

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	7
2.2	ΕΞΑΙΡΟΥΜΕΝΑ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ	7
2.2.1	ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	7
2.2.2	Η ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ	7
2.2.3	ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΤΑ	7
2.3	Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΠΕΙΟΧΕΣ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ.....	8
3	ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	8
3.1	ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	8
3.2	ΚΤΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	9
3.3	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	9
3.3.1	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΣΥΜΒΑΣΗ - ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ	10
3.3.2	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΤΑΚΤΙΚΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ.....	10
3.3.3	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ.....	10
3.3.4	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΗ	11
3.3.5	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΠΙΔΙΚΑΣΗ.....	11
3.3.6	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΝΩΣΗ	11
3.3.7	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΠΡΟΣΧΩΣΗ	11
3.3.8	ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ.....	11

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13	ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ: ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ: ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
3.4	ΕΙΔΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	11
3.4.1	ΕΙΔΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	12
3.4.2	ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	12
4	ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	12
4.1	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ	12
4.2	ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ.....	12
4.2.1	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	12
4.2.2	ΟΙΚΗΣΗ	12
4.2.3	ΑΛΛΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ	12
5	ΒΑΡΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ	12
5.1	ΥΠΟΘΗΚΕΣ	12
5.2	ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ	12
6	ΔΗΜΟΣΙΟΤΗΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ	12
6.1	ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ	13
6.1.1	ΜΕΤΑΓΡΑΦΟΜΕΝΕΣ ΠΡΑΞΕΙΣ	13
6.1.2	ΕΠΙΔΙΚΑΣΕΙΣ, ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΕΙΣ, ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΕΙΣ	13
6.1.3	ΑΛΛΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ	13
6.2	ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ	13
7	ΑΥΤΟΤΕΛΗ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ	13
7.1	ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΊΑ	14
7.1.1	ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	14
7.1.2	ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	16
7.2	ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	17
7.2.1	ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ ΤΗΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	17
7.2.2	ΚΑΤΑΡΤΙΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	17
7.2.3	ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΗΣ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	19

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ
ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ:
ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

7.3	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	19
7.4	ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	20

8 ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ, ΤΙΤΛΟΙ ΚΑΙ ΑΙΤΙΕΣ ΚΤΗΣΗΣ ΣΤΟ ΕΚ .. 21

8.1	ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ	21
8.2	ΕΙΔΗ ΤΙΤΛΩΝ	22
8.3	ΑΙΤΙΕΣ ΚΤΗΣΗΣ	23

9 ΕΝΤΥΠΟ ΔΙΑΚΙΝΗΣΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ.....25

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 έχοντος ως αίτιον της επέλευσής του τις δηλώσεις αυτές.

1.2.2.1 ΔΙΑΚΡΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Οι δικαιοπραξίες διακρίνονται σε:

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ:
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

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

Τα κυριότερα χαρακτηριστικά των σχετικών με τα ακίνητα δικαιοπραξιών 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 δικαιοπράξης, 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 δικαιοπραξιών, 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 δικαιοπράξεις ειδικών χαρακτηριστικών, οι υπό αίρεση.

1.2.2.3 ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΕΣ ΥΠΟ ΑΙΡΕΣΗ

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

Αναβλητική αίρεση είναι η αίρεση, όταν τα αποτελέσματα της δικαιοπράξης δεν επέρχονται αμέσως, αλλά όταν συμβεί το μέλλον και αβέβαιο γεγονός. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αναβλητικής αίρεσης σε δικαιοπράξεις 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 δικαιοπράξη (σύμβαση) εκείνη, με την οποία αναλαμβάνεται η υποχρέωση και δημιουργείται δέσμευση για τη μελλοντική κατάρτιση της οριστικής δικαιοπράξης (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 δικαιωπαρόχων 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 अपαράγραπτα και αναπαλλοτριώτα 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 εκποιηθούν, 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

2.2.2 Η ΕΚΚΛΗΣΙΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

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

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 ανεπλήρη 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 ίσχυσαν 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, εφ'όσον 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:

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ:
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

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 όγι 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.
- κατατμήσεις γεωτεμαχίων.
- χρησικτησία τακτική ή έκτακτη.
- παραχωρητήριο κρατικού φορέα.
- αναγκαστική απαλλοτρίωση.
- πράξη τακτοποίησης, προσκύρωσης και αναλογισμού.
- πράξη εφαρμογής.
- αναδασμός αγροτικός.

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13

ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- 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 διαρρέυσει 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 εξαιρέτως χωρικός, 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

3.3.5 ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΠΙΔΙΚΑΣΗ

3.3.6 ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΝΩΣΗ

3.3.7 ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΠΡΟΣΧΩΣΗ

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.

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13

ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- 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

3.4.2 ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

4 ΔΟΥΛΕΙΕΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

4.1 ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ

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

4.2.2 ΟΙΚΗΣΗ

4.2.3 ΑΛΛΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΔΟΥΛΕΙΕΣ

5 ΒΑΡΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ - ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΕΣ

5.1 ΥΠΟΘΗΚΕΣ

5.2 ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗ

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

6.1.2 ΕΠΙΔΙΚΑΣΕΙΣ, ΠΡΟΣΚΥΡΩΣΕΙΣ, ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΕΙΣ

6.1.3 ΑΛΛΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ

6.2 ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ

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

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 ορόφος, 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.

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ:
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- 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.

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ:
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- 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 μεν 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 επιδεκτικές 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 αδιαιρέτου 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:

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ:
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

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 υπ'όψιν 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 η 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 κοινοκτήτους 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 πυλωτή 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 πυλωτή ή το ακάλυπτο τμήμα του γεωτεμαχίου οι θέσεις στάθμευσης δεν μπορούν

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ:
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

να αποτελέσουν οριζόντιες ιδιοκτησίες και άρα δεν είναι μεταβιβάσιμες σε τρίτους ιδιοκτήτες ακινήτων εκτός γεωτεμαχίου. Δικαιοπραξίες συνταχθείσες στις οποίες σε τμήμα της πυλωτής (θέσεις στάθμευσης) αναλογούν ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου, θεωρούνται άκυρες καθώς και οι εξ αυτών μεταβιβάσεις.

• στην πυλωτή ή στο ακάλυπτο τμήμα του γεωτεμαχίου να δημιουργηθούν ιδίοχρηστοι

χώροι υπέρ συγκεκριμένου ακινήτου του γεωτεμαχίου, στο οποίο ανήκει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας αυτής.

• ο χώρος του ασκεπούς δώματος ή τμήμα αυτού να είναι ιδίοχρηστος χώρος υπέρ συγκεκριμένου ακινήτου του γεωτεμαχίου, στο οποίο ανήκει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας αυτής.

• η απόληξη του κλιμακοστασίου επί του δώματος να είναι ιδίοχρηστος χώρος υπέρ συγκεκριμένου ακινήτου του γεωτεμαχίου (συνήθους του υποκειμένου), στο οποίο ανήκει το δικαίωμα της ιδιοκτησίας αυτής.

Οι ως άνω χώροι συνοπτικά:

• χαρακτηριζόμενοι ως ιδίοχρηστοι 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
Εγγραπτές μισθώσεις	Μακροχρόνια - πέραν των εννέα ετών

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13

ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ:
ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

	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 εγγραπτά 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,

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13	ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	ΤΙΤΛΟΣ ΕΡΓΟΥ: ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ: ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
----------------	---	--

- 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

ΣΥΜΒΑΣΗ ΚΤ5-13

ΜΕΛΕΤΗ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΑΡΟΧΗ ΥΥ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΚ ΣΤΙΣ ΠΕ
ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ ΚΑΙ ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ

ΦΟΡΕΑΣ ΑΝΑΘΕΣΗΣ:
ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

- 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

