

ΝΟΜΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ	4
1.1	Η ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ	4
1.2	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	4
1.2.1	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ - ΠΡΑΓΜΑ.....	4
1.2.2	ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ	4
2	ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	6
2.1	ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΕΙΚΤΙΚΑ ΚΑΙ ΑΝΕΠΙΔΕΚΤΑ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ	6
2.1.1	ΑΝΕΠΙΔΕΚΤΑ.....	6
2.2	ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΑ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ	7
2.2.1	ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	7
2.2.2	Η ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ	9
2.2.3	ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΤΑ	10
2.3	Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΠΕΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ.....	10
3	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	10
3.1	ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	10
3.2	ΚΤΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	11
3.3	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	11
3.3.1	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΣΥΜΒΑΣΗ - ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ	12
3.3.2	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΤΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ.....	12
3.3.3	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ	12
3.3.4	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ	13
3.3.5	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΠΙΔΙΚΑΣΗ	13
3.3.6	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΝΩΣΗ	14
3.3.7	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΠΡΟΣΧΩΣΗ	14
3.3.8	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ.....	14

3.4	ΕΙΔΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	14
3.4.1	ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	15
3.4.2	ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	15
4	ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	15
4.1	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ	17
4.2	ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ	18
4.2.1	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	18
4.2.2	ΟΙΚΗΣΗ	19
4.2.3	ΑΛΛΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ	20
5	ΒΑΡΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ	20
5.1	ΥΠΟΘΗΚΕΣ	20
5.2	ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ	22
6	ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	22
6.1	ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ	23
6.1.1	ΜΕΤΑΓΡΑΦΟΜΕΝΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ	23
6.1.2	ΕΠΙΔΙΚΑΣΕΙΣ, ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΕΙΣ, ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΕΙΣ	24
6.1.3	ΑΛΛΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ	25
6.2	ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ	25
7	ΑΥΤΟΤΕΛΗ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ	26
7.1	ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	26
7.1.1	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	26
7.1.2	ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	28
7.2	ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	28
7.2.1	ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΤΗΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	29
7.2.2	ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	29
7.2.3	ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΗΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	30

7.3	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	31
7.4	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	31

8 ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ, ΤΙΤΛΟΙ ΚΑΙ ΑΙΤΙΕΣ ΚΤΗΣΗΣ ΣΤΟ ΕΚ 32

8.1	ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	32
8.2	ΕΙΔΗ ΤΙΤΛΩΝ.....	33
8.3	ΑΙΤΙΕΣ ΚΤΗΣΗΣ	34

9 ΕΝΤΥΠΟ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

1 ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ

1.1 Η ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

Ο χώρος αποτελείται από το χώρο εκτός συναλλαγής και από το χώρο εντός συναλλαγής.

Ο χώρος εκτός συναλλαγής αποτελείται από γεωτεμάχια, η αρμοδιότητα διαχείρισης των οποίων ανήκει στα δημόσια θεσμοθετημένα όργανα.

Ο χώρος εντός συναλλαγής αποτελείται από γεωτεμάχια ή γενικότερα ακίνητα, των οποίων το περιεχόμενο της νομικής τους διάστασης διαπραγματεύεται το εμπράγματο δίκαιο.

1.2 ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1.2.1 ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ - ΠΡΑΓΜΑ

Στη γενικότερη έννοια "αντικείμενο" περιλαμβάνεται κάθε τι που διαστέλλεται από το Πράγμα πρόσωπο, θεωρουμένου ως υποκειμένου. Έτσι στην έννοια αντικείμενο περιλαμβάνονται τα ενσώματα αντικείμενα (πράγματα) και τα ασώματα αντικείμενα (π.χ. άυλα αγαθά, οικονομικά αγαθά). Άρα το αντικείμενο είναι έννοια υπερκείμενη, στην οποία υπάγεται και η έννοια του πράγματος. Κάθε πράγμα είναι αντικείμενο, κάθε αντικείμενο όμως δεν είναι πράγμα.

Ως "πράγμα" ορίζεται κάθε ενσώματο, απρόσωπο, αυθύπαρκτο και δεκτικό ανθρώπινης εξουσίας αντικείμενο.

Τα κατά τα προηγούμενα ορισθέντα ως πράγματα διαχωρίζονται σε ακίνητα πράγματα και σε κινητά πράγματα. Άρα το πράγμα είναι έννοια υπερκείμενη, στην οποία υπάγεται η έννοια του ακινήτου. Κάθε ακίνητο είναι πράγμα, κάθε πράγμα όμως δεν είναι ακίνητο.

Κατά το νομικό ορισμό ως ακίνητο πράγμα ή απλώς ακίνητο ορίζεται το έδαφος ή η αυθύπαρκτη γη με τα συστατικά του πράγματος μέρη και τα παραρτήματά του, όπου:

- το έδαφος ή η αυθύπαρκτη γη δεν είναι ενιαίο ακίνητο, αλλά εμπεριέχει τόσα τμήματα όσα και τα αυθύπαρκτα τμήματα γεωτεμαχίων, στα οποία έχει διαιρεθεί.
- τα συστατικά μέρη του ακινήτου είναι κυρίως αυτά, που συνδέονται ή συνεχονται με το έδαφος.

Ειδικότερα αναφέρονται:

- τα πράγματα, που συνδέονται στέρεα με το έδαφος, ιδίως τα οικοδομήματα.
- τα προϊόντα του ακινήτου, εφ' όσον συνεχονται με το έδαφος
- τα φυτά από τη στιγμή της φύτευσης και οι σπόροι από τη στιγμή της σποράς.
- το υπόγειο νερό και η πηγή.

Σημειώνεται ότι συστατικό ακινήτου μπορεί να είναι και άλλο ακίνητο, όπως συμβαίνει στις περιπτώσεις προσκύρωσης.

Τα παραρτήματα / παρακολουθήματα του ακινήτου είναι τμήματα, που εξυπηρετούν διαρκώς τον οικονομικό σκοπό του κυρίου πράγματος. Ο προορισμός εξυπηρέτησης του ακινήτου δίνεται στο παράρτημα από αυτούς, που έχουν διαρκή δικαιώματα πάνω στο κύριο πράγμα. Το παράρτημα/παρακολουθήμα είναι συνδεδεμένο διαρκώς με το κύριο πράγμα. Όταν μεταβιβάζεται το κύριο πράγμα μεταβιβάζεται και το παράρτημα αυτού.

1.2.2 ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ

Η έννοια της δικαιοπραξίας ορίζεται ως η αντικειμενική υπόσταση, που περιέχει μια ή περισσότερες δηλώσεις ιδιωτικής βούλησης, οι οποίες κατευθύνονται στην παραγωγή εννόμου αποτελέσματος έχοντας ως αίτιον της επέλευσής του τις δηλώσεις αυτές.

1.2.2.1 ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Οι δικαιοπραξίες διακρίνονται σε:

- μονομερείς

- δικαιопραξίες εν ζωή ή αιτία θανάτου
- δικαιопραξίες χαριστικές, επαχθείς και κληρονομικές
- δικαιопραξίες υποσχετικές και εκποιητικές
- δικαιопραξίες εμπράγματα, οικογενειακές και κληρονομικές
- δικαιопραξίες ενοχικές. Ενοχική δικαιопραξία είναι εκείνη δια της οποίας θεμελιώνεται, τροποποιείται ή λύνεται ενοχική σχέση (πώληση, μίσθωση).

Τα κυριότερα χαρακτηριστικά των σχετικών με τα ακίνητα δικαιопραξιών είναι ότι αυτές:

- συστήνονται υπό ορισμένες προϋποθέσεις έγκυρης κατάρτισης (ικανότητα, βούληση, νόμιμο περιεχόμενο, κ.ά.)
- μπορούν να ακυρωθούν (με δικαστική απόφαση), αν ενέχουν τα στοιχεία της κυριότητας (πλάνη, απάτη, απειλή)
- έχουν ορισμένο τύπο, που πρέπει να τηρείται προκειμένου να θεωρούνται έγκυρες
- δεν μπορούν να συσταθούν, αν αντίκεινται σε απαγορευτική διάταξη νόμου
- έχουν δομή μη τυποποιημένη με διασπορά των βασικών πληροφοριών, οι οποίες είναι οι συχνότερα άμεσα αναγκαίες (τύπος δικαιопραξίας, αξία, συμβαλλόμενοι, εμβαδό γεωτεμαχίου, εμβαδό ακινήτου, ποσοστό συμμετοχής στο γεωτεμάχιο, ποσοστά συνιδιοκτησίας (αν υπάρχουν), αιρέσεις (αν υπάρχουν) κ.τ.λ. Αυτό σημαίνει ότι απαιτείται μεγάλος χρόνος αναζήτησης των πληροφοριών αυτών.

1.2.2.2 ΕΙΔΗ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΩΝ

Οι γνωστές γενικές περιπτώσεις δικαιопραξιών, που σχετίζονται με το ακίνητο, είναι οι προκύπτουσες από τα επόμενα αναφερόμενα σχετικά με την κυριότητα ακινήτου, τις δουλείες επί ακινήτου και τη δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Υπάρχουν όμως και δικαιопραξίες ειδικών χαρακτηριστικών, οι υπό αίρεση.

1.2.2.3 ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΥΠΟ ΑΙΡΕΣΗ

Αίρεση είναι ο πρόσθετος όρος σε δικαιопραξία, με τον οποίο η ενέργεια της δικαιопραξίας εξαρτάται από αβέβαιο μελλοντικό γεγονός.

Αναβλητική αίρεση είναι η αίρεση, όταν τα αποτελέσματα της δικαιопραξίας δεν επέρχονται αμέσως, αλλά όταν συμβεί το μέλλον και αβέβαιο γεγονός. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αναβλητικής αίρεσης σε δικαιопραξίες ακινήτων είναι:

- η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου με πώληση υπό την αναβλητική αίρεση της εξόφλησης του τιμήματος, εφόσον ο χρόνος καταβολής του τιμήματος ολόκληρου ή και σε δόσεις έχει συναρτηθεί με το στάδιο κατασκευής των εργασιών εκ μέρους του ιδιώτη ή εργολήπτη πωλητή (διαλυτική αίρεση).
- η σύμβαση της δωρεάς αιτία θανάτου, η οποία τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της προαποβίωσης του δωρητή.

Προσύμφωνο ακινήτου. Προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου είναι η δικαιопραξία (σύμβαση) εκείνη, με την οποία αναλαμβάνεται η υποχρέωση και δημιουργείται δέσμευση για τη μελλοντική κατάρτιση της οριστικής δικαιопραξίας (σύμβασης) μεταξύ των συμβαλλομένων μερών.

1.2.2.4 ΝΟΜΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατοχή ακινήτου είναι η φυσική εξουσία του προσώπου σε ακίνητο. Κάτοχος είναι το πρόσωπο, που έχει την εξουσία αυτή επί του κατεχομένου ακινήτου.

Νομή ακινήτου είναι η φυσική εξουσία του προσώπου σε ακίνητο (η κατοχή), η οποία ασκείται με διάνοια κυρίου, ήτοι με τη θέληση του προσώπου για εξουσίαση του ακινήτου για τον εαυτό του. Το πρόσωπο έχει το ακίνητο ως δικό του, αδιάφορο αν το ακίνητο είναι πραγματικά δικό του ή όχι. Νομέας είναι το πρόσωπο, που έχει την εξουσία αυτή επί του νεμόμενου ακινήτου. Εκείνος που έχει στη νομή του το ακίνητο κατά την έναρξη και τη λήξη ορισμένης χρονικής περιόδου τεκμαίρεται ότι το νέμεται και κατά τον ενδιάμεσο χρόνο. Ο νομέας αντιμετωπίζεται ως ιδιοκτήτης, όταν υπάρχει αιτία κατοχής.

Οι ιδιότητες του κατόχου, του νομέα και του κυρίου (ιδιοκτήτη) ενός ακινήτου μπορούν να ταυτίζονται, να συμπίπτουν μερικώς ή να διαφέρουν.

2 ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η χρησικτησία είναι πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας από αυτόν που νέμεται το ακίνητο για μεγάλο χρονικό διάστημα (χρησιδεσπόζων). Με τη χρησικτησία επέρχεται απόσβεση της υπάρχουσας κυριότητας ακινήτου και δημιουργείται νέα κυριότητα επ'αυτού. Η χρησικτησία κατά συνέπεια συνιστά κτητική παραγραφή της κυριότητας. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την απόσβεση της υπάρχουσας κυριότητας ακινήτου και τη δημιουργία νέας. Επίσης με τη χρησικτησία επέρχεται και απόσβεση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τρίτων, τα οποία τυχόν υπάρχουν πάνω στο ακίνητο. Απαραίτητη προϋπόθεση για την κτήση της κυριότητας με χρησικτησία είναι η νομή του χρησιδεσπόζοντα πάνω στο ακίνητο. Αυτή πρέπει να είναι συνεχής και αδιάκοπη, δηλαδή να υπάρχει καθ'όλον τον απαιτούμενο για τη χρησικτησία χρόνο. Η χρησικτησία διακρίνεται σε:

- τακτική και έκτακτη. Η διάκριση αυτή αναφέρεται τόσο στις προϋποθέσεις όσο και στα δικαιολογητικά λόγω καθιέρωσης του θεσμού.
- χρησικτησία κυριότητας, όταν ο χρησιδεσπόζων επιτυγχάνει την κτήση της κυριότητας και
- χρησικτησία ελευθερώσεως, όταν ο χρησιδεσπόζων επιτυγχάνει παράλληλα προς την κτήση της κυριότητας ή ανεξάρτητα από αυτήν, την απαλλαγή της κυριότητας από υφιστάμενα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα.

Οι δικαιολογητικοί λόγοι του θεσμού της χρησικτησίας είναι:

- η εναρμόνιση της νομικής και της πραγματικής κατάστασης (ο νομέας γίνεται κύριος). Ο λόγος αυτός οδηγεί σε εκκαθάριση των ιδιοκτησιακών εκκρεμοτήτων.
- η εξασφάλιση του συνεχούς της εκμετάλλευσης του ακινήτου, στόχος που επιτυγχάνεται καλύτερα, όταν ο νομέας αναγνωρισθεί ως κύριος. Ο λόγος αυτός εξυπηρετεί κατά συνέπεια την εθνική οικονομία.
- η προτίμηση του νομέα, που ενδιαφέρθηκε για τη συντήρηση και την αξιοποίηση του ακινήτου, έναντι του κυρίου, που αδιαφόρησε για το ακίνητό του.
- η διευκόλυνση της απόδειξης κτήσης της κυριότητας ακινήτου, όταν ο κύριος δε χρειάζεται να αποδείξει την κυριότητα των δικαιωπαρόχιον του, αλλά αρκεί να αποδείξει τη συνδρομή των προϋποθέσεων της χρησικτησίας.
- η προστασία του καλοπίστου ειδικά στην περίπτωση της τακτικής χρησικτησίας, όταν ο τίτλος παρουσιάζει προβλήματα.

Μειονέκτημα του θεσμού της χρησικτησίας είναι η δυνατότητα να χρησιμοποιηθεί για τη δημιουργία τίτλων κυριότητας (εικονικές δίκες) ή για την καταστρατήγηση φορολογικών διατάξεων (πόθεν έσχες). Ως εκ τούτου η χρησικτησία σε μεγάλο βαθμό ευθύνεται για τη συρρίκνωση της δημόσιας περιουσίας.

2.1 ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΕΙΚΤΙΚΑ ΚΑΙ ΑΝΕΠΙΔΕΚΤΑ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ

Ακίνητα δεκτικά χρησικτησίας είναι όλα τα ακίνητα, εκτός αν με ειδικές διατάξεις είναι ανεπίδεκτα χρησικτησίας και εξαιρούνται ρητά. Αυτό σημαίνει ότι ο χρησιδεσπόζων δεν οφείλει να αποδείξει ότι το ακίνητο είναι δεκτικό χρησικτησίας, αλλά ο μαχόμενος κατά της χρησικτησίας οφείλει να αποδείξει ότι το ακίνητο ανήκει στην κατηγορία των ανεπίδεκτων ή εξαιρούμενων χρησικτησίας.

2.1.1 ΑΝΕΠΙΔΕΚΤΑ

Ανεπίδεκτα χρησικτησίας, τακτικής ή έκτακτης, είναι τα εκτός συναλλαγής ακίνητα. Ειδικότερα στα ανεπίδεκτα χρησικτησίας μεταξύ άλλων περιλαμβάνονται:

- τα κοινόχρηστα πράγματα, όπως είναι οι οδοί κ.τ.λ. Αυτά θεωρούνται απαράγραπτα και αναπαλλοτρίωτα και συνεπώς ανεπίδεκτα νομής και τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας.

- τα ακίνητα των ευαγών οίκων και ευσεβών αιτιών καθώς και τα ακίνητα που εξυπηρετούν κοινωφελή σκοπό, όπως είναι ο εκπαιδευτικός.
 - τα ακίνητα που προορίζονται για εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών, όπως οι ναοί κάθε κατηγορίας, που αποκτούν την ιδιότητά τους από τη στιγμή που καθιερώνονται στη θεία λατρεία.
- Σημειώνεται ότι δεν υπάγονται στην κατηγορία των εκτός συναλλαγής πραγμάτων, οι περιουσίες που καταλείπονται για να εκπονηθούν, προκειμένου να εξυπηρετηθούν από το προϊόν της εκποίησης κοινωφελείς σκοποί.

2.2 ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΑ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ

Εξαιρούμενα της χρησικτησίας τακτικής ή έκτακτης, είναι κυρίως:

- τα ακίνητα που ανήκουν σε πρόσωπα, τα οποία τελούν υπό γονική μέριμνα (προστασία ανηλίκων).
- τα ουσιώδη συστατικά του ακινήτου πριν από τον αποχωρισμό τους.
- τα ακίνητα του δημοσίου (ν.δ.22.04.1926, άρθ.4, ν.δ. 1539/38).
- τα ακίνητα των μονών και γενικότερα η εκκλησιαστική περιουσία (άρθ.21, ν.δ.22.04.1926, άρθ.62, ν.590/77)
- τα ακίνητα των Ο.Τ.Α. (άρθ. 170, ν. 1065/80).

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι τρεις τελευταίες περιπτώσεις που αναλύονται στα επόμενα.

2.2.1 ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Στο προϊσχύον βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο (β.ρ.δ.) μπορούσε να αποκτηθεί κυριότητα σε ακίνητο και με έκτακτη χρησικτησία με άσκηση νομής πάνω σ'αυτό με διάνοια κυρίου, καλή πίστη για μια συνεχόμενη τριακονταετία. Καλή πίστη είναι άδολη κρίση και πεποίθηση του νομέα ότι με την κτήση της νομής του πράγματος δεν προσβάλλεται ουσιαστικά το δικαίωμα του κυρίου στο ίδιο πράγμα ή εκείνου που έχει επικρατέστερο από αυτόν δικαίωμα.

Στο προϊσχύον δίκαιο συνεπώς και τα ακίνητα του δημοσίου ήταν δεκτικά χρησικτησίας. Ειδικότερα στα δημόσια κτήματα, χωρεί έκτακτη χρησικτησία με την άσκηση νομής με διάνοια κυρίου και καλή πίστη, συνυπολογιζομένου και του χρόνου όμοιας νομής του προκτήτορα στο χρόνο του καθολικού ή ειδικού διαδόχου του, αδιάλειπτα επί 30 χρόνια, εφ'όσον αυτή είχε συμπληρωθεί μέχρι την 11.09.1915. Μεταγενέστερα δεν μπορούσε να επέλθει χρησικτησία στα κτήματα αυτά, όπως προκύπτει από τις διατάξεις αφ'ενός του ν.ΔΞΗ/1912 και των διαταγμάτων περί δικαιοστασίας, αφ'ετέρου δε του άρθ.21, ν.δ.22.04/16.05.1926, κατά το οποίο τα δικαιώματα του δημοσίου στα δημόσια κτήματα δεν υπόκεινται σε καμία στο μέλλον παραγραφή, αυτή δε που άρχισε δεν έχει καμία συνέπεια αν μέχρι τη δημοσίευση του ίδιου ν.δ. δε συμπληρώθηκε η τριανταετής κατά τους ισχύοντες νόμους παραγραφή, επομένως και η τριανταετής χρησικτησία για την ταυτότητα του νομικού λόγου.

Κατά συνέπεια, η προβαλλόμενη κατά του δημοσίου χρησικτησία πρέπει να έχει συμπληρωθεί μέχρι 11.09.1915. Το τεκμήριο υπέρ του δημοσίου θεμελιώνεται 30 χρόνια πριν, επειδή ο απαιτούμενος χρόνος χρησικτησίας ήταν τότε 30 χρόνια.

Μέχρι την ισχύ του ν.22.04./16.05.1926 τα επί των ακινήτων δικαιώματα του δημοσίου υπάγονταν μόνο στην έκτακτη χρησικτησία και έκτοτε ούτε στην τακτική, ούτε στην έκτακτη. Μόνο η πριν από την 16.05.1926 συμπληρωθείσα έκτακτη χρησικτησία έχει έννομες συνέπειες για τα κτήματα του δημοσίου και δύναται να οδηγήσει σε κτήση κυριότητας.

Εξ αυτών προκύπτει ότι με τη διαδικασία της έκτακτης χρησικτησίας ιδιοποιήθηκε τμήμα της δημόσιας περιουσίας, κυρίως αγροτικού χώρου ή δασικού χώρου, το οποίο στη συνέχεια απέκτησε αγροτική ή και αστική χρήση. Αντίθετα, ιδιωτικός χώρος κυρίως αγροτικής χρήσης για διάφορους λόγους απέκτησε χρήση δασικού χώρου, όποτε ενέπεσε στο "τεκμήριο του δημοσίου".

Το τεκμήριο υπέρ του δημοσίου περιλαμβάνει όλες τις χρήσεις του χώρου και άρα ισχύει στο δασικό, στον αγροτικό και στον αστικό χώρο. Δημιουργείται λοιπόν το πρόβλημα, το οποίο παραμένει άλυτο μέχρι σήμερα, της απόδειξης της κυριότητας τμημάτων γης κάθε χρήσης. Η ισχύς του τεκμηρίου υπέρ του δημοσίου για τη μη συνολικά καταγεγραμμένα και τη μη πλήρως γνωστή δημόσια περιουσία και σε συνδυασμό με τη μη αποδεικτική ισχύ των μεταγραφόμενων στα υποθηκοφυλακεία πράξεων, δημιουργεί ευρύτερη ανασφάλεια

στις συναλλαγές των επί των ακινήτων εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Η ανασφάλεια αυτή διαβαθμίζεται σε συνάρτηση με τη βασική χρήση γης. Είναι μεγαλύτερη σε ακίνητα του δασικού χώρου, μικρότερη σε ακίνητα του αγροτικού χοίρου και πολύ μικρή σε ακίνητα του αστικού χώρου.

Ειδικότερα, για την απόδειξη της κυριότητας τμημάτων γης, που εμπίπτουν στο τεκμήριο υπέρ του δημοσίου, έχει σημασία αν οι αμφισβητούμενες εκτάσεις:

- έχουν από παλαιά δασικό χαρακτήρα και εξακολουθούν και σήμερα να τον διατηρούν. Στην περίπτωση αυτή η απόδειξη της κυριότητας γίνεται με πλήρη εφαρμογή του τεκμηρίου κατά τα προηγούμενα αναφερθέντα και τα επόμενα αναφερόμενα.
- είχαν από παλαιά δασικό χαρακτήρα και σήμερα είναι αγροτικά ή αστικά. Στην περίπτωση αυτή ο αρχικός δασικός χαρακτήρας οδηγεί στην προεκτίμηση ότι αμφισβητούμενες εκτάσεις είναι δημόσιες, γεγονός που μπορεί να διαπιστωθεί κατά περίπτωση σύμφωνα με τις ισχύουσες περί τεκμηρίου διατάξεις. Πρόσθετο μεγάλο πρόβλημα δημιουργείται με τις αστικοποιημένες (από το κράτος) εκτάσεις της κατηγορίας αυτής. Το πρόβλημα συνίσταται στο γεγονός ότι κατά ένα υπουργείο (γεωργικής ανάπτυξης) οι εκτάσεις αυτές εξακολουθούν να έχουν δασικό χαρακτήρα (επειδή οι χρήσεις του δασικού χώρου προστατεύονται συνταγματικά) και κατά άλλο υπουργείο (Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε.) οι εκτάσεις αυτές είναι αστικές (επειδή έχουν εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως και έχουν κατά πλειοψηφία ανοικοδομηθεί). Λύση στο πρόβλημα αυτό επιχειρήθηκε με το άρθ.4, ν.3127/03, που αναφέρεται στα επόμενα και περιορίζει την ισχύ του τεκμηρίου υπέρ του δημοσίου στις αστικές περιοχές.
- δεν είχαν από παλαιά δασικό χαρακτήρα (γεωργική γη) και στη συνέχεια απέκτησαν τέτοια χρήση (π.χ. λόγω εγκατάλειψης). Στην περίπτωση αυτή δεν αμφισβητείται θεωρητικά ο τίτλος κυριότητας, τροποποιείται όμως η σημερινή υπάρχουσα χρήση, η οποία δεν μπορεί να μεταβληθεί.
- είχαν από παλαιά αγροτική χρήση και εξακολουθούν σήμερα να τη διατηρούν. Στην περίπτωση αυτή πρέπει να διαπιστωθεί αν τεκμαίρονται δικαιώματα του δημοσίου στις εκτάσεις αυτές, όπως προκύπτουν από την καταγραφή των δημοσίων κτημάτων από το ΥΠ.ΟΙ.Ο.

Εκ των ανωτέρω προκύπτει ότι με τις διαδικασίες της έκτακτης χρησικτησίας μεγάλο τμήμα των ακινήτων του δημοσίου (κατά σειρά αστικών, αγροτικών, δασικών) έγινε ιδιωτικό. Πρέπει παράλληλα να γνωρίζουμε ότι υπάρχουν και τμήματα του δασικού χώρου που ανήκουν σε ιδιώτες, είτε επειδή καλύπτουν τις προϋποθέσεις έκτακτης χρησικτησίας προ τις 11.09.1915 είτε επειδή υπάρχουν παλιότερα στοιχεία αναγνώρισης της κυριότητας σε ιδιώτες. Πράγματι, όπως προκύπτει από το β.δ. 16.11.1836 περί ιδιωτικών δασών, η κυριότητα του ελληνικού δημοσίου αναγνωρίζεται σε κάθε έκταση από την έναρξη της ισχύος του δάσους, με εξαίρεση μόνο εκείνα τα τμήματα για τα οποία υπάρχει έγγραφη απόδειξη Τουρκικής Αρχής ότι, πριν από τον Αγώνα για την Ανεξαρτησία, ανήκουν σε ιδιώτες καθώς και εκείνα που ανήκουν σε ιδιωτικά χωριά και με την προϋπόθεση ότι και στις δύο περιπτώσεις, είχαν υποβληθεί στη γραμματεία των οικονομικών, μέχρι την 30.11.1837, οι σχετικοί τίτλοι ιδιοκτησίας.

Συνοπτικά, για τη δυνατότητα απόκτησης κυριότητας δημοσίων κτημάτων με έκτακτη χρησικτησία και σχετικά με το τεκμήριο υπέρ του δημοσίου ισχύουν κυρίως τα κάτωθι:

- στη συμπληρωμένη, σύμφωνα με τα ανωτέρω, μέχρι την 11.09.1915 έκτακτη χρησικτησία δεν έχουν εφαρμογή και δεν ασκούν νόμιμη επιρροή στην κυριότητα που αποκτήθηκε με χρησικτησία οι μεταγενέστερες διατάξεις του ν.4173/29, του α.ν. 1539/38 "περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων", του α.ν. 192/46 και του ν.δ.86/69 "περί δασικού κώδικα", με τις οποίες ορίζεται ότι στα δημόσια γενικά δάση νομέας θεωρείται το δημόσιο, έστω και αν δεν ενήργησε σ'αυτά καμία πράξη νομής, ότι κανείς δεν μπορεί να αποκτήσει δικαιώματα νομής με εκχέρσωση, υλοτομία, σπορά ή οποιαδήποτε άλλη πράξη στα δημόσια δάση κ.τ.λ., ότι μόνη η βοσκή στα δημόσια δάση κ.τ.λ., ουδέποτε θεωρείται ως πράξη νομής ή δουλείας και ότι τα δικαιώματα του δημοσίου στα ακίνητα κτήματα δεν υπόκεινται σε καμία παραγραφή.
- η μη τήρηση επίσης των διατάξεων του ν.δ.17.11/01.12.1836 "περί ιδιωτικών δασών" δεν ασκεί νόμιμη επιρροή στην περίπτωση κτήσης κυριότητας επί δημοσίου δασικού κτήματος με έκτακτη χρησικτησία, τα προσόντα της οποίας, νομή με διάνοια κυρίου επί 30 χρόνια και με καλή πίστη, συμπληρώθηκαν μεταγενέστερα και μέχρι της 11.09.1915.
- από καμία διάταξη δεν προκύπτει ότι απαγορεύθηκε και μετά την ισχύ του β.δ. 16/29.11.1836 η έναρξη και η συμπλήρωση έκτακτης χρησικτησίας, που να οδηγεί στην κτήση κυριότητας τρίτου σε δασική έκταση του δημοσίου, που κατέχεται από ιδιώτη, αφού με το μεταγενέστερο ν.21.06/10.07.1937 "περί

διακρίσεως κτημάτων" τα δάση δε χαρακτηρίστηκαν απαράγραπτα ή αναπαλλοτριώτα, αλλά αυτά περιλαμβάνονται στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου. Επομένως μπορούσε κάποιος να γίνει κύριος ακινήτου του δημοσίου, άρα και δημοσίου δάσους, με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας αρκεί να είχε συμπληρωθεί αυτή προ της 12.09.1915, αφ'ότου ίσχυσαν τα διατάγματα για το δικαιοστάσιο, που εκδόθηκαν σύμφωνα με το ν.ΔΞΗ και τα οποία εξακολούθησαν να ισχύουν μέχρι την έκδοση του ν.δ.28.04/16.05.1926.

- κτήση της κυριότητας δάσους από ιδιώτη μπορούσε να επέλθει με έκτακτη μόνο (όχι τακτική) χρησικτησία που να είχε συμπληρωθεί μέχρι 11.09.1915 γιατί μετά την πάροδο αυτής και εφ' εξής απόκτηση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία σε δημόσιο δάσος δεν ήταν δυνατή, καθ'όσον πράξεις νομής σε δάσος δεν έχουν καμία αξία.
- εφ'όσον ήταν δυνατή η κτήση της νομής στα Εθνικά Λιβάδια, στα οποία δεν έγιναν τοποθετήσεις ποιμνίων μέχρι το έτος 1864, νόμιμα αποκτάται επ'αυτών και κυριότητα από τρίτους με έκτακτη χρησικτησία που η συμπλήρωσή της ήταν δυνατή έως τις 12.09.1915.
- κατά το άρθ.4, ν.3127/03 περιορίστηκε το τεκμήριο υπέρ του δημοσίου σύμφωνα με τα κατωτέρω αναφερόμενα:

2.2.2 Η ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Τα ακίνητα της εκκλησιαστικής περιουσίας εξαιρούνται της χρησικτησίας, τακτικής ή έκτακτης, όπως και τα ακίνητα του δημοσίου. Ειδικότερα:

- για να εφαρμοσθούν οι διατάξεις των α.ν. 1539/39, ν.δ.22/26 και ν.4944/31, που ορίζουν ότι τα εκκλησιαστικά κτήματα δεν υπόκεινται σε χρησικτησία, τα ακίνητα της εκκλησιαστικής περιουσίας των ιερών ναών απαιτείται να ανήκουν οπωσδήποτε κατά κυριότητα δηλαδή νομότυπα (π.χ. μεταγραφή) στα νομικά πρόσωπα των ιερών ναών. Στην περίπτωση π.χ. της κληρονομικής διαδοχής χρειάζεται δήλωση αποδοχής της κληρονομιάς από τον ιερό ναό και μεταγραφή της. Αν, επομένως, η μεταγραφή της αποδοχής της κληρονομιάς από τον ιερό ναό γίνει μετά την παρέλευση εικοσαετίας από την εισαγωγή της κληρονομιάς και κατά το διάστημα αυτό νεμόταν το ακίνητο τρίτος με διάνοια κυρίου για 20 χρόνια συμπληρωμένα πριν από τη μεταγραφή της δήλωσης, με αποδοχή κληρονομιάς ο τρίτος γίνεται κύριος με έκτακτη χρησικτησία.
- δεν μπορεί να αποκτηθεί με έκτακτη χρησικτησία κυριότητα ακινήτων, που ανήκουν στις ιερές μόνες γιατί αυτές και η Εκκλησιαστική Κεντρική Υπηρεσία Οικονομικών (Ε.Κ.Υ.Ο. , πρώην Ο.Δ.Ε.Π.), ως προς την εκκλησιαστική περιουσία που διαχειρίζονται, θεωρούνται ότι έχουν αδιάλειπτα τη νομή του ακινήτου κτήματος από την κτήση της κυριότητάς του, άσχετα αν αφαιρέθηκε η νομή του από τρίτο.
- ο ιερός ναός που ανεγείρεται σε έδαφος, που δεν ανήκει σε ιδιοκτήμονα κατά το χρόνο της ανέγερσης, δεν μπορεί να αποκτηθεί με χρησικτησία, αφού κατά το ν.δ.27.12.1923 είναι παρεκκλήσι ή εξωκκλήσι, ανήκει στον πλησιέστερο ιερό ναό και από τη φύση του είναι πράγμα εκτός συναλλαγής.
- αποκλείεται η χρησικτησία τακτική και έκτακτη, σε ακίνητα κτήματα της εκκλησίας μετά την ισχύ του ν.590/77 "περί καταστατικού χάρτη της εκκλησίας". Αυτά, πριν από την ισχύ του ανωτέρω νόμου ήταν δεκτικά τακτικής και έκτακτης χρησικτησίας.
- εάν η μεταγραφή της περί αποδοχής της κληρονομιάς δήλωσης γίνει από την Ε.Κ.Υ.Ο. μετά πάροδο 20 ετών από της επαγωγής της κληρονομιάς και κατά το διάστημα αυτό (δηλαδή από της επαγωγής μέχρι της μεταγραφής) κάποιος τρίτος κατέβαλε και νεμήθηκε με διάνοια κυρίου επί πλήρη εικοσαετία μέχρι της μεταγραφής της κληρονομιάς το κληρονομαίο ακίνητο, το οποίο και δεν κατέστη προ της μεταγραφής, κτήμα της Ε.Κ.Υ.Ο., γίνεται κύριος αυτού με έκτακτη χρησικτησία κατά τον α.κ., της κυριότητάς του αυτής μη ανατρεπομένης εκ της επερχόμενης, μετά την κτήση αυτής, αναδρομικής ενεργείας της υπό της Ε.Κ.Υ.Ο. μεταγραφής της κληρονομιάς, η οποία ουδεμία έχει αξία ως προς τον τρίτον που κατέστη ήδη κύριος του ακινήτου.
- σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ.22.04/16.05.1926 τα μοναστηριακά κτήματα, δεν μπορούν να αποκτηθούν από την έναρξη της ισχύος του, με χρησικτησία.

2.2.3 ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΤΑ

Τα ακίνητα των Ο.Τ.Α. εξαιρούνται της χρησικτησίας, τακτικής ή έκτακτης, όπως και τα ακίνητα του δημοσίου. Όμως παλαιότερα η προστασία αυτή των ακινήτων των Ο.Τ.Α. δεν προβλεπόταν από την κείμενη νομοθεσία με αποτέλεσμα να ασκείται χρησικτησία σύμφωνα με τα κατωτέρω ειδικότερα αναφερόμενα:

- προκειμένου για ακίνητα κτήματα των Ο.Τ.Α. ο χρόνος της κτηματικής χρησικτησίας μπορούσε να συμπληρωθεί μέχρι 02.12.1968, από τη στιγμή που άρχισε να ισχύει το ν.δ.31/68 και όχι μέχρι 15.09.1915 που έπαυσε να τρέχει η παραγραφή των δικαιωμάτων του δημοσίου επί των ακινήτων κτημάτων του, σύμφωνα προς τις διατάξεις του ν.δ.22.04/16.05.1926.
- επί κοινοτικού δάσους χωρεί χρησικτησία για την οποία κατά τις διατάξεις του β.ρ.δ. απαιτείται ανεπίληπτη νομή επί 10 χρόνια για την τακτική και 30 για την έκτακτη και κατά τις διατάξεις του α.κ. νομή επί 10 χρόνια με καλή πίστη και νόμιμο τίτλο για την πρώτη και νομή επί 20 χρόνια για τη δεύτερη. Όμως η συμπλήρωση αυτής έπρεπε να γίνει μέχρι και την 01.12.1968, καθ'όσον έκτοτε κατά το ν.δ.31/68 "περί προστασίας της περιουσίας των οργανισμών τοπικής αυτοδιοικήσεως κ.τ.λ." έχουν εφαρμογή και επί του κοινοτικού δάσους οι διατάξεις που ισχύουν επί του δημοσίου κτήματος.

2.3 Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΠΕΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ

Ο θεσμός της χρησικτησίας διαφοροποιείται ως προς το περιεχόμενό του και ως προς το χρόνο εφαρμογής του. Ειδικότερα αναφέρονται χαρακτηριστικές περιπτώσεις.

ΚΡΗΤΗ

Με βάση τον Κρητικό α.κ.

- η κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία επί δημοσίου κτήματος στην Κρήτη δεν ήταν ποτέ δυνατή γιατί από της ισχύος του Κρητικού α.κ. 23.07.1904 μέχρι 11.09.1915 δεν είχε συμπληρωθεί εικοσαετία, ενώ κατά το προϊσχύσαν Οθωμανικό δίκαιο ήταν άγνωστος ο θεσμός της χρησικτησίας.
- κατά τον Κρητικό α.κ. που άρχισε να ισχύει από το έτος 1904, μπορούσε να αποκτήσει κάποιος την κυριότητα με τον πρωτότυπο τρόπο της τακτικής χρησικτησίας με νόμιμο τίτλο, που έχει νόμιμα συνταχθεί και μεταγραφεί και με δεκαετή συνεχή νομή από τη χρονολογία της μεταγραφής, ακόμη και σε κτήματα που αποτελούσαν περιουσία του κράτους, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθ. 199 Κρητικού α.κ. δημόσια κτήματα της επικράτειας (οδούς, ποταμούς κ.τ.λ.), εφ'όσον βέβαια η τακτική αυτή χρησικτησία συμπληρώθηκε μέχρι την 11.09.1915, διότι μεταγενέστερα τα δημόσια κτήματα έχουν εξαιρεθεί και από την έκτακτη χρησικτησία όπως προαναφέρθηκε δυνάμει του ν.ΔΞΗ/1912 και των διαταγμάτων για το δικαιοστάσιο που εκδόθηκαν και ίσχυαν από τότε μέχρι και πέραν του 1926.

ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΑ / ΙΚΑΡΙΑ / ΙΟΝΙΑ ΝΗΣΙΑ / ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ

3 ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

3.1 ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Κυριότητα ακινήτου είναι η από το νόμο αναγνωριζόμενη πλήρης εξουσία πάνω στο ακίνητο, ως προς όλες τις χρησιμότητες, τις οποίες αυτό εξυπηρετεί. Η κυριότητα είναι το μόνο πλήρες δικαίωμα από τα εμπράγματα δικαιώματα και παρέχει συνολική εξουσία επί του ακινήτου, η άσκηση όμως της οποίας είναι δυνατή, όταν δεν προσκρούσει στο νόμο ή σε δικαίωμα τρίτων. Ειδικότερα, η κυριότητα χαρακτηρίζεται από εξουσία, που είναι:

- σύννομη. Η εξουσία πάνω στο ακίνητο πρέπει να έχει αποκτηθεί με τις προϋποθέσεις, που τάσσονται από το νόμο.
- άμεση. Ο κύριος του ακινήτου έχει όλες τις ωφέλειες και τις χρησιμότητες, που έχει το ακίνητο, χωρίς να παρεμβάλλεται η βούληση άλλου προσώπου. Η άμεση εξουσία του πάνω στο πράγμα κυρίως εκδηλώνεται:
 - ο είτε με φυσικές ενέργειες (καλλιέργεια).

- ο είτε με νομικές πράξεις (εκμίσθωση).
- απόλυτη. Η εξουσία αυτή παρέχει στον κύριο τη δυνατότητα να αντιτάσσεται και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλων πάνω στο ακίνητο.
- καθολική. Η εξουσία αυτή περιλαμβάνει το ακίνητο ως προς όλες τις χρησιμότητές του και γενικά τείνει προς κάθε δυνατή ενέργεια πάνω στο ακίνητο, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή και δικαιώματα τρίτων. Το καθολικό δικαίωμα είναι συγχρόνως δικαίωμα ουσίας (εξουσία άμεσης ωφελείας από το ακίνητο) και δικαίωμα αξίας ή αξιοποίησης (εξουσία ωφελείας από την αξία του ακινήτου). Συνέπειες της καθολικότητας είναι:
 - ο ότι ο κύριος ακινήτου δεν μπορεί να έχει αυτοτελές εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο δικό του ακίνητο (π.χ. επικαρπία στο δικό του ακίνητο, γιατί η επικαρπία της χρήσης ενυπάρχει στην καθολική εξουσία του ακινήτου).
 - ο η ισχύς της αρχής της ελαστικότητας (π.χ. ανάκτηση αυτοδίκαια της επικαρπίας ακινήτου μετά την απόσβεση αυτής).

Η κυριότητα ενός ακινήτου διακρίνεται σε:

- Πλήρη κυριότητα που είναι χωρίς τον οποιοδήποτε περιορισμό καθολική εξουσία πάνω σε ένα πράγμα. Στην περίπτωση αυτή ισχύουν όλα τα δικαιώματα που προκύπτουν από την κυριότητα.
- Ψιλή κυριότητα που είναι η βεβαρυμένη με επικαρπία ή οίκηση, εξουσία πάνω σε ένα πράγμα που περιορίζεται στη διάθεση της και όχι και στη χρήση και κάρπωση της.

3.2 ΚΤΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

- Παραγωγή κτήση. Παράγωγη κτήση είναι αυτή, που δημιουργείται με σύμβαση και στηρίζεται σε προϋπάρχον δικαίωμα άλλου προσώπου. Η παράγωγη κτήση επέρχεται και με κληρονομική διαδοχή ή κληροδοσία.
- Πρωτότυπη κτήση. Πρωτότυπη κτήση είναι αυτή, που δε στηρίζεται σε δικαίωμα άλλου προσώπου, όταν δηλαδή αποκτάται για πρώτη φορά. Οι περιπτώσεις απόκτησης κυριότητας για πρώτη φορά είναι με:
 - ο Τακτική χρησικτησία.
 - ο Έκτακτη χρησικτησία.
 - ο Προσκύρωση.
 - ο Επιδίκαση.
 - ο Ένωση.
 - ο Πρόσχωση.
 - ο Διοικητική πράξη (π.χ. αναγκαστική απαλλοτρίωση).

3.3 ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Συνήθεις τρόποι μεταβολής της κυριότητας αποτελούν:

- αγοραπωλησίες.
- δωρεά εν ζωή ή αιτία θανάτου.
- Κληρονομιά
- γονική παροχή.
- προικοσύμφωνο
- σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.
- σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας.
- δέσμευση θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων.
- διανομή ακινήτου εκούσια (εξώδικη).
- ανταλλαγή ακινήτων
- συνενώσεις γεωτεμαχίων.
- καταμήσεις γεωτεμαχίων.

- χρησικτησία τακτική ή έκτακτη.
- παραχωρητήριο κρατικού φορέα.
- αναγκαστική απαλλοτρίωση.
- πράξη τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού.
- πράξη εφαρμογής.
- αναδασμός αγροτικός.
- χρονομεριστική μίσθωση (time sharing).
- χρηματοδοτική μίσθωση (leasing).
- δικαστική απόφαση (εκδίκαση αγωγής ή επιδίκαση).
- ακύρωση συμβολαίου.
- σύσταση, τροποποίηση ή εξάλειψη εμπράγματος βάρους (δουλεία, υποθήκη, προσημείωση).

3.3.1 ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΣΥΜΒΑΣΗ - ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ

Για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται συμφωνία μεταξύ κυρίου και εκείνου που την αποκτά. Η συμφωνία περιλαμβάνει τη νόμιμη αιτία της μεταβίβασης, γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.

Οι προϋποθέσεις για την έγκυρη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου είναι:

- η ύπαρξη κυριότητας του μεταβιβάζοντος αυτήν..
- η συμφωνία για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου μεταξύ του κυρίου και εκείνου, που την αποκτά.
- η νόμιμη αιτία της συμφωνίας..
- η ικανότητα για δικαιοπραξία και η έλλειψη απαγόρευσης για διάθεση:
- το συμβολαιογραφικό έγγραφο της μεταβίβασης.
- η μεταγραφή της συμφωνίας.

3.3.2 ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΤΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Εκείνος που έχει στη νομή του ακίνητο με καλή πίστη και με νόμιμο τίτλο για μια δεκαετία γίνεται κύριος του ακινήτου.

Για την τακτική χρησικτησία απαιτείται:

- Τίτλος. Για τη χρησικτησία αρκεί και ο μεταγεγραμμένος νομιζόμενος τίτλος, εφόσον δικαιολογείται η καλή πίστη του νομέα. Νομιζόμενος τίτλος είναι ο τίτλος, ο οποίος κατά την πεποίθηση του νομέα, που δεν οφείλεται σε βαριά αμέλεια, λαμβάνεται ότι υπάρχει ενώ είναι ανύπαρκτος. Παράδειγμα νομιζόμενου τίτλου αποτελεί η περίπτωση κατά την οποία ο αγοραστής οικοπέδου κατά την εφαρμογή των τίτλων του, από συγγνωστή πλάνη, καταλαμβάνει μεγαλύτερη έκταση. Άλλο παράδειγμα αποτελεί η άκυρη μεταγραφή και επίσης η δικαιοπρακτική ανικανότητα του μεταβιβάζοντος. Αυτός που υποστηρίζει ότι ανέκτησε την κυριότητα με τακτική χρησικτησία με βάση νομιζόμενο τίτλο, οφείλει να αποδείξει τα περιστατικά, που θεμελιώνουν τις αναφερθείσες προϋποθέσεις.
- πάροδος ορισμένου χρόνου. Προϋπόθεση για την κτήση κυριότητας με τακτική χρησικτησία είναι η πάροδος δεκαετίας στη νομή του ακινήτου, χρόνος ο οποίος πρέπει να διαρρεύσει χωρίς αναστολή ή διακοπή. Η έναρξη του χρόνου δεν αρχίζει πριν από τη μεταγραφή. Το τεκμήριο της χρονικής περιόδου αποδεικνύεται, αν ο έχων τη νομή του ακινήτου νέμεται αυτό κατά την έναρξη και κατά τη λήξη της χρονικής περιόδου.
- ακίνητο δεκτικό χρησικτησίας. Σημειώνεται ότι τα ακίνητα, που μπορούν να αποκτηθούν με τακτική χρησικτησία, πρέπει να είναι δεκτικά χρησικτησίας σύμφωνα με την σχετική ήδη αναφερθείσα ανάλυση.

3.3.3 ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Εκείνος που έχει στη νομή του ακίνητο για μία εικοσαετία γίνεται κύριος του ακινήτου. Για την έκτακτη χρησικτησία απαιτείται:

- Νομή του ακινήτου με διάνοια κυρίου
- Πάροδος ορισμένου χρόνου
- Ακίνητο δεκτικό χρησικτησίας

Περιπτώσεις χρησικτησίας

Χαρακτηριστικά παραδείγματα κτήσης ακινήτου με χρησικτησία είναι τα ακόλουθα.

- Χρησικτησία σε ποσοστό εξ αδιαιρέτου ακινήτου. Η χρησικτησία λειτουργεί και στα ποσοστά εξ αδιαιρέτου. Αν αγοράσει π.χ. κάποιος ποσοστό 80% ακινήτου, αποκτά και το υπόλοιπο ποσοστό με χρησικτησία, όταν συντρέχουν οι απαιτούμενες προϋποθέσεις.
- Χρησικτησία από προσύμφωνο. Στην περίπτωση που συμβαίνει το προσύμφωνο να μη μπορεί να εκτελεσθεί, είτε με τη σύμπραξη των συμβληθέντων (ή των διαδόχων τους, λόγω ανέφικτης νομιμοποίησης), είτε με αυτοσύμβαση, το συμβόλαιο στηρίζεται στη χρησικτησία, εφόσον όμως συντρέχουν οι απαιτούμενες προϋποθέσεις.
- Χρησικτησία από συγκύριο. Ο εξ αδιαιρέτου συγκύριος ακινήτου, που νέμεται από την αρχή όλο το ακίνητο για λογαριασμό του, μπορεί να αποκτήσει την κυριότητά του με προϋποθέσεις της έκτακτης χρησικτησίας, χωρίς να είναι απαραίτητη η γνωστοποίηση της πρόθεσής του στον ή στους συγκυρίους.
- Οριζόντια ιδιοκτησία με χρησικτησία. Για το έγκυρο της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας αρκεί η σαφής περί τούτου βούληση του ιδιοκτήτη. Έτσι, οριζόντια ιδιοκτησία με χρησικτησία δημιουργείται αυτόματα, χωρίς μάλιστα να απαιτείται και μεταγραφή, όταν ο κύριος ολόκληρης οικίας μεταβιβάζει σε άλλον αυτή και διατηρεί ο ίδιος το δικαίωμα να ανεγείρει ορόφους επ'αυτής, η μεταβιβάζει τον ένα μεσαίο όροφο από τους τρεις μιας οικοδομής ή μεταβιβάζει τα δύο διαμερίσματα από τα τρία ενός ορόφου μιας οικοδομής. Στις περιπτώσεις αυτές και άλλες παρόμοιες, αυτόματα με τις ως άνω μεταβιβάσεις εξατομικεύεται ο διαιρετός χώρος, που δε μεταβιβάσθηκε και σιωπηρά ως προς αυτόν συστήθηκε στην πραγματικότητα οριζόντια ιδιοκτησία, οπότε έκτοτε χωρεί η απόκτησή του με χρησικτησία.

3.3.4 ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ

Η κυριότητα ακινήτου αποκτάται με προσκύρωση από δημόσια αρχή, μόνο στις περιπτώσεις που ορίζει ο νόμος. Προσκύρωση δε από δημόσια αρχή νοείται κάθε πράξη αρχής, στην οποία έχει δοθεί από το νόμο δικαίωμα να αφαιρεί κυριότητα από έναν και να την απονέμει στον άλλον. Η προσκύρωση, εφόσον μεταγραφεί, κατοχυρώνει τον κύριο έναντι όλων, οι οποίοι τυχόν αξιώνουν δικαίωμα από το προσκυρωτέο ακίνητο.

Χαρακτηριστική περίπτωση αποτελεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ τρίτων, η τακτοποίηση γεωτεμαχίου, ο αναδασμός και η Πράξη Εφαρμογής..

3.3.5 ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΠΙΔΙΚΑΣΗ

Η κυριότητα ακινήτου αποκτάται με επιδίκαση από το δικαστήριο. Ως επιδίκαση θεωρείται, κατά την κύρια και την τεχνική έννοια του όρου, η δικαστική απόφαση απονομής κυριότητας ακινήτου, η οποία πρέπει να μεταγραφεί και η οποία προσπορίζει στον ενάγοντα την κυριότητα. Από την επιδίκαση διαφέρει η δικαστική απόφαση μετά από διεκδικητική αγωγή, η οποία αναγνωρίζει στον ενάγοντα την ήδη υφιστάμενη κυριότητα. Οι κυριότερες περιπτώσεις επιδίκασης αφορούν:

- στη δικαστική διανομή ακινήτου. Η δικαστική απόφαση επιδικάζει στο συγκύριο την αποκλειστική κυριότητα σε ακίνητο ή σε μέρος αυτού.
- στην εξακρίβωση αμφισβητούμενων ορίων. Όταν τα όρια δεν μπορούν να εξακριβωθούν από την υπάρχουσα κατάσταση της νομής, η δικαστική απόφαση κατανέμει την αμφισβητούμενη έκταση.
- στην ανοικοδόμηση κατά ένα μέρος σε γειτονικό ακίνητο. Υπό προϋποθέσεις το δικαστήριο μπορεί να επιδικάσει την κυριότητα του καταληφθέντος γεωτεμαχίου στον οικοδομούντα.
- στη δήμευση ακινήτου. Τα δημευθέντα ακίνητα περιέρχονται στο δημόσιο και μάλιστα χωρίς μεταγραφή.

3.3.6 ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΝΩΣΗ

Αν κινητό πράγμα ενωθεί με ακίνητο, έτσι ώστε να γίνει συστατικό του, η κυριότητα του ακινήτου εκτείνεται και στο κινητό. Πρόκειται για πρωτότυπη κτήση κυριότητας δια της οποίας ο κύριος του ακινήτου γίνεται κύριος και του ενωθέντος κινητού. Η ένωση κινητού και ακινήτου δεν αποτελεί δικαιοπραξία, αλλά είναι πραγματικό γεγονός. Για την κτήση της κυριότητας με ένωση απαιτείται:

- το κινητό πράγμα να γίνει συστατικό του ακινήτου (π.χ. δόμηση επί γεωτεμαχίου).
- το κινητό και το ακίνητο να ανήκουν σε διαφορετικούς κυρίους.

Η ανωτέρω λογική προκύπτει από υιοθέτηση αρχής του β.ρ.δ. σύμφωνα με την οποία "τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις". Εκείνος που έχασε κυριότητα του κινητού πράγματος, εξ αιτίας της ένωσης, μπορεί να έχει απαίτηση από εκείνον που ωφελήθηκε.

3.3.7 ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΠΡΟΣΧΩΣΗ

Ο κύριος παραποτάμιου γεωτεμαχίου γίνεται κύριος του εδάφους, που προστίθεται από τον ποταμό λίγο-λίγο στο κτήμα του. Η κτήση της κυριότητας είναι πρωτότυπη και επέρχεται αυτοδίκαια με την προσθήκη εδάφους στο παραποτάμιο γεωτεμάχιο, χωρίς να απαιτείται πράξη της πολιτείας ή καταβολή αποζημίωσης από μέρους του κυρίου του παραποτάμιου γεωτεμαχίου. Θεωρείται ότι:

- η πρόσχωση έχει πραγματοποιηθεί, αν το νερό έχει υποχωρήσει κατά τρόπο οριστικό και μόνιμο.
- η προσθήκη του εδάφους στο παραποτάμιο γεωτεμάχιο πρέπει να γίνεται λίγο-λίγο και ανεπαίσθητα. Αυτό σημαίνει ότι δεν υπάρχει προσθήκη εδάφους, όταν αυτό είναι αποτέλεσμα εκτέλεσης τεχνικών έργων.
- το έδαφος, που προστίθεται στο παραποτάμιο γεωτεμάχιο, ενοποιείται με αυτό και αποτελούν ένα ενιαίο ακίνητο με μεγαλύτερο εμβαδό.

Ως πρόσχωση επίσης θεωρείται και το νησί, που προβάλλει κυρίως από γεωλογικά αίτια σε μη πλεύσιμο ποταμό, το οποίο κατ'έκταση ανήκει στους κυρίους των παραποτάμιων γεωτεμαχίων. Οι κύριοι των παρόχθιων γεωτεμαχίων γίνονται αποκλειστικά κύριοι (και όχι συγκύριοι) του τμήματος του νησιού, που περιλαμβάνεται μεταξύ του άξονα του ποταμού και των προβολών των άκρων των προσώπων των γεωτεμαχίων πάνω στον άξονα.

Ομοίως τα ως άνω ισχύουν και στην περίπτωση κοίτης ποταμού μη πλεύσιμου, που εγκαταλείφθηκε. Η κοίτη ποταμού μη πλεύσιμου, η οποία εγκαταλείπεται οριστικά και η οποία αποτελούσε πράγμα κοινής χρήσης, περιέρχεται ως άνω στην κυριότητα των κυρίων των παραποτάμιων κτημάτων ως προσαύξηση αυτών και όχι στο δημόσιο, όπως συμβαίνει στην περίπτωση εγκατάλειψης κοίτης πλεύσιμων ποταμών. Αυτό ισχύει επίσης αν η εγκατάλειψη οφείλεται σε φυσικά αίτια και όχι σε τεχνικά έργα.

3.3.8 ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ

Η κυριότητα ακινήτου μπορεί να αποδοθεί με πράξεις της πολιτείας, σύμφωνα με το ισχύον νομικό πλαίσιο και χάριν δημοσίου συμφέροντος, όπως συμβαίνει στην περίπτωση παραχώρησης αγροτικής γης.

3.4 ΕΙΔΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Η κυριότητα διακρίνεται ως προς τη σχέση της με το γεωτεμάχιο ή το ακίνητο σε διάφορες κατηγορίες. Τα βασικότερα ήδη κυριότητας είναι:

- η πλήρης κυριότητα ή απλά κυριότητα, η οποία αντιστοιχεί στην καθολική νομή του ακινήτου.
- η σύνθετη κυριότητα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, που την αποτελούν:
 - ο η αποκλειστική κυριότητα σε όροφο ή σε διαμέρισμα ορόφου οικοδομής.
 - ο η συγκυριότητα στο γεωτεμάχιο και στους κοινόχρηστους χώρους.
 - ο το δικαίωμα συμμετοχής στη δημιουργούμενη σχέση κοινωνίας μεταξύ των κυρίων των οριζοντίων ιδιοκτησιών.
- η σύνθετη κυριότητα της κάθετης ιδιοκτησίας, που την αποτελούν:
 - ο η αποκλειστική κυριότητα σε κτήριο αυτοτελές επί διακριτού τμήματος γεωτεμαχίου.
 - ο η συγκυριότητα στο γεωτεμάχιο και στους τυχόν κοινόχρηστους χώρους.

ο το δικαίωμα συμμετοχής σε δημιουργούμενη σχέση κοινωνίας μεταξύ των κυρίων των κάθετων ιδιοκτησιών.

- η συγκυριότητα, που είναι η κυριότητα που ανήκει σε δύο ή περισσότερα πρόσωπα (συγκύριοι).
- η ψιλή κυριότητα, που είναι η κυριότητα ακινήτου που βαρύνεται με επικαρπία.
- η μετακλητή κυριότητα, που είναι η κυριότητα που τελεί υπό διαλυτική αίρεση ή προθεσμία.

3.4.1 ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η κυριότητα ακινήτου συναρτάται με το χρόνο. Κατά συνέπεια μπορεί να έχουμε διακρίσεις της κυριότητας σύμφωνα με αυτή τη παράμετρο. Επίσης, η μίσθωση ακινήτου συναρτάται με το χρόνο. Θεωρητικά οι μισθώσεις ακινήτων μεγάλου χρονικού διαστήματος τείνουν να ταυτιστούν με την έννοια της κυριότητας. Για αυτόν το λόγο οι δικαιοπραξίες των μισθώσεων μεγάλου χρόνου μεταγράφονται στα οικεία υποθηκοφυλακεία της χώρας.

Η κυριότητα διαχωρίζεται κατά τρεις τρόπους:

Διαχωρισμός της αδιαίρετης εξουσίας της κυριότητας σε περισσότερους κυρίους, οπότε έχουμε συγκυριότητα επί του ακινήτου.

Διαχωρισμός της κυριότητας με διαίρεση της εξουσίας σε εξουσία επικαρπίας και εξουσία ψιλής κυριότητας.

Χρονικός διαχωρισμός της αδιαίρετης εξουσίας της κυριότητας, οπότε έχουμε χρονομεριστική κυριότητα ακινήτου.

3.4.2 ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Συγκυριότητα είναι ο αδιαίρετος διαχωρισμός της κυριότητας σε κυριότητα περισσότερων προσώπων στο ακίνητο κατά ιδανικά μερίδια. Κυριότητα κατά ιδανικά μερίδια σημαίνει ότι η ποσοστιαία εξουσία επί του ακινήτου είναι νοητή και όχι τμηματικά διακριτή. Αυτό σημαίνει ότι η κυριότητα εκτείνεται μέχρι του ποσοστού της αδιαίρετης συμμετοχής αλλά επί όλων των συστατικών στοιχείων του ακινήτου

Κάθε συγκύριος:

- έχει δικαίωμα, ανάλογο με το ποσοστό του, στην επικαρπία
- Έχει δικαίωμα, ανάλογο με το ποσοστό του, στην χρήση
- έχει δικαίωμα διάθεσης των ιδανικών του μεριδίων επί του ακινήτου (μεταβίβαση, μεταβολή ή κατάλυση του δικαιώματος).
- έχει δικαίωμα επιβάρυνσης των ιδανικών του μεριδίων με εμπράγματο βάρος.
- δύναται να υποστεί αναγκαστική εκτέλεση σε όλο ή σε μέρος της ιδανικής του μερίδας.
- με προσυμφωνημένο τρόπο (π.χ. απόφαση της πλειοψηφίας) ασκεί διοίκηση επί του αδιαίρετου ακινήτου. Σημειώνεται ότι υπάρχουν ενέργειες (π.χ. κατεδάφιση οικοδομής), που απαιτούν ομόφωνη απόφαση των συγκυρίων (100%).

Κάθε συγκύριος έχει δικαίωμα να ζητήσει οποτεδήποτε τη λύση της συγκυριότητας, η οποία επέρχεται με εκούσια ή δικαστική διανομή, υπό την προϋπόθεση ότι η λύση δεν έρχεται σε αντίθεση με τους κατά περίπτωση υπάρχοντες περιορισμούς (απαγόρευση διαθέτου για διανομή κληρονομιάς). Ειδικότερα:

- για την εκούσια διανομή απαιτείται συμφωνία όλων των συγκυρίων, που διατυπώνεται σε συμβολαιογραφικό μεταγραφόμενο έγγραφο.
- αν δε συμφωνούν όλοι οι συγκύριοι για τη λύση της συγκυριότητας με διανομή, κάθε συγκύριος μπορεί να ζητήσει δικαστική διανομή, η οποία γίνεται με τη διαπλειστηριασμού πώληση του ακινήτου και τη διανομή του εκπλειστηριασματος.
- Σημειώνεται ότι τα τυχόν εμπράγματα δικαιώματα τρίτων επί του αδιαίρετου ακινήτου δεν παραβλάπτονται από τη με οιονδήποτε τρόπο γενόμενη διανομή.

4 ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η έννοια της δουλείας προκύπτει από το γεγονός ότι αυτή είναι το εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο πράγμα, το οποίο παρέχει μερική εξουσία υπέρ ορισμένων προσώπων ή υπέρ συγκεκριμένου πράγματος.

Με τη σύσταση δουλείας προσωπικής ή πραγματικής αποσπάται μέρος από τις εξουσίες του κυρίου του πράγματος, το οποίο μέρος περιέρχεται στο δικαιούχο της δουλείας. Κάθε δουλεία παρακολουθείται από ίσης έκτασης νομή, η οποία αποσπάται από το νομέα και περιέρχεται στον δικαιούχο της δουλείας.

Οι αρχές, που ισχύουν για όλες τις δουλείες, είναι οι κάτωθι:

- οι δουλείες συνιστώνται μόνο πάνω σε πράγμα.
- οι δουλείες πρέπει να παρέχουν ωφέλεια, είτε άμεση, είτε έμμεση στον δικαιούχο αυτής.
- κανείς δεν μπορεί να έχει δουλεία πάνω σε δικό του πράγμα, διότι τις εξουσίες τις ασκεί με βάση το δικαίωμα της κυριότητάς του. Κατά συνέπεια αποκλείεται σύσταση δουλείας το περιεχόμενο της οποίας να συνίσταται σε ενέργεια του δουλεύοντος κυρίου να πράξει κάτι πάνω σ' αυτό π.χ. πάνω στο ακίνητό του.
- δεν μπορεί να συσταθεί δουλεία πάνω σε δουλεία.

Η διάκριση των δουλειών προκύπτει από το διαχωρισμό τους :

- σε πραγματικές, οι οποίες συνιστώνται για αποκλειστική ωφέλεια ορισμένου ακινήτου. Το ακίνητο που δέχεται την ωφέλεια καλείται δεσπόζον και το ακίνητο που παρέχει την ωφέλεια καλείται δουλεύον. Η πραγματική δουλεία βαρύνει το δουλεύον ακίνητο και τα συστατικά αυτού μέρη και είναι βάρος, που επιβάλλεται στον κύριο του δουλεύοντος.
- σε προσωπικές δουλείες, οι οποίες συνιστώνται για την αποκλειστική ωφέλεια ορισμένου προσώπου φυσικού ή νομικού. .

Επίσης, οι δουλείες διακρίνονται σε:

- θετικές δουλείες, οι οποίες παρέχουν εξουσία στο δικαιούχο να επιχειρεί ορισμένη πράξη στο δουλεύον πράγμα, την οποία ο κύριος του δουλεύοντος είναι υποχρεωμένος να ανέχεται (δουλεία οδού). Οι θετικές δουλείες μπορούν να συσταθούν με έκτακτη χρησικτησία, που αρχίζει από το χρόνο που θα τελεσθεί η πράξη, που αποτελεί το περιεχόμενο των δουλειών.
- αρνητικές δουλείες, οι οποίες παρέχουν εξουσία στο δικαιούχο να απαγορεύει στον κύριο του δουλεύοντος να επιχειρεί ορισμένη πράξη πάνω στο δικό του πράγμα (δουλεία φωτισμού). Η έκτακτη χρησικτησία με την οποία αποκτάται η αρνητική δουλεία παραθύρων και ανοιγμάτων, αρχίζει όχι από το άνοιγμα του παραθύρου ή άλλων ανοιγμάτων, αλλά από το χρόνο που θα εμποδισθεί ο γείτονας να επιχειρήσει κάποια πράξη που αντίκειται στην άσκηση της οιονεί νομής της δουλείας αυτής.

Ωφέλεια ή χρησιμότητα υπέρ του δεσπόζοντος. Η ωφέλεια ή η χρησιμότητα υπέρ του εκάστοτε κυρίου του δεσπόζοντος ακινήτου:

- πρέπει να συσχετίζεται με την επωφελή άμεση ή έμμεση υλική ενέργεια στο δουλεύον ακίνητο ή με παράλειψη κάποιας πράξης από τον κύριο του δουλεύοντος ακινήτου.
- πρέπει να συναρτάται με διάρκεια έστω και κατά περιόδους, η οποία είναι απαραίτητο συστατικό της δουλείας.
- δεν απαιτείται να υπάρχει κατά τη σύσταση της δουλείας, αρκεί να προβλέπεται ότι θα επέλθει μελλοντικά (δουλεία υπέρ ή σε βάρος οικοδομής που θα ανεγερθεί μελλοντικά).

Δουλείες σε ακίνητα κατά Γ.Ο.Κ. Ο σημαντικότερος ειδικός νόμος, που τροποποίησε σε σοβαρή έκταση τις διατάξεις για τις πραγματικές δουλείες του α.κ., είναι ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, που θεσπίστηκε με τον ν. 1577/85 και όπως αυτός έχει τροποποιηθεί μέχρι σήμερα. Οι περιορισμοί που επιβάλλονται στις πραγματικές δουλείες αποτελούν αναγκαστικό δίκαιο και υπαγορεύονται από λόγους ρυμοτομίας, οικοδομικής τάξης και αισθητικής εμφάνισης. Πρόκειται για περιορισμό της αυτονομίας της ιδιωτικής βούλησης, που εισάγεται τόσο για την εξυπηρέτηση του δημοσίου όσο και του ιδιωτικού συμφέροντος και γ' αυτό δεν αντίκειται στη συνταγματική προστασία της ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με το Γ.Ο.Κ.(άρθ.25) σχετικά με τις δουλείες σε ακίνητα αναφέρεται ότι:

- απαγορεύεται η σύσταση δουλειών, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμό της δυνατότητας ανέγερσης ή επέκτασης των κτηρίων ή εγκαταστάσεων σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Από την απαγόρευση αυτή εξαιρείται η δουλεία δίοδου, εφ' όσον αποτελεί τη μοναδική δίοδο προς κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου ή κτηρίου ή αυτοτελούς από πλευράς δόμησης ορόφου. Δικαιοπραξίες που αντιβαίνουν στις διατάξεις της παραγράφου αυτής είναι απολύτως άκυρες.
- οι δουλείες που έχουν συσταθεί προγενέστερα δεν παρεμποδίζουν την έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Οι δουλείες αυτές καταργούνται, αν εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια, για

να γίνουν στο δουλεύον ακίνητο κατασκευές ή εγκαταστάσεις, που καθιστούν αδύνατη συνολικώς ή μερικώς την άσκηση της δουλείας. Εξαιρείται η δουλεία κοινού σκελετού και η δουλεία διόδου.

- στο δικαιούχο της καταργούμενης δουλείας καταβάλλεται αποζημίωση. Ο καθορισμός του ποσού της αποζημίωσης γίνεται από το Ειρηνοδικείο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το δουλεύον ακίνητο, το οποίο δικάζει κατά τις σχετικές διατάξεις της πολιτικής δικονομίας, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου της δουλείας ή εκείνου στον οποίο έχει χορηγηθεί νόμιμη οικοδομική άδεια για την εκτέλεση εργασιών ασυμβίβαστων με την άσκηση της δουλείας.
- η δουλεία καταργείται με την καταβολή ή την κατάθεση στο ταμείο παρακαταθηκών και δανείων της αποζημίωσης. Μετά την κατάργηση επιτρέπεται να εκτελεστούν, οι εργασίες τις οποίες εμπόδιζε η δουλεία σύμφωνα με την οικοδομική άδεια,.

4.1 ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ

Μεταβολή των πραγματικών δουλειών. Ο κύριος του δουλεύοντος δικαιούται να απαιτήσει να μεταβληθεί ο τρόπος άσκησης της δουλείας, αν ο σκοπός της πραγματοποιείται εξίσου με αυτή τη μεταβολή. Σε περίπτωση διαίρεσης του δεσπόζοντος, η δουλεία εξακολουθεί να υπάρχει για κάθε μέρος, χωρίς η δουλεία με τη διαίρεση να καθίσταται επαχθέστερη. Επέρχεται όμως απόσβεση για κάθε μέρος, στο οποίο δεν παρέχεται χρησιμότητα. Σε διαίρεση του δουλεύοντος η δουλεία εξακολουθεί να υπάρχει σε κάθε μέρος. Επέρχεται όμως απόσβεση για το μέρος, στο οποίο η δουλεία δεν μπορεί να ασκείται.

Απόσβεση πραγματικής δουλείας. Η δουλεία αποσβένεται από γενικούς λόγους απόσβεσης, που ισχύουν για όλα τα δικαιώματα (πλήρωση διαλυτικής αίρεσης κ.τ.λ.) και από ειδικούς λόγους απόσβεσης, οι κυριότεροι των οποίων είναι:

- η μονομερής δήλωση παραίτησης του δικαιούχου, η οποία γίνεται, είτε με διάταξη τελευταίας βούλησης, είτε με συμβολαιογραφικό έγγραφο, που υποβάλλεται σε μεταγραφή.
- η ολική καταστροφή του δεσπόζοντος ή του δουλεύοντος ακινήτου.
- η αδυναμία άσκησης από λόγους πραγματικούς ή νομικούς.
- η ταύτιση της κυριότητας του δεσπόζοντος και του δουλεύοντος στο ίδιο πρόσωπο (η κυριότητα του δεσπόζοντος και του δουλεύοντος περιέρχεται στο ίδιο πρόσωπο).
- η εικοσαετής αχρησία.

Περιεχόμενο πραγματικών δουλειών. Οι πραγματικές δουλείες είναι αυτές, που απαριθμούνται ενδεικτικά στον α.κ. και όσες άλλες είναι δυνατόν η ιδιωτική βούληση να δημιουργήσει. Όλες οι δουλείες είναι δυνατόν να περιορισθούν από νόμους πολεοδομικής φύσης, όπως συνέβη με το Γ.Ο.Κ.

Ως πραγματικές δουλείες ενδεικτικά αναφέρονται οι κάτωθι περιπτώσεις:

- δουλεία οδού, κατά την οποία ο κύριος του δεσπόζοντος έχει δικαίωμα διέλευσης μέσα από το δουλεύον ακίνητο, σε έκταση που περιλαμβάνεται στη συστατική πράξη
- δουλεία διοχέτευσης, κατά την οποία ο κύριος του δεσπόζοντος έχει δικαίωμα να μεταφέρει νερό δια του δουλεύοντος ακινήτου και να εισέρχεται στο δουλεύον κατά τρόπο που ορίζεται στη συστατική πράξη.
- δουλεία αποχέτευσης, κατά την οποία ο κύριος του δεσπόζοντος έχει δικαίωμα να εκπέμπει ή να αποχετεύει νερό από το δεσπόζον στο δουλεύον (π.χ. αποξήρανση δεσπόζοντος).
- δουλεία άντλησης νερού, κατά την οποία ο κύριος του δεσπόζοντος έχει δικαίωμα, προς όφελος του ακινήτου του να αντλεί νερό από πηγή ή πηγάδι ή ρυάκι του δουλεύοντος.
- δουλεία ποτισμού θρεμμάτων, κατά την οποία ο κύριος του δεσπόζοντος έχει το δικαίωμα να οδηγεί καθοριζόμενο αριθμό θρεμμάτων του δεσπόζοντος για ποτισμό στο νερό, που βρίσκεται στο δουλεύον ακίνητο.
- δουλεία βοσκής θρεμμάτων, κατά την οποία ο κύριος του δεσπόζοντος έχει το δικαίωμα να οδηγεί καθοριζόμενο αριθμό θρεμμάτων για βοσκή στο δουλεύον ακίνητο.
- δουλεία ξύλευσης, κατά την οποία ο δικαιούχος έχει το δικαίωμα να κόβει από την υλοτομήσιμη περιοχή της δουλείας ξύλα, τα οποία είναι αναγκαία για τη λειτουργική χρήση του δεσπόζοντος (π.χ. υποστηρίγματα αμπελιών).

- δουλεία εκπομπής στο δουλεύον του νερού της στέγης του δεσπόζοντος, κατά την οποία ο κύριος του δεσπόζοντος ασκεί το δικαίωμα αυτό υπέρ της οικοδομής του.
- δουλεία εξώστη ή προστεγάσματος, κατά την οποία ο κύριος του δεσπόζοντος δικαιούται να έχει επί του χώρου του δουλεύοντος εξώστη ή προστέγασμα.
- δουλεία στήριξης οικοδομής πάνω σε γειτονικό κτήριο, κατά την οποία ο κύριος του δεσπόζοντος στηρίζει την οικοδομή του ή μέρος αυτής πάνω σε γειτονικό ακίνητο (π.χ. στήριξη κλίμακας στο δουλεύον, που εξυπηρετεί το δεσπόζον).
- δουλεία υπονόμου, κατά την οποία ο κύριος του δεσπόζοντος δικαιούται να έχει υπόνομο στο δουλεύον για την αποχέτευση των λυμάτων του δεσπόζοντος.
- δουλεία μη ανέγερσης, κατά την οποία ο κύριος του δεσπόζοντος έχει το δικαίωμα να απαγορεύσει στον κύριο του δουλεύοντος την ανέγερση οικοδομής ή την προσθήκη σε υπάρχουσα (αρνητική δουλεία).
- δουλεία μη παρεμπόδισης του φωτός ή περιορισμού της θέας, κατά την οποία ο κύριος του δουλεύοντος δεν μπορεί να οικοδομεί ή να έχει δέντρα στο ακίνητο του, από τα οποία να εμποδίζεται το φως ή η θέα στο ακίνητο που δεσπόζει (αρνητική δουλεία).
- δουλεία παραθύρων, κατά την οποία ο κύριος του δεσπόζοντος έχει το δικαίωμα παραθύρων προς τη πλευρά του δουλεύοντος επί μεσοτοιχίας.

4.2 ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ

Οι προσωπικές δουλείες, όπως αναφέρθηκε, συνιστώνται για την αποκλειστική κυριότητα ορισμένου προσώπου, φυσικού ή νομικού. Οι προσωπικές δουλείες είναι:

- η επικαρπία, η έννοια και το περιεχόμενο της οποίας αναλύθηκε προηγουμένως και η οποία παρέχει πλήρη και καθολική χρήση του πράγματος.
- η οίκηση, η οποία παρέχει επίσης πλήρη και καθολική χρήση του πράγματος.
- οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες, οι οποίες παρέχουν μόνο περιορισμένη χρήση του πράγματος.

4.2.1 ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Η επικαρπία περιλαμβάνεται στις προσωπικές δουλείες, οι οποίες συνιστώνται για την αποκλειστική ωφέλεια ορισμένων προσώπων. Το δικαίωμα της επικαρπίας παρέχει πλήρη απόλαυση του ακινήτου στον επικαρπωτή.

Ψιλή κυριότητα είναι η κυριότητα, που έχει όλα τα δικαιώματα επί του ακινήτου εκτός της επικαρπίας. Ειδικότερα θέματα αναφέρονται κατωτέρω.

- Η έννοια της επικαρπίας ακινήτου. Η επικαρπία ακινήτου είναι προσωπική δουλεία, ήτοι εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο, το οποίο δικαίωμα παρέχει στο δικαιούχο την εξουσία για πλήρη χρήση και κάρπωση του ακινήτου. Εφόσον από τη συστατική πράξη δεν προκύπτει κάτι διαφορετικό, το περιεχόμενο της επικαρπίας περιλαμβάνει την καθολική άσκηση των εξουσιών της κυριότητας, που αφορούν στη χρήση και στην κάρπωση. Στον κύριο του ακινήτου, που στην περίπτωση αυτή ονομάζεται ψιλός κύριος, παραμένουν όσες εξουσίες δεν εμποδίζουν την άσκηση της επικαρπίας.
- Με την αναγκαία συστατική πράξη η κυριότητα ακινήτου διαχωρίζεται σε επικαρπία ακινήτου και σε ψιλή κυριότητα ακινήτου, με αντίστοιχο διαχωρισμό της αξίας του ακινήτου σε αξία επικαρπίας και αξία ψιλής κυριότητας.

Χαρακτηριστικά επικαρπίας. Στην επικαρπία ακινήτου:

- ισχύει το αμεταβίβαστο αυτής.
- αν με τη σύστασή της εξαιρεθούν ορισμένες εξουσίες και παραμείνουν στον κύριο του ακινήτου, αυτή μπορεί να είναι περιορισμένη.
- σε περίπτωση που παράλληλα έχει συσταθεί δουλεία, η οποία επηρεάζει την επικαρπία, καθορίζεται με την πράξη σύστασης προτεραιότητα των δύο δικαιωμάτων.
- η ισχύς αυτής αρχίζει από τη μεταγραφή της συστατικής δικαιοπραξίας.

- ο επικαρπωτής δεν έχει άλλη εξουσία εκτός από την πλήρη χρήση και την κάρπωση του ακινήτου. Έτσι δεν μπορεί να επιβάλλει εμπράγματα βάρη εκτός της υποθήκης, η οποία διαρκεί όσο και η επικαρπία.
- ο ψιλός κύριος έχει το δικαίωμα της διάθεσης του ακινήτου και άρα μπορεί να παραχωρήσει σ'αυτό υποθήκη ή πραγματική δουλεία, εφόσον δι'αυτού δεν εμποδίζεται η άσκηση της επικαρπίας.
- ο δικαιούχος μπορεί να είναι ένα ή περισσότερα πρόσωπα φυσικά ή νομικά ή συνδυασμός αυτών.

Το διαιρετό της επικαρπίας.

Η επικαρπία είναι δικαίωμα ποσοτικά διαιρετό με την έννοια ότι:

- ο κύριος του ακινήτου μπορεί να παραχωρήσει επικαρπία σε ιδανικό μέρος του πράγματος.
- ο κύριος του ακινήτου μπορεί να παραχωρήσει επικαρπία σε περισσότερα πρόσωπα και ιδανικά μέρη.
- ο κάθε ένας από τους συγκυρίους του ακινήτου μπορεί να παραχωρήσει επικαρπία πάνω στο ιδανικό του μερίδιο σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα.

Σύσταση, διάρκεια και απόσβεση της επικαρπίας.

Σχετικά με τους τρόπους σύστασης, τη χρονική διάρκεια και την απόσβεση των δικαιωμάτων της επικαρπίας σημειώνονται τα κατωτέρω:

- η επικαρπία συστήνεται:
 - ο με δικαιοπραξία εν ζωή, αιτία θανάτου ή με δικαστική απόφαση και εφόσον συντρέχουν οι απαιτούμενες προϋποθέσεις.
 - ο με χρησικτησία τακτική ή έκτακτη, εφόσον υπάρχουν οι απαιτούμενες προϋποθέσεις.
 - ο με τελεσίδικη δικαστική απόφαση (υπόσχεση επικαρπίας με προσύμφωνο).
- η επικαρπία μπορεί να είναι ορισμένου χρόνου ή αορίστου χρόνου υπέρ ενός ή περισσότερων προσώπων με υποσημείωση ότι:
 - ο κατά τη διάρκεια της επικαρπίας ο επικαρπωτής έχει δικαίωμα να νέμεται το ακίνητο.
 - ο με τη λήξη της ορισμένου χρόνου επικαρπίας ο επικαρπωτής οφείλει να αποδώσει το ακίνητο στον ψιλό κύριο.
- το δικαίωμα της επικαρπίας αποσβένεται:
 - ο με το θάνατο του επικαρπωτή ή τη λήξη της διάρκειας του νομικού προσώπου, στην περίπτωση επικαρπίας αορίστου χρόνου.
 - ο όταν ενωθεί με την ψιλή κυριότητα στο ίδιο πρόσωπο.
 - ο με μονομερή μεταγραφόμενη δήλωση του δικαιούχου προς τον κύριο ότι παραιτείται.
 - ο εκ λόγων απόσβεσης των πραγματικών δουλειών (καταστροφή, αδυναμία χρήσης).

Συνένωση γεωτεμαχίων και ανταλλαγή ποσοστών σε περίπτωση ύπαρξης ψιλού κυρίου και επικαρπωτή στο ένα από αυτά. Εφόσον με τη συνένωση των γεωτεμαχίων και την αμοιβαία ανταλλαγή των ποσοστών των συνενομένων γεωτεμαχίων εξακολουθούν να διατηρούνται (και συνήθως διατηρούνται) ίδια τα δικαιώματα επικαρπωτή και ψιλού κυρίου, ο ψιλός κύριος δεν αποξενώνεται από το εμπράγματο δικαίωμά του στο ενιαίο γεωτεμάχιο, αλλά λαμβάνει ισάξιο ποσοστό οικοπέδου στο ακίνητο αυτό κατά ψιλή κυριότητα και μόνο Παραχώρηση ακινήτων για ανοικοδόμηση με το σύστημα της αντιπαροχής.

Όταν υπάρχει κληρονομαίο γεωτεμάχιο, στο οποίο ένας κληρονόμος έχει την ψιλή κυριότητα και άλλος την επικαρπία, είναι δυνατό να καταρτισθεί μεταξύ αυτών και τρίτου επενδυτή σύμβαση εργολαβίας με το σύστημα της αντιπαροχής και να συμφωνηθεί ότι η ίδια σχέση θα διατηρηθεί και στα αυτοτελή ακίνητα, τα οποία θα παραδοθούν στους οικοπεδούχους αυτούς.

4.2.2 ΟΙΚΗΣΗ

Η οίκηση, ως προσωπική δουλεία, συνίσταται στο εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα της οίκησης φυσικού προσώπου (δικαιούχου) σε ξένο ακίνητο. Το δικαίωμα αυτό επομένως δεν εκτείνεται στην εκμετάλλευση του ακινήτου με οποιοδήποτε τρόπο. Για να συσταθεί το δικαίωμα της οίκησης πρέπει:

- να υπάρχει αποκλειστικότητα απέναντι στον κύριο του ακινήτου.
- ο δικαιούχος να έχει τη δυνατότητα χρήσης του ακινήτου ως κύριος οικίας (όχι παραθεριστικής).

- ο δικαιούχος να είναι μόνο φυσικό πρόσωπο, του οποίου οι οικιστικές ανάγκες σκοπεύεται να καλυφθούν.
- Η προσωπική δουλειά της οίκησης μπορεί να συσταθεί υπέρ περισσότερων προσώπων, έκαστος των οποίων δικαιούται την άσκηση της εξ ολοκλήρου και εις το ακέραιον. Αυτό σημαίνει ότι η οίκηση είναι δικαίωμα αδιαίρετο. Επίσης αναφέρεται ότι δεν μπορεί να συσταθεί οίκηση υπέρ τρίτου από πρόσωπο, που διαθέτει την κυριότητα ιδανικού μόνο μέρους του ακινήτου. Ακόμα, σημειώνεται ότι:
 - η οίκηση διαφέρει από την μίσθωση, γιατί στην πρώτη παρέχεται άμεση χρήση του ακινήτου, ενώ στη δεύτερη υπάρχει ενοχική σχέση για την παράδοση της χρήσης του ακινήτου.
 - η οίκηση διαφέρει από την επικαρπία, γιατί η δεύτερη σε αντίθεση με την πρώτη είναι δικαίωμα διαιρετό, συστήνεται και υπέρ νομικών προσώπων κ.ά.
 - η οίκηση διαφέρει από τη συνοίκηση, η οποία είναι περιορισμένη μη μεταγραφόμενη προσωπική δουλειά.

Η οίκηση είναι αμεταβίβαστη και αποσβένεται με το θάνατο του δικαιούχου, εκτός αν η οίκηση έχει συσταθεί υπέρ περισσότερων προσώπων. Για την οίκηση εφαρμόζονται τα ισχύοντα για την επικαρπία ακινήτων, εφόσον συμβιβάζονται με τη φύση της οίκησης.

4.2.3 ΑΛΛΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ

Περιορισμένη προσωπική δουλειά είναι κάθε άλλη δουλειά, εκτός από την επικαρπία και την οίκηση, η οποία παρέχει υπέρ κάποιων προσώπων ορισμένη εξουσία ή χρησιμότητα σε ξένο ακίνητο. Επομένως πρόκειται για εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο ακίνητο, το οποίο υπάρχει όχι υπέρ άλλου ακινήτου (δεσπόζοντας) αλλά υπέρ ορισμένου προσώπου. Η περιορισμένη προσωπική δουλειά παρέχει περιορισμένη εξουσία, σε αντίθεση με τις πλήρεις προσωπικές δουλειές (επικαρπία, οίκηση). Επίσης ο τρόπος χρήσης του ακινήτου, σε αντίθεση με την επικαρπία, είναι εκ των προτέρων καθορισμένος.

Η περιορισμένη προσωπική δουλειά:

- συστήνεται υπέρ ορισμένου προσώπου, φυσικού ή νομικού ή υπέρ περισσότερων προσώπων.
- είναι αμεταβίβαστη και αποσβένεται με το θάνατο του δικαιούχου ή όταν εκλείψει το νομικό πρόσωπο υπέρ του οποίου έχει συσταθεί, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά.

Το περιεχόμενο της περιορισμένης προσωπικής δουλειάς μπορεί να είναι κάθε εξουσία προς ορισμένη επωφελή χρήση του ακινήτου και κάθε τι που αποτελεί περιεχόμενο πραγματικής δουλειάς, υπό τον όρο ότι αυτή θα υπάρχει υπέρ ορισμένου προσώπου και όχι υπέρ ακινήτου (π.χ. γειτονικού).

Η ιδιωτική βούληση έχει τη δυνατότητα να προσδιορίζει ελεύθερα το περιεχόμενο των περιορισμένων προσωπικών δουλειών.

Στις περιορισμένες προσωπικές δουλειές εφαρμόζονται κατά τα λοιπά οι διατάξεις για τις πραγματικές δουλειές, εφόσον συμβιβάζονται και με τη φύση αυτών.

5 ΒΑΡΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ

Βάρη ακινήτου είναι οι μεταγραφόμενες υποχρεώσεις από το νόμο ή από δικαιοπραξία, που συνδέονται με το ακίνητο και το παρακολουθούν. Τα συνήθη βάρη ενός ακινήτου διακρίνονται στις κάτωθι δύο κατηγορίες:

- σε εκείνα που σχετίζονται με άμεση μερική εξουσία, ήτοι τις πάσης φύσεως δουλειές επί ακινήτου, οι οποίες ήδη αναφέρθηκαν.
- σε εκείνα που συνδέονται με παροχή εγγυήσεων, ήτοι τις εμπράγματες ασφάλειες της υποθήκης και της προσημείωσης.

5.1 ΥΠΟΘΗΚΕΣ

Υποθήκη σε ακίνητο είναι η σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ξένο ακίνητο για την εξασφάλιση απαίτησης με προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο.

Η σύσταση υποθήκης προαπαιτεί την πλήρωση ορισμένων προϋποθέσεων και ειδικότερα την ύπαρξη ασφαλιζόμενης απαίτησης, το αντικείμενο της υποθήκης και τον τίτλο εγγραφής της υποθήκης.

Ισχύει ότι:

- η ασφαλιζόμενη απαίτηση είναι πάντοτε ορισμένου χρηματικού ποσού. Η απαίτηση αυτή μπορεί να είναι και μελλοντική ή υπό αίρεση.
- αντικείμενο της υποθήκης είναι μόνο το δεκτικό εκποίησης ακίνητο, ολόκληρο ή κατ' ιδανικό μέρος αυτού.

Δεκτικά υποθήκης είναι:

- τα αυτοτελή ακίνητα, τα ακίνητα οριζόντιας ιδιοκτησίας, τα ακίνητα κάθετης ιδιοκτησίας και επίσης το μεταλλείο.
- η επικαρπία ακινήτου ή η ψιλή κυριότητα, όταν έχουν συσταθεί αυτοτελή δικαιώματα. Αυτό σημαίνει ότι σε ακίνητα με διαχωρισμό επικαρπίας και ψιλής κυριότητας μπορούν να υπάρξουν δύο αντίστοιχες υποθήκες. Αντίθετα, σε πλήρη κυριότητα ακινήτου ο κύριος δεν μπορεί να υποθηκεύσει μόνο την επικαρπία, που εμπεριέχεται στα δικαιώματα της κυριότητάς του.

Ο τίτλος της υποθήκης είναι ο νομικός λόγος, που χορηγεί στο δανειστή δικαίωμα να εγγράψει υποθήκη σε ακίνητο άλλου, του ενυπόθηκου οφειλέτη. Ο τίτλος εγγράφεται στα βιβλία υποθηκών των οικείων υποθηκοφυλακείων.

Τίτλοι, που χορηγούν δικαιώματα εγγραφής υποθήκης, είναι κυρίως:

- ο νόμιμος τίτλος ή ο τίτλος εκ του νόμου. Ορισμένα φυσικά ή νομικά πρόσωπα απολαμβάνουν ιδιαίτερης προστασίας από ειδικές διατάξεις νόμων, με τις οποίες χορηγείται στα πρόσωπα αυτά δικαίωμα εγγραφής υποθήκης σε ακίνητα των οφειλετών τους.
- ο δικαστικός τίτλος ή ο τίτλος από τελεσίδικη δικαστική απόφαση με επιδικαζόμενη χρηματική παροχή ή αποτιμητή σε χρήμα.
- ο δικαιοπρακτικός τίτλος, που προκύπτει με ιδιωτική βούληση από δικαιοπραξία. Το περιεχόμενο της δικαιοπραξίας αυτής περιλαμβάνει τους συμβαλλομένους (δανειστή, οφειλέτη), το υποθηκευμένο ακίνητο και την ασφαλιζόμενη απαίτηση.

Αποτελέσματα της έγκυρης εγγραφής υποθήκης.

Από την εγγραφή της υποθήκης στο βιβλίο υποθηκών του οικείου υποθηκοφυλακείου:

- ο δανειστής αποκτά το δικαίωμα εμπράγματος ασφάλειας.
- διακόπτεται η παραγραφή της απαίτησης υπέρ εκείνου για τα δικαιώματα του οποίου έγινε.
- ισχύει η αρχή της χρονικής προτεραιότητας. Κάθε υποθήκη έχει συγκεκριμένη σειρά ή τάξη. Η ημέρα εγγραφής κανονίζει την ιεράρχηση των υποθηκών.
- Έκταση της υποθήκης. Η υποθήκη, ως προς το αντικείμενό της, είναι δικαίωμα αδιαίρετο και εκτείνεται σε όλο το ακίνητο με τα συστατικά αυτού μέρη και τα παραρτήματά του.

Ειδικότερα:

- αν η κυριότητα βαρύνεται με περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, η υποθήκη περιορίζεται από αυτά.
- αν ενυπόθηκο είναι ένα ιδανικό μερίδιο του ακινήτου, η υποθήκη καταλαμβάνει το ακίνητο με τα συστατικά αυτού μέρη και τα παραρτήματά του, αλλά μόνο κατά το ιδανικό μέρος.
- αν η υποθήκη αναφέρεται σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υποθήκη καταλαμβάνει τα μέρη (ιδιότητα και κοινόχρηστα ή κοινόκτητα), που αντιστοιχούν στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.
- αν αντικείμενο της υποθήκης είναι μεταλλείο, η υποθήκη καταλαμβάνει το μεταλλείο με τα συστατικά αυτού μέρη και τα παραρτήματά του, όπως και το δικαίωμα μεταλλιοκτησίας.
- αν το αντικείμενο της υποθήκης είναι επικαρπία, η υποθήκη καταλαμβάνει το ακίνητο με τα συστατικά αυτού μέρη και τα παραρτήματά του, όπως και η επικαρπία.

Η υποθήκη, ως προς την ασφαλιζόμενη απαίτηση, περιλαμβάνει ορισμένη χρηματική ποσότητα. Η ποσότητα αυτή είναι το ανώτατο ποσό, που μπορεί να πάρει από πλειστηριασμό ο ενυπόθηκος δανειστής για ικανοποίηση της απαίτησής του, στην περίπτωση που το κεφάλαιο της απαίτησης είναι μεγαλύτερο ή ίσο από την ασφαλιζόμενη απαίτηση. Έτσι, αν η ασφαλιζόμενη απαίτηση είναι 100 και το κεφάλαιο της απαίτησης είναι 120, ο δανειστής θα πάρει από το πλειστηριασμό μόνο 100. Αν όμως το ασφαλιζόμενο ποσό είναι μεγαλύτερο από το κεφάλαιο της απαίτησης, ο δανειστής θα πάρει από τον πλειστηριασμό το κεφάλαιο της απαίτησής

του. Έτσι, αν η ασφαλιζόμενη απαίτηση είναι 100 και το κεφάλαιο της απαίτησης είναι 80, ο δανειστής θα πάρει από το πλειστηρίασμα μόνο 80.

Κατάργηση υποθήκης. Για την κατάργηση του δικαιώματος της υποθήκης απαιτείται η συνδρομή προϋποθέσεων του ουσιαστικού και του τυπικού δικαίου των υποθηκών.

Ειδικότερα:

- Προϋπόθεση ουσιαστικού δικαίου αποτελεί η απόσβεση. Απόσβεση είναι η κατάργηση του δικαιώματος της υποθήκης. Οι κυριότεροι λόγοι απόσβεσης της υποθήκης συνδέονται με την απόσβεση της ασφαλιζόμενης απαίτησης και την παραγραφή της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Όμως η αποσβεσθείσα υποθήκη διατηρείται μέχρι την εξάλειψή της.
- Προϋπόθεση τυπικού δικαίου αποτελεί η εξάλειψη της υποθήκης. Η εξάλειψη είναι πράξη του υποθηκοφυλακείου, με την οποία εξαλείφεται από το βιβλίο υποθηκών η υπάρχουσα εγγραφή υποθήκης. Η εξάλειψη της υποθήκης σκοπεί στην εκκαθάριση της νομικής κατάστασης, που εμφανίζεται στο βιβλίο υποθηκών. Η εξάλειψη γίνεται, είτε με τη συναίνεση του δανειστή, είτε με τελεσίδικη δικαστική απόφαση, είτε με πλειστηριασμό.

5.2 ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ

Για την προστασία του δανειστή, στην περίπτωση που δεν έχει τίτλο εγγραφής υποθήκης, έχει καθιερωθεί ο θεσμός της προσημείωσης υποθήκης. Ειδικότερα παρέχεται στο δανειστή η δυνατότητα να αποκτήσει με σύντομη διαδικασία προσωρινό δικαστικό τίτλο και να εγγράψει υποθήκη σε ακίνητο του οφειλέτη του, η οποία τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της τελεσίδικης επιδίκασης της ασφαλιζόμενης απαίτησης. Η υπό αίρεση αυτή υποθήκη εγγράφεται στο βιβλίο υποθηκών και αποτελεί προεγγραφή ή προσημείωση υποθήκης. Όταν εκπληρωθεί η αναφερθείσα αίρεση, η προσημείωση μπορεί να μετατραπεί σε πλήρη εγγραφή υποθήκης με επίσπευση του ενδιαφερομένου και σχετικής σημείωσης στο βιβλίο υποθηκών. Ειδικότερα απαιτείται ο δικαστικός τίτλος της τελεσίδικης επιδίκασης της ασφαλιζόμενης απαίτησης στο δανειστή και επίσης απαιτείται η μετατροπή της προσημείωσης σε υποθήκη εντός προθεσμίας ενενήντα ημερών από την πλήρωση της αίρεσης.

Η προσημείωση υποθήκης:

- χορηγεί δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης.
- όταν η απαίτηση επιδικαστεί τελεσίδικα, μετατρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης.
- μετατρέπεται σε υποθήκη, χωρίς να εμποδίζεται από το γεγονός ότι το ακίνητο περιήλθε σε άλλον.
- Κατά τα λοιπά ισχύουν για την προσημείωση τα αναφερθέντα για την υποθήκη.

6 ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Η δημοσιότητα των εμπράγματων σχέσεων αποσκοπεί στην προστασία των συναλλαγών στα ακίνητα. Με τη δημοσιότητα καθίστανται γνωστές με ασφάλεια και αντικειμενικότητα οι εμπράγματες σχέσεις στο ακίνητο. Ως συνέπεια είναι να διευκολύνονται οι συναλλαγές, να ενισχύεται η καλή πίστη και να εδραιώνεται η νομική ασφάλεια. Κάθε ενδιαφερόμενος τρίτος έχει τη δυνατότητα να πληροφορηθεί τα εμπράγματα δικαιώματα που υπάρχουν σε ορισμένο ακίνητο και σε ποιον ανήκουν.

Η δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων στα ακίνητα εξυπηρετείται στο ελληνικό δίκαιο με το σύστημα της μεταγραφής και της εγγραφής υποθήκης.

Στο σύστημα της μεταγραφής η δημοσιότητα εξυπηρετείται με την καταχώριση σε ειδικά δημόσια βιβλία, τα βιβλία μεταγραφών, των πράξεων, με τις οποίες συνιστώνται, μεταβιβάζονται, αλλοιώνονται ή καταργούνται η κυριότητα και οι δουλείες επί των ακινήτων.

Στο σύστημα της εγγραφής η δημοσιότητα εξυπηρετείται με την καταχώριση σε ειδικά δημόσια βιβλία, τα βιβλία υποθηκών, των νομικών γεγονότων, που αναφέρονται στη σύσταση, μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση υποθήκης.

Το σύστημα, που έχει υιοθετηθεί στον ελληνικό χώρο, είναι προσωποκεντρικό και στηρίζεται σε μεταγραφές ή εγγραφές κατά πρόσωπο.

Τα τηρούμενα βιβλία είναι:

- το γενικό βιβλίο των εκθέσεων, στο οποίο καταχωρίζονται κατά χρονολογική σειρά εισερχομένων όλα τα προσκομιζόμενα προς καταχώριση έγγραφα.
- το βιβλίο μεταγραφών ή μερίδων, που είναι ο τόμος ο οποίος σχηματίζεται με τη βιβλιοδέτηση των μεταγραφόμενων εγγράφων.
- το βιβλίο υποθηκών, στο οποίο γίνονται οι εγγραφές υποθηκών, οι προσημειώσεις, οι εξαλείψεις και άλλες σημειώσεις σχετικά με υποθήκες.
- το βιβλίο κατασχέσεων, στο οποίο καταχωρίζονται οι κατασχέσεις. Το ακίνητο που έχει κατασχεθεί τίθεται σε δικαστική δέσμευση και ο ιδιοκτήτης του χάνει το δικαίωμα να το διαθέσει.
- το βιβλίο διεκδικήσεων, στο οποίο καταχωρίζονται διεκδικητικές αγωγές σε ακίνητα (εκτός από τα ασφαλιστικά μέτρα).
- τα γενικά αλφαβητικά ευρετήρια των ενεχόμενων προσώπων όλων των καταχωρίσεων

Η δυνατότητα έλεγχου όλων αυτών των βιβλίων, που επιτρέπεται μόνο σε δικηγόρους ή σε ενδιαφερομένους με παράσταση δικηγόρου, εξασφαλίζει τη δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων στα ακίνητα. Από την έρευνα των βιβλίων αυτών, πέραν του νομικού ελέγχου των ακινήτων, μπορούν να αναλυθούν χρήσιμες πληροφορίες για τη θέση, τα όρια και το εμβαδό των γεωτεμαχίων από τις διαδοχικές δικαιοπραξίες.

6.1 ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ

Συνολικά η μεταγραφή ή η εγγραφή είναι η καταχώριση σε δημόσια βιβλία των πράξεων εκείνων, που επιφέρουν μεταβολή των εμπραγμάτων σχέσεων επί των ακινήτων. Σημειώνεται ότι οι μεταγραφόμενες δικαιοπραξίες δε συνοδεύονται από τα σε αυτές συνημμένα τοπογραφικά διαγράμματα και σχέδια.

Η μεταγραφή της δικαιοπραξίας έχει τα κάτωθι χαρακτηριστικά:

6.1.1 ΜΕΤΑΓΡΑΦΟΜΕΝΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ

Εμπράγματα δικαιοπραξίες που αφορούν στα ακίνητα. Η κατηγορία αυτή αναφέρεται στις δικαιοπραξίες εν ζωή με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου. Στις δικαιοπραξίες αυτές περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές. Κατά συνέπεια για τη μεταγραφή απαιτείται δικαιοπραξία και μόνο δικαιοπραξία και δεν αρκεί η απλή αίτηση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, η οποία προήλθε π.χ. από έκτακτη χρησικτησία, διότι δε στηρίζεται σε δικαιοπραξία. Διευκρινίζεται ότι μεταγραφή υποσχετικής σύμβασης ενοχικού χαρακτήρα δεν μπορεί να γίνει. Δεν υπόκειται σε μεταγραφή το προσύμφωνο πώλησης ακινήτου με παράδοση της νομής στον αγοραστή. Κατά συνέπεια σε μεταγραφή:

- υπόκειται η πράξη, που αναφέρεται στην αρχική σύμβαση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου.
 - υπόκειται η πράξη, που περιλαμβάνει τροποποιητική ή συγκεκριμένη εμπράγματη σύμβαση επί ακινήτου.
 - υπόκειται η πράξη, στην οποία περιλαμβάνονται περισσότερες δικαιοπραξίες επί ακινήτου. Αυτό συμβαίνει, όταν με το ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο καταρτίζονται δύο ή περισσότερες δικαιοπραξίες επί ακινήτου (αγορά διαμερίσματος, αποθήκης, γκαράζ με το ίδιο συμβόλαιο). Στην περίπτωση αυτή απαιτούνται τόσες μεταγραφές όσα τα ακίνητα, που περιλαμβάνονται στη δικαιοπραξία.
 - υπόκεινται οι δικαιοπραξίες επί ακινήτου, που περιλαμβάνονται σε χωριστές πράξεις. Στην περίπτωση αυτή, που η δικαιοπραξία καταρτίστηκε με χωριστά συμβολαιογραφικά έγγραφα, για την ολοκλήρωση της μεταγραφής απαιτείται η μεταγραφή όλων των επί μέρους πράξεων.
 - υπόκεινται οι δικαιοπραξίες, που καταρτίστηκαν στο εξωτερικό και αφορούν σε ακίνητα, τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, υπό την προϋπόθεση ότι η κατάρτισή τους είναι έγκυρη.
- Σημειώνεται ότι δε μεταγράφεται η μονομερής δήλωση πλήρωσης της διαλυτικής αίρεσης.

Οι κυριότερες περιπτώσεις πράξεων που μεταγράφονται είναι:

- η πώληση, η δωρεά εν ζωή ή αιτία θανάτου, η γονική παροχή.
- η μεταβίβαση για άλλη αιτία (μεταβίβαση από ή σε εταιρεία, σύσταση ιδρύματος).
- η αγορά ή πώληση κληρονομιάς ή κληρονομικής μερίδας ή ποσοστού αυτής.
- η αποδοχή κληρονομιάς ή κληροδοσίας, εφ'όσον στην κληρονομιά περιλαμβάνονται ακίνητα.
- η κατάτμηση γεωτεμαχίου.
- η εκούσια (εξώδικη) διανομή ακινήτου.
- η ανταλλαγή ακινήτων.
- η εμπράγματη δικαιοπραξία, που τελεί υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ή προθεσμία, η οποία μεταγράφεται και πριν από την πλήρωση της αίρεσης. Σε περίπτωση όμως πλήρωσης της αίρεσης (εξόφληση τμήματος) δεν απαιτείται νέα μεταγραφή.
- η δέσμευση των ελάχιστων απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση νεοαναγειρόμενων κτηρίων.
- οι συστάσεις οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας με κάθε υποπερίπτωση αυτών.
- η επανάληψη συμβολαίου, σε σύμβαση εμπράγματη πάνω σε ακίνητο, διότι θεωρείται επικύρωση των εννόμων συνεπειών αυτής.
- η σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, όπως η σύσταση ή η τροποποίηση δουλείας, πραγματικής ή προσωπικής ή η παραίτηση από περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητο.
- η ακύρωση συμβολαίου, με το οποίο έχει μεταβιβασθεί το δικαίωμα κυριότητας ακινήτου ή έχει συσταθεί περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα επ'αυτού.
- η με συμβολαιογραφικό έγγραφο δήλωση του κυρίου ότι παραιτείται από την κυριότητα. Δεν είναι απαραίτητο η παραίτηση να γίνεται υπέρ άλλου. Μεταγραφή απαιτείται και όταν το ακίνητο πρόκειται να καταστεί αδέσποτο ή κοινόχρηστο.
- η αποποίηση της εμπράγματης σύμβασης υπέρ τρίτου που αφορά σε ακίνητο, εκ μέρους του τρίτου.
- η χρονομεριστική μίσθωση ανεξάρτητα από το χρόνο διάρκειάς της (time sharing).
- η χρηματοδοτική μίσθωση (leasing).
- η πέραν των εννέα ετών μίσθωση σε ακίνητο καθώς και η παράταση μίσθωσης, ώστε αυτή να υπερβαίνει τα εννέα χρόνια.
- η πληρεξουσιότητα, όταν στην εμπράγματη δικαιοπραξία, που καταρτίζεται με αντιπρόσωπο, δεν αναφέρεται η πληρεξουσιότητα.
- το σύμφωνο προαίρεσης, που περιέχει κατάρτιση εκπαιδευτικής σύμβασης.
- η δικαιοπραξία με την οποία συμφωνείται ο αποκλεισμός της λύσης της κοινωνίας. Κάθε κοινωνός έχει το δικαίωμα λύσης της κοινωνίας, εφ'όσον το δικαίωμα αυτό δεν αποκλείεται από δικαιοπραξία ή από τον προορισμό του ακινήτου. Με δικαιοπραξία μπορεί να αποκλειστεί η λύση της κοινωνίας το πολύ για 10 χρόνια.
- η εκχώρηση διεκδικητικής αγωγής, εάν περιέχει μόνο στοιχεία της μεταβιβαστικής συμφωνίας.

6.1.2 ΕΠΙΔΙΚΑΣΕΙΣ, ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΕΙΣ, ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΕΙΣ

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τη μεταγραφή στα τηρούμενα βιβλία μεταγραφών των κάτωθι ειδικότερων περιπτώσεων. Έτσι:

- επιδικάσεις, που γίνονται από την αρχή. Ως επιδίκαση, κατά την κύρια και τεχνική έννοια του όρου, θεωρείται η με τελεσίδικη δικαστική απόφαση απονομή κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου. Πρόκειται για πρωτότυπη κτήση του εμπραγμάτου δικαιώματος. Η επιδίκαση κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος είναι δυνατή μόνο στις οριζόμενες από το νόμο περιπτώσεις, όπως είναι η δικαστική διανομή ακινήτου, ο κανονισμός ορίων, η επί μέρους ανοικοδόμηση σε γειτονικό ακίνητο κ.ά.
- προσκυρώσεις, που γίνονται από τη διοικητική αρχή. Ως προσκύρωση θεωρείται κάθε πράξη της δημόσιας αρχής, η οποία έχει το δικαίωμα από το νόμο να αφαιρεί κυριότητα από ένα και να την απονέμει σε άλλον. Χαρακτηριστικές περιπτώσεις προσκύρωσης αποτελούν η αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ τρίτου, η τακτοποίηση μη άρτιων γεωτεμαχίων, ο αναδασμός κ.ά.
- η πράξη εφαρμογής.
- κατακυρώσεις, που γίνονται σύμφωνα με προβλεπόμενες διαδικασίες. Ως κατακύρωση θεωρείται η πράξη με την οποία λήγει η σύμβαση κυριότητας ακινήτου, δια πλειστηριασμού αναγκαστικού ή εκουσίως. Η

κτήση της κυριότητας ακινήτου, στην προκειμένη περίπτωση, είναι παράγωγη και επέρχεται από τη μεταγραφή της κατακυρωτικής έκθεσης.

6.1.3 ΑΛΛΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τις πρόσθετες περιπτώσεις για τις οποίες επιβάλλεται η μεταγραφή στα τηρούμενα βιβλία μεταγραφών. Οι περιπτώσεις αυτές είναι:

- οι εκθέσεις δικαστικής διανομής ακινήτων. Απαιτείται μεταγραφή της τελεσίδικης δικαστικής απόφασης για τη μεταβίβαση της κοινωνίας της κυριότητας των διανεμόμενων ακινήτων.
- οι αποφάσεις, που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βούλησης για εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων.
- οι αποφάσεις με τις οποίες αναγνωρίζεται κυριότητα, που έχει κτηθεί με έκτακτη χρησικτησία.
- οι πράξεις ειδικών περιπτώσεων, που επιβάλλονται από ειδικούς νόμους και των οποίων, από την κείμενη νομοθεσία, απαιτείται η μεταγραφή τους.

6.2 ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ

Η μεταγραφή κάθε πράξης πρέπει να γίνεται στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου, ήτοι στα αντίστοιχα λειτουργούντα υποθηκοφυλακεία της χώρας.

Το ισχύον από το 1836 σύστημα δημοσιότητας των επί των ακινήτων εμπραγμάτων σχέσεων (Γαλλικής προέλευσης), το οποίο έχει υιοθετηθεί και λειτουργεί στον ελληνικό χώρο, είναι το σύστημα της τοπικής δημοσιότητας των βιβλίων, που τηρούνται στα κατά τόπους αρμόδια γραφεία καταγραφών ή αλλιώς υποθηκοφυλακεία της χώρας. Τα υποθηκοφυλακεία λειτουργούν χωρίς αποδεικτική ισχύ και αποτελούν ένα απλοποιημένο σύστημα δημοσιότητας των καταγραμμένων πληροφοριών. Εξαιρεση αποτελούν τα δύο λειτουργούντα με αποδεικτική ισχύ κτηματολογικά γραφεία Ρόδου και Κω, τα οποία βασίζονται στο αντικειμενικό κτηματοκεντρικό σύστημα της δημοσιότητας των κτηματικών βιβλίων, δια των οποίων οι εγγραφές γίνονται κατά ακίνητο. Αρμόδια για την τήρηση των βιβλίων μεταγραφών και υποθηκών είναι τα υποθηκοφυλακεία, η σύσταση και η λειτουργία των οποίων διέπεται από τον Οργανισμό Υποθηκοφυλακείων. Στην περιφέρεια κάθε Ειρηνοδικείου, που αποτελεί τη βάση της περιφερειακής ανάπτυξης του υποθηκοφυλακείου, λειτουργούν ένα ή περισσότερα άμισθα ή έμμισθα υποθηκοφυλακεία με προϊστάμενο τον υποθηκοφύλακα, ο οποίος είναι δημόσιος λειτουργός, που ασκεί και οιονεί δικαστικό λειτουργήμα. Τα όρια μεταξύ των υποθηκοφυλακείων μπορούν να τέμνουν την επιφάνεια ενός ακινήτου. Για αυτόν το λόγο, αν το ακίνητο εμπίπτει στις αρμοδιότητες δύο υποθηκοφυλακείων, η καταχώριση πρέπει να γίνει και στα δύο υποθηκοφυλακεία, στο καθένα για το τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται στην περιφέρειά του. Το ίδιο ισχύει και όταν τα όρια της περιφέρειας δύο υποθηκοφυλακείων δεν έχουν καθορισθεί επακριβώς από τη διοίκηση και εκ τούτου υπάρχει αμφισβήτηση για την αρμοδιότητα του καθενός. Σημειώνεται ότι, αν η μεταγραφή της πράξης γίνει σε αναρμόδιο υποθηκοφυλακείο, τότε αυτή είναι ανίσχυρη και δεν παράγει κανένα αποτέλεσμα (π.χ. μεταβίβαση κυριότητας). Το μεγάλο σύνολο των υποθηκοφυλακείων της χώρας περιλαμβάνει πλέον των 400 υποθηκοφυλακείων και μέχρι σήμερα δεν έχει σταματήσει η σύσταση νέων. Τα όρια των υποθηκοφυλακείων, εκ της λογικής της περιφερειακής τους ανάπτυξης (ανάπτυξη σε συνάρτηση με την περιφέρεια κάθε Ειρηνοδικείου), δεν συσχετίζονται και δεν μπορούν να συσχετισθούν με τη διοικητική οργάνωση της χώρας. Αποτέλεσμα αυτού είναι:

- ένας δήμος, ένας νομός ή μια περιφέρεια της χώρας να μην εμπεριέχει ένα πλήρες υποσύνολο υποθηκοφυλακείων.
- ένα υποθηκοφυλακείο να έχει αρμοδιότητες σε τμήματα περισσότερων δήμων ή νομών ή περιφερειών.

Συγκεκριμένα σε ορισμένους νομούς η τοπική αρμοδιότητα των υποθηκοφυλακείων δεν περιορίζεται στα όρια του αντίστοιχου νομού. Έτσι δημιουργούνται ζεύγη νομών σε τμήματα των οποίων υπάρχει ενιαία αρμοδιότητα υποθηκοφυλακείων.

7 ΑΥΤΟΤΕΛΗ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ

Εντός ενός νομικά αυτοτελούς και αδιαίρετου γεωτεμαχίου είναι δυνατόν να δημιουργηθούν πολλά νομικά αυτοτελή ακίνητα, τα οποία συμμετέχουν εξ αδιαίρετου στο ενιαίο γεωτεμάχιο.

Οι δικαιοπραξίες αυτές, με τις οποίες στο ενιαίο γεωτεμάχιο δημιουργούνται περισσότερα του ενός ακίνητα, είναι η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας (ν.3741/29) και η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας (ν. 1024/71).

7.1 ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Οριζόντια ιδιοκτησία ή οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατ'ορόφους ή οροφοκτησία είναι ιδιαίτερη μορφή κυριότητας σε ακίνητο απαρτιζόμενη από το στοιχείο της αποκλειστικής κυριότητας σε τμήμα της οικοδομής και εκείνο της αναγκαστικής συγκυριότητας επί των κοινών μερών, που δημιουργούνται στο γεωτεμάχιο συμπεριλαμβανομένης και της γης. Ειδικότερα:

Σε σχέση με το τμήμα της οικοδομής η διηρημένη ιδιοκτησία μπορεί:

- να είναι ολόκληρος όροφος, διαμέρισμα ή τμήμα ορόφου.
- να εκτείνεται σε περισσότερους ορόφους ή σε τμήματα αυτών, που συνδέονται μεταξύ τους και αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα.
- να είναι χώρος, που εκτείνεται καθ' ύψος και εκτός ορόφου ή που εκτείνεται σε δύο ορόφους (τμήματα στεγών, διαμέρισμα με μεγαλύτερο ελεύθερο ύψος κ.τ.λ.)

Σε σχέση με την αναγκαστική συγκυριότητα ένα ακίνητο οριζόντιας ιδιοκτησίας περιλαμβάνει τμήμα του γεωτεμαχίου και τμήμα της οικοδομής, η οποία έχει ανεγερθεί στο γεωτεμάχιο και η οποία δύναται να επιμερισθεί τουλάχιστον σε δύο τμήματα (διαμερίσματα, ορόφους). Η αναγκαστική συγκυριότητα ακινήτου οριζόντιας ιδιοκτησίας επί των κοινών μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων μπορεί να εκφράζεται με το ανάλογο ποσοστό συνιδιοκτησίας το οποίο εκφράζει και τη συμμετοχή του ακινήτου στο αδιαίρετο γεωτεμάχιο. Το ποσοστό συνιδιοκτησίας περιλαμβάνεται στη πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και πρέπει να υπολογίζεται αναλογικά με την αξία στο χρόνο σύστασης κάθε δημιουργουμένου ακινήτου. Όταν η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν περιλαμβάνει ποσοστά συνιδιοκτησίας, ο καθορισμός αυτών γίνεται δικαστικά.

Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες δημιουργούνται με τη δικαιοπραξία της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Αντικείμενο της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι κάθε εντός συναλλαγής ακίνητο, που αποτελεί αντικείμενο κυριότητας ή συγκυριότητας και το οποίο μπορεί να επιμερισθεί τουλάχιστον σε δύο τμήματα. Η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ακινήτου συντάσσεται:

- με μονομερή εν ζωή δικαιοπραξία του κυρίου του ακινήτου ή των συγκυριών αυτού.
- με συμβάσεις του κυρίου ή όλων των συγκυριών ή μεταξύ αυτών και τρίτου προσώπου (επενδυτή).
- με διάταξη ιδιόγραφης ή δημόσιας διαθήκης, που εκφράζει την τελευταία βούληση του κυρίου.
- με δικαστική διανομή.
- με αίτημα υπό τις ισχύουσες προϋποθέσεις των συγκυριών, αθροιστικού ποσοστού συγκυριότητας τουλάχιστον 65% σε γεωτεμάχιο εντός ή εκτός σχεδίου και δυναμένου να ανοικοδομηθεί, προς τις δικαστικές αρχές για ανοικοδόμησή του.

7.1.1 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει τα κάτωθι χαρακτηριστικά:

- υπόκειται στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και αποκτά νομική ισχύ και παράγει έννομα αποτελέσματα από τη μεταγραφή της.
- περιλαμβάνει περιγραφή των οριζόντιων ιδιοκτησιών με βάση αρχιτεκτονικά σχέδια καθορισμένης κλίμακας (συνήθως κατόψεις σε κλίμακα 1:50) με τα όρια των ακινήτων και το εμβαδό αυτών.
- δημιουργεί περισσότερα του ενός αυτοτελή ακίνητα εντός του ενιαίου και αδιαίρετου γεωτεμαχίου, επί του οποίου έχουν αδιαίρετη ποσοστιαία συμμετοχή.
- είναι δυνατή και σε ενιαίο κτηριακό συγκρότημα με περισσότερες πτέρυγες, ανεξάρτητες εισόδους και αυτοτελή λειτουργία. Επίσης μπορεί να αφορά και σε περισσότερα αυτοτελή κτήρια εντός του ενιαίου γεωτεμαχίου.

- περιλαμβάνει τα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις (το κλιμακοστάσιο, τον ανελκυστήρα, τη γη κ.ά.) για τη λειτουργία και εξυπηρέτηση των δημιουργούμενων ακινήτων, οι κύριοι των οποίων αποκτούν συγκυριότητα επί αυτών. Ο κύριος του ακινήτου καθίσταται αυτοδικαίως και συγκύριος εξ αδιαιρέτου στα κοινά μέρη και πράγματα του κτηρίου με καθοριζόμενο ποσοστό στη συστατική πράξη. Αν δεν υπάρχει τέτοιος καθορισμός, αυτός γίνεται δικαστικά ανάλογα με την αξία κάθε χωριστής ιδιοκτησίας. Δηλαδή, όταν δεν έχουν προσδιορισθεί τα ποσοστά συμμετοχής του ακινήτου επί του γεωτεμαχίου, η συγκυριότητα είναι σε ποσοστό ανάλογο της αξίας της διηρημένης ιδιοκτησίας, που έχει ή θα έχει, όταν ανοικοδομηθεί στο μέλλον, σε σχέση με την αξία όλης της οικοδομής.
- περιλαμβάνει κανονιστικές ρυθμίσεις, στις οποίες προσχωρούν όσοι αποκτούν οριζόντια ιδιοκτησία στο γεωτεμάχιο, χωρίς δυνατότητα αμφισβήτησης μεταγενέστερα οποιασδήποτε ρύθμισης του κανονισμού λειτουργίας.
- είναι αποτέλεσμα σύμβασης μεταξύ των κυρίων ή των συγκυριών και τρίτων, η οποία συντάσσεται σε χρόνο προ της έναρξης των εργασιών ανοικοδόμησης προκειμένου έκαστο συμβαλλόμενο πρόσωπο να αποκτήσει κυριότητα διακεκριμένου προ της ανοικοδόμησης ακινήτου. Σε αντίθετη περίπτωση οι συμβαλλόμενοι γίνονται εξ αδιαιρέτου συγκύριοι όλων των ανεγειρόμενων ακινήτων κατά τα ποσοστά συμμετοχής τους. Ο περιορισμός αυτός δεν υφίσταται, αν υπάρχει μόνο ένας κύριος του γεωτεμαχίου φυσικό ή νομικό πρόσωπο.
- δημιουργείται αυτομάτως και όταν ο κύριος ακινήτου το μεταβιβάζει σε άλλο πρόσωπο, διατηρώντας το δικαίωμα ανέγερσης ορόφου με δαπάνες του.
- μπορεί να συνταχθεί και σε εκτέλεση προσυμφώνου (που δε μεταγράφεται) πώλησης ποσοστών γεωτεμαχίου και σύμβασης έργου με το σύστημα της αντιπαροχής. Μετά τη λήψη της οικοδομικής άδειας καταρτίζεται, συνήθως μεταξύ του μοναδικού κυρίου ή των συγκυριών του οικοπέδου και του επενδυτή, συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού της ανεγειρόμενης οικοδομής. Στη συνέχεια ακολουθεί μεταβίβαση από τον οικοπεδούχο προς τον επενδυτή ή τους τρίτους, που θα υποδειχθούν από αυτόν, των ποσοστών του γεωτεμαχίου, που έχει υποσχεθεί ο οικοπεδούχος να μεταβιβάσει, τα οποία αντιστοιχούν σε ορισμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες, που εμφανίζονται στα συνημμένα σχεδιαγράμματα κατόψεων ορόφων, στον πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας και περιγράφονται στο εργολαβικό προσύμφωνο και στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.
- μπορεί να συνταχθεί σε μελλοντικό να ανεγερθεί κτήριο ή σε αποπερατωμένο κτήριο με μελλοντικό όροφο ή δικαίωμα υψούν βέβαιο ή αβέβαιο. Είναι απαραίτητη προϋπόθεση η επαρκής περιγραφή κατά θέση, έκταση και όρια των ακινήτων που δημιουργούνται, με πληροφορίες που προκύπτουν από σχετικά διαγράμματα και τα αντίστοιχα ποσοστά συνιδιοκτησίας.

Ειδικότερα:

- απαραίτητη ελάχιστη προϋπόθεση είναι η κατανομή ποσοστών συνιδιοκτησίας (συγκυριότητας) επί του γεωτεμαχίου και η διαίρεση σε ακίνητα. Διαφορετικά οι πράξεις είναι άκυρες.
- το δικαίωμα υψούν, που παραχωρείται σε συγκύριο, χαρακτηρίζεται ιδιοκτησία με μέλλουσα οικοδομή με την αίρεση της κατασκευής της.

Το δικαίωμα υψούν μπορεί να είναι, όπως αναφέρθηκε:

- βέβαιο, αν υπάρχει αχρησιμοποίητο τμήμα του ΣΔ
- αβέβαιο, αν ο ισχύων ΣΔ έχει εξαντληθεί.

Στην περίπτωση που το περιεχόμενο της σύστασης είναι μη πλήρες και πρόκειται να συμπληρωθεί στο μέλλον με τη δόμηση των διαιρεμένων ιδιοκτησιών, η σύσταση ολοκληρώνεται με τη μεταγραφή της οικείας πράξης, αλλά οι οριζόντιες ιδιοκτησίες συνίστανται μόνο σε ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου και θα έχουν δικαίωμα προσδοκίας αποκλειστικής κυριότητας επί του μέλλοντος να ανεγερθεί ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή η αποκλειστική κυριότητα θα τελεί υπό αναβλητική αίρεση.

• τροποποιείται μόνο με τη συναίνεση του συνόλου των συνιδιοκτητών, η οποία περιβάλλεται με τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγράφεται. Ειδικά για τη διαίρεση μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε μικρότερες ή για τη συνένωση δύο, απαιτείται τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, που μεταγράφεται και υπό την πρόσθετη προϋπόθεση:

- ο να είναι σύμφωνη με τους πολεοδομικούς κανόνες - να είναι δυνατή η διαίρεση ή η συνένωση.

- ο να μη θίγονται τα κοινόχρηστα και κοινόκτητα πράγματα, μέρη και εγκαταστάσεις- να μη βλάπτονται τα λοιπά ακίνητα.
- ο να μη θίγεται η στατική επάρκεια και ικανότητα του κτηρίου.
- ο Η τροποποίηση αυτή μπορεί να γίνει και μονομερώς, αν με τη συστατική πράξη εκχωρείται δικαίωμα διαχωρισμού μιας ιδιοκτησίας σε δύο ή αντίστροφα, αν ικανοποιούνται οι αναφερθείσες προϋποθέσεις.
- επιτρέπεται να συσταθεί με δικαστική απόφαση διανομής ορόφων ή οροφοϊδιοκτησιών, υπό την προϋπόθεση η διανομή να είναι εφικτή, να μην έρχεται σε αντίθεση με τον κανονισμό, να μη βλάπτεται η χρήση των λοιπών ιδιοκτησιών και να μη θίγεται η ασφάλεια του όλου κτηρίου.
- δημιουργεί διηρημένες ιδιοκτησίες επιδεικτικές αυτοτελούς διάθεσης από τον κύριό τους χωρίς ανάγκη συναίνεσης των λοιπών συνιδιοκτητών.
- επιτρέπεται και σε περιοχές εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, εντός ορίων οικισμού προ του 1923, εντός ορίων οικισμού κάτω των 2.000 κατοικούν και σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, στις οποίες καθ'οιονδήποτε τρόπο έχουν καθορισθεί όροι δόμησης.

7.1.2 ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η οριζόντια ιδιοκτησία καταργείται:

- δια οικειοθελούς κατεδάφισης των υφιστάμενων κτηρίων και συμβολαιογραφικής μεταγραφόμενης πράξης κατάργησης της υφιστάμενης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.
- δια φυσικής καταστροφής του ακινήτου (πυρκαγιά, σεισμός κ.ά.). Η οριζόντια ιδιοκτησία καταργείται, αν η οικοδομή καταστραφεί ολικά ή κατά τα $\frac{3}{4}$ της αξίας της.

Στην περίπτωση καταστροφής διατηρείται μόνο το δικαίωμα συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου και παύουν να υφίστανται τα δικαιώματα επί των διαιρεμένων ιδιοκτησιών. Για αυτόν το λόγο θα πρέπει κατά τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας η κατανομή των ποσοστών συνιδιοκτησίας στο ενιαίο γεωτεμάχιο να είναι ανάλογη με την αξία των ακινήτων, που δημιουργούνται και όχι κατ' άλλον άνισο τρόπο. Αν ανεγερθεί νέο κτήριο στη θέση του παλαιού, η οριζόντια ιδιοκτησία δεν αναβιώνει, αλλά οι συνιδιοκτήτες του γεωτεμαχίου πρέπει να συντάξουν νέα σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και μάλιστα προ της έναρξης των εργασιών ανοικοδόμησης, διαφορετικά θα γίνουν συγκύριοι εξ αδιαίρετου σε όλο το κτήριο.

Με βάση το ν. 1562/85 οι συγκύριοι τουλάχιστον 65% επί του γεωτεμαχίου, που μπορεί να ανοικοδομηθεί σύμφωνα με το νόμο, έχουν δικαίωμα να ζητήσουν δικαστικώς να επιτραπεί η οικοδόμησή του κατά το σύστημα της αντιπαροχής, αν συντρέχει αναπόφευκτη ανάγκη ή φανερή ωφέλεια για όλους τους συγκυρίους.

7.2 ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Κάθετη ιδιοκτησία ή κάθετη συνιδιοκτησία είναι η χωριστή κυριότητα σε ένα ή πλείονα αυτοτελή κτήρια δομημένα σε ενιαίο γεωτεμάχιο. Τα ακίνητα της κάθετης ιδιοκτησίας περιλαμβάνουν ένα από τα δημιουργηθέντα με την κάθετη τμήμα του γεωτεμαχίου, και τα τυχόν επ' αυτού ανεξάρτητα κτήρια. Η αναγκαστική συγκυριότητα των ακινήτων αυτών επί των τυχόν κοινών μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων εκφράζεται με το ανάλογο ποσοστό συνιδιοκτησίας (συγκυριότητας) το οποίο εκφράζει και τη συμμετοχή κάθε ακινήτου στο αδιαίρετο γεωτεμάχιο.

Η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας:

- αποτελείται από το στοιχείο της αποκλειστικής κυριότητας σε ένα από δύο τουλάχιστον τμήματα του ενιαίου και αδιαίρετου γεωτεμαχίου με τα αντίστοιχα σε αυτό οικοδομήματα.
- εμπεριέχει το στοιχείο της αναγκαστικής συνιδιοκτησίας στο ενιαίο γεωτεμάχιο και των κοινόχρηστων χώρων.
- συντάσσεται με διάταξη ιδιόγραφης ή δημόσια διαθήκης, που εκφράζει την τελευταία βούληση του κυρίου.
- συντάσσεται με μονομερή εν ζωή δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου ή των συγκυριών αυτού με σχετική βούληση των συμβαλλομένων μερών.
- συστήνεται με συμβάσεις του κυρίου ή όλων των συγκυριών ή μεταξύ αυτών και τρίτου προσώπου (επενδυτή).

7.2.1 ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΤΗΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Σε σχέση με το συνδυασμό ή μη της κάθετης με την οριζόντια ιδιοκτησία διακρίνουμε:

- την αμιγή κάθετη ιδιοκτησία, στην περίπτωση όπου σε κάθε τμήμα του γεωτεμαχίου υπάρχει ή προβλέπεται να υπάρξει μια ιδιοκτησία ή ένα ακίνητο ή ένα κτήριο που αποτελεί ενιαία λειτουργική ενότητα. Στην περίπτωση αυτή το σύνολο των ακινήτων ταυτίζεται με τον αριθμό των τμημάτων του γεωτεμαχίου εκ της κάθετης.
- τη σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία, στην περίπτωση όπου σε τμήμα γεωτεμαχίου της κάθετης έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτή το σύνολο των ακινήτων είναι μεγαλύτερο από τον αριθμό των τμημάτων του γεωτεμαχίου εκ της κάθετης.

Σε σχέση με την ύπαρξη κοινόχρηστων χώρων εξυπηρέτησης των ακινήτων της κάθετης ιδιοκτησίας διακρίνουμε:

- Την καθ' ολοκληρία κάθετη χωρίς κοινόχρηστους / κοινόκτητους χώρους
- Την ετρογνή κάθετη ιδιοκτησία

7.2.2 ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας έχει τα κάτωθι χαρακτηριστικά:

- μπορεί να αναφέρεται σε:
 - ο γεωτεμάχιο με ανεγειρόμενα κτήρια. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται ο χωρισμός του ενιαίου και αδιαίρετου γεωτεμαχίου σε τμήματα και ο ακριβής κατ'έκταση, θέση και όρια προσδιορισμός του κάθε τμήματος. Περιγράφονται επίσης κατ'έκταση, θέση και όρια τα προς ανέγερση οικοδομήματα.
 - ο γεωτεμάχιο με κτήρια μέλλοντα να ανεγερθούν. Σε αυτή την περίπτωση απαιτείται ο χωρισμός του ενιαίου και αδιαίρετου γεωτεμαχίου σε τμήματα και ο ακριβής κατ'έκταση, θέση και όρια προσδιορισμός του κάθε τμήματος. Δεν είναι απαραίτητος ο καθορισμός των προς ανέγερση στο μέλλον κτηρίων.
- Σε περίπτωση ύπαρξης κτηρίων η σύσταση περιλαμβάνει αρχιτεκτονικά σχέδια καθορισμένης κλίμακας (συνήθως 1:50) με τα όρια των ακινήτων και το εμβαδό αυτών.
- συνεπάγεται ότι κάθε συνιδιοκτήτης δικαιούται:
 - ο να κάνει χρήση στο διαιρετό τμήμα του γεωτεμαχίου, έχων την κυριότητα επί των εντός αυτού οικοδομημάτων.
 - ο να μεταβιβάζει το ανωτέρω τμήμα του γεωτεμαχίου και τα οικοδομήματά του με το ανάλογο ποσοστό συγκυριότητας, χωρίς τη σύμπραξη των άλλων συνιδιοκτητών.
 - ο να οικοδομήσει τη διηρημένη ιδιοκτησία του στο καθορισμένο γι'αυτόν τμήμα γεωτεμαχίου, σύμφωνα με τους ισχύοντες πολεοδομικούς κανόνες και σε επιφάνεια που αναλογεί στο ποσοστό συγκυριότητάς του, χωρίς να υπερβεί έτσι το ΣΔ, που του αναλογεί. Ήτοι στη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας περιγράφεται ότι κάθε συνιδιοκτήτης θα ανεγείρει την οικοδομή του ακινήτου σε χωρικό τμήμα του ενιαίου γεωτεμαχίου, που του ανήκει. Η οικοδομή ανεγείρεται σύμφωνα με την πολεοδομική νομοθεσία, κατά θέση, έκταση και ποσοστό κάλυψης με βάση την συμμετοχή του στο ενιαίο και αδιαίρετο κοινό γεωτεμάχιο.
 - ο να κάνει προσθήκη σε υπάρχον κτήριο, χωρίς να δημιουργείται υπέρβαση της συνολικής δομούμενης επιφάνειας, που αντιστοιχεί στο τμήμα αυτό του γεωτεμαχίου.
- μπορεί να περιλαμβάνει, καθ'όμοιο τρόπο με τα προηγούμενα, σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, σε οιοδήποτε τμήμα της κάθετης ιδιοκτησίας, στο οποίο υπάρχει κτήριο με περισσότερα από ένα αυτοτελή ακίνητα (σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία). Άρα στην πιο σύνθετη μορφή μπορεί ένα ακίνητο να δημιουργείται ως μέρος οριζόντιας ιδιοκτησίας κτηρίου επί τμήματος κάθετης ιδιοκτησίας επί ενός γεωτεμαχίου. Στην περίπτωση αυτή υπάρχει δυνατότητα μονομερούς τροποποίησης της οριζόντιας ιδιοκτησίας από τους ιδιοκτήτες της κάθετης αυτής ιδιοκτησίας.
- είναι αναγκαία προϋπόθεση η κατάρτισή της για τη μεταβίβαση ιδανικών μεριδίων κάθε συσταθέντος ακινήτου.
- θεωρείται συντελεσθείσα έστω και αν ένας από τους συνιδιοκτήτες του ενιαίου γεωτεμαχίου οικοδομήσει, στο τμήμα που του ανήκει.

- είναι δυνατή επί οικοδομής αποπερατωμένης ή μέλλουσας να ανεγερθεί. Στη δεύτερη περίπτωση η σύμβαση, που θα έχει μεταγραφεί, θα τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής της υπόψιν ιδιοκτησίας.
- συνεπάγεται διαχωρισμό του αδιαίρετου γεωτεμαχίου σε τμήματα, έκαστο των οποίων συμμετέχει στο ενιαίο γεωτεμάχιο με προκαθορισμένο ποσοστό. Οι επιφάνειες των τμημάτων αυτών μπορεί να μην είναι ανάλογες της προκαθορισμένης ποσοστιαίας συμμετοχής των τμημάτων στο ενιαίο γεωτεμάχιο.
- δημιουργείται έγκυρη συμφωνία των συνιδιοκτητών για τις μεταξύ τους σχέσεις, που προβλέπει ότι κάθε χωριστό τμήμα του ενιαίου γεωτεμαχίου θα θεωρείται από άποψη πολεοδομικών διατάξεων ως αυτοτελές.
- μπορούσε να συνταχθεί για κάθε γεωτεμάχιο της επικράτειας μέχρι το 1992. Μετά τη δημοσίευση των ν.2052/92 απαγορεύεται η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε γεωτεμάχιο εκτός σχεδίων περιοχών, σύμφωνα με τα ειδικότερα αναφερόμενα στα επόμενα. Συστάσεις που έγιναν μέχρι την έναρξη ισχύος του ν.2052/92 είναι έγκυρες, εκτός αν κηρυχθούν άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.
- μπορεί να συσταθεί σε γεωτεμάχιο εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, εντός ορίων οικισμών προ 1923, εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων και σε ορισμένες περιπτώσεις σε γεωτεμάχια εκτός σχεδίου.
- μπορεί να συσταθεί και σε τμήμα πρωτογενούς κάθετης. Ήτοι, να έχουμε σύσταση κάθετης συνιδιοκτησίας (δευτερογενούς) σε τμήμα κάθετης συνιδιοκτησίας (πρωτογενούς).
- είναι σύνθετο εμπράγματο δικαίωμα, που αποτελείται από το δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας της διηρημένης ιδιοκτησίας και το δικαίωμα αναγκαστικής συγκυριότητας στα κοινά μέρη, ήτοι οπωσδήποτε στο ενιαίο γεωτεμάχιο και τους τυχόν κοινόχρηστους και κοινόχρηστους χώρους των οικοδομών των χωριστών ιδιοκτησιών.
- έχει χαρακτήρα δουλείας με περιεχόμενό της την απαγόρευση υπερκάλυψης του ΣΔ, που αναλογεί στο κάθε τμήμα του γεωτεμαχίου.

Εκτός των ανωτέρω χαρακτηριστικών της σύστασης κάθετου ιδιοκτησίας, σημειώνεται επιπροσθέτως ότι στην κάθετη ιδιοκτησία:

- όταν η οικοδόμηση γίνει σύμφωνα με τον αναλογούντα ΣΔ, που ισχύει κατά τον χρόνο πραγματοποίησής της και στη συνέχεια ο ΣΔ μειωθεί, ο οικοδομήσας δεν ευθύνεται έναντι των συνιδιοκτητών του, παρ' ότι αυτοί θα υποχρεωθούν να καλύψουν μικρότερη επιφάνεια.
- υφίσταται το δικαίωμα του κάθε συνιδιοκτήτη να συστήσει και περαιτέρω οριζόντια ιδιοκτησία επί της αυτοτελούς οικοδομής του και μάλιστα χωρίς την συναίνεση ή σύμπραξη των λοιπών συγκυριών των άλλων τμημάτων αυτής.
- απαγορεύεται η συνένωση ενός τμήματος αυτής με παρακείμενο γεωτεμάχιο εκτός κάθετης συνιδιοκτησίας, δεδομένου ότι το γεωτεμάχιο της κάθετης ιδιοκτησίας είναι ενιαίο και αδιαίρετο.
- δεν μπορεί να συσταθεί σε συνεχόμενα γεωτεμάχια πριν αυτά συνενωθούν.
- δεν είναι δυνατή η διανομή γεωτεμαχίου, στο οποίο έχει συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία, πριν την κατάργησή της και επαναφοράς στο καθεστώς της συγκυριότητας.

7.2.3 ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΗΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η κάθετη συνιδιοκτησία καταργείται:

- δια οικειοθελούς κατεδάφισης των υφιστάμενων κτηρίων και συμβολαιογραφικής μεταγραφόμενης πράξης κατάργησης της κάθετης συνιδιοκτησίας.
- δια φυσικής καταστροφής κτηρίου ή κτηρίων σε ένα ή περισσότερα τμήματα του γεωτεμαχίου. Σε περίπτωση καταστροφής διατηρείται μόνο το δικαίωμα συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου των ιδιοκτητών των κατεστραμμένων κτηρίων, οι οποίοι δύνανται να ανοικοδομήσουν εκ νέου και με δικά τους έξοδα τα κτήριά τους, σύμφωνα με τα ισχύοντα ενδεχομένως νέα πολεοδομικά δεδομένα. Σε περίπτωση που σε τμήμα της κάθετης ιδιοκτησίας έχει συσταθεί και οριζόντια ιδιοκτησία, ισχύουν τα προηγουμένως αναφερθέντα για το τμήμα αυτό του γεωτεμαχίου.

7.3 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η εικόνα των διαφορών αυτών προκύπτει από τις διαφορές των ορισμών των δύο εννοιών και από τις διαφορές, που παρουσιάζουν οι αντίστοιχες δικαιοπραξίες. Ειδικότερα:

- η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι δικαιοπραξία, που μπορεί να καταρτισθεί σε κάθε περίπτωση, όταν εντός γεωτεμαχίου έχουμε περισσότερα του ενός ακίνητα ή περισσότερα του ενός κτήρια, ενώ η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας, όπου δεν απαγορεύεται, είναι δυνητική επιλογή.
- η οριζόντια ιδιοκτησία αναπτύσσεται σ' ένα ενιαίο γεωτεμάχιο ή σ' ένα τμήμα γεωτεμαχίου, το οποίο έχει διαχωρισθεί με κάθετη ιδιοκτησία, ενώ η κάθετη ιδιοκτησία αναπτύσσεται σε περισσότερα του ενός τμήματα του αδιαίρετου γεωτεμαχίου με χωριστή κυριότητα για το κάθε ένα.
- η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να υλοποιηθεί τουλάχιστον με ένα κτήριο (υπάρχον ή προβλεπόμενο), ενώ η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας υλοποιείται με τουλάχιστον δύο κτήρια (υπάρχοντα ή προβλεπόμενα).
- η οριζόντια ιδιοκτησία έχει ως αντικείμενο αποκλειστικής κυριότητας διαμέρισμα ή όροφο κτηρίου, ενώ η κάθετη ιδιοκτησία έχει ως αντικείμενο αποκλειστικής κυριότητας τουλάχιστον ένα από τα περισσότερα κτήρια.
- η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας περιλαμβάνει κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, που εξυπηρετούν όλα τα ακίνητα, τα οποία δημιουργούνται με αυτήν, ενώ η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας όταν περιλαμβάνει κοινοχρήστους και κοινόκτητους χώρους, αυτοί επιμερίζονται στα ακίνητα, που δημιουργούνται στα αντίστοιχα τμήματα του γεωτεμαχίου.
- η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να καταρτισθεί σε κάθε περίπτωση σχεδιασμού των ακινήτων, που δημιουργούνται νομικά εντός του τμήματος που εκφράζει την κυριότητά τους, ενώ η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας προαπαιτεί την οριοθέτηση των κτηρίων αποκλειστικά σε κάθε τμήμα της κάθετης. Αυτό σημαίνει ότι η κατακόρυφη επιφάνεια, που δημιουργείται από την οριογραμμή μεταξύ διαδοχικών τμημάτων κάθετης ιδιοκτησίας, δεν πρέπει να τέμνει τις χωριστές κατασκευές των τμημάτων αυτών (στην ανωδομή και στο υπόγειο), που έχουν σχεδιασθεί ή που πρόκειται να σχεδιασθούν στο μέλλον.

7.4 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ

Κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι ενός κτηρίου είναι αυτοί, που από τη φύση τους έχουν προορισμό στο σύνολό τους να εξυπηρετούν τους ιδιοκτήτες του συνόλου των ακινήτων. Οι χώροι αυτοί είναι κοινής χρήσης από τους ιδιοκτήτες ενώ ταυτόχρονα ανήκουν ποσοστιαία σε όλα τα ακίνητα. Είναι δηλαδή κοινής χρήσης και κοινής κτήσης.

Στην περίπτωση που προβλέπονται κοινόχρηστες επιφάνειες του ακάλυπτου τμήματος του γεωτεμαχίου ή άλλες επιφάνειες (πυλωτής, δώματος, κ.τ.λ.) αυτές αναλογούν σε όλα τα εξυπηρετούμενα ακίνητα κατά το ποσοστό εκάστου στο ενιαίο και αδιαίρετο γεωτεμάχιο (στην περίπτωση οριζόντιας ιδιοκτησίας) ή στο τμήμα αυτού (σε περίπτωση κάθετης ιδιοκτησίας).

Ο προσδιορισμός των κοινόχρηστων και κοινόκτητων πραγμάτων, μερών και εγκαταστάσεων γίνεται με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Ενδεικτικά αναφέρονται η γη, τα θεμέλια, ο φέρων οργανισμός του κτηρίου, το κεντρικό κλιμακοστάσιο, τα πλατύσκαλα, το δώμα με την ανάπτυξή του, η κεντρική θέρμανση, οι φωταγωγοί, ο χώρος ελιγμών χώρων στάθμευσης κ.ά.

Ο καθορισμός των κοινόχρηστων μερών του κτηρίου κατ'έκταση και περιεχόμενο γίνεται με βάση συμφωνίες των συνιδιοκτητών, οι οποίες δεν μπορούν να είναι σε αντίθεση με τις πολεοδομικές ή λοιπές ισχύουσες διατάξεις. Για παράδειγμα ο ελεύθερος χώρος της πυλωτής δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο διαιρεμένων ιδιοκτησιών.

Κανένας συνιδιοκτήτης δεν αποκτά με χρησικτησία δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης επί των κοινόχρηστων και κοινόκτητων μερών του κτηρίου, ούτε χάνει το δικαίωμα συμμετοχής του στην κοινή χρήση λόγω αχρησίας.

Κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι, που παρουσιάζουν ειδικό ενδιαφέρον, είναι:

- ο ακάλυπτος χώρος του γεωτεμαχίου.
- ο χώρος της πυλωτής.
- ο χώρος του ασκεπούς δώματος.
- η απόληξη του κλιμακοστασίου επί του δώματος.

Οι χώροι αυτοί παρουσιάζουν ειδικό ενδιαφέρον επειδή σ'αυτούς μπορούν με ειδικό όρο της πράξης σύστασης να δημιουργηθούν εμπράγματα δικαιώματα υπέρ ορισμένου ή ορισμένων ακινήτων του κτηρίου, του οποίου ή των οποίων αποτελούν παράρτημα ή παρακολούθημα. Στην περίπτωση αυτή οι αντίστοιχοι χώροι παραμένουν κοινόκτητοι, αλλά χάνουν τον κοινόχρηστο χαρακτήρα τους και μετατρέπονται σε ιδιόχρηστους.

Εξ αυτών προκύπτει ότι είναι δυνατόν:

- στην πωλητή ή στο ακάλυπτο τμήμα του γεωτεμαχίου να δημιουργηθούν χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, που αντιστοιχούν κατ'αποκλειστική χρήση στις διηρημένες ιδιοκτησίες. Σημειώνεται ότι στις θέσεις αυτές δεν μπορούν να αντιστοιχούν ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου, γιατί αυτές δεν μπορούν να είναι αυτοτελή ακίνητα. Κατά συνέπεια στην πωλητή ή το ακάλυπτο τμήμα του γεωτεμαχίου οι θέσεις στάθμευσης δεν μπορούν να αποτελέσουν οριζόντιες ιδιοκτησίες και άρα δεν είναι μεταβιβάσιμες σε τρίτους ιδιοκτήτες ακινήτων εκτός γεωτεμαχίου. Δικαιοπραξίες συνταχθείσες στις οποίες σε τμήμα της πωλητής (θέσεις στάθμευσης) αναλογούν ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου, θεωρούνται άκυρες καθώς και οι εξ αυτών μεταβιβάσεις.
- στην πωλητή ή στο ακάλυπτο τμήμα του γεωτεμαχίου να δημιουργηθούν ιδιόχρηστοι χώροι υπέρ συγκεκριμένου ακινήτου του γεωτεμαχίου, στο οποίο ανήκει το δικαίωμα της ιδιοχρησίας αυτής.
- ο χώρος του ασκεπούς δώματος ή τμήμα αυτού να είναι ιδιόχρηστος χώρος υπέρ συγκεκριμένου ακινήτου του γεωτεμαχίου, στο οποίο ανήκει το δικαίωμα της ιδιοχρησίας αυτής.
- η απόληξη του κλιμακοστασίου επί του δώματος να είναι ιδιόχρηστος χώρος υπέρ συγκεκριμένου ακινήτου του γεωτεμαχίου (συνήθους του υποκειμένου), στο οποίο ανήκει το δικαίωμα της ιδιοχρησίας αυτής.

Οι ως άνω χώροι συνοπτικά:

- χαρακτηριζόμενοι ως ιδιόχρηστοι δε χάνουν τον κοινόκτητο χαρακτήρα τους. Αίρεται μόνο η κοινόχρηστη ιδιότητά τους.
- μεταβιβάζονται ως παραρτήματα, ταυτόχρονα με την μεταβίβαση της διηρημένης ιδιοκτησίας στην οποία ανήκουν.
- έχουν αξία, με βάση την οποία καταβάλλεται αντίστοιχος φόρος και δεν έχουν ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου.

8 ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ, ΤΙΤΛΟΙ ΚΑΙ ΑΙΤΙΕΣ ΚΤΗΣΗΣ ΣΤΟ ΕΚ

8.1 ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

Κυριότητα	Πλήρης
	Ψιλή
	Δικαίωμα Προσδοκίας Υπό Αίρεση
	Δικαίωμα Προσδοκίας Υπό Προθεσμία
Πραγματική δουλεία	Δουλεία διόδου
	ΑΛΛΗ
Προσωπική δουλεία	Επικαρπία
	Οίκηση
	Περιορισμένη προσωπική δουλεία
	Δικαίωμα προσδοκίας Υπό Αίρεση
	Δικαίωμα προσδοκίας Υπό Προθεσμία
	Συνοίκηση
Εμπράγματα ασφάλειες	Υποθήκη
	Προσημείωση υποθήκης

	Μερικώς εξειλημμένη υποθήκη
	Μερικώς εξειλημμένη προσημείωση υποθήκης
Μεταλλειοκτησία	Μεταλλειοκτησία
Νομή από αναδασμό	Νομή από αναδασμό
Εγγραπτέες μισθώσεις	Μακροχρόνια - πέραν των εννέα ετών
	Χρηματοδοτική
	Χρονομεριστική
Κατασχέσεις	Συντηρητική κατάσχεση
	Αναγκαστική κατάσχεση
	Κατάσχεση δυνάμει ειδικών νόμων
	Αναγγελία απαίτησης (που επέχει θέση κατάσχεσης)
	Επιταγή ν.δ. 17.07.1923
	Δήλωση συνέχισης πλειστηριασμού
	Δικαστική μεσεγγύηση
	Αναγκαστική διαχείριση
	Μερικώς Ειρημένη
Διαδικαστικές πράξεις	Αγωγή/ Ανακοπή/ Τριτανακοπή 220 Κ. ΠΟΛ. Δ.
Διοικητικές Πράξεις	Πράξη Εφαρμογής
	Κήρυξη Αναδασμού
	Κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης
	Οφειλή Αποζημίωσης λόγω Προσκύρωσης / Ρυμοτόμησης
	Δικαίωμα Αποζημίωσης λόγω Προσκύρωσης / Ρυμοτόμησης
Λοιπά εγγραπτέα δικαιώματα	Ασφαλιστική Τοποθέτηση
	Δικαίωμα Χωριστής Κυριότητας
	Δικαίωμα Επιφάνειας
	Δικαίωμα Εμφύτευσης
	ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΔΥΝΑΜΕΙ ΤΟΥ Ν.1929/1991
Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης	ΜΣΔ - Βαρυνόμενο ακίνητο
	ΜΣΔ - Ωφελούμενο ακίνητο

8.2 ΕΙΔΗ ΤΙΤΛΩΝ

- Συμβολαιογραφικό Έγγραφο (Σ.Ε.)
- Πράξη Προέδρου Δικαστηρίου Δικαστική Απόφαση Προεδρικό διάταγμα Παραχωρητήριο Ανακλητική Διοικητική Πράξη Νόμος
- Αναγκαστικός Νόμος Νομοθετικό Διάταγμα Βασιλικό Διάταγμα Δικόγραφο Αγωγής / Ανακοπής Κατασχετήρια Έκθεση
- Επιταγή ν.δ. 17/7/1923 «περί ειδικών διατάξεων περί ανωνύμων εταιριών» Δήλωση Αναγγελίας Απαίτησης (που επέχει θέση κατάσχεσης)
- Έκθεση Επίδοσης
- Διοικητική πράξη - (Υπουργική Απόφαση,

- Απόφαση Νομάρχη,
- Απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας,
- Πράξη ΙΚΑ,
- Πράξη Δ.Ο.Υ.)
- Δανειστική σύμβαση
- Κατακυρωτική έκθεση
- Πιστοποιητικό γραμματέα πρωτοδικείου (πλην κληρονομητηρίου)
- Τίτλος επιτροπής σχεδίου πόλεως
- Ρυθμιστικά πολεοδομικά σχέδια
- Κληρονομητήριο
- Διαταγή πληρωμής
- Διάταξη
- Πράξη
- Πρακτικό Δικαστηρίου Έγγραφο χρησικτησίας Ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης Ν. 3299/04

8.3 ΑΙΤΙΕΣ ΚΤΗΣΗΣ

- Πώληση
- Αγοραπωλησία υπό διαλυτική αίρεση
- Αγοραπωλησία υπό αναβλητική αίρεση
- Δωρεά εν ζωή Δωρεά αιτία θανάτου
- Γονική παροχή
- Προίκα
- Ανταλλαγή
- Συνένωση
- Διανομή (εκούσια, δικαστική)
- Καταδίκη σε Δήλωση Βούλησης
- Πράξη καθορισμού ορίων
- Σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας
- Τροποποίηση /κατάργηση διηρημένης ιδιοκτησίας
- Κληρονομιά
- Κληροδοσία
- Καταπίστευμα
- Επιδίκαση
- Προσκύρωση
- Αναδασμός
- Απαλλοτρίωση
- Πράξη εφαρμογής πολεοδομικής μελέτης
- Τακτοποίηση
- Πλειστηριασμός

- Παραχώρηση από Δημόσια Φορέα Νόμος
- Διορθωτική πράξη
- Πράξη σύστασης θέσης στάθμευσης αυτοκινήτων (ν.1221/1980) Παραχώρηση σε κοινή χρήση
- Εισφορά ακινήτου λόγω συστάσεως, συγχωνεύσεως, μετατροπής εταιρίας
- Χρησικτησία Νέμηση Ανιόντος
- Παραίτηση δικαιώματος Επικαρπίας / Οίκησης Μερική Ανάκληση Αναγκαστικής Απαλλοτρίωσης
- Συμβιβασμός Σύσταση Δουλείας
- Καθορισμός Ορίων Αιγιαλού/Παραλίας
- Μίσθωση Ν.3299/2007 Ειδική εκκαθάριση