειξη μέσα σε παρένθεση με το ακόλουθο περιεχόμενο: («υποθήκη επί μηχανημάτων του ν.4112/1929»).

5.3. ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ

- Με εξαίρεση τις δύο τελευταίες παρατηρήσεις, που αφορούν στην εφαρμογή της ΑΚ 1290 και του ν. 4112/1929, οι παραπάνω ειδικότερες επισημάνσεις για την υποθήκη (υπό 6.2) ισχύουν κατ' αρχήν και για την προσημείωση.
- Σε περίπτωση που έχει τραπεί η προσημείωση σε υποθήκη κατά τα άρθρα 1277 εδ. β' και 1323 αρ. 2 ΑΚ, θα πρέπει η τροπή αυτή να προκύπτει από το προσκομιζόμενο σχετικό πιστοποιητικό του υποθηκοφύλακα. Σε περίπτωση τροπής της προσημείωσης σε υποθήκη μετά την υποβολή της αρχικής δήλωσης για την προσημείωση, απαιτείται υποβολή νέας συμπληρωματικής δήλωσης για την τροπή σύμφωνα με το άρθρο 2 § 6 ν. 2308/1995.

6. ΜΕΤΑΛΛΕΙΟΚΤΗΣΙΑ

Η μεταλλειοκτησία είναι αυτοτελές εμπράγματο δικαίωμα εκμετάλλευσης του ορυκτού πλούτου στο υπέδαφος, όπως διακεκριμένο από την κυριότητα επί του εδάφους, το οποίο ρυθμίζεται με το ν.δ. 210/1973 (άρθρα 65 επ.) και το οποίο μπορεί να αποκτηθεί με τους ακόλουθους τρόπους:

- Με παραχώρηση από το Δημόσιο (άρθρο 65 ν.δ. 210/1973) κατ' αρχήν για πενήντα χρόνια, με δυνατότητα παράτασης για 25 χρόνια, μόνον δια προεδρικού διατάγματος, το οποίο δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και μεταγράφεται στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου.
- Με ειδική ή καθολική διαδοχή (μεταβίβαση ή κληρονομική διαδοχή), η οποία εγκρίνεται επίσης από το Δημόσιο.

Σύσταση μεταλλειοκτησίας με έκτακτη ή τακτική χρησικτησία δεν είναι δυνατή.

7. ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι μακροχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, οι οποίες, για να μπορούν να αντισταχθούν έναντι τρίτου που αποκτά μεταγενέστερα την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στο μίσθιο, π.χ. επικαρπία, μεταγράφονται ήδη κατά τα άρθρα 618 και 1208 ΑΚ στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου, οδηγούν πρακτικά σε ένα είδος «εμπραγμάτωσης» (αντιταξιμότητας έναντι τρίτων) του ενοχικού δικαιώματος του μισθωτή, το οποίο εμπίπτει για αυτόν το λόγο στα εγγραπτά δικαιώματα κατά τον ν. 2308/1995 (άρθρο 2 § 3 αυτού του νόμου, σε συνδυασμό με άρθρο 12 § 1, ιγ' ν.2664/1998). Τη σχετική δήλωση έχει υποχρέωση να υποβάλει ο μισθωτής, ως δικαιούχος, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις: α) Πρόκειται για μισθώσεις που έχουν συναφθεί εξ αρχής για διάστημα

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

μεγαλύτερο των εννέα ετών με συμβολαιογραφικό έγγραφο και β) έχουν ήδη μεταγραφεί. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση που έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου συμβολαιογραφικά καταρτισμένη σύμβαση μισθώσεως ακινήτου για χρονικό διάστημα μικρότερο μεν από εννέα έτη, συνδυαζόμενο όμως με διαπλαστικό δικαίωμα του μισθωτή (δικαίωμα προαίρεσεως), δύναμει του οποίου μπορεί αυτός να παρατείνει, αν θέλει, τη σύμβαση, ώστε να υπερβαίνει τελικά αυτή τα εννέα έτη.

Στις ως άνω περιπτώσεις πρέπει να συνυποβάλλεται με τη δήλωση το μισθωτήριο συμβόλαιο και το πιστοποιητικό μεταγραφής. Δικαίωμα (και όχι υποχρέωση) να δηλώσει τη μακροχρόνια αυτή μίσθωση που έχει μεταγραφεί και επιβαρύνει την κυριότητα του (με ισχύ και έναντι τρίτων) έχει και ο εκμισθωτής, ο οποίος μπορεί απλώς, μαζί με τη δήλωση του για την κυριότητα του στο μίσθιο ακίνητο, να γνωστοποιήσει την επιβάρυνση της με τη μακροχρόνια μίσθωση.

8. ΧΡΟΝΟΜΕΡΙΣΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Το χρονομερίδιο του μισθωτή από σύμβαση χρονομεριστικής μίσθωσης του ν. 1652/1986, το οποίο υπόκειται και σήμερα σε δημοσιότητα με τη μεταγραφή της σύμβασης στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου, είναι εγγραπτό δικαίωμα σύμφωνα με το άρθρο 2 § 3 ν. 2308/1995 σε συνδυασμό με το άρθρο 12 § 1, ιδ' ν. 2664/1998. Τη σχετική δήλωση έχει υποχρέωση να υποβάλει ο χρονομεριδιούχος (μισθωτής), ως δικαιούχος, συνυποβάλλοντας το συστατικό της χρονομεριστικής μίσθωσης συμβόλαιο και το πιστοποιητικό μεταγραφής της.

Σε ό,τι αφορά το δικαίωμα του εκμισθωτή να δηλώσει, μαζί με τη δήλωση του για την κυριότητα του στο ακίνητο, και την επιβάρυνση της με συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης, ισχύουν αναλόγως όσα αναφέρθηκαν παραπάνω (υπό 9) και για τον εκμισθωτή στις μακροχρόνιες μισθώσεις.

9. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) ακινήτων (ν. 1665/86, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 2367/1995 και ακολούθως με τους ν. 2515/1995, 2520/1997 και 2682/1999), με τις οποίες η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης παραχωρεί έναντι «μισθώματος» τη χρήση ακινήτου που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλομένου, παρέχοντας συγχρόνως σ' αυτόν το δικαίωμα μετά τη λήξη της αρχικής περιόδου χρήσεως, είτε να αγοράσει το ακίνητο είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο, είναι συμβάσεις που καταρτίζονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υπόκεινται σε μεταγραφή στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου. Οι εξουσίες που αποκτά ο λήπτης του ακινήτου δύναμει συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, οι οποίες είναι αντιτάξιμες έναντι τρίτων (βλ. άρθρο 4 ν. 1665/1986), συνιστούν εγγραπτό δικαίωμα κατά την έννοια του ν. 2308/1995 (άρθρο 2 § 3 του νόμου αυτού, σε συνδυασμό με άρθρο 12 § 1, ιε' ν.2664/1998). Υποχρέωση υποβολής της σχετικής δήλωσης του ν. 2308/1995 έχει ο αντισυμβαλλόμενος της εταιρίας leasing λήπτης του ακινήτου («μισθωτής»), ως δικαιούχος, ο οποίος συνυποβάλλει με τη δήλωση του το συστατικό της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης συμβολαιογραφικό έγγραφο και το πιστοποιητικό μεταγραφής.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

10. ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ ΕΠΑΓΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟ ΣΤΕΡΗΣΗ ΤΗΣ ΕΞΟΥΣΙΑΣ ΔΙΑΘΕΣΕΩΣ Ή ΑΛΛΟ ΠΑΡΕΜΦΕΡΕΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ

10.1. ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης σε περίπτωση αναγκαστικής κατάσχεσης έχει σύμφωνα με το άρθρο 2 § 3 ν.2308/1995, σε συνδυασμό προς το άρθρο 12 § 1, ια ν.2664/1998, ο υπέρ ου η κατάσχεση δανειστής, ο οποίος πρέπει να προσκομίσει την κατασχετήρια έκθεση, της οποίας εκδότης είναι ο δικαστικός επιμελητής, καθώς και το πιστοποιητικό εγγραφής στα βιβλία κατασχεσεων του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου (βλ. άρθρα 993 και 995 § 2 ΚΠολΔ). Στην ίδια ρύθμιση και όχι στη ρύθμιση για την κατάσχεση ειδικών περιουσιακών στοιχείων των άρθρων 1022 επ. ΚΠολΔ) εμπίπτει και η κατάσχεση δικαιώματος, όπως είναι π.χ. το δικαίωμα επικαρπίας, που έχει ως αντικείμενο ακίνητο. Τούτο ορίζεται ρητά στο άρθρο 992 § 1 εδ. γ' ΚΠολΔ, σύμφωνα με το οποίο «οι διατάξεις για την κατάσχεση ακινήτου εφαρμόζονται και για την κατάσχεση δικαιωμάτων, στα οποία ισχύουν οι σχετικοί με τα ακίνητα κανόνες».

12.1.1 Ανατροπή Κατάσχεσης

Απαγγέλλεται με δικαστική απόφαση (εκ γενετής αμετάκλητη), κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Η απόφαση αυτή λειτουργεί μόνο για το μέλλον και εγγράφεται σαν σημείωση στα βιβλία των κατασχεσεων, και ως εκ τούτου ελευθερώνεται το κατασχεμένο. (ενεργεί από τη δημοσίευσή της – όχι από την εγγραφή-.)

12.1.2 Ακύρωση Κατάσχεσης

Απαγγέλλεται επίσης με δικαστική απόφαση, κατά κανόνα κατά την τακτική διαδικασία. Η απόφαση αυτή έχει αναδρομική ισχύ, και εξαφανίζει την κατάσχεση από τον χρόνο της επιβολής της (σημείωση στα βιβλία κατασχεσεων).

10.2. ΑΝΑΓΓΕΛΙΑ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ ΠΟΥ ΣΤΗΡΙΖΕΤΑΙ ΣΕ ΕΚΤΕΛΕΣΤΟ ΤΙΤΛΟ ΚΑΙ ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΝΕΧΙΣΗΣ ΠΛΕΙΣΤΗΡΙΑΣΜΟΥ

Η αναγγελία απαίτησης, δηλαδή η γνωστοποίηση εκ μέρους του δανειστή απαίτησης του κατά του καθ' ου η εκτέλεση, όταν στηρίζεται σε εκτελεστό τίτλο, έχει τα ίδια αποτελέσματα με την κατάσχεση (άρθρο 972 § 2 εδ. β' ΚΠολΔ). Προϋποθέσεις της ισχύος της αναγγελίας ως αυτοτελούς κατασχεσεως είναι η ύπαρξη κατάσχεσης, η στήριξη της αναγγελίας σε εκτελεστό τίτλο και η εμπρόθεσμη επίδοση του δικογράφου της αναγγελίας στον υπάλληλο (συμβολαιογράφο) επί του πλειστηριασμού, καθώς επίσης στον υπερού και στον καθού η εκτέλεση.

10.3. ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η αναγκαστική διαχείριση αποτελεί μέσο αναγκαστικής εκτέλεσης για την ικανοποίηση χρηματικής απαίτησης του δανειστή και επιβάλλεται με δικαστική απόφαση (1034 επ. ΚΠολΔ), η οποία, εφόσον πρόκειται για ακίνητο, εγγράφεται στο βιβλίο κατασχεσεων του υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο (ΚΠολΔ 1036).. Τη σχετική δήλωση υποχρεούται να υποβάλει ο δανειστής υπέρ του οποίου διατάχθηκε δικαστικά «αναγκαστική διαχείριση», ως δικαιούχος.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

10.4. ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης σε περίπτωση συντηρητικής κατάσχεσης ακινήτου, η οποία είναι εγγραπτά στα βιβλία κατασχεσεων (ΚΠολΔ 715 § 3), έχει κατά το άρθρο 2 § 3 ν. 2308/1995, σε συνδυασμό προς το άρθρο 12 § 1, ια ν. 2664/1998, ο δανειστής (δικαιούχος του εγγραπτέου δικαιώματος). Με την υποβολή της σχετικής δήλωσης συνυποβάλλονται αντίγραφο της απόφασης που διατάζει τη συντηρητική κατάσχεση με την παραγγελία για επίδοση της, καθώς και το πιστοποιητικό εγγραφής της στα βιβλία κατασχεσεων του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και σε περίπτωση κατάσχεσης περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, όπως είναι π.χ. η επικαρπία (ΚΠολΔ 714 §1).

10.5. ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΜΕΣΕΓΓΥΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η δικαστική μεσεγγύηση, η οποία αποτελεί ασφαλιστικό μέτρο (ΚΠολΔ 725 επ), που έχει ως αποτέλεσμα τη δέσμευση της ελεύθερης χρήσης, κάρπωσης, διαχείρισης και διάθεσης του αντικείμενου της και υπόκειται, όταν αφορά σε ακίνητο, σε εγγραφή στα βιβλία κατασχεσεων, κατά συνδυασμένη εφαρμογή των άρθρων 727 και 715 § 3 ΚΠολΔ (βλ. και Γνμδ Εισ. ΑΠ 12/18.4.1970, ΕΕΝ 1970,489), είναι εγγραπτά στα κτηματολογικά βιβλία σύμφωνα με το άρθρο 12 § 1 ια και ιστ του ν.2664/1998. Ως εκ τούτου το δικαίωμα του δανειστή από τη δικαστική μεσεγγύηση, όταν αυτή έχει ως αντικείμενο ακίνητο, αποτελεί εγγραπτό δικαίωμα κατά την έννοια του άρθρου 2 § 3 ν. 2308/1995 (σε συνδυασμό προς το προαναφερόμενο άρθρο 12 § 1, ια και ιστ ν.2664/1998) και δημιουργεί στον δικαιούχο του (εκείνον που επεδίωξε τη δικαστική μεσεγγύηση) υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν.2308/1995.

11. ΕΓΓΡΑΠΤΕΕΣ ΑΓΩΓΕΣ - ΑΝΑΚΟΠΕΣ

Στην αγωγή, το πρόσωπο που την ασκεί ονομάζεται «ενάγων» και αυτός κατά του οποίου ασκείται «εναγόμενος».

Όλες οι εμπράγματα, μικτές ή περί νομής αγωγές (και οι αναγνωριστικές) και ανακοπές που αφορούν ακίνητα, πρέπει με ποινή απαραδέκτου, να εγγραφούν στα βιβλία διεκδικήσεων του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου μέσα σε 30 ημέρες από την κατάθεση τους. Εξαιρετικά δεν εγγράφονται οι αιτήσεις ασφαλιστικών μέτρων περί νομής (άρθρο 220 ΚΠολΔ). Κύριο γνώρισμα των αγωγών είναι να αφορούν εμπράγματο δικαίωμα ή την νομή του ακινήτου.

Εμπράγματα αγωγές: Αφορούν εμπράγματο δικαίωμα/αντικείμενο τους είναι η επιδίκαση εμπράγματος δικαιώματος

Μικτές αγωγές: Αγωγές που απορρέουν από εμπράγματο δικαίωμα, εμφανίζουν όμως και κάποιες ενοχικές εκφάνσεις (πρβλ. άρθρο 481.2 ΚΠολΔ) πχ αγωγή διανομής (ΑΚ 799,1113) ή αγωγή κανονισμού ορίων (ΑΚ 1020).

Περί νομής αγωγές: Αγωγές που αφορούν τη νομή ενός ακινήτου (989, 987 ΑΚ)

Συνεπώς εγγράφονται, Διεκδικητική αγωγή (1094 ΑΚ), Αρνητική αγωγή (1108 ΑΚ), Περί κλήρου αγωγή όταν αφορά ακίνητο, Περί νομής αγωγές (εκτός από ασφαλιστικά μέτρα νομής), Επίσης, εγγράφονται οι ανταγωγές, οι προσεπικλήσεις και οι κύριες παρεμβάσεις.(Δεν εγγράφονται οι πρόσθετες παρεμβάσεις.),

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

αγωγή παροχής διόδου. Αντιθέτως δεν εγγράφονται. Αγωγή για καταδίκη σε δήλωση βούλησης (ενοχική), Αγωγή για αναγνώριση εικονικότητας πώλησης ακινήτου, Αγωγή ακύρωσης διαθήκης ή μέμψης άστοργης δωρεάς, Αγωγή από σχέση οροφοκτησίας.

Σε περίπτωση άσκησης αγωγών και ανακοπών, λοιπόν, που έχουν εγγραφεί στα βιβλία διεκδικήσεων κατά το άρθρο 220 ΚΠολΔ, η σχετική υποχρέωση υποβολής δήλωσης βαρύνει τον ενάγοντα ή ανακόπτοντα στον οποίο αναγνωρίζεται ένα «νομικό δύνασθαι» (σε δικονομικού δικαίου επίπεδο), που αποτελεί εγγραπτό δικαίωμα κατά το άρθρο 2 § 3 ν. 2308/1995, σε συνδυασμό και προς το άρθρο 12 § 1, ιβ ν. 2664/1998. διεκδικήσεων του άρθρου 220 ΚΠολΔ. Συνυποβαλλόμενα με τη δήλωση έγγραφα στις διαληφθείσες περιπτώσεις είναι τα αντίγραφα α) της αγωγής, ανακοπής κλπ., η οποία πρέπει να συνοδεύεται από την έκθεση κατάθεσης δικογράφου στο αρμόδιο δικαστήριο, στην οποία αναγράφεται ο ειδικός αριθμός κατάθεσης του δικογράφου, που έχουν εγγραφεί στα βιβλία διεκδικήσεων και β) του πιστοποιητικού εγγραφής της στα βιβλία διεκδικήσεων, το οποίο, ενδέχεται να αναγράφει και τις αποφάσεις που εκδόθηκαν επί των ως άνω αγωγών και ανακοπών. Το δικόγραφο της αγωγής παίρνει σαν αριθμό τίτλου τον «ειδικό αριθμό κατάθεσης δικογράφου» που αναγράφεται στην έκθεση κατάθεσης δικογράφου. Ημερομηνία τίτλου είναι η ημερομηνία του δικογράφου της αγωγής.

Οι εγγραπτές αγωγές ασκούνται στο Ειρηνοδικείο και στο Πρωτοδικείο (Μονομελές και Πολυμελές) ανάλογα με την υλική αρμοδιότητα του δικαστηρίου. Τα ένδικα μέσα της έφεσης και της αναίρεσης δεν εγγράφονται.

Οι τελεσίδικες καταψηφιστικές αποφάσεις για εμπράγματα δικαιωματα πάνω σε ακίνητο και οι τελεσίδικες με τις οποίες αναγνωρίζεται κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο μεταγράφονται. Η απόφαση σημειώνεται στο περιθώριο της ασκηθείσας αγωγής. Ωστόσο η απόφαση του εφετείου δεν μπορεί να αποτελέσει τίτλο κτήσης παρά μόνο εάν προσκομίζεται και η πρωτοβάθμια απόφαση την οποία επικυρώνει η εφετειακή. Απόφαση του Άρειου Πάγου δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση τίτλο κτήσης.

12. ΜΗ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

12.1. ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΜΗ ΕΓΓΡΑΠΤΕΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΔΗΜΟΣΙΑ ΑΡΧΗ

Δικαιώματα χρήσης ακινήτων του Δημοσίου, ΟΤΑ κλπ., κατόπιν παραχωρήσεως τους είτε με διοικητική πράξη είτε με σύμβαση, ως ενοχικά απλώς δικαιώματα, δεν συνιστούν εγγραπτά δικαιώματα κατά τις διατάξεις του ν.2308/1995 και δεν υποβάλλεται γι' αυτά δήλωση.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

13. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

13.1. ΖΗΤΗΜΑΤΑ ΕΠΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ

13.1.1. ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η δεύτερη μεγάλη κατηγορία παραχωρητηρίων - πέραν της διανομής και παραχώρησης αγροτεμαχίων σε ακτήμονες καλλιεργητές, για την οποία βλ. παραπάνω (υπό 15.1.1) - είναι αυτά που αφορούν σε παραχωρήσεις αστικών ακινήτων για τη στέγαση αστών προσφύγων. Το είδος του δικαιώματος που αποκτάται με τα εν λόγω παραχωρητήρια του Δημοσίου προκύπτει από το περιεχόμενο της συγκεκριμένης κάθε φορά διοικητικής πράξης παραχώρησης και μπορεί να είναι δικαίωμα κυριότητας ή δουλείας οίκησης ή ενοχικό δικαίωμα χρήσης για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών. Εγγραπτό δικαίωμα κατά τον ν. 2308/1995 είναι το προκύπτει από το παραχωρητήριο δικαίωμα μόνον όταν αυτό έχει εμπράγματο (όχι ενοχικό) χαρακτήρα και μόνο γι' αυτό υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης, στην οποία επισυνάπτονται το παραχωρητήριο και το πιστοποιητικό μεταγραφής του στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Την υποχρέωση αυτή έχουν και οι κληρονόμοι του παραχωρησιούχου, εκτός αν από τις ρυθμίζουσες το δικαίωμα αυτό διατάξεις προκύπτει αποκλεισμός της διαδοχής (βλ. ιδίως β.δ. 330 της 15 - 4 / 23.5.1960 "περί κωδικοποίησης της περί αποκαταστάσεως των αστών προσφύγων νομοθεσίας ν. 2044/1952").

13.2. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΙ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ

Έως το χρονικό σημείο της διανομής στα μέλη, η κυριότητα της έκτασης που απέκτησε ο συνεταιρισμός, παραμένει σ' αυτόν, ο οποίος και υποχρεούται ως εκ τούτου (ως ν.π.ι.δ.) σε υποβολή δήλωσης του ν.2308/1995. Μετά την κατά τα ως άνω έγκριση της μελέτης, η κυριότητα των διανεμόμενων γεωτεμαχίων, κατά τις ανωτέρω διακρίσεις, περιέρχεται στα μέλη του συνεταιρισμού, τα οποία πλέον, ως έχοντα την κυριότητα, έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν.2308/1995, συνυποβάλλοντας και αντίγραφο του τίτλου τους και του πιστοποιητικού μεταγραφής.

13.3. ΘΕΜΑΤΑ ΔΑΣΙΚΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ

- Τα δάση και οι δασικές εκτάσεις ανήκουν στην κυριότητα ή του Κράτους ή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου (π.χ. ΟΤΑ) ή ιδιωτών (φυσικών και νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου). Τα σχετικά ζητήματα ρυθμίζονται σήμερα με τον ν. 998/1979 και με όσες διατάξεις του δασικού κώδικα (ν.δ. 86/1969) δεν καταργήθηκαν με το άρθρο 79 του ν.998/1979.
- Ο δασικός ή όχι χαρακτήρας ορισμένης περιοχής (ανεξάρτητα από το αν ανήκει ή όχι στο Δημόσιο) προκύπτει από τους προβλεπόμενους στο άρθρο 27 ν. 2664/1998 δασικούς χάρτες. Έως τη σύνταξη των χαρτών ισχύει η διαδικασία του άρθρου 14 του ν. 998/1979. Διενέργειες για ιδιοκτησιακά δικαιώματα σε δάσος ή δασική έκταση μεταξύ Δημοσίου και ιδιωτών σε περιοχές που κηρύσσεται υπό κτηματογράφηση με βάση τον ν. 2308/1995, αντιμετωπίζονται με τις διαδικαστικούς χαρακτήρα διατάξεις του άρθρου 28 ν. 2664/1998.

ΣΥΜΒΑΣΗ	ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ	ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΚΤ5-13	ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

13.4. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ

- Τα κοινόχρηστα ακίνητα, εφόσον δεν ανήκουν σε Δήμο ή Κοινότητα ή ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά (π.χ. ότι ανήκουν σε ιδιώτη), ανήκουν στο Δημόσιο (968 ΑΚ). Επομένως σε ό,τι αφορά την υποχρέωση υποβολής δήλωσης κυριότητας σύμφωνα με τον ν. 2308/1995, αν πρόκειται για ακίνητα Δήμων και Κοινοτήτων ή για ακίνητα ιδιωτών, υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης όταν η περιοχή στην οποία αυτά κείνται κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση, ενώ, αν πρόκειται για ακίνητα που ανήκουν στο Δημόσιο, το Δημόσιο έχει δικαίωμα (όχι υποχρέωση) να τα δηλώσει.
- Επί των κοινόχρηστων ακινήτων που ανήκουν στο Δημόσιο είναι δυνατόν, σύμφωνα με τον νόμο, να παραχωρήσει η Διοίκηση ιδιαίτερα ιδιωτικά δικαιώματα, εφόσον με αυτά εξακολουθεί να εξυπηρετείται ή τουλάχιστον να μην αναιρείται η κατά τον προορισμό τους κοινή χρήση (970 ΑΚ). Στο μέτρο που ορισμένα από τα δικαιώματα αυτά είναι ενδεχομένως από τη φύση τους (με βάση το περιεχόμενο που προκύπτει από την πράξη παραχώρησής τους) εγγραπτά και σήμερα στα δημόσια βιβλία που τηρούν τα υποθηκοφυλακεία, πρέπει αυτά να δηλωθούν και στο Κτηματολόγιο. Όταν όμως, αντίθετα, πρόκειται για παραχώρηση κοινόχρηστου ακινήτου του Δημοσίου κατά χρήση, το παραχωρούμενο δικαίωμα δεν έχει εμπράγματο χαρακτήρα και δεν αποτελεί εγγραπτό στο Κτηματολόγιο δικαίωμα.
- Σε ό,τι αφορά στους κοινόχρηστους χώρους βάσει της πολεοδομικής νομοθεσίας, θα πρέπει να επισημανθούν τα εξής:
- Οι κοινόχρηστοι χώροι των οικισμών (πλατείες, δρόμοι, άλση, κήποι κλπ), που καθορίζονται από τα εγκεκριμένα ή τροποποιημένα ρυμοτομικά σχέδια, θεωρείται ότι περιήλθαν στην κοινή χρήση από την έγκριση του σχεδίου, χωρίς άλλη ενέργεια (π.χ. μεταγραφή) και αφού τηρηθεί η διαδικασία της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης και καταβληθεί αποζημίωση στους δικαιούχους, που χάνουν εξ αυτού του λόγου τα δικαιώματα που είχαν επί των εν λόγω ακινήτων (ν.δ. 17-7-1923). Επίσης περιέρχονται στην κοινή χρήση εκτάσεις που χαρακτηρίστηκαν ως κοινόχρηστες βάσει ρυμοτομικού σχεδίου και ανήκαν σε εκείνους που επιδίωξαν την έγκριση ή ζήτησαν την τροποποίηση του σχεδίου ή την έχουν αποδεχθεί, έστω και σιωπηρά, χωρίς να εκδηλώσουν εγγράφως αντίθεση ή επιφύλαξη (άρθρο 1 ν.δ. 690/1948). Στην περίπτωση αυτή δημιουργείται αμάχητο τεκμήριο παραίτησης των εν λόγω ιδιοκτητών από την κυριότητα τους ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα και συνεπώς δεν οφείλεται αποζημίωση. Σύμφωνα επίσης με το ν.δ. 690/1948, θεωρείται ότι περιέρχονται στην κοινή χρήση και οι χώροι οι οποίοι δεν καθορίστηκαν ως κοινόχρηστοι από το ρυμοτομικό σχέδιο, αλλά για τους οποίους οι ιδιοκτήτες που επέσπευσαν την έγκριση του σχεδίου εκδήλωσαν με οποιονδήποτε τρόπο την πρόθεσή τους να τους θέσουν στην κοινή χρήση, παραιτούμενοι από την κυριότητα τους.
- Οι παραπάνω πολεοδομικές ρυθμίσεις, στο μέτρο που επάγονται μεταβολές ως προς την κυριότητα ακινήτων που καταλαμβάνονται από τα εγκρινόμενα σχέδια με βάση τις εν λόγω πολεοδομικές ρυθμίσεις, έχουν επίπτωση και σε ό,τι αφορά την υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν.2308/1995. Έτσι σε περίπτωση αποκοπής τμήματος ακινήτου με τη βούληση του ιδιοκτήτη για να δοθεί το τμήμα αυτό στην κοινή χρήση, υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχει ο τελευταίος μόνο για το εναπομένον τμήμα του ακινήτου, το οποίο εξακολουθεί να του ανήκει κατά κυριότητα. Αντίθετα, για το τμήμα του ακινήτου που κατέστη κοινόχρηστο, υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 έχει όποιος κατέστη κύριος αυτού, εκτός αν αυτό περιήλθε κατά κυριότητα στο Δημόσιο, το οποίο έχει μόνο δικαίωμα και όχι υποχρέωση υποβολής δήλωσης.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- Κατά το άρθρο 3 § 4 του ν.δ. 690/1948, οι καταργούμενοι από το ρυμοτομικό σχέδιο κοινόχρηστοι χώροι προσκυρώνονται για να καταστούν άρτια όσα οικόπεδα είναι μη άρτια και για να τακτοποιηθούν άρτια οικόπεδα που έχουν ανάγκη τακτοποίησης. Το ίδιο ισχύει και για τους ιδιωτικούς δρόμους που δεν έχουν εγκριθεί από το ρυμοτομικό σχέδιο, υπό την προϋπόθεση ότι η προσκύρωση δεν αποκλείει την επικοινωνία νόμιμων οικοδομών με τους εγκεκριμένους δρόμους. Οι δημοτικοί δρόμοι όμως που καταργούνται με το ρυμοτομικό σχέδιο χάνουν την ιδιότητα τους ως κοινόχρηστων και εκτός συναλλαγής πραγμάτων και περιέρχονται στην ιδιωτική περιουσία του δήμου. Το ίδιο συμβαίνει και στην περίπτωση καταργούμενων κοινόχρηστων χώρων που ανήκουν σε δήμους και οι οποίοι προήλθαν από επίστευση των ιδιοκτητών. Σε κάθε περίπτωση δήλωση του ν. 2308/1995 υποβάλλεται από τον εκάστοτε κύριο των προαναφερόμενων ακινήτων. Αν πρόκειται για οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο πλην του Δημοσίου, υφίσταται υποχρέωση υποβολής δήλωσης, ενώ αν πρόκειται για το Δημόσιο, αυτό έχει απλώς δικαίωμα για υποβολή δήλωσης.

13.5. ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

- Σε ό,τι αφορά στην υποχρέωση υποβολής δήλωσης βλ. παραπάνω υπό 2.1.
- Τα αδέσποτα ακίνητα καθώς και οι περιουσίες όσων πεθαίνουν χωρίς κληρονόμο ανήκουν σύμφωνα με το άρθ. 972 Α.Κ. στο Ελληνικό Δημόσιο.
- Τα ακίνητα του Δημοσίου δεν υπόκεινται σε χρησικτησία τακτική ή έκτακτη σύμφωνα με το άρθρο 4 του α.ν. 1539/1938 «περί προστασίας των Δημοσίων Κτημάτων». Πριν όμως από την έναρξη ισχύος του ήταν δυνατόν να χρησιδεσπόσει κάποιος σε ακίνητο του Δημοσίου εφόσον έως τις 11.09.1915 είχε συμπληρωθεί τριακονταετής νομή έκτακτης χρησικτησίας (άρθρο 4 § 2).
- Πέραν των ανωτέρω θα πρέπει να σημειωθεί επίσης ότι δεν τίθεται θέμα χρησικτησίας (τακτικής ή έκτακτης), για τα κοινόχρηστα ακίνητα και τα ακίνητα του Δημοσίου που εξυπηρετούν δημόσιους σκοπούς (και για όσο φυσικά χρονικό διάστημα έχουν αυτή τη λειτουργία), όπως π.χ. ο αιγιαλός ή τα ακίνητα που είναι προορισμένα για κοινωφελείς σκοπούς, τα οποία και υπό το προΐσχύσαν και υπό το ισχύον δίκαιο είναι πράγματα «εκτός συναλλαγής» (κατά την έννοια του άρθρου 966 ΑΚ) και είναι γι' αυτόν ακριβώς το λόγο, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 1054 ΑΚ ανεπίδεκτα χρησικτησίας (όμοια αντιμετώπιση και υπό το προΐσχύσαν δίκαιο).

13.6. ΑΚΙΝΗΤΑ ΤΩΝ ΟΤΑ

- Για την προστασία των ακινήτων των Δήμων και Κοινοτήτων εφαρμόζεται το άρθρο 1 § 1 του ν.δ. 31/1968, το οποίο όπως ισχύει σήμερα (ύστερα από την τροποποίηση του με το άρθρο 62 ν. 1416/1948), έχει ως εξής: «Ως προς τα κτήματα των δήμων και κοινοτήτων εφαρμόζεται η νομοθεσία που ισχύει εκάστοτε για την προστασία της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου εκτός από τα άρθρα 8 έως 20 του α.ν. 1539/1938» Επομένως, χρησικτησία επί ακινήτων των ΟΤΑ είναι αντιτάξιμη έναντι αυτών αν έχει συμπληρωθεί έως την 2.12.1968 (ημέρα ενάρξεως ισχύος του ν.δ. 31/1968). Από αυτό το χρονικό σημείο και ύστερα τα ακίνητα των Δήμων και Κοινοτήτων εξαιρούνται της χρησικτησίας (βλ. και άρθρα 170 § 5 ν. 1965/1980).
- Διαφορετική από την ιδιωτική περιουσία των δήμων και κοινοτήτων είναι η αντιμετώπιση των πραγμάτων (κυρίως ακινήτων), που είναι - κατά τη διατύπωση της ΑΚ 968 - «προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοτικών και κοινοτικών σκοπών», τα οποία κατά τη διάταξη αυτή, είναι

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

«εκτός συναλλαγής» και ως εκ τούτου, κατ' εφαρμογήν του άρθρου 1054 ΑΚ είναι και ανεπίδεκτα χρησικτησίας (τακτικής ή έκτακτης). Παρόμοια ήταν η αντιμετώπιση των εν λόγω εκτός συναλλαγής πραγμάτων και υπό το προϊσχύσαν δίκαιο (βλ. και παραπάνω υπό 14.3 και 15.6).

13.7. ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

- Σύμφωνα με το άρθρο 62 § 2 του ν. 590/77 «περί του Καταστατικού Χάρτη της Εκκλησίας της Ελλάδος» δεν υπόκεινται σε χρησικτησία ακίνητα, τα οποία ανήκουν σε εκκλησιαστικά νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου. Τέτοια νομικά πρόσωπα είναι, σύμφωνα με το άρθρο 1 § 4 του ίδιου νόμου, η Εκκλησία της Ελλάδος, οι Μητροπόλεις, οι Ενορίες και οι Ενοριακοί Ναοί, οι Μονές, η Αποστολική Διακονία, ο Οργανισμός Διοικήσεως Εκκλησιαστικής Περιουσίας (ΟΔΕΠ), το Ταμείο Ασφαλίσεως Κλήρου Ελλάδος (ΤΑΚΕ) και το Διορθόδοξον Κέντρον της Εκκλησίας της Ελλάδος. Όλων αυτών των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου τα ακίνητα εξαιρούνται συνεπώς της χρησικτησίας.
- Συναφώς προς τα ανωτέρω θα πρέπει επίσης να παρατηρηθεί ότι κατά το άρθρο 1054 ΑΚ «ανεπίδεκτα χρησικτησίας, τακτικής ή έκτακτης, είναι τα εκτός συναλλαγής πράγματα». Τέτοια εκτός συναλλαγής πράγματα είναι κατά το άρθρο 966 και εκείνα που είναι προορισμένα για την εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών, όπως είναι π.χ. οι ναοί και γενικότερα τα αφιερωμένα στη δημόσια λατρεία πράγματα, τα νεκροταφεία κ.ά. . τα οποία και υπό το προϊσχύσαν δίκαιο ήταν ανεπίδεκτα επίσης χρησικτησίας. (Βλ. σχετικά ΑΠ 114/1957 ΝοΒ 5, 637, σύμφωνα με την οποία ανεπίδεκτα χρησικτησίας υπό το προϊσχύσαν δίκαιο ήταν «τα ακίνητα των εκκλησιών και ευαγών οίκων». Βλ. περαιτέρω για το ίδιο ζήτημα Γεωργιάδη στον ΑΚ Γεωργιάδη - Σταθόπουλου, άρθρα 1054 αρ.5 και 1055 αρ. 7, καθώς επίσης Παππά στον ίδιον ΑΚ, Εισαγωγικές Παρατηρήσεις στα άρθρα 966 - 971 αρ. 3 επ., 14 επ., 39 και άρθρο 966 αρ. 64 επ.)
- Σε ό,τι αφορά ειδικώς τα μοναστηριακά ακίνητα, αυτά εμπίπτουν όπως ήδη αναφέρθηκε (παραπάνω, υπό 15.6), στη ρύθμιση του άρθρου 21 ν.δ. της 22.4./15.5.1926 «περί διοικητικής αποβολής από των κτημάτων της Αεροπορικής Αμύνης» και άρα εξαιρούνται από 12.9.1915 της χρησικτησίας. Επομένως και για τα εν λόγω ακίνητα είναι αντιτάξιμη έναντι των κυρίων τους Ι. Μονών έκτακτη χρησικτησία που είναι ήδη συμπληρωμένη έως την 11.9.1915. Η μόνη διαφορά από τη χρησικτησία δημόσιων κτημάτων έγκειται στον χρόνο της απαιτούμενης νομής, που για τις Ι. Μονές ήταν όχι η τριακονταετία του ν. ΓΧΞ/1910, αλλά η τεσσαρακονταετία του ρωμαϊκού δικαίου (βλ. σχετικά Ε. Δωρή, ό.π. , σελ'. 439 επ. αρ. 6, σελ. 442 αρ. 10 και σελ. 443 επ. αρ. 12γ).
- Ιδιοκτησίες που δηλώνονται ως εκκλησιαστική περιουσία και για τις οποίες δεν υπάρχουν τίτλοι (π.χ. δωρεές πιστών χωρίς τίτλους), δεν θεωρούνται εκκλησιαστική περιουσία, εκτός αν συμπληρώθηκε ήδη εικοσαετία από την παράδοση της νομής και αποκτήθηκε κυριότητα με χρησικτησία.

ΣΥΜΒΑΣΗ
ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ & ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΣΤΙΣ ΥΠΟΛΟΙΠΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ Π.Ε. ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ & ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

14. ΕΝΤΥΠΟ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ

ΑΠΟΔΕΚΤΗΣ	ΓΚΤ	ΠΑΡΑΛΑΒΗ	
		ΗΜΕΡ/ΝΙΑ	ΥΠΟΓΡΑΦΗ