



ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

## *Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ*



*Πτυχιακή Εργασία της*  
Κοντορινάκη Μαρία Ελένης

*Επιβλέπουσα καθηγήτρια :*  
Κα Σταυράκη Εμμανουέλα

**ΗΡΑΚΛΕΙΟ, Μάρτιος 2013**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ</b> .....σελ. 4	σελ. 4
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....σελ. 5	σελ. 5
 <b>Κεφάλαιο πρώτο: Η έννοια και το περιεχόμενο της κυριότητας</b>	
1.1 Η έννοια της κυριότητας.....σελ. 7	σελ. 7
1.1.1 Ορισμός της κυριότητας.....σελ. 7	σελ. 7
1.1.2 Το αντικείμενο της κυριότητας.....σελ. 8	σελ. 8
1.1.3 Ισχύουσες αρχές .....σελ. 10	σελ. 10
1.1.4 Κυριότητα και ιδιοκτησία.....σελ. 10	σελ. 10
1.1.5 Κυριότητα και νομή.....σελ. 11	σελ. 11
1.2 Το περιεχόμενο της κυριότητας .....σελ. 11	σελ. 11
1.2.1 Γενικά.....σελ. 11	σελ. 11
1.2.2 Το θετικό στοιχείο .....σελ. 12	σελ. 12
1.2.3 Το αρνητικό στοιχείο .....σελ. 12	σελ. 12
1.2.4 Τα όρια του περιεχομένου.....σελ. 14	σελ. 14
 <b>Κεφάλαιο δεύτερο: Μορφές της κυριότητας</b>	
2.1 Η συγκυριότητα.....σελ. 17	σελ. 17
2.2 Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία.....σελ. 20	σελ. 20
2.2.1 Η οριζόντια ιδιοκτησία.....σελ. 20	σελ. 20
2.2.2 Σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.....σελ. 22	σελ. 22
2.2.3 Η κάθετη ιδιοκτησία.....σελ.23	σελ.23
2.2.4 Σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας.....σελ. 25	σελ. 25
2.3 Πλήρης και ψιλή κυριότητα.....σελ.26	σελ.26
2.3.1 Γενικά.....σελ.26	σελ.26
2.3.2 Είδη επικαρπίας και τρόπος σύστασης.....σελ. 27	σελ. 27

### **Κεφάλαιο τρίτο: Περιορισμοί της κυριότητας**

3.1 Γενικά.....σελ.	30
3.2 Περιορισμοί από γενικές διατάξεις.....σελ.	31
3.3 Περιορισμοί από διατάξεις ιδιωτικού δικαίου.....σελ.	32
3.4 Περιορισμοί από διατάξεις δημοσίου δικαίου.....σελ.	32
3.5 Περιορισμοί της εξουσίας διαθέσεως του δικαιώματος.....σελ.	35

### **Κεφάλαιο τέταρτο: Κτήση της κυριότητας**

4.1 Η παράγωγη κτήση.....σελ.	37
4.2 Πρωτότυπη κτήση.....σελ.	39
4.2.1 Χρησικτησία.....σελ.	39
4.2.2 Άλλοι τρόποι κτήσης της κυριότητας.....σελ.	41

### **Κεφάλαιο πέμπτο: Προστασία της κυριότητας**

5.1 Γενικά.....σελ.	43
5.1.1 Νομοτεχνική ρύθμιση.....σελ.	44
5.2 Διεκδικητική αγωγή.....σελ.	45
5.3 Αρνητική αγωγή.....σελ.	45
5.4 Πουβλικιανή αγωγή.....σελ.	46
5.5 Αγωγή αναζήτησης κινητού (παραστατική).....σελ.	46
5.6 Προσβολή της κυριότητας.....σελ.	46

<b>ΕΠΙΛΟΓΟΣ.....σελ.</b>	<b>47</b>
--------------------------	-----------

<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....σελ.</b>	<b>48</b>
------------------------------	-----------

<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....σελ.</b>	<b>50-60</b>
---------------------------	--------------

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα εργασία αφορά στην ανάλυση και τη διερεύνηση της έννοιας της κυριότητας. Η κυριότητα είναι ένα εκ των εμπράγματων δικαιωμάτων και παρέχει εξουσία άμεση, απόλυτη και καθολική του κυρίου πάνω στο πράγμα, σε αντίθεση με τα άλλα εμπράγματα δικαιώματα που παρέχουν μερική εξουσία στον κύριο. Η εργασία αυτή είναι χωρισμένη σε πέντε μέρη.

Στο πρώτο μέρος δίνεται ο ακριβής ορισμός της έννοιας της κυριότητας, καθώς και το αντικείμενό της. Έπειτα στο ίδιο κεφάλαιο γίνεται λόγος για τις δύο θεμελιώδεις αρχές που ισχύουν, την αρχή «ουδενί δουλεύει το ίδιον» και την αρχή της ελαστικότητας. Γίνεται επίσης μία ανάλυση στο περιεχόμενο της κυριότητας και δίνονται λεπτομερώς το θετικό και το αρνητικό στοιχείο του περιεχομένου της.

Στο μέρος που ακολουθεί αναλύονται κάποια από τα βασικά είδη στα οποία διακρίνεται η κυριότητα. Οι μορφές κυριότητας όπως η συγκυριότητα, η ψιλή κυριότητα και η κυριότητα σε οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία, είναι αυτές που θα μας απασχολήσουν.

Έπειτα, στο τρίτο μέρος, αναφέρονται περιορισμοί στους οποίους μπορεί να υπόκειται η κυριότητα και είναι δυνατό να προέρχονται είτε από διατάξεις δημοσίου δικαίου, είτε από διατάξεις του ΑΚ, είτε από το γειτονικό δίκαιο (ΑΚ 1003-1032), είτε από άλλα εμπράγματα δικαιώματα.

Το τέταρτο μέρος που ακολουθεί, αφορά στην πρωτότυπη και την παράγωγη κτήση της κυριότητας, στους δύο τρόπους δηλαδή με τους οποίους μπορεί κανείς να γίνει κύριος του πράγματος.

Τέλος, αναλύεται το ζήτημα της προστασίας της κυριότητας. Οι τρόποι με τους οποίους δηλαδή μπορεί να προστατευθεί και ειδικότερα, η διεκδικητική αγωγή, η αρνητική αγωγή, η πουβλικιανή και η αγωγή αναζήτησης κινητού.

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο της παρούσας εργασίας είναι το να διερευνηθεί η έννοια και το περιεχόμενο ενός εκ των εμπράγματων δικαιωμάτων, της κυριότητας.

Βασική πηγή της έρευνας σχετικά με την έννοια της κυριότητας υπήρξε βέβαια το Εμπράγατο δίκαιο, ένα από τα πέντε «βιβλία» του Αστικού Κώδικα.

Σκοπός της εργασίας είναι να καταστεί σαφές, όχι μόνο η έννοια της κυριότητας, αλλά επίσης να δειχθούν και τα διαφορετικά είδη της και οι διαφορές μεταξύ τους, οι περιορισμοί στους οποίους υπόκειται, οι τρόποι με τους οποίους μπορεί κανείς να γίνει κύριος ενός πράγματος. Τέλος μας απασχολεί το ζήτημα του πώς προστατεύεται η κυριότητα.

Πρόκειται λοιπόν για ένα θέμα που αφορά όχι μόνο όσους εργάζονται ως νομικοί ή τους σπουδαστές της νομικής επιστήμης αλλά και τον καθένα από μας. Αυτό συμβαίνει διότι, όπως θα γίνει σαφές στα κεφάλαια που ακολουθούν, η κυριότητα συναντάται στις διάφορες μορφές της, πολλάκις, στην καθημερινότητά μας.

Προτού όμως προβούμε στην ανάλυση της κυριότητας, θα ήταν χρήσιμο να κάνουμε μία σύντομη αναφορά στην ιστορία αλλά και το περιεχόμενο του ελληνικού Αστικού Κώδικα.

Ο ελληνικός Αστικός Κώδικας στηρίζεται αφενός στη βυζαντινορωμαϊκή παράδοση, έχει όμως δεχτεί επιρροές και από το γερμανικό Αστικό Κώδικα. Η πρώτη κωδικοποίηση του αστικού δικαίου στο Βυζάντιο έγινε επί του αυτοκράτορα Ιουστινιανού (527-565). Ακολούθησαν οι κωδικοποιήσεις του Λέοντα Στ' Σοφού (865-912), γνωστές ως Βασιλικά. Το Ρωμαϊκό δίκαιο, μετά από σχετική επεξεργασία, αποτέλεσε το ελληνικό αστικό δίκαιο κατά την εποχή του Βυζαντίου. Το 1345 ο Κωνσταντίνος Αρμενόπουλος συνέγραψε την Εξάβιβλο, κωδικοποιώντας τα Βασιλικά. Κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας, η ελληνική Εκκλησία είχε κατορθώσει να είναι αρμόδια για την επίλυση των ζητημάτων ιδιωτικού δικαίου και εφάρμοζε την Εξάβιβλο του Αρμενόπουλου. Το ανεξάρτητο ελληνικό κράτος προέβη σε κωδικοποίηση του αστικού δικαίου το 1940 και αυτός ο Αστικός Κώδικας τέθηκε σε εφαρμογή στις 23 Φεβρουαρίου 1946.

Παρ' όλες όμως τις επιρροές από ξένα πρότυπα που δέχτηκε ο Αστικός Κώδικας είναι δημιούργημα της ελληνικής νομικής επιστήμης και διαθέτει πρωτοτυπία και

αυτοτέλεια. Ο Αστικός Κώδικας περιέχει 2035 άρθρα και άλλα 121 στον Εισαγωγικό νόμο (ΕισΝΑΚ), από τα άρθρα του ΕισΝΑΚ μόνο 19 περιέχουν κανόνες ουσιαστικού δικαίου.<sup>1</sup> Χωρίζεται σε 5 μέρη («βιβλία») : τις γενικές αρχές, το ενοχικό δίκαιο, το εμπράγματο δίκαιο, το οικογενειακό δίκαιο και το κληρονομικό δίκαιο. Εκ των δικαίων που περιέχονται στον ΑΚ θα μας απασχολήσει μονάχα το εμπράγματο.

Το εμπράγματο δίκαιο είναι το σύνολο των κανόνων δικαίου, αναγκαστικού κυρίως χαρακτήρα, που ρυθμίζουν τη νομή και τα εμπράγματα δικαιώματα και γενικότερα τις εξουσιαστικές σχέσεις του προσώπου προς τα πράγματα και προς όσα κατά το νόμο θεωρούνται πράγματα.<sup>2</sup> Οι μορφές εξουσίας του προσώπου επί των πραγμάτων είναι οι εξής : α) Κατοχή β) Νομή γ) Κυριότητα και δ) Δουλείες, ενέχυρο και υποθήκη. Στην παρούσα εργασία θα μας απασχολήσει η μορφή αυτή εξουσίας πάνω στο πράγμα που ονομάζουμε κυριότητα.

---

<sup>1</sup> Απόστολος Σ. Γεωργιάδης, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, 2002, Σάκκουλα, §7 σελ. 89

<sup>2</sup> Κυριακοπούλου Ελ.-Κυριακόπουλος Π., Εισαγωγή στο αστικό δίκαιο, 2002, ΣΕ, σελ. 315

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

### ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

#### 1.1 ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

##### 1.1.1 Ορισμός της κυριότητας

Ο Αστικός κώδικας δεν δίνει απευθείας ορισμό της κυριότητας. Από το συνδυασμό όμως των διατάξεων ΑΚ 973 (με την οποία ορίζεται η έννοια του εμπράγματος δικαιώματος) και ΑΚ 1000 (στην οποία προσδιορίζονται οι εξουσίες του κυρίου) συνάγεται ότι κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει στο δικαιούχο άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία πάνω στο πράγμα.<sup>3</sup> Παρέχει δηλαδή στο δικαιούχο αφενός όλες τις εξουσίες πάνω στο πράγμα: τη χρήση, την κάρπωση και τη διάθεση του πράγματος και αφετέρου απαγορεύει κάθε επέμβαση τρίτου πάνω σε αυτό χωρίς την άδειά του.

##### 1.1.2 Αντικείμενο της κυριότητας

Σύμφωνα με τον ΑΚ 999 αντικείμενο της κυριότητας είναι μόνο πράγματα ή από το νόμο θεωρούμενα ως πράγματα. Όπως και τα υπόλοιπα εμπράγματα δικαιώματα λοιπόν έτσι και η κυριότητα είναι δυνατή μόνο πάνω σε πράγμα με την έννοια του νόμου, δηλαδή πάνω σε ενσώματο αντικείμενο καθώς και σε φυσικές δυνάμεις ή ενέργειες «εφόσον περιοριζόμενοι εντός ορισμένου χώρου υπόκεινται εις εξουσίασιν» (ΑΚ 947)

Δεν είναι δεκτικά κυριότητας: Δεκτικά κυριότητας δεν είναι α) τα δικαιώματα, β) τα προϊόντα διάνοιας, γ) η ομάδα πραγμάτων και η ομάδα δικαίου

α) Τα δικαιώματα: Δεν υπάρχει κυριότητα στην απαίτηση ή άλλη αξίωση. Αυτό ισχύει και όταν η απαίτηση ενσωματώνεται σε έγγραφο με τέτοιο τρόπο ώστε για την ενάσκηση της να είναι απαραίτητη η κατοχή του εγγράφου.

β) Τα προϊόντα της διάνοιας: Τα δικαιώματα πάνω στα προϊόντα της διάνοιας και γενικότερα στα άυλα αγαθά μοιάζουν με την κυριότητα ως προς τον απόλυτο χαρακτήρα τους. Έτσι εξηγούνται και συνήθως χρησιμοποιούμενοι όροι όπως «πνευματική ιδιοκτησία», «κυριότητα επί της ευρεσιτεχνίας». Εντούτοις δεν

<sup>3</sup> Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ. 311

αποτελούν εμπράγματα δικαιώματα και οι διατάξεις για την κυριότητα δεν εφαρμόζονται σε αυτά.

γ) *Η ομάδα πραγμάτων και η ομάδα δικαίου:* Αυτές λαμβάνονται μεν στις συναλλαγές ως ενιαίο σύνολο και μπορούν να γίνουν ως τέτοιες αντικείμενο ενοχικής συμβάσεως. (π.χ. πώληση εξοπλισμού ξενοδοχείου, βιομηχανικής επιχείρησης). Από άποψη εμπράγματος δικαίου όμως αποτελούν άθροισμα περισσότερων αντικειμένων, και μάλιστα η πρώτη περισσότερων αυθύπαρκτων πραγμάτων ενώ η δεύτερη περισσότερων ασώματων αντικειμένων (δικαιωμάτων, υποχρεώσεων, πραγματικών καταστάσεων ή σχέσεων). Επομένως δεν υπάρχει κυριότητα πάνω στην περιουσία, το κατάστημα εμπορευμάτων, την επιχείρηση. Αλλά σε καθένα από τα πράγματα που τυχόν περιλαμβάνονται στα σύνολα αυτά.

### 1.1.3 Ισχύουσες αρχές

*α) Η κυριότητα και τα άλλα εμπράγματα δικαιώματα:* Τα στοιχεία της έννοιας της κυριότητας είναι τα ίδια με εκείνης του εμπράγματος δικαιώματος (εξουσία πάνω σε πράγμα, εξουσία έννομη, εξουσία άμεση, εξουσία απόλυτη) και επιπλέον η καθολικότητα. Δηλαδή η ειδοποιός διαφορά της κυριότητας απέναντι στα υπόλοιπα εμπράγματα δικαιώματα είναι το στοιχείο της καθολικότητας.<sup>4</sup> Ενώ τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα έχουν ως περιεχόμενο ορισμένη ή ορισμένες εξουσίες πάνω στο πράγμα π.χ. ( το ενέχυρο την εξουσία εκπλειστηρίασεως του ενεχυριασμένου κινητού με σκοπό την προνομιακή ικανοποίηση του δικαιούχου από το εκπλειστηρίασμα: ΑΚ 1237, 1241. Η επικαρπία την πλήρη χρήση και κάρπωση του ξένου πράγματος: ΑΚ 1142), η κυριότητα περιλαμβάνει κάθε δυνατή εξουσία πάνω στο πράγμα, εφόσον δεν αποκλείεται από το νόμο ή από τυχόν δικαίωμα τρίτου (ΑΚ 1000).

*β) Συνέπειες της καθολικότητας:* Από την καθολικότητα της κυριότητας απορρέουν δύο θεμελιώδεις αρχές: Η αρχή «ουδενί δουλεύει τα ίδιον» και η αρχή της ελαστικότητας.

*αα) Η αρχή «ουδενί δουλεύει το ίδιον» :* Εφόσον περιεχόμενο της κυριότητας είναι η γενικά και αφηρημένη εξουσία για κάθε νοητή ενέργεια πάνω στο πράγμα, δεν είναι δυνατή η ύπαρξη περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος του κυρίου πάνω στο ίδιο πράγμα. Για παράδειγμα, ο κύριος δεν μπορεί να έχει ταυτόχρονα και επικαρπία

<sup>4</sup> Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ. 312



πάνω στο πράγμα, αφού η εξουσία χρήσης και κάρπωσης που αποτελεί σύμφωνα με το νόμο (ΑΚ 1142) το περιεχόμενο της επικαρπίας, περιλαμβάνεται ήδη στο περιεχόμενο της κυριότητας. Επίσης ο κύριος πράγματος δεν μπορεί να αποκτήσει και ενέχυρο πάνω σε αυτό, αφού η εξουσία που αποτελεί περιεχόμενο του ενεχύρου περιλαμβάνεται κατ' ανάγκη στο περιεχόμενο της κυριότητας. Αν λοιπόν συμπέσει στο ίδιο πρόσωπο η ιδιότητα κυρίου και δικαιούχου του περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος (π.χ. ο επικαρπωτής κληρονομεί τον κύριο ή ο κύριος τον ενεχυρούχο δανειστή), το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα αποσβήνεται με σύγχυση (ΑΚ1137, 1168, 1243 αρ.4, 1321 εξαίρεση : ΑΚ 1114). Η αρχή αυτή, την οποία η επιστήμη του ρωμαϊκού δικαίου ανήγαγε σε δόγμα και υιοθέτησε ο ΑΚ, δεν αποτελεί λογική αναγκαιότητα. Άλλα δίκαια (όπως π.χ. το γερμανικό και το ελβετικό) διασπών για λόγους πρακτικούς την αρχή αυτή, αναγνωρίζοντας τη δυνατότητα υπάρξεως περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος πάνω σε πράγμα που ανήκει κατά κυριότητα στο δικαιούχο.

*ββ) Η αρχή της ελαστικότητας:* Με τη σύσταση περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος (π.χ. επικαρπίας) η κυριότητα πάνω στο πράγμα βαρύνεται ή περισφίγγεται, με την έννοια ότι ως προς τις εξουσίες που αποτελούν το περιεχόμενο του περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος η άσκηση της κυριότητας περιορίζεται. Όσες όμως κι αν είναι οι εξουσίες απορρέουν από το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, η κυριότητα δεν μεταβάλλει φύση και χαρακτήρα, αλλά εξακολουθεί να αναφέρεται σε κάθε νοητή εξουσία πάνω στο πράγμα. Η σύσταση του δικαιώματος δεν αλλάζει την ουσία της κυριότητας, αλλά απλώς περιορίζει την άσκησή της. Γι' αυτό αμέσως μόλις εκλείψει το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα (λ.χ. αποσβεστεί η επικαρπία με το θάνατο του επικαρπωτή), η κυριότητα καταλαμβάνει και πάλι το πράγμα ως προς όλες τις αναφορές ή χρησιμότητες του. Αυτή η ιδιότητα της κυριότητας να αποκτά, αμέσως μόλις εκλείψει το βάρος, το πλήρες περιεχόμενό της και να εκτείνεται αυτόματα σε όλες τις εξουσίες πάνω στο πράγμα, ονομάζεται «ελαστικότητα» της κυριότητας.

#### **1.1.4 Κυριότητα και ιδιοκτησία**

α) Η έννοια της ιδιοκτησίας στο αστικό δίκαιο: Στο αστικό δίκαιο οι όροι «κυριότητα» και «ιδιοκτησία» είναι συνώνυμοι και χρησιμοποιούνται για να χαρακτηρίσουν την εξουσία του κυρίου πάνω στο πράγμα.

β) Η έννοια της ιδιοκτησίας στο συνταγματικό δίκαιο: Διαφορετική και ευρύτερη είναι η έννοια της ιδιοκτησίας στο συνταγματικό δίκαιο. Το Σύνταγμα της Ελλάδας από την περίοδο ήδη του αγώνα της ανεξαρτησίας περιλαμβάνουν την ιδιοκτησία μεταξύ των ατομικών δικαιωμάτων. Το άρθρο 17,παρ. 1 του Συντάγματος του 1975 ορίζει ότι «η ιδιοκτησία τελεί υπό την προστασίαν του Κράτους». Αν και το Σύνταγμα δεν προσδιορίζει την έννοια της ιδιοκτησίας, η μέχρι σήμερα κρατούσα άποψη δέχεται ότι ως ιδιοκτησία νοείται εδώ η κυριότητα και τα άλλα εμπράγματα δικαιώματα πάνω σε κινητά και ακίνητα.<sup>5</sup> Κατά την ερμηνεία αυτή, απαγορεύοντας το Σύνταγμα την προσβολή της ιδιοκτησίας προστατεύει τόσο την κυριότητα όσο και τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα πάνω σε κινητό ή ακίνητο.

Νεότερη όμως διδασκαλία που υποστηρίζεται ολοένα και περισσότερο στην ελληνική νομική επιστήμη, δέχεται ότι η συνταγματική έννοια της ιδιοκτησίας έχει ακόμα πιο ευρύ περιεχόμενο. Ιδιοκτησία δηλαδή αποτελούν όχι μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα, αλλά κάθε περιουσιακό δικαίωμα (εμπράγματο, ενοχικό, δικαίωμα στα άυλα αγαθά κλπ.), όπως και η περιουσία γενικά.

Ανεξάρτητα πάντως με το ποιά ερμηνεία του όρου «ιδιοκτησία» στο Σύνταγμα είναι ορθότερη, βέβαιο είναι ότι η ιδιοκτησία με τη συνταγματική έννοια είναι διαφορετική και έχει πολύ ευρύτερο περιεχόμενο από την ιδιοκτησία ή κυριότητα του αστικού δικαίου. Η δεύτερη αποτελεί απλώς μια από τις μορφές, με τις οποίες εμφανίζεται η πρώτη.

#### **1.1.5 Κυριότητα και νομή**

Ο μη νομικός συναντά δυσχέρειες στην κατανόηση της διαφοράς μεταξύ κυριότητας και νομής, γιατί και οι δύο έννοιες χαρακτηρίζουν την απεριόριστη εξουσία πάνω στο πράγμα. Εκ πρώτης όψεως μάλιστα φαίνονται να είναι οι δύο έννοιες επάλληλες ως προς την έκταση της εξουσίας πάνω στο πράγμα: Όση και όποια εξουσία ασκεί ο κύριος πάνω στο αντικείμενο της κυριότητας, την ίδια ασκεί και ο νομέας στο αντικείμενο της νομής.

<sup>5</sup> Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδικς, 1985, Σάκκουλα, σελ. 313

Εντούτοις για τον νομικό η διάκριση μεταξύ των δύο εννοιών είναι σαφής: Κυριότητα είναι η έννομη εξουσία πάνω στο πράγμα. Νομή είναι η φυσική εξουσία του πράγματος, ανεξάρτητα αν γίνεται δυνάμει δικαιώματος. Κυριότητα υπάρχει μόνο αν επήλθε έγκυρη κτήση αυτής με έναν από τους τρόπους που αναγνωρίζει ο νόμος. Αντίθετα νομή υπάρχει αμέσως μόλις αποκτηθεί η φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα, ανεξάρτητα εάν η κτήση αυτή επιδοκιμάζεται από το δίκαιο ή όχι.<sup>6</sup> Έτσι ο κλέφτης κινητού ή ο καταπατητής ξένης εδαφικής εκτάσεως είναι νομέας, όχι όμως και κύριος.

Συνήθως η έννομη και η φυσική εξουσία συμπίπτουν, δηλαδή ο κύριος είναι και νομέας του πράγματος. Έτσι π.χ. όταν ο ιδιοκτήτης κατοικεί στην οικία του ή καλλιεργεί τον αγρό του ή έχει αγοράσει και αποπληρώσει τα έπιπλα του. Στις περιπτώσεις αυτές η κυριότητα πραγματώνεται με τη νομή, δηλαδή η νομή αποτελεί το σύνδεσμο μεταξύ δικαιώματος της κυριότητας και πραγματικότητας. Κάθε ενέργεια του κυρίου πάνω στο πράγμα αποτελεί άσκηση τόσο της κυριότητας όσο και της νομής· κάθε επέμβαση τρίτου στο πράγμα χωρίς δικαίωμα συνιστά προσβολή τόσο της κυριότητας όσο και της νομής. Μερικές φορές όμως η φυσιολογική αυτή ενότητα μεταξύ κυριότητας και νομής διασπάται και η υλική εξουσία του πράγματος, χωρισμένη από το δικαίωμα της κυριότητας, περιέρχεται στο νομέα· ενώ η κυριότητα, στερημένη από τη φυσική εξουσία του πράγματος, παραμένει στον κύριο με τη μορφή δυνατότητας εγέρσεως της διεκδικητικής αγωγής για την ανάκτηση της νομής (ΑΚ 1094). Έτσι ο κλέφτης έχει νομή, όχι κυριότητα· αυτός από τον οποίο κλάπηκε το πράγμα έχει κυριότητα, όχι νομή.

## **1.2 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ**

### **1.2.1 Εισαγωγικά**

Κατά την ΑΚ 1000 «ο κύριος του πράγματος δύναται, εφόσον δεν προσκρούει εις τον νόμον ή εις δικαιώματα τρίτων, να διαθέτη τούτο κατ' αρεσκείαν και να αποκλείη πάσαν επ' αυτού ενέργειαν άλλου». Από τη διάταξη αυτή συνάγεται ότι περιεχόμενο της κυριότητας είναι η απεριόριστη και αποκλειστική εξουσία πάνω στο πράγμα, που έχει μια θετική πλευρά («...να διαθέτη τούτο κατ' αρεσκείαν...») και μια αρνητική («...ν' αποκλείη πάσαν επ' αυτού ενέργειαν άλλου...»). Η πρώτη αναφέρεται στη

<sup>6</sup> Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ. 313

σχέση του κυρίου προς το πράγμα, ενώ η δεύτερη στη θέση του κυρίου απέναντι στους τρίτους. Πάντως τόσο το θετικό (η άμεση και καθολική εξουσία) όσο και το αρνητικό (η απόλυτη εξουσία) στοιχείο του περιεχομένου της κυριότητας βρίσκονται όρια τους στο νόμο και τα δικαιώματα τρίτων («... εφ' όσον δεν προσκρούει εις τον νόμον ή εις δικαιώματα τρίτων... »).

### **1.2.2 Το θετικό στοιχείο**

Το θετικό στοιχείο της κυριότητας συνίσταται στην εξουσία του κυρίου α) να επιχειρεί οποιαδήποτε υλική ενέργεια πάνω στο πράγμα και β) προβαίνει σε νομικές πράξεις στη διάθεση του δικαιώματός του (π.χ. να το εκποιεί σε τρίτο, να το επιβαρύνει με δικαίωμα τρίτου, να το διαθέτει με αιτία θανάτου ή να παραιτείται από αυτό). Η πρώτη εξουσία αφορά το ενσώματο αντικείμενο της κυριότητας· είναι η εξουσία διαθέσεως του πράγματος. Αντίθετα, η δεύτερη αφορά στην κυριότητα ως δικαίωμα· είναι η εξουσία διαθέσεως του δικαιώματος.

Κατ' ακρίβεια η ΑΚ 1000 («... να διαθέτη τούτο κατ' αρεσκείαν...» κάνει λόγο μόνο για την εξουσία διαθέσεως του πράγματος, δηλαδή επιχειρήσεως υλικών ενεργειών πάνω σ' αυτό. Η εξουσία διαθέσεως του δικαιώματος δεν απονέμεται στον κύριο για πρώτη φορά με την ΑΚ 1000 αλλά ενυπάρχει κατά κανόνα σε κάθε περιουσιακό δικαίωμα (ΑΚ 175- 177, 239), απορρέοντας από τη σχέση του δικαιούχου προς το δικαίωμά του και από την αρχή της ελεύθερης διαθέσεως των περιουσιακών δικαιωμάτων. Στην ΑΚ 1000 προσδιορίζεται το ειδικό περιεχόμενο της κυριότητας. Η εξουσία διαθέσεως είναι μεν σύμφυτη με την έννοια κάθε περιουσιακού δικαιώματος, άρα και της κυριότητας· δεν αποτελεί όμως μέρος του ειδικού περιεχομένου της, απαραίτητο στοιχείο της έννοιας της κυριότητας. Απόδειξη αποτελεί ότι κυριότητα υπάρχει και όταν από το νόμο ή δυνάμει δικαστικής αποφάσεως (ΑΚ 175-176) απαγορεύεται η διάθεση του δικαιώματος αυτής.

### **1.2.3 Το αρνητικό στοιχείο**

Από το θετικό στοιχείο ακολουθεί κατ' ανάγκη το αρνητικό, δηλαδή η εξουσία του κυρίου να αποκρούσει κάθε τρίτον που επεμβαίνει στο πράγμα. Όπως αναφέρεται στο άρθρο 973 αρ. 6, στην άμεση εξουσία πάνω στο πράγμα αντιστοιχεί αναγκαία η απολυτότητα, δηλαδή η ενέργεια του δικαιώματος εναντίον κάθε τρίτου που

παρακωλύει ή δεν σέβεται την εξουσία αυτή. Ο κύριος μπορεί -με την επιφύλαξη του νόμου και των δικαιωμάτων τρίτων- να απαγορεύσει κάθε επέμβαση, κάθε υλική ενέργεια τρίτου πάνω στο πράγμα.

Το αρνητικό αυτό στοιχείο της κυριότητας εκδηλώνεται στην απόλυτη προστασία του κυρίου. Στην πράξη η αποθετική εξουσία του κυρίου πάνω στο πράγμα ασκείται με τα ένδικα βοηθήματα, τα οποία ο νόμος θέτει στη διάθεσή του. Έτσι ο κύριος έχει τη διεκδικητική αγωγή εναντίον κάθε νομέα ή κατόχου που κατακρατεί το πράγμα χωρίς δικαίωμα (ΑΚ 1094) · την αρνητική αγωγή εναντίον οποιουδήποτε προσβολέα που δεν φτάνει μέχρι την αφαίρεση της νομής ή κατοχής (ΑΚ 1108) · την αγωγή της αναζήτησης ακινήτου που περιήλθε σε ξένο ακίνητο (ΑΚ 1109) · και τέλος την πουβλικιανή αγωγή (ΑΚ 1112) για την περίπτωση που ο κύριος του ακινήτου θέλει μεν να το διεκδικήσει ή να προσκρούσει άλλες προσβολές, συναντά όμως δυσκολίες στην απόδειξη της κυριότητας των προκατόχων του. Όλοι οι τρόποι με τους οποίους μπορεί ο κύριος να προστατευθεί αναλύονται σε επόμενο κεφάλαιο.

Προϋπόθεση ασκήσεως αυτής της αρνητικής εξουσίας του κυρίου είναι η ύπαρξη «ενέργειας», δηλαδή επεμβάσεως τρίτου στο ενσώματο αντικείμενο της κυριότητας. Όταν υπάρχει τέτοια επέμβαση, ο κύριος δικαιούται να την αποκρούσει και να ζητήσει να γίνει σεβαστή η εξουσία του πάνω στο πράγμα, εγείροντας κατά περίπτωση την πρέπουσα αγωγή.

Το θετικό στοιχείο της κυριότητας, δηλαδή η άμεση και καθολική εξουσία του κυρίου πάνω στο πράγμα, αποτελεί το καθαυτό περιεχόμενο της κυριότητας· όχι απλώς αντανάκλαση του αρνητικού περιεχομένου, δηλαδή της επιταγής που απευθύνεται προς τους τρίτους να μην ενεργούν πάνω στο πράγμα. Υποστηρίχτηκε μεν και η αντίθετη άποψη, ότι το κατεξοχήν περιεχόμενο της κυριότητας συνίσταται στην εξουσία αποκρούσεως κάθε ενέργειας τρίτου πάνω στο πράγμα και ότι το θετικό στοιχείο της κυριότητας αποτελεί απλή αντανάκλαστική συνέπεια αυτής της αρνητικής εξουσίας του κυρίου. Η άποψη όμως αυτή πρέπει να αποκρουστεί ως εσφαλμένη. Η εν λόγω διδασκαλία, ξεκινώντας από τη λεγόμενη «θεωρία των επιταγών» κατά την οποία έννομη σχέση είναι δυνατή μόνο μεταξύ προσώπων, αντιλαμβάνεται την κυριότητα ως σχέση του κυρίου προς κάθε τρίτο· σχέση που έχει ως περιεχόμενο την απαγόρευση οποιασδήποτε επεμβάσεως των τρίτων πάνω στο πράγμα.

### 1.2.4 Όρια του περιεχομένου

*α)Εισαγωγικά:* Ο κύριος έχει μεν άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία πάνω στο πράγμα, η άσκηση όμως αυτής δεν είναι απεριόριστη. Σύμφωνα με την ΑΚ 1000 ο νόμος και τα δικαιώματα τρίτων σχηματίζουν το πλαίσιο, μέσα στο οποίο μπορούν να ασκηθούν οι εξουσίες που πηγάζουν από την κυριότητα.

*β)Ο νόμος:* Ο «νόμος» νοείται στην ΑΚ 1000 οποιοσδήποτε κανόνας ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου, που δεσμεύει ή περιορίζει την εξουσία του κυρίου πάνω στο πράγμα.

Σε ευρεία έννοια και οι περιορισμοί που απορρέουν από δικαιώματα τρίτων είναι περιορισμοί «εκ του νόμου», αφού η δυνατότητα συστάσεως τέτοιων δικαιωμάτων αναγνωρίζεται από το νόμο και τα συσταθέντα δικαιώματα περιστελλουν την εξουσία του κυρίου σύμφωνα με το νόμο. Εντούτοις υπάρχουν ουσιώδεις διαφορές μεταξύ περιορισμών που επιβάλλονται στον κύριο απευθείας από το νόμο και περιορισμών από τους οποίους συνεπάγεται η ύπαρξη πάνω στο πράγμα αυτοτελούς δικαιώματος χάρη τρίτου. Οι διαφορές αυτές είναι:

-Οι περιορισμοί από το νόμο άλλοτε δημιουργούν δικαιώματα υπέρ τρίτου (π.χ. ΑΚ 1006, 1007, 1012, 1028) και άλλοτε όχι. Στη δεύτερη περίπτωση η παραβίαση από τον κύριο της σχετικής απαγορεύσεως έχει ως συνέπεια την επιβολή σε αυτόν απλώς ποινικών και διοικητικών κυρώσεων· δε δημιουργεί δικαίωμα υπέρ τρίτου. Αυτός μπορεί να αποκτήσει ενδεχόμενα κατά του κυρίου μόνο αξίωση αποζημιώσεως σύμφωνα με τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες (ΑΚ 914).

-Ακόμη και όταν στους περιορισμούς από το νόμο αντιστοιχεί δικαίωμα του τρίτου, το δικαίωμα αυτό δεν είναι εμπράγματο αλλά ενοχικό. Ο τρίτος έχει κατά του κυρίου ενοχική αξίωση για πράξη (π.χ. ΑΚ 1006), παράλειψη (π.χ. ΑΚ 1004, 1007) ή ανοχή (π.χ. ΑΚ 1003, 1018)· δεν έχει εξουσία πάνω στο πράγμα, όμοια με αυτή που παρέχει καταρχήν το εμπράγματο δικαίωμα.

-Κατά την κρατούσα γνώμη, οι περιορισμοί που απορρέουν από την επιβάρυνση της κυριότητας με περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα αποτελούν στην κυριολεξία περιορισμούς της κυριότητας: Ο κύριος με τη σύσταση των δικαιωμάτων αυτών περιστελλει ως προς ορισμένη ή ορισμένες χρησιμότητες του πράγματος το περιεχόμενο της κυριότητας. Αντίθετα οι περιορισμοί από το νόμο δεν αποτελούν σύμφωνα με την κρατούσα άποψη αληθινούς περιορισμούς αλλά «προσδιορισμούς»

της κυριότητας. Είναι στοιχεία που ενυπάρχουν στην έννοια της κυριότητας και χρησιμεύουν για να καθορίσουν και όχι να περιορίσουν το περιεχόμενό της.

-Ο νόμος μπορεί να επιβάλλει στον κύριο και υποχρεώσεις για πράξη. Αντίθετα οι περιορισμοί που απορρέουν από την ύπαρξη περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος συνίστανται κατά κανόνα σε ανοχή ή παράλειψη.

γ) *Τα δικαιώματα τρίτων:* Ως «δικαιώματα τρίτων» νοούνται στην ΑΚ 1000 κατά πρώτο και κύριο λόγο τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, δηλαδή οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη.

Αφού δεχτήκαμε παραπάνω ότι ως θετικό περιεχόμενο της κυριότητας νοείται στην ΑΚ 1000 κατ' ακρίβεια η εξουσία διαθέσεως του πράγματος, ως «δικαιώματα τρίτων» - με την έννοια της διατάξεως αυτής- θα έπρεπε να θεωρηθούν μόνο εκείνα τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα που παρέχουν άμεση εξουσία πάνω στο πράγμα καθ' ορισμένη αναφορά, δηλαδή οι δουλείες και το ενέχυρο που συνιστάται κατ' ΑΚ 1211. Πράγματι μόνο αυτά περιορίζουν την άμεση εξουσία του κυρίου πάνω στο πράγμα. Η υποθήκη «επί ακινήτου» και το πλασματικό ενέχυρο περιορίζουν όχι την εξουσία διαθέσεως του πράγματος αλλά την εξουσία διαθέσεως του δικαιώματος, γιατί η σύστασή τους δεν αποστερεί μεν τον κύριο την εξουσία διαθέσεως της κυριότητας, παρέχει όμως όμοια εξουσία και στον ενυπόθηκο ή ενεχυρούχο δανειστή. Εντούτοις σε τελική ανάλυση και οι δύο κατηγορίες των περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων αποτελούν βάρη της κυριότητας και περιορίζουν την κυριότητα.

Τα ενοχικά δικαιώματα, και όταν ακόμα αναφέρονται σε πράγμα, (π.χ. η αξίωση του αγοραστή πράγματος απέναντι στον πωλητή σύμφωνα με την ΑΚ 513), δεν επηρεάζουν καθόλου την κυριότητα. Αυτά δεν δίνουν εξουσία πάνω στο πράγμα, απλώς δημιουργούν υποχρέωση του οφειλέτη-κυρίου. Όσες φορές όμως το ενοχικό δικαίωμα στο φορέα του (δανειστή) την εξουσία ασκήσεως νομής ή κατοχής απέναντι στον κύριο και η νομή ή κατοχή ασκείται ήδη, τότε φαίνεται ότι το ενοχικό δικαίωμα περιορίζει τις εξουσίες του κυρίου, αφού μπορεί να αντιταχθεί κατ' αυτού σύμφωνα με τις ΑΚ 1095, 1108 §2. Για παράδειγμα, ο αγοραστής ακινήτου πριν από τη μεταγραφή, ο μισθωτής και ο χρησάμενος έχουν απλώς ενοχικό δικαίωμα που δεν τους δίνει άμεση εξουσία πάνω στο πράγμα. Αν όμως βρίσκονται ήδη στη νομή ή κατοχή του πράγματος, μπορούν να αντιτάξουν το δικαίωμά τους στον κύριο, του οποίου έτσι περιορίζεται η εξουσία. Δημιουργείται η εντύπωση ότι στις περιπτώσεις

αυτές «δικαιώματα τρίτων» μα την έννοια της ΑΚ 1000 αποτελούν και τα ενοχικά δικαιώματα. Στην πραγματικότητα όμως η κυριότητα δεν περιορίζεται από το ενοχικό δικαίωμα, αλλά από τη νομή ή κατοχή που στηρίζεται σε αυτό.

Τα δικαιώματα τρίτων περιορίζουν είτε το θετικό, είτε το αρνητικό περιεχόμενο της κυριότητας, και δημιουργούν σε βάρος του κυρίου υποχρεώσεις για ανοχή ή παράλειψη ( ΑΚ 1118- 1120- 1142- 1183) και εξαιρετικά για πράξη ( ΑΚ 1126 εδ. 2, 1127).



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

### ΜΟΡΦΕΣ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

#### 2.1 ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

Η κυριότητα ως εμπράγματο δικαίωμα, όπως έχει αναφερθεί και στο πρώτο κεφάλαιο, έχει ως υποκείμενο ένα μόνο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό), και αντιστοιχεί στην κοινωνική οικονομική έννοια της ατομικής ιδιοκτησίας, που αποτελεί μια από τις βάσεις του ισχύοντος δικαίου. Η κυριότητα είναι δυνατόν όμως και υπό το ισχύον δίκαιο, που βασίζεται στην αρχή της ατομικής ιδιοκτησίας, να ανήκει από κοινού σε περισσότερα πρόσωπα. Οι μορφές μιας τέτοιας «κοινωνικής ιδιοκτησίας» -δηλαδή οι δυνατότητες νομικών κατασκευών, που εκφράζουν την ιδέα της εξουσίας περισσότερων προσώπων πάνω στο πράγμα – είναι πολλές και λογικά σχεδόν απεριόριστες. Μια από τις κύριες μορφές τέτοιας κυριότητας είναι η «συγκυριότητα». Κατ'ΑΚ 1113 συγκυριότητα είναι η «κυριότης του πράγματος», η οποία «ανήκει εις πλείονας εξ αδιαιρέτου κατ'ιδανικά μέρη». Από τον ορισμό αυτό συνάγεται ότι αναγκαία στοιχεία της έννοιας αυτής είναι: α) κυριότητα του πράγματος, η οποία ανήκει σε περισσότερα πρόσωπα· β) η κυριότητα να ανήκει στα περισσότερα πρόσωπα «εξ αδιαιρέτου κατ'ιδανικά μέρη».<sup>7</sup> Ειδικότερα τα στοιχεία της συγκυριότητας είναι: α) Να υπάρχει δικαίωμα κυριότητας ενός πράγματος, το οποίο να ανήκει σε περισσότερα πρόσωπα. Η ύπαρξη περισσότερων προσώπων ως υποκειμένων του δικαιώματος χαρακτηρίζει αυτόχρονα το δικαίωμα ως βασικό, από το οποίο απορρέουν τόσα επιμέρους δικαιώματα όσα και τα πρόσωπα των υποκειμένων. Το βασικό δικαίωμα λέγεται βασικό δικαίωμα κυριότητας, τα επιμέρους δικαιώματα λέγονται επιμέρους δικαιώματα συγκυριότητας.

Ως «συγκυριότητα» νοείται όλα αυτή η εμπράγματη σχέση που περιλαμβάνει το βασικό δικαίωμα κυριότητας, αναλυόμενο στα επιμέρους δικαιώματα συγκυριότητας. Το βασικό δικαίωμα κυριότητας ως γνήσιο δικαίωμα κυριότητας και βέβαια εμπράγματο δικαίωμα γενικά υπόκειται στους κανόνες του δικαιώματος κυριότητας και γενικά του εμπράγματου δικαιώματος. Οι κανόνες όμως αυτοί μπορούν σε σχέση

---

<sup>7</sup> Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ. 639

με το βασικό αυτό δικαίωμα να βρουν εφαρμογή μόνο σε περιορισμένη έκταση, στο βαθμό που το δικαίωμα αυτό δεν «αφομοιώνεται» ιδίως κατά τη λειτουργία του από τα επιμέρους δικαιώματα συγκυριότητας που το συνθέτουν. Έτσι προπάντων αντικείμενο του βασικού δικαιώματος κυριότητας είναι –όπως κάθε δικαιώματος κυριότητας και κατά κανόνα κάθε εμπράγματος δικαιώματος- πράγμα στην έννοια της ΑΚ 947, κινητό ή ακίνητο, διαιρετό ή αδιαίρετο και βέβαια ατομικώς ορισμένο (επί ομάδας πραγμάτων ή άλλου περιουσιακού συνόλου, όπως περιουσίας, επιχειρήσεως, κληρονομιάς κλπ., το βασικό δικαίωμα κυριότητας δεν υπάρχει στην ομάδα ή π.χ. την περιουσία ως τέτοια αλλά στο καθένα από τα πράγματα που περιλαμβάνονται στην ομάδα ή τυχόν στο σύνολο), μαζί με τα συστατικά του μέρη. Αυτό είναι καθοριστικό και για την έννοια των επιμέρους δικαιωμάτων συγκυριότητας. Το πράγμα ως αντικείμενο του βασικού δικαιώματος κυριότητας παραμένει ως «βασικό» αντικείμενο και των επιμέρους δικαιωμάτων συγκυριότητας. Όμως μόνο ως «βασικό». Γιατί αυτό που διακρίνει τα επιμέρους δικαιώματα συγκυριότητας από το βασικό δικαίωμα είναι το ιδιαίτερο αντικείμενό τους. Το αντικείμενο αυτό καθορίζεται όμως με αναφορά ακριβώς στο ίδιο «πράγμα» που αποτελεί αντικείμενο του βασικού δικαιώματος.

Από τα εκτεθέντα προκύπτει και η διάκριση της συγκυριότητας από άλλες μορφές εμπράγματων σχέσεων με περισσότερα υποκείμενα, και ιδίως: αα) Από την «κοινωνία» περισσότερων ομοειδών δικαιωμάτων και μάλιστα δικαιωμάτων κυριότητας επάνω σε περισσότερα πράγματα, δηλαδή από τις περιπτώσεις που περισσότερα πράγματα ανήκουν σε περισσότερα μιν αλλά τα ίδια πρόσωπα (π.χ. οι Α, Β και Γ είναι συγκύριοι ενός αγρού, μίας οικίας και ενός αυτοκινήτου), όπου πρόκειται όχι για μία «κοινωνία» (ή «συγκυριότητα») υπαγόμενη σε ενιαία ρύθμιση αλλά για τόσες κοινωνίες όσο και τα δικαιώματα· ββ) Από την «κοινωνία» περισσότερων ετεροειδών δικαιωμάτων επάνω σε ένα πράγμα, δηλαδή από τις περιπτώσεις που επάνω σε ένα και το αυτό πράγμα υπάρχουν περισσότερα ετεροειδή δικαιώματα που ανήκουν σε διάφορα πρόσωπα, είτε τα επιμέρους αυτά δικαιώματα είναι πλήρη (π.χ. ο Α είναι κύριος του πράγματος και ο Β έχει επάνω σε αυτό δουλεία οικίσεως, ή ο Α είναι κύριος του πράγματος και ο Β μισθωτής αυτού) είτε υπάρχουν κατ' ιδανικά μέρη (π.χ. ο Α είναι κύριος του πράγματος και ο Β επικαρπωτής αυτού κατά το  $\frac{1}{2}$  ή μισθωτής κατά το  $\frac{1}{2}$ ).

β) Το δικαίωμα κυριότητας πρέπει να ανήκει στα περισσότερα πρόσωπα «εξ αδιαίρετου κατ' ιδανικά μέρη» (ΑΚ 1113). Με το στοιχείο αυτό καθορίζεται η μορφή εντάξεως του βασικού δικαιώματος κυριότητας μεταξύ των περισσότερων συγκυρίων. Ποια είναι η μορφή αυτή; Το βασικό δικαίωμα κυριότητας επάνω στο πράγμα «κατανέμεται» μεταξύ των συγκυρίων σε περισσότερα επιμέρους δικαιώματα επάνω στο πράγμα αλλά «εξ αδιαίρετου κατ' ιδανικά μέρη». Η μορφή εντάξεως εξαρτάται έτσι από τον προσδιορισμό του αντικείμενου των δημιουργούμενων επιμέρους δικαιωμάτων συγκυριότητας. Ποιό τώρα είναι το αντικείμενο αυτό; Αντικείμενο των επιμέρους δικαιωμάτων συγκυριότητας δεν μπορεί βέβαια να είναι το ίδιο πράγμα ως αντικείμενο του (βασικού)δικαιώματος κυριότητας, δηλαδή το πράγμα σε όλη του την έκταση στο οποίο να ασκούνται είτε όλες οι απορρέουσες από την κυριότητα εξουσίες από τον κάθε συγκύριο είτε από την παράσταση ότι οι απορρέουσες από την κυριότητα εξουσίες κατανέμονται μεταξύ των συγκυρίων αποτελώντας το περιεχόμενο της συγκυριότητας, ορισμένες από αυτές από τον κάθε συγκύριο. Από τον αποκλεισμό του ενδεχομένου αυτού υπό τις δυο εκδοχές του συνάγεται ότι το βασικό δικαίωμα της κυριότητας δεν «διαίρεται» μεταξύ των συγκυρίων κατά το περιεχόμενο του, αλλά κατά την έκτασή του. Άρα τα δημιουργούμενα επιμέρους δικαιώματα συγκυριότητας είναι της ίδιας φύσεως με το βασικό δικαίωμα και λόγω της ίδιας φύσεως περιορίζεται ακριβώς η έκτασή τους σε ένα μέρος του «βασικού» (κοινού) πράγματος. Αντικείμενο των επιμέρους δικαιωμάτων συγκυριότητας είναι λοιπόν μόνον ένα μέρος του κοινού πράγματος και μόνον επάνω σε αυτό ασκούνται όλες οι απορρέουσες από την κυριότητα εξουσίες.<sup>8</sup> Όμως τι σημαίνει εδώ μέρος πράγματος, δηλαδή του κοινού πράγματος; Ως μέρος του (Κοινού) πράγματος νοείται εδώ: αα) το αδιαίρετο μέρος και ββ) το ιδανικό μέρος. Οι έννοιες αυτές παρά την κρατ. Γν. που τις χρησιμοποιεί εναλλακτικά ως συνώνυμες θεωρώντας συνεπώς και την διατύπωση της ΑΚ 1113 ως άστοχη δεν συμπίπτουν.

---

<sup>8</sup> Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ. 643

## 2.2 Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία

### 2.2.1 Οριζόντια ιδιοκτησία

Από τα άρθρα 1002 και 1117 ΑΚ προκύπτει, ότι επί ιδιοκτησία κατ' ορόφους (οριζόντιας ιδιοκτησίας) δημιουργείται χωριστή κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου και αναγκαστική συγκυριότητα, που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ' ανάλογη μερίδα, επί του εδάφους και επί των μερών της οικοδομής, που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των οροφωκτιτών.<sup>9</sup>

Η σύσταση οροφωκτισίας αποτελεί σύνθετο αλλά ενιαίο εμπράγματο δικαίωμα, με το οποίο ιδρύεται, κυρίως μεν χωριστή κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα ορόφου, παρεπομένως δε και αναγκαστική συγκυριότητα που αποκτάται αυτοδικαίως, κατ' ανάλογη μερίδα, στα μέρη του όλου ακινήτου, που χρησιμεύουν στην κοινή απ' όλους τους οροφωκτιτές χρήση.

Οριζόντια ιδιοκτησία ή οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατ' ορόφους ή οροφωκτισία είναι η ιδιαίτερη μορφή κυριότητας επάνω σε ακίνητο, η οποία αποτελείται από δύο στοιχεία, την αποκλειστική κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα αυτού και την αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου (οικόπεδο, θεμέλια, εξωτερικοί τοίχοι, κλιμακοστάσιο κλπ.) Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1001, 1002 και 1017 του ΑΚ με τις διατάξεις των άρθρων 1, 2 § 1, 3 § 1, 4 § 1, 5 § 1, 8 § 1, 9 § 1, 13 και 14 του ν.3741/1929, ο οποίος διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρο 54 του ΕισΝΑΚ, εκτός από τα άλλα, προκύπτει αφενός μεν ότι σε οικόπεδο, επί του οποίου υφίσταται ή και μέλλει να ανεγερθεί οικοδομή, μπορεί με πράξη του κυρίου του, ή αν η κυριότητά του ανήκει σε περισσότερους από ένα, με πράξη όλων των συγκυρίων, η οποία υπόκειται στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγραφή, να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, της οποίας έννομη συνέπεια είναι ότι καθιδρύεται αυτοτελής, κατά όροφο ή ιδιαίτερο τμήμα της οικοδομής ( διαμέρισμα, κατάστημα κλπ.), δικαίωμα αποκλειστικής χωριστής κυριότητας με αναγκαία εξ αδιαιρέτου συγκυριότητά του στα καθοριζόμενα από το νόμο κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της, το ποσοστό της οποίας, κατ' αρχήν, ορίζεται από τη συστατική πράξη και προκειμένου για το οικόπεδο της οικοδομής εκτείνεται τόσο στο καλυπτόμενο, όσο και στο μη καλυπτόμενο απ' αυτήν μέρος του, αφετέρου δε, ότι το δικαίωμα της επέκτασης της

<sup>9</sup> Αδαμόπουλος, Δημήτριος, *Υποθηκοφυλακεία- Ακίνητα, Νομολογιακές Συνθέσεις*, 2010 σελ. 387

οικοδομής είτε προς τα κάτω με ανόρυξη υπογείου , είτε προς τα πάνω με ανέγερση νέων ορόφων ή αυτοτελών τμημάτων δεν είναι αυτοτελές και ιδιαίτερο, αλλά παρεπόμενο του δικαιώματος της αναγκαίας συγκυριότητας των συνιδιοκτητών και ανήκει από κοινού σε όλους τους συνιδιοκτήτες κατά ποσοστό αντίστοιχο προς το ποσοστό της αναγκαίας συγκυριότητάς τους στο οικόπεδο της οικοδομής , δεν μπορεί, δε, να ανήκει σε τρίτο μη ιδιοκτήτη ορόφου ή χωριστού τμήματος της οικοδομής, αλλά στα πλαίσια της γενικής αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων που κρατεί στο ιδιωτικό δίκαιο ,με τη συστατική πράξη της οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να επιφυλαχθεί υπέρ ενός ή και περισσότερων συνιδιοκτητών, είτε με παρακράτηση ιδιαίτερου ποσοστού αναγκαίας συγκυριότητας στο οικόπεδο, είτε χωρίς τέτοια παρακράτηση, οπότε, στην τελευταία αυτή περίπτωση, δεν μεταβάλλει το ποσοστό της εξ' αδιαιρέτου συγκυριότητας στο οικόπεδο των ιδιοκτητών χωριστής κυριότητας, οι οποίοι αποκλείστηκαν ( δεν έχουν ) απ' αυτό και εξυπηρετείται αποκλειστικά από το αντίστοιχο ποσοστό αναγκαίας συγκυριότητας στο οικόπεδο των συνιδιοκτητών στους οποίους ανήκει. Κρίσιμος χρόνος για τον υπολογισμό της αξίας των συνιδιοκτησιών είναι ο χρόνος συντελέσεως της συστατικής οριζοντίου ιδιοκτησίας πράξεως , ή , επί διατάξεως τελευταίας βουλήσεως , ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς. Ειδικότερα, αν επί διαθήκης, με την οποία συστήθηκε οριζόντια ιδιοκτησία επί οικοδομής και περιέρχονται συγκεκριμένοι όροφοι ή διαμερίσματα στους κληρονόμους ή κληροδόχους, ο διαθέτης όρισε περαιτέρω αόριστο και άνευ άλλου προσδιορισμού, ότι το δικαίωμα προσθήκης ορόφων ή η " αέρινη στήλη", θ' ανήκει στον ιδιοκτήτη ενός ή περισσότερων ορόφων , τούτο δεν ενέχει εγκατάσταση στην κυριότητα επί μέλλοντος ορόφου, αλλά κατάληψη και ρύθμιση της εξουσίας επί του χώρου τούτου και ιδιαίτερα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής προς τα πάνω με συνέπεια το ποσοστό συγκυριότητας επί του εδάφους του φορέα του δικαιώματος τούτου, εάν δεν έγινε προσδιορισμός του με τη διαθήκη, να καθορίζεται με βάση την αξία του υπαρκτού ορόφου του και όχι των ορόφων που μπορεί ν' ανεγερθούν (μελλοντικών), εφόσον μάλιστα υπό το καθεστώς του ν . 3741/1929 όπου ο νόμος ομιλεί περί διαμερισμάτων ή ορόφων εννοεί ορόφους υπαρκτούς ή υπό κατασκευή ή ορόφους των οποίων μελετάται συγκεκριμένα η κατασκευή .<sup>10</sup> Στην αξία όμως του παραπάνω υπαρκτού ορόφου για την εξεύρεση της ανάλογης μερίδας του επί του εδάφους, μολοντί όπως τονίστηκε η κυριότητα του εδάφους αποτελεί το

<sup>10</sup> Αδαμόπουλος, Δημήτριος, *Υποθηκοφυλακεία- Ακίνητα, Νομολογιακές Συνθέσεις*, 2010 σελ. 388

λογικό προηγούμενο και αναγκαίο για την ύπαρξη του δικαιώματος ( εξουσίας) επί της στήλης αέρος και συνεπώς η αξία του τελευταίου άμεσα και κατά κυριολεξία συνδέεται με την συγκυριότητα του εδάφους, πρέπει να συνυπολογισθεί και η αξία καθαυτή του δικαιώματος του υπεράνω της οικοδομής χώρου, το ποσοστό της οποίας θα προστεθεί και στην αξία της όλης οικοδομής και τούτο γιατί, αφενός μεν η συγκυριότητα του εδάφους στην οροφοκτησία είναι παρεπόμενη της κυριότητας του ορόφου από την οποία και προσδιορίζεται και, επομένως, η αξία της στήλης αέρος αντανακλά και στην αξία του ορόφου μετά του οποίου συμμεταβιβάζεται ακολουθώντας τις νομικές του μεταβολές, αφετέρου δε η λύση αυτή ανταποκρίνεται πληρέστερα παρά την ιδρυτική βούληση της οροφοκτησίας, αλλά και την επιταγή του νομοθέτη να είναι κύριος του ορόφου συγκύριος του εδάφους κατ' ανάλογη μερίδα, που έχει την έννοια ότι η αναλογία αυτή δεν είναι ανάγκη να είναι πάντοτε συνάρτηση της αξίας του ορόφου σε σχέση με την αξία της οικοδομής , των κτισμάτων, αλλά μπορεί να προσδιορίζεται και από τη συνδρομή άλλων δικαιωμάτων ή στοιχείων που συνδέονται οπωσδήποτε με την κυριότητα του ορόφου και επιδρούν επί της αγοραίας αξίας του .

**2.2.2 Σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας:** Σύσταση ή μεταβίβαση χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή διαμέρισμα, μπορεί να γίνει μόνο με ρητή σύμβαση του κυρίου ή των κυρίων του όλου ακινήτου, για την οποία δεν απαιτείται χρήση πανηγυρικών εκφράσεων, περιβαλλόμενη τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και υποκείμενη σε μεταγραφή, ή με διάταξη τελευταίας βουλήσεως. Με την σύμβαση αυτήν ο προς όν η μεταβίβαση αποκτά αυτοδικαίως εκ του νόμου ιδιαίτερο αυτοτελές δικαίωμα επί του ορόφου και συγκυριότητα επί των κοινών μερών της όλης οικοδομής, μεταξύ των οποίων και το έδαφος επί του οποίου αυτή έχει οικοδομηθεί, κατά το ιδανικό μερίδιο που του έχει μεταβιβασθεί, εάν δε τούτο δεν έχει καθορισθεί από τα μέρη ή με την διάταξη τελευταίας βουλήσεως, προσδιορίζεται από το δικαστήριο κατά την αναλογία της αξίας του ορόφου ή του διαμερίσματος στο οποίο αντιστοιχεί. Η τέτοια χωριστή ιδιοκτησία δημιουργείται αυτομάτως και όταν ο ιδιοκτήτης ολόκληρης οικίας εκποιεί ορόφους ή διαμερίσματα, αφού συντρέχει ο ίδιος δικαιολογητικός λόγος, χωρίς να απαιτείται κατάρτιση ιδιαίτερης συμβάσεως γι' αυτήν και μεταγραφής, ούτε και διπλή μεταγραφή, αφού δεν

πρόκειται περί δυο διαφορετικών συμβάσεων περιεχομένων στο ίδιο έγγραφο ώστε να απαιτείται ιδιαίτερη μεταγραφή της κάθε μιας.

### 2.2.3 Κάθετη ιδιοκτησία

Στη διάταξη του άρθρου 1 παρ. 1 του ν.δ. 1024/1971 " περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου" ορίζεται ότι " εν τη έννοια του άρθρου 1 του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κωδικός δύναται να συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ανήκοντος εις ένα ή πλείονας, ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων, επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων".<sup>11</sup> Από τη διάταξη αυτή προκύπτει ότι προϋπόθεση για τη σύσταση της κατά τη διάταξη αυτή διαιρεμένης ιδιοκτησίας, της λεγομένης κάθετης ιδιοκτησίας, είναι η ύπαρξη δύο ή περισσότερων αυτοτελών οικοδομημάτων είτε ανεγερθέντων ή μελλόντων να ανεγερθούν σε ενιαίο οικοπέδο που ανήκει σε ένα ή περισσότερους κυρίους, οπότε μπορεί να συσταθεί τέτοια χωριστή ιδιοκτησία είτε σε ολόκληρο το αυτοτελές οικοδόμημα (απλή κάθετη συνιδιοκτησία), είτε σε ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων των αυτοτελών τούτων οικοδομημάτων, οπότε συνυπάρχει κάθετη συνιδιοκτησία και οριζόντια ιδιοκτησία (σύνθετη κάθετη συνιδιοκτησία). Και στις δύο περιπτώσεις η κάθετη συνιδιοκτησία διέπεται κατά τα λοιπά από τις διατάξεις των άρθρων 1 επ. του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ, οι οποίες ισχύουν अपαράλλακτα και επί της κάθετης ιδιοκτησίας, διότι ο ανωτέρω ν.1024/1971 δεν επέφερε καμία μεταβολή στη νομική κατασκευή του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας, όπως διαμορφώθηκε με τις ανωτέρω διατάξεις. Στην περίπτωση της κάθετης ιδιοκτησίας, υπάρχει ουσιαστικά μία άτυπη διανομή του οικοπέδου, εφόσον παρά την υφιστάμενη εξ αδιαίρετου συγκυριότητα επί του εδάφους, ο κάθε συνιδιοκτήτης έχει το οικοπεδικό τμήμα που του ανήκει και μπορεί να το διαθέτει χωρίς τη σύμφωνη γνώμη των άλλων συνιδιοκτητών, οι δε κοινόχρηστοι χώροι, σπάνια προβλέπονται με μοναδική ίσως εξαίρεση τις διόδους προσπέλασης στα κτίρια, που βρίσκονται στα ενδότερα του κοινού οικοπέδου και δεν έχουν άμεση επικοινωνία με τον πλησιέστερο δρόμο. Κάθε ιδιοκτησία (ακριβέστερος είναι ο όρος " κάθετη συνιδιοκτησία", γιατί κάθετη είναι και η συνήθης κυριότητα του ΑΚ ) που προβλέπεται και ρυθμίζεται από το ν. δ .1024/1971 και από τα άρθρα

<sup>11</sup> Αδαμόπουλος, Δημήτριος, *Υποθηκοφυλακεία- Ακίνητα, Νομολογιακές Συνθέσεις*, 2010 σελ.441

25-26 του ν.δ. 1003/1971, είναι χωριστή κυριότητα σ' ένα από τα περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα ( ή μέρος αυτού) που έχουν ανεγερθεί σ' ένα ενιαίο οικόπεδο. Αποτελείται και αυτή από δύο στοιχεία, την αποκλειστική κυριότητα σ' ένα από τα δύο τουλάχιστον αυτοτελή οικοδομήματα ( ή μέρος αυτού) και την αναγκαστική συνιδιοκτησία κατ' ανάλογη μερίδα στο ενιαίο οικόπεδο, καθώς και τους λοιπούς κοινόκτητους χώρους, πχ. κοινό λεβητοστάσιο. Από τα άρθρα 1002 και 1117 ΑΚ προκύπτει, ότι οι συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών σε περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα που έγιναν σε ενιαίο οικόπεδο που ανήκε σε ένα ή περισσότερους, καθώς και σε ορόφους ή μέρη των οικοδομημάτων αυτών που κατασκευάστηκαν μέχρι 15.11.1971, οπότε άρχισε να ισχύει το ν. δ. 1024/1971, είναι έγκυρες εφόσον δεν ακυρώθηκαν αμετάκλητα μέχρι την άνω χρονολογία, παράγουν δε ως εκ τούτου όλες τις έννομες συνέπειες. Προκύπτει ακόμη, ότι στην κάθετη ιδιοκτησία ο κύριος κάθε χωριστής οικοδομής θεωρείται έναντι μεν της πολιτείας συγκύριος του όλου οικοπέδου, έναντι δε του συνιδιοκτήτη του οικοπέδου και αποκλειστικού κυρίου χωριστής οικοδομής αποκλειστικός κύριος. Κάθε συνιδιοκτήτης του κοινού οικοπέδου και αποκλειστικός κύριος χωριστής οικοδομής, αν δεν προκύπτει κάτι άλλο από τη συστατική πράξη, έχει το δικαίωμα να οικοδομήσει στο χωριστό οικοπεδικό τμήμα του τόση επιφάνεια , όση αναλογεί στο ποσοστό συγκυριότητάς του στο όλο ενιαίο οικόπεδο, με τήρηση πάντοτε των πολεοδομικών διατάξεων που ορίζουν τα ποσοστά δόμησης, κάλυψης του οικοπέδου, καθώς και την απόσταση μεταξύ των δύο οικοδομημάτων. Έτσι δεν μπορεί να επεκταθεί με ανοικοδόμηση στο τμήμα του συγκυρίου του, ούτε να καλύψει το ποσοστό που οφείλει κατά τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις να αφήσει ακάλυπτο και το οποίο αναλογεί στο εμβαδόν της δικής του ιδιοκτησίας, ούτε να υπερβεί το συντελεστή δόμησης που αφορά στην αναλογία της οριζόντιας ιδιοκτησίας του. Τα στοιχεία δε αυτά πρέπει να συντρέχουν κατά το χρόνο της ανοικοδόμησης, όταν και πραγματώνεται η όλη σε βάρος της άλλης ιδιοκτησίας κατασκευή και κρίνεται αν ζημιώνεται ο άλλος συνιδιοκτήτης, με βάση τα συμφωνηθέντα και τους περιορισμούς της πολεοδομικής νομοθεσίας. Περαιτέρω, προκύπτει ότι με τη συστατική της, οριζοντίως ή καθέτως, διαιρεμένης ιδιοκτησίας πράξη επιτρέπεται να επιφυλαχθεί, υπέρ ενός ή περισσότερων ιδιοκτητών οριζοντίως ή καθέτως διαιρεμένων ιδιοκτησιών, το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής προς τα άνω, προς τα κάτω και προς τα πλάγια. Στην περίπτωση αυτή, οι οικοδομές που θα ανεγερθούν στο μέλλον



ανήκουν στην αποκλειστική κυριότητα εκείνου υπέρ του οποίου έγινε η επιφύλαξη του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής. Το κύρος της πράξης, με την οποία συνιστάται νομότυπα σε ένα ακίνητο διαιρεμένη οριζοντίως ή καθέτως (υπό την απλή ή σύνθετη μορφή της) ιδιοκτησία δεν εξαρτάται από τη συμφωνία αυτής προς τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις, ούτε από την ύπαρξη ή μη, κατά το χρόνο κατάρτισης της συμφωνίας, διαιρεμένων υπό την άνω έννοια ιδιοκτησιών, δεδομένου ότι είναι επιτρεπτή κατά το νόμο η σύσταση αυτοτελών, καθέτως ή οριζοντίως, διαιρεμένων ιδιοκτησιών και σε μέρη της οικοδομής που πρόκειται να κατασκευαστούν μελλοντικά, η δε κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων σύσταση τέτοιων ιδιοκτησιών επισύρει μόνο τις προβλεπόμενες από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις κυρώσεις και δεν επηρεάζει το κύρος της νομότυπα καταρτισθείσας σχετικής συστατικής συμφωνίας. Διαιρεμένη ιδιοκτησία σε ανοικτό χώρο μπορεί να συσταθεί και με μεταγενέστερη από τη συστατική πράξη συμφωνία όλων των οροφοκτητών, που έχει μεταγραφεί νόμιμα, ότι ο χώρος αυτός πρόκειται να οικοδομηθεί. Σε τέτοια περίπτωση η σύσταση διαιρεμένης ιδιοκτησίας αναφέρεται στους μελλοντικούς ορόφους ή διαμερίσματα και τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (άρθρο 201 ΑΚ). Τέλος, το δικαίωμα αυτό της επέκτασης μπορεί να μεταβιβαστεί (αν το αποφασίσουν ομόφωνα οι οροφοκτήτες) σε τρίτο μη οροφοκτήτη. Πρόκειται για μεταβίβαση μέλλουσας οροφοκτησίας και ο τρίτος αποκτά δικαίωμα προσδοκίας για την κτήση πλήρους δικαιώματος κυριότητας όταν κτιστεί η οικοδομή.

#### **2.2.4 Σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας**

Η κάθετη ιδιοκτησία συνίσταται σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. δ/τος (1024/1971) με μονομερή δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου του κυρίου του οικοπέδου ή με σύμβαση μεταξύ όλων των συγκυρίων και καταργείται εκτός των άλλων, με την αναγκαστική, λόγω ρυμοτομίας, απαλλοτρίωση κατ' εφαρμογήν του σχεδίου πόλεως, εφόσον όμως η εν λόγω απαλλοτρίωση περιλαμβάνει όλα τα επί του ενιαίου οικοπέδου υπάρχοντα οικοδομήματα ή τουλάχιστο το μέρος εκείνο του οικοπέδου, Επί του οποίου ανεγέρθηκε ή πρόκειται να ανεγερθεί η οικοδομή του ενός από τους συγκυρίους.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Αδαμόπουλος, Δημήτριος, *Υποθηκοφυλακεία- Ακίνητα, Νομολογιακές Συνθέσεις*, 2010 σελ. 443

**Που εφαρμόζεται:** Μετά την ισχύ του άρθρου 6 παρ. 2 εδ. α' και β' του νόμου 2052/1992, η κάθετη συνιδιοκτησία εφαρμόζεται : α) Σε ακίνητα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο σχέδιο πόλης β) Σε ακίνητα, που βρίσκονται μέσα σε όρια οικισμών με πληθυσμό κάτω από 2.000 κατοίκους ( κατά την τελευταία απογραφή). Σύμφωνα με το από 20/30.8.1985 Π.Δ. ( ΦΕΚ Δ' 414/1981), ως οικισμός νοείται κάθε διακεκριμένο οικιστικό σύνολο, το οποίο αναφέρεται στην εκάστοτε τελευταία απογραφή, ως οικισμός με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους, ανεξάρτητα, εάν ο δήμος ή κοινότητα στο οποίο υπάγεται έχει πληθυσμό μεγαλύτερο από 2.000 κατοίκους, αφετέρου δε διότι το κύρος της πράξης αυτής δεν μπορεί να επηρεασθεί από τις τυχόν παραβάσεις των ισχυουσών πολεοδομικών και άλλων διοικητικών ( και όχι ιδιωτικού δικαίου) διατάξεων.

## **2.3 Πλήρης και ψιλή κυριότητα**

### **2.3.1 Γενικά**

Πέραν όμως από το διαχωρισμό της κυριότητας σε οριζόντια, κάθετη και συγκυριότητα, υπάρχουν και δύο άλλες μορφές που μπορεί να πάρει. Πρόκειται για την πλήρη και την ψιλή κυριότητα. Επίσης θα πρέπει στο σημείο αυτό να αναφερθεί ο όρος επικαρπία, που θα μας απασχολήσει παρακάτω. Η επικαρπία είναι εμπράγματο δικαίωμα και αποτελεί μέρος της *πλήρους κυριότητας*. Το άλλο μέρος της πλήρους κυριότητος είναι η *ψιλή κυριότητα* που είναι και αυτή εμπράγματο δικαίωμα.

Ο κύριος του εμπράγματος δικαιώματος της πλήρους κυριότητος έχει απόλυτη εξουσία επί του ακινήτου. Η απόλυτη αυτή εξουσία τού επιτρέπει να νέμεται και να εκμεταλλεύεται την ιδιοκτησία του άμεσα και καθολικά. Η επικαρπία είναι μια προσωπική δουλεία. Στην επικαρπία ο επικαρπωτής μπορεί να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται την ξένη ιδιοκτησία, η οποία ανήκει στον ψιλό κύριο. Πρέπει όμως να διατηρήσει την ουσία του, δηλαδή να μην αλλοιώνει το σχήμα, τη μορφή, το μέγεθος κ.λπ. του ακινήτου. Δεν ευθύνεται όμως για τη φυσιολογική φθορά του ακινήτου (ΑΚ 1158). Αν ανευρεθεί όμως θησαυρός στο ακίνητο δεν θα έχει δικαίωμα ο επικαρπωτής επ' αυτού. Ο θησαυρός αυτός (κατά το ήμισυ) ανήκει στον ψιλό κύριο (Α.Κ.1151). Στην ψιλή κυριότητα ο ψιλός κύριος στερείται (δηλαδή έχει αποψιλωθεί) τα πλεονεκτήματα της επικαρπίας. Ο ψιλός κύριος δεν μπορεί να καρπωθεί, να χρησιμοποιήσει, να εκμεταλλευθεί το ακίνητο. Η δυνατότητες αυτές έρχονται στον ψιλό κύριο όταν θα αποκτήσει και την επικαρπία του ακινήτου (με τον θάνατο του

επικαρπωτή ή με τη μεταβίβαση της επικαρπίας με άλλη χαριστική ή επαχθή αιτία). (Άρθρα 1142 και 1143 του ΑΚ). Μπορούμε να διαχωρίσουμε την επικαρπία από την πλήρη κυριότητα. Στην περίπτωση αυτή η ψιλή κυριότης παραμένει στον πρώην πλήρη κύριο, ο οποίος, μετά τον διαχωρισμό, θα λέγεται «ψιλός κύριος». Η μεταβίβαση της επικαρπίας γίνεται πάντα με συμβολαιογραφική πράξη.

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθούμε σε κάποια είδη επικαρπίας αλλά και στον τρόπο σύστασής της.

### **2.3.2 Είδη επικαρπίας και τρόπος σύστασης**

#### **α) Διαδοχική Επικαρπία**

Είναι η επικαρπία που μεταβιβάζεται από τον ένα στον άλλο με εντολή του μεταβιβάζοντος ή με διαθήκη του θανόντος. Στην περίπτωση αυτή κάθε δικαιούχος υπόκειται σε φόρο, κατά τον χρόνο που η επικαρπία περιέρχεται σε αυτόν. Η επικαρπία αυτή μπορεί να έχει προκαθορισθεί για ορισμένο χρόνο για τον καθένα από τους δικαιούχους, παράδειγμα:

Από το 2005 ως το 2010 η επικαρπία θα ανήκει στον Α

Από το 2010 ως το 2015 η επικαρπία θα περιέλθει στον Β

Από το 2015 ως το 2020 η επικαρπία θα περιέλθει στον Γ

Μετά το 2020 η επικαρπία θα περιέλθει στον ψιλό κύριο

#### **β) Επικαρπία ορισμένου χρόνου**

Είναι η μεταβίβαση της επικαρπίας για ορισμένο χρόνο σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο. Στην περίπτωση αυτή η αξία της επικαρπίας ευρίσκεται ως ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητος. Το ποσοστό αυτό θα είναι ίσο με το  $1/20$  για κάθε έτος διάρκειας της επικαρπίας. Μέρος του έτους λογίζεται ως ολόκληρο, ακέραιο, έτος. Η αξία της επικαρπίας ορισμένου χρόνου δεν μπορεί να είναι ανώτερη από τα  $8/10$  (ή τα  $16/20$ ) της αξίας της πλήρους κυριότητος.

#### **γ) Επικαρπία Αορίστου Χρόνου (λέγεται και ισόβια)**

Η επικαρπία αορίστου χρόνου μεταβιβάζεται είτε με χαριστική πράξη (δηλαδή με δωρεά ή γονική παροχή). Μεταβιβάζεται όμως και αιτία θανάτου.

#### **δ) Διαδοχική Ισόβιος Επικαρπία**

Η επικαρπία αυτή συνιστάται αδιαίρετα υπέρ πολλών προσώπων και εξαρτάται από τη ζωή τους.

Στη διαδοχική επικαρπία κάθε δικαιούχος υπόκειται σε φόρο κατά το χρόνο που η επικαρπία περιέρχεται σε αυτόν. Το ποσοστό για την ανεύρεση της αξίας της επικαρπίας ορίζεται κάθε φορά ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή, κατά το χρόνο που περιέρχεται σε αυτόν η επικαρπία. Όταν πεθαίνει κάποιος από τους επικαρπωτές και παύσει η επικαρπία του τότε το ποσοστό για τον υπολογισμό της αξίας της επικαρπίας που θα μεταβιβασθεί στον επόμενο επικαρπωτή, όπως έχει ορισθεί, καθορίζεται με την ηλικία του μεγαλύτερου από τους επικαρπωτές. Όταν πεθαίνει ο τελευταίος από τους επικαρπωτές τότε το ποσοστό για τον υπολογισμό της αξίας της επικαρπίας που θα μεταβιβασθεί στον ψιλό κύριο, ορίζεται με την ηλικία του νεότερου από τους επικαρπωτές.

Ο φόρος θα υπολογίζεται στο ποσό που προκύπτει παραπάνω για κάθε δικαιούχο ανάλογα με τον βαθμό συγγενείας του με τον διαθέτη.

### **Πώς συνιστάται η επικαρπία**

Η επικαρπία συνιστάται επί ολοκλήρου του ακινήτου (ή και κινητού) πράγματος αλλά και στη συγκυριότητα επί της ιδανικής του μερίδος. (ΑΚ 1142,1143,1144)

#### **Τρόπος σύστασης της επικαρπίας**

Η επικαρπία συνιστάται με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, ή με χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη. Ο επικαρπωτής συνάπτει τη σύμβαση ασφαλίσεως επ' ονόματι του, αλλά υπέρ τρίτου, δηλαδή υπέρ του ψιλού κυρίου (ΑΚ 1154), η σύμβαση αυτή θα διαρκέσει και θα καλύψει όλο το χρονικό διάστημα της επικαρπίας.

Κατά τη διάρκεια της επικαρπίας τα δημόσια βάρη του ακινήτου επιβαρύνεται ο επικαρπωτής: δημοτικοί φόροι, τέλη καθαριότητας, κ.λπ. Έκτακτα έξοδα όπως εισφορά για τη ρυμοτομία, για υπόνομο κ.λπ. επιβαρύνουν τον ψιλό κύριο.

#### **Μεταβίβαση επικαρπίας στον ψιλό κύριο με παραίτηση ή με σύμβαση**

Εάν ο ψιλός κύριος είχε υπαχθεί σε φόρο για την ψιλή κυριότητα, τότε φορολογείται η αξία της πλήρους κυριότητας. Από την αξία της πλήρους κυριότητας αφαιρείται η αξία του ποσοστού της ψιλής κυριότητας το οποίο είχε υπαχθεί σε φόρο όταν απεκτήθη η ψιλή κυριότητα.

#### **Η διάρκεια της επικαρπίας μπορεί να εξαρτάται από τη ζωή τρίτου προσώπου**

Στην περίπτωση αυτή για να βρεθεί το ποσοστό και η αξία της επικαρπίας λαμβάνεται υπόψη η μεγαλύτερη ηλικία μεταξύ του επικαρπωτή και του τρίτου προσώπου. Αν ο επικαρπωτής πεθάνει και έχει καταβληθεί φόρος μεγαλύτερος από

τον φόρο που θα καταβαλλόταν εάν η επικαρπία ήταν ορισμένου χρόνου, τότε θα γίνει νέα εκκαθάριση. (Ως ορίζεται στο άρθρο 100 του ν. 2961)

### **Το ευεργέτημα της επικαρπίας στην αντιπαροχή**

Όταν ο επικαρπωτής γονέας πεθάνει, τότε η επικαρπία συναντά και συνενώνεται με την ψιλή κυριότητα. Η μεταβίβαση της επικαρπίας αιτία θανάτου του επικαρπωτή γονέα δεν φορολογείται. Αυτή η απαλλαγή από το φόρο είναι ένα κίνητρο για τη γονική παροχή και διευκολύνει τους οικογενειακούς προϋπολογισμούς

Ο αιτία θανάτου επικαρπωτής έχει δικαίωμα να παραιτηθεί υπέρ του (αιτία θανάτου) ψιλού κυρίου μέσα σε 6 μήνες από την επαγωγή της κληρονομιάς. Στην περίπτωση αυτή δεν λαμβάνεται υπόψη η επιβολή του φόρου. Ο ψιλός κύριος πρέπει να είναι το Δημόσιο, ο Δήμος, η Κοινότητα, Νομικό Πρόσωπο κοινωφελούς χαρακτήρα. (Α.Ν. 2039/1939 άρθρο). Η παραίτηση θα γίνει με μονομερή δήλωση ενώπιον συμβολαιογράφου και κοινοποιείται με απόδειξη στον ψιλό κύριο μέσα στην ίδια εξάμηνη προθεσμία.

### **Η μεταβίβαση του δικαιώματος ενάσκησης της επικαρπίας σε άλλο πρόσωπο εκτός του ψιλού κυρίου**

Αρχικά το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους με την υπ' αρ. 323/2000 γνωμοδότησή του διατύπωσε την άποψη ότι είναι δυνατή η μεταβίβαση του δικαιώματος ενάσκησης της επικαρπίας από τον κύριο του ακινήτου σε τρίτο με οριστικό συμβόλαιο, χωρίς προηγούμενη σύσταση του εμπράγματου δικαιώματος της επικαρπίας με οριστικό συμβόλαιο ή ιδιωτικό συμφωνητικό. Το δικαίωμα αυτό μπορεί να μεταβιβασθεί για ορισμένο χρόνο π.χ. για 7 χρόνια. Μετά το πέρας της χρονικής αυτής περιόδου το δικαίωμα της ενάσκησης της επικαρπίας επιστρέφει στον επικαρπωτή αυτοδικαίως.

Πέραν όμως από τις μορφές της κυριότητας που αναλύθηκαν παραπάνω, συναντάται και η μετακλητή κυριότητα κατά την οποία η κυριότητα τελεί υπό διαλυτική αίρεση ή προθεσμία.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

### ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

#### 3.1 Γενικά

Σύμφωνα με την ΑΚ 1000 και όπως έχει ήδη αναφερθεί στο πρώτο κεφάλαιο, ο κύριος έχει απεριόριστη πάνω στο πράγμα, εφόσον ο νόμος δεν περιορίζει την άσκηση της εξουσίας του. Με άλλα λόγια, η εξουσία του κυρίου μπορεί να είναι απεριόριστη, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι πρέπει αναγκαστικά να είναι απεριόριστη.<sup>13</sup>

Βγαίνει λοιπόν το συμπέρασμα, ότι άλλο η έννοια της κυριότητας, ως δικαιώματος που αναφέρεται αφηρημένα σε κάθε νοητή εξουσία πάνω στο πράγμα, και άλλο το ουσιαστικό περιεχόμενο της κυριότητας, δηλαδή η έκταση της ελευθερίας που αναγνωρίζεται κάθε φορά στον κύριο, «να διαθέτη το πράγμα κατ' αρεσκείαν και να αποκλείη πάσαν επ' αυτού ενέργειαν τρίτου». Η έννοια της κυριότητας είναι αφηρημένη, άρα κα αμετάβλητη. Αντίθετα, το ουσιαστικό της περιεχόμενο εξαρτάται κάθε φορά από την έννομη τάξη που ισχύει στο συγκεκριμένο τόπο και χρόνο.

Σε παλαιότερα δίκαια, η κυριότητα θεωρούνταν ως το κατεξοχήν απεριόριστο δικαίωμα του ατόμου πάνω στο πράγμα, που παρείχε στο δικαιούχο εξουσία χρήσεως, καρπώσεως και καταχρήσεως. Όμως οι κοινωνικές, οικονομικές, πολιτικές και τεχνικές εξελίξεις συντέλεσαν στη μεταβολή των αντιλήψεων αυτών. Σιγά σιγά άρχισε η κυριότητα όχι μόνο ως εξουσία του κυρίου αλλά και ως κοινωνική λειτουργία. Στα σύγχρονα δίκαια το αντικείμενο της κυριότητας και ιδίως το έδαφος δεν ενδιαφέρει πλέον μόνο το άτομο αλλά και το κοινωνικό σύνολο. Δεν αναγνωρίζεται λοιπόν εξουσία για κατάχρηση του πράγματος, ιδίως του ακινήτου, γιατί κάτι τέτοιο θα ήταν αντίθετο προς την κοινωνική αποστολή και την κοινωνική δέσμευση της ιδιοκτησίας.

Οι έννομες τάξεις δίνουν άλλες μεγαλύτερη και άλλες μικρότερη έμφαση στην κοινωνική λειτουργία της κυριότητας και ιδίως της έγχειας ιδιοκτησίας. Θεωρητικά μπορούμε να παραλληλίσουμε τα δίκαια των διάφορων χωρών με βαθμίδες σκάλας, στις οποίες την αρχή στέκεται η απεριόριστη ατομική ιδιοκτησία και στο τέλος η συλλογική ιδιοκτησία, όπου η εξουσία διαθέσεως του πράγματος ανήκει στο

---

<sup>13</sup> Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ.317

κοινωνικό σύνολο. Στην πράξη όμως δεν υπάρχει σήμερα έννομη τάξη, η οποία αναγνωρίζει στο άτομο αποκλειστική και απεριόριστη εξουσία πάνω στο πράγμα, είτε του αρνείται οποιαδήποτε εξουσία. Τελικά δηλαδή οι διαφορές μεταξύ των δικαίων, ως προς το σημείο αυτό, περιορίζονται στο ότι άλλα καθιερώνουν περισσότερους και άλλα λιγότερους περιορισμούς της ιδιοκτησίας, ανάλογα αν διαπνέονται εντονότερα από ατομικιστικές ή κοινωνικές αντιλήψεις.

Στη χώρα μας οι σύγχρονες ιδέες για την κοινωνική λειτουργία της ιδιοκτησίας εκφράζονται με ποικίλους περιορισμούς, που επιβάλλονται από το νόμο στην εξουσία του κυρίου και στοχεύουν στην εξυπηρέτηση του γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος. Από τους νόμιμους περιορισμούς της κυριότητας ορισμένοι ισχύουν για κάθε κατηγορία πραγμάτων, άλλοι μόνο για κινητά και άλλοι μόνο για ακίνητα. Ασφαλώς περισσότεροι και σπουδαιότεροι είναι οι περιορισμοί της κυριότητας των ακινήτων. Εδώ η έκταση των νόμιμων περιορισμών είναι τόσο μεγάλη, ώστε αυτοί να έχουν μεγαλύτερη βαρύτητα παρά οι εξουσίες που απομένουν στον κύριο. Όσο στενότερα συνωστίζεται ο λαός ενός κράτους πάνω στο έδαφός του, τόσο μεγαλύτερη και συχνότερη γίνεται η ανάγκη επεμβάσεως της πολιτείας στην έγγεια ιδιοκτησία με κανόνες δικαίου.

Οι νόμιμοι περιορισμοί, αδιάφορα αν επιβάλλονται από διατάξεις ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου, περιορίζουν την εξουσία του κύριου με έναν από τους εξής τρόπους: α) άλλοτε περιορίζουν το θετικό περιεχόμενο της κυριότητας, δηλαδή την εξουσία διαθέσεως του πράγματος, υποχρεώνοντας τον κύριο είτε σε ορισμένη ενέργεια πάνω στο πράγμα, είτε σε παράλειψη ορισμένης ενέργειας. β) Άλλοτε δεσμεύουν το αρνητικό περιεχόμενο της κυριότητας, δηλαδή την εξουσία αποκλεισμού κάθε ενέργειας άλλου πάνω στο πράγμα, υποχρεώνοντας τον κύριο σε ανοχή ορισμένης ενέργειας τρίτου στο ενσώματο αντικείμενο.

### **3.2 Περιορισμοί από γενικές διατάξεις**

Όπως κάθε δικαίωμα, έτσι και η κυριότητα υπόκειται στους περιορισμούς που αφορούν τα περιουσιακά δικαιώματα γενικά. Αφού δε μπορεί να νοηθεί δικαίωμα χωρίς προσδιορισμό του περιεχομένου του, δηλαδή χωρίς κάποιο περιορισμό της εξουσίας που παρέχεται στο δικαιούχο, είναι φανερό ότι οι περιορισμοί που προβλέπει γενικά το δίκαιο για κάθε δικαίωμα ισχύουν και για το δικαίωμα της κυριότητας. Και αν ακόμα στην ΑΚ 1000 δεν υπήρχε η επιφύλαξη («...εφ' όσον δεν

προσκρούει εις τον νόμον...» ), η εξουσία του κυρίου θα περιοριζόταν από το γενικό πλαίσιο που διαγράφει η έννομη τάξη. Έτσι η κυριότητα περιορίζεται από τους γενικούς κανόνες για την κατάχρηση δικαιώματος (ΑΚ 281), αυτοδικία (ΑΚ282-283), άμυνα(ΑΚ284) και κατάσταση ανάγκης (ΑΚ285-286). Δηλαδή οι εξουσίες που πηγάζουν από την κυριότητα υποχωρούν μπροστά είτε στην κοινωνική λειτουργία του δικαιώματος, είτε σε συμφέροντα που η έννομη τάξη θεωρεί άξια μεγαλύτερης προστασίας.

### **3.3 Περιορισμοί από διατάξεις ιδιωτικού δικαίου**

Οι κυριότεροι περιορισμοί της κατηγορίας αυτής είναι όσοι καθιερώνονται από το ΑΚ 1003-1031 και ρυθμίζουν τη σχέση γειτονίας μεταξύ ιδιοκτητών ακινήτων (γειτονικό δίκαιο). Εδώ ανήκει επίσης ο περιορισμός της ακίνητης ιδιοκτησίας που εισάγει η ΑΚ 1001. Η εξουσία του ιδιοκτήτη ακινήτου εκτείνεται όχι μόνο στην επιφάνεια του εδάφους αλλά και στο χώρο πάνω ή κάτω από αυτό. Το απεριόριστο όμως της εξουσίας αναφέρεται μόνο στο θετικό στοιχείο της κυριότητας. Αντίθετα, το αρνητικό στοιχείο περιορίζεται από την ύπαρξη συμφέροντος του κυρίου για τον αποκλεισμό της ενέργειας του τρίτου ( ΑΚ1001 εδ.1). Ο κύριος οφείλει να ανεχτεί εκείνες τις ενέργειες που επιχειρούνται σε τέτοιο βάθος ή ύψος, ώστε κανένα συμφέρον να μη δικαιολογεί την απαγόρευσή τους.

Χαρακτηριστικό των περιορισμών από διατάξεις ιδιωτικού δικαίου είναι ότι με αυτές -επειδή σκοπεύουν στην προστασία ιδιωτικού συμφέροντος- παράγεται συνήθως ενοχικό δικαίωμα υπέρ του τρίτου. Στους περιορισμούς του γειτονικού δικαίου αντιστοιχεί κατά κανόνα ανάλογου περιεχομένου ενοχική αξίωση του γείτονα κατά του ιδιοκτήτη για ανοχή, παράλειψη ή πράξη.

### **3.4 Περιορισμοί από διατάξεις δημόσιου δικαίου**

Ο μεγάλος όγκος περιορισμών της κυριότητας από νόμο εισάγεται σήμερα με διατάξεις δημόσιου δικαίου. Οι περιορισμοί αυτοί έχουν τόσο πολύ αυξηθεί στη σύγχρονη εποχή, ώστε η διατύπωση της ΑΚ 1000, που τους παρουσιάζει ως απλή εξαίρεση, να μην ανταποκρίνεται πλέον στην πραγματικότητα. Ο σύγχρονος νομοθέτης, άλλοτε εμπνεόμενος από τις αρχές της διευθυνόμενης οικονομίας και του κρατικού παρεμβατισμού, άλλοτε για να εξυπηρετήσει σκοπούς κοινωνικής πολιτικής και άλλοτε για να προστατεύσει το δημόσιο συμφέρον ή την ασφάλεια του Κράτους,



επεμβαίνει συχνά στη σφαίρα του εμπράγματος δικαίου επιβάλλοντας ποικίλους περιορισμούς της κυριότητας. Θα μπορούσε να λεχτεί, ότι η επιφύλαξη της ΑΚ 1000 («... εφ' όσον δεν προσκρούει εις τον νόμον...») γίνεται η πόρτα, από την οποία εισρέουν στο πεδίο του εμπράγματος δικαίου κανόνες δημοσίου δικαίου και έτσι συντελείται μέχρι ένα βαθμό η δημοσιοποίηση του ιδιωτικού δικαίου.

Στις περιπτώσεις αυτές, επειδή οι περιορισμοί καθιερώνονται όχι για χάρη των ιδιωτών αλλά για την εξυπηρέτηση του γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος, δεν δημιουργεί συνήθως η διάταξη που επιβάλλει τον περιορισμό δικαίωμα τρίτου αλλά απλώς σφαίρα εξουσίας της Διοικήσεως. Δεν αποκλείεται όμως, στον περιορισμό της κυριότητας να αντιστοιχεί ενοχικό δικαίωμα τρίτου, όπως λ.χ. την αναγκαστική παράταση της μισθώσεως ακινήτου ή στην προστασία της επαγγελματικής στέγης. Επομένως είναι κάθε φορά ζήτημα ερμηνείας της συγκεκριμένης διατάξεως, αν με αυτή δημιουργείται ιδιωτικό δικαίωμα ή μόνο εξουσία της Διοικήσεως.

Τους περιορισμούς της κυριότητας για λόγους γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος μπορούμε, χάρη συστηματοποίησης, να κατατάξουμε σε κατηγορίες, ανάλογα με το σκοπό που επιδιώκεται με αυτούς.<sup>14</sup> Έτσι μπορούμε να σχηματίσουμε ενδεικτικά τις εξής κατηγορίες:

*α) Περιορισμοί για λόγους δημόσιας τάξης και ασφάλειας του Κράτους:* Εδώ ανήκουν οι περιορισμοί για την κάρπωση ιδιωτικών δασών που βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές· η καθιέρωση «αμυντικών περιοχών», μέσα στις οποίες απαγορεύεται, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, η οικοδόμηση, η καλλιέργεια και η φύτευση δέντρων· η απαγόρευση κατοχής όπλων, εκρηκτικών ή άλλων επικίνδυνων για τη δημόσια ασφάλεια υλών· η εκτέλεση στρατιωτικών ασκήσεων σε αμπέλια και αγρούς η επιβάρυνση των κτημάτων που βρίσκονται κοντά στις οχυρώσεις και μέσα στην «επιτηρούμενη ζώνη» με «στρατιωτική δουλεία».

*β) Περιορισμοί για λόγους προστασίας της δημόσιας υγείας:* Εδώ μπορούν να αναφερθούν η απαγόρευση καλλιέργειας ινδικής κάναβης· η απαγόρευση παραγωγής επιβλαβών προϊόντων η απαγόρευση λειτουργίας ιαματικών πηγών χωρίς την άδεια της αρμόδιας αρχής· η καταστροφή τροφίμων που μπορεί να προκαλέσουν μόλυνση· η θανάτωση άρρωστων ζώων για πρόληψη μόλυνσεως ανθρώπων· η καταστροφή φυτοπαθολογικά προσβλημένων αγροτικών προϊόντων· η υποχρέωση κατασκευής υπονόμων από βιομηχανικά εργοστάσια για την αποχέτευση των αποβλήτων.

<sup>14</sup> Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ. 319

γ) *Περιορισμοί για λόγους ρυμοτομίας, οικοδομικής τάξης και αισθητικής εμφανίσεως των πόλεων:* Εδώ υπάγονται η νομοθεσία περί σχεδίου πόλεων και κωμών · οι διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, με τις οποίες ορίζεται κάθε φορά η έκταση του οικοδομήσιμου οικοπέδου, ο μέγιστος συντελεστής εκμεταλλεύσεώς του, το ύψος και ο επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων των ανεγειρόμενων οικοδομών κλπ.

δ) *Περιορισμοί για λόγους τεχνικής αναπτύξεως:* Στην κατηγορία αυτή υπαχθούν οι νόμοι, με τους οποίους υποχρεώνονται οι ιδιοκτήτες αγροτικών ή αστικών ακινήτων να επιτρέπουν τη διέλευση γραμμών ή καλωδίων, είτε εναέρια είτε υπόγεια, τη διάνοιξη υπόγειων σηράγγων, την κατασκευή οχετών, υδατοφραγμάτων, την τοποθέτηση στηλών, υποστηριγμάτων ή υποσταθμών, την κατασκευή άλλων σχετικών έργων, τη δενδροτομία και γενικά ότι είναι αναγκαίο για την κατασκευή, χρήση ή επισκευή τέτοιων έργων.

ε) *Περιορισμοί για λόγους προστασίας του τοπίου, των αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών και κάθε φύσης μνημείων:* Εδώ πρέπει να αναφερθεί η υποχρέωση του κυρίου κτήματος να ανέχεται την ενέργεια εκσκαφών από την Πολιτεία για ανακάλυψη αρχαιοτήτων. Επίσης περιορίζουν την κυριότητα οι διατάξεις, με τις οποίες απαγορεύεται χωρίς άδεια της αρμόδιας αρχής: η εκσκαφή μέσα στο κτήμα από τον κύριο για ανεύρεση αρχαιοτήτων· η λατομεία και το σκάψιμο σε απόσταση 500 μέτρων από κάθε ορατό αρχαίο μνημείο · η επιχείρηση έργου κοντά σε αρχαία μνημεία, αν είναι δυνατό να τα βλάψει άμεσα ή έμμεσα · η επισκευή οικοδομημάτων παλαιότερων του έτους 1830 · η ανέγερση οικοδομημάτων σε τόπους που χαρακτηρίζονται ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, όπως και η επισκευή, κατασκευή και οποιαδήποτε διαρρύθμιση των οικοδομημάτων, μνημείων ή γενικά κτισμάτων που βρίσκονται σε αυτούς και είναι μεταγενέστερα του 1830 · η επισκευή μετασκευή ή διαρρύθμιση οικοδομημάτων ή μνημείων μεταγενέστερων του 1830, που χαρακτηρίστηκαν ως έργα τέχνης και έχουν ανάγκη ειδικής προστασίας.

στ) *Περιορισμοί για λόγους κοινωνικής οικονομίας και κοινωνικής πολιτικής:* Οι περιορισμοί αυτής της κατηγορίας αυξάνονται όλο και περισσότερο, γιατί προέρχονται από την καθημερινά αυξανόμενη διεύρυνση των δραστηριοτήτων του σύγχρονου Κράτους. Θα μπορούσαμε να αναφέρουμε ενδεικτικά: Τις απαγορεύσεις καλλιέργειας ορισμένων προϊόντων για οικονομικούς λόγους · την αναγκαστική παράταση μίσθωσης ακινήτων · την υποχρέωση των ιδιοκτητών ιδιωτικών δασών να

δημιουργούν προστατευτικές λωρίδες μετά από υπόδειξη της αρμόδιας δασικής αρχής για αποτροπή του κινδύνου πυρκαγιάς.

### **3.5 Περιορισμοί της εξουσίας διαθέσεως του δικαιώματος**

Μολονότι η εξουσία διαθέσεως του δικαιώματος ενυπάρχει κατ' αρχή σε κάθε περιουσιακό δικαίωμα, η διάθεση ή εκποίηση της κυριότητας συνιστά άσκηση εξουσίας (με την ευρεία έννοια) του κυρίου. Γι' αυτό ως περιορισμοί της κυριότητας πρέπει να θεωρηθούν και όσοι δημιουργούνται με διατάξεις που απαγορεύουν ή περιορίζουν την εξουσία διαθέσεως της κυριότητας. Οι διατάξεις αυτές ανήκουν άλλοτε στο ιδιωτικό δίκαιο, εξυπηρετώντας κάποιο ιδιωτικό συμφέρον, και άλλοτε στο δημόσιο δίκαιο, προστατεύοντας το γενικότερο κοινωνικό συμφέρον.

Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν λ.χ. η απαγόρευση εκποιήσεως του καταπιστεύματος, η απαγόρευση εκποιήσεως των κατασχεμένων πραγμάτων από τον οφειλέτη, η απαγόρευση εκποιήσεως των πραγμάτων που ανήκουν στην πτωχευτική περιουσία από τον πτωχό. Από τη δεύτερη κατηγορία μπορούν ενδεικτικά να μνημονευθούν η απαγόρευση μεταβιβάσεως κυριότητας αγροτικών ακινήτων μεγαλύτερων των 250 στρεμμάτων · η απαγόρευση εμπορίας όπλων ή εκρηκτικών υλών · η απαγόρευση πώλησης φαρμάκων χωρίς άδεια της αρμόδιας αρχής.

**Φύση των περιορισμών:** Στην επιστήμη του αστικού δικαίου συζητιέται από παλιά, αν οι περιορισμοί της κυριότητας που επιβάλλει ο νόμος αποτελούν πράγματι περιορισμούς, οι οποίοι επιβάλλονται απ' έξω, ή απλώς προσδιορισμούς του περιεχομένου, οι οποίοι είναι σύμφυτοι με την έννοια της κυριότητας και ενυπάρχουν σε αυτή.<sup>15</sup>

Κατά τη μία άποψη η κυριότητα -ως δικαίωμα που παρέχει καθολική και απόλυτη εξουσία πάνω στο πράγμα – είναι κατά τη φύση της απεριόριστη. Άρα οι περιορισμοί από το νόμο δεν είναι εγγενείς και σύμφυτοι, δηλαδή δεν ενυπάρχουν στην έννοιά της, αλλά επιβάλλονται απ' έξω και αποτελούν εξαιρέσεις. Είναι κατά κυριολεξία περιορισμοί, όμοιοι κατά τη φύση με εκείνους που απορρέουν από τη σύσταση περιορισμένου εμπράγματου δικαιώματος.

Κατά την αντίθετη άποψη όμως, οι περιορισμοί από το νόμο δεν αποτελούν εξαιρέσεις που βρίσκονται έξω από την έννοια της κυριότητας, αλλά ενυπάρχουν σε αυτήν και είναι σύμφυτες με αυτή. Αφού με τους περιορισμούς προσδιορίζεται η έκταση της εξουσίας του κυρίου, είναι αυτοί στοιχεία όχι περιοριστικά αλλά

---

<sup>15</sup> Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ. 321

καθοριστικά του περιεχομένου της κυριότητας. Ο όρος «περιορισμοί» που χρησιμοποιείται δεν είναι ακριβής, γιατί απηχεί τις αντιλήψεις για το απεριόριστο και απαραβίαστο της ατομικής ιδιοκτησίας. Στην πραγματικότητα πρόκειται για «προσδιορισμούς» που εμπεριέχονται στην έννοια της κυριότητας.

Πάντως, οποιαδήποτε από τις δύο απόψεις κι αν υιοθετηθεί, ο νομοθέτης δεν πρόκειται να επηρεαστεί στην προσπάθειά του για μια κοινωνικότερη διαμόρφωση της ιδιοκτησίας, επιβάλλοντας τους αναγκαίους κάθε φορά περιορισμούς.

Κάτω από το πρίσμα των σύγχρονων αντιλήψεων για την κοινωνική λειτουργία της ιδιοκτησίας, οι νόμιμοι περιορισμοί είναι το μέσον με το οποίο ο κοινός νομοθέτης προβαίνει κάθε φορά σε συγκεκριμενοποίηση της κοινωνικής λειτουργίας ή κοινωνικής δεσμεύσεως, χωρίς να γίνεται αναγκαία νομοθετική μεταβολή του ορισμού της κυριότητας. Πράγματι η έννοια της κυριότητας δεν αλλοιώνεται με τη συνεχή αύξηση των νόμιμων περιορισμών, γιατί ενέχει πάντοτε τη δυνατότητα περιορισμού του περιεχομένου της. Η διατύπωση της ΑΚ 1000 είναι τόσο ελαστική, ώστε να γίνεται δυνατή η προσαρμογή του περιεχομένου της κυριότητας στις μεταβαλλόμενες κοινωνικές ανάγκες. Παρά την ύπαρξη και τη συνεχή επιβολή νέων περιορισμών, η έννοια της κυριότητας -ως δικαιώματος που τείνει αφηρημένα σε κάθε νοητή εξουσία πάνω στο πράγμα- παραμένει αμετάβλητη και απεριόριστη.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

### ΚΤΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Η κτήση της κυριότητας μπορεί να γίνει με δύο τρόπους, είτε πρωτότυπα όταν το δικαίωμα δεν στηρίζεται, δεν εξαρτάται από προϋφιστάμενο δικαίωμα, είτε παράγωγα όταν το δικαίωμα εξαρτάται από προϋφιστάμενο δικαίωμα κυριότητας.

#### 4.1 ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΤΗΣΗ

Παράγωγη κτήση λοιπόν είναι εκείνη η οποία στηρίζεται σε προϋπάρχον δικαίωμα άλλου προσώπου. Δηλαδή το δικαίωμα είτε περιέρχεται στον αποκτώντα όπως βρισκόταν στο άλλο πρόσωπο, είτε πηγάζει από το δικαίωμα του άλλου προσώπου. Και στις δύο περιπτώσεις το νέο δικαίωμα στηρίζεται στο δικαίωμα του προηγούμενου δικαιούχου, γι' αυτό η κτήση είναι ισχυρή μόνο όταν το δικαίωμα υπήρχε πράγματι σε αυτόν. Έτσι στην παράγωγη κτήση ισχύει ο κανόνας «ουδείς μετάγει πλέον ου έχει δικαιώματος».<sup>16</sup> Η παράγωγη κτήση ονομάζεται και διαδοχή, στην οποία αυτός που αποκτά το δικαίωμα είναι ο διάδοχος (ή δικαιοδόχος), ενώ εκείνος από τον οποίο προέρχεται η κτήση του δικαιώματος είναι ο δικαιοπάροχος (ή δικαιοδότης). Περιπτώσεις παράγωγης κτήσης αποτελούν λ.χ. η κτήση κυριότητας από ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από κληρονομιά (βλ. ΑΚ 1710)· η κτήση κυριότητας από μεταβίβαση (ΑΚ 1033-1035)· η κτήση δουλείας ή ενέχυρου από σύμβαση (ΑΚ 1121, 1143, 1187, 1191, 1211, 1214)· η κτήση υποθήκης από μονομερή δικαιοπραξία του κυρίου του ακινήτου (ΑΚ 1257, 1265, 1271).

Η παράγωγη κτήση εμπράγματος δικαιώματος άλλοτε στηρίζεται σε δικαιοπραξία του δικαιοπαρόχου, συνήθως σύμβαση (π.χ. ΑΚ 1033-1035), καμιά φορά και μονομερή δικαιοπραξία (π.χ. στην περίπτωση της διαδοχής από διαθήκη ή της από τον κύριο παροχής τίτλου για εγγραφή υποθήκης). Άλλοτε επέρχεται χωρίς τη βούλησή του δικαιοπαρόχου, η οποία είτε προκύπτει ερμηνευτικά από τη σχετική

---

<sup>16</sup> Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ. 407

διάταξη του νόμου (π.χ. στη διαδοχή χωρίς διαθήκη), είτε υποκαθίσταται από το νόμο (π.χ. στον αναγκαστικό πλειστηριασμό: ΚΠολΔ 1005 §1).

Είδη παράγωγης κτήσης: Η παράγωγη κτήση διακρίνεται σε μεταβιβαστική (ή μεταφορική) και δημιουργική (ή συστατική).

α) Στη μεταβιβατική κτήση το δικαίωμα μεταβαίνει στο νέο δικαιούχο (διάδοχο), όπως ακριβώς υπήρχε στο δικαιοπάροχο. Π.χ. ο πωλητής μεταβιβάζει στο αγοραστή την κυριότητα του πωληθέντος πράγματος κατά ΑΚ 1033-1035. Δηλαδή εδώ αντικαθίσταται απλώς το υποκείμενο του δικαιώματος (ο δικαιούχος) χωρίς να μεταβάλλεται ή αλλοιώνεται το περιεχόμενό του. Π.χ. αν αυτός που έχει τη μεταβιβαστική επικαρπία (βλ. ΑΚ 1166 εδ. 1) τη μεταβιβάσει σε άλλον, αυτός που την αποκτά έχει την ίδια ακριβώς εξουσία πάνω στο πράγμα (βλ. ΑΚ 1142) που είχε και ο δικαιοπάροχός του.

β) Στη δημιουργική κτήση ο μέχρι τώρα δικαιούχος (δικαιοπάροχος) διατηρεί βέβαια το δικαίωμα του, περιορίζοντας όμως αυτό δημιουργεί (συνιστά) περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του νέου δικαιούχου (διαδόχου). Π.χ. ο κύριος πράγματος συνιστά υπέρ άλλου δουλεία ή ενέχυρο με σύμβαση (ΑΚ 1121, 1143, 1187, 1191, 1211, 1214)· ο κύριος ακινήτου παρέχει με μονομερή δικαιοπραξία τίτλο για εγγραφή υποθήκης (ΑΚ 1257, 1265, 1266).

Ειδικότερα, στη δημιουργική κτήση διατηρείται βέβαια το δικαίωμα του δικαιοπαρόχου, συμβαίνουν όμως τα εξής τρία: αα) Είτε περιορίζεται το περιεχόμενο του δικαιώματος. Π.χ. στην περίπτωση συστάσεως δουλείας με σύμβαση περιορίζεται η κατά ΑΚ 1000 εξουσία του κυρίου του πράγματος «να διαθέτει τούτο κατ' αρεσκείαν». ββ) Είτε δεν περιορίζεται το περιεχόμενο του δικαιώματος αλλά η εξουσία διαθέσεως του δικαιούχου (δικαιοπαρόχου). Π.χ. στην περίπτωση παραχωρήσεως από τον κύριο τίτλου για εγγραφή υποθήκης ο κύριος εξακολουθεί να έχει όλες τις κατά ΑΚ 1000 εξουσίες, αλλά ο ενυπόθηκος δανειστής αποκτά εξουσία διαθέσεως του δικαιώματος, δηλαδή εξουσία να εκποιήσει το ακίνητο υπό τις προϋποθέσεις του νόμου. γγ) Είτε περιορίζεται τόσο το περιεχόμενο του δικαιώματος όσο και η εξουσία διαθέσεως του. Λ.χ. στην περίπτωση συστάσεως ενέχυρου με σύμβαση περιορίζεται αφενός η κατά ΑΚ 1000 εξουσία του κυρίου (αφού υποχρεούται να παραδώσει το πράγμα : ΑΚ 1211-1213) και αφετέρου η εξουσία διαθέσεως του (βλ. ΑΚ 1337).

## 4.2 ΠΡΩΤΟΤΥΠΗ ΚΤΗΣΗ

Πρωτότυπη κτήση υπάρχει όταν το δικαίωμα δημιουργείται στο πρόσωπο του αποκτώντος χωρίς να στηρίζεται σε προϋπάρχον δικαίωμα.<sup>17</sup> Σε αυτήν δεν υπάρχει δικαιопάροχος ή δικαιοδότης. Περιπτώσεις πρωτότυπης κτήσης αποτελούν π.χ. η κτήση κυριότητας κινητού από μη κύριο (ΑΚ 1036-1039), η κτήση κυριότητας αδέσποτου κινητού συνέπεια καταλήψεως (ΑΚ 1075), η κτήση κυριότητας από τον ευρέτη απολωλός (ΑΚ 1088), η κτήση θησαυρού (ΑΚ 1093), η κτήση κυριότητας συνέπεια ενώσεως κινητού με ακίνητο (ΑΚ 1057), συνάφειας (ΑΚ 1058), συμμείξεως ή συγχύσεως (ΑΚ 1059), οδοποιίας (ΑΚ1061). Η πρωτότυπη κτήση είναι πάντοτε δημιουργική, με την έννοια ότι υπέρ του αποκτώντος δημιουργείται πάντοτε νέο δικαίωμα. Ειδικότερα πρέπει να γίνει η εξής διάκριση: α) Άλλοτε το δικαίωμα δημιουργείται χωρίς να καταργείται το προϋφιστάμενο, το οποίο περιορίζεται απλώς κατά το περιεχόμενο με τη δημιουργία του νέου δικαιώματος (π.χ. κτήση πραγματικής ή προσωπικής δουλείας με χρησικτησία: ΑΚ 1121, 1143, 1187, 1191). β) Άλλοτε καταργείται το προϋφιστάμενο δικαίωμα υπέρ αυτού που αποκτά (π.χ. κτήση κυριότητας κινητού από μη κύριο: ΑΚ 1036-1039). γ) Άλλοτε δημιουργείται δικαίωμα πάνω σε πράγμα στο οποίο δεν υπάρχει μέχρι τώρα κυριότητα, δηλαδή σε πράγμα αδέσποτο (π.χ. κατάληψη αδέσποτου: ΑΚ 1075, κτήση θησαυρού: ΑΚ 1093).

### 4.2.1 Χρησικτησία

Γενική Προϋπόθεση για να υπάρχει χρησικτησία είναι η ύπαρξη πράγματος δεκτικού χρησικτησίας. Η κτήση κυριότητας με χρησικτησία αποκλείεται στις εξής περιπτώσεις:

- α) Όταν έχουμε πράγματα εκτός συναλλαγής (ανεπίδεκτα χρησικτησίας, ΑΚ 1054)
- β) Πράγματα εξαιρούμενα από χρησικτησία (ΑΚ 1055)
- γ) Πράγματα ανεπίδεκτα χρησικτησίας από τη φύσης τους (ουσιώδη συστατικά, η ομάδα πραγμάτων, η ομάδα δικαίου, η περιουσία & η επιχείρηση)

---

<sup>17</sup> Βάρκα-Αδάμη, Αλεξάνδρα, *Στοιχεία Αστικού Δικαίου*, 1995, Σάκκουλα, σελ. 117

### **A) Τακτική Χρησικτησία**

Προϋποθέσεις για την ύπαρξη τακτικής χρησικτησίας είναι:

- α) Νομή (διευκόλυνση απόδειξης νομής με το μαχητό τεκμήριο του ΑΚ 1046)
- β) Νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος (ΑΚ 1043). Τίτλος (κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος): κάθε νομικό γεγονός ή σύνολο τέτοιων γεγονότων που θεμελιώνει τη σύσταση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος. Ο τίτλος είναι άψογος εφόσον συντρέχουν όλα τα στοιχεία σύμφωνα με το νόμο για τη κτήση κυριότητας. Ούτε ο νόμιμος ούτε ο νομιζόμενος τίτλος είναι σύννομοι και άψογοι τίτλοι. Ο νόμιμος τίτλος πάσχει εσωτερικά, είναι άκυρος ή ακυρώσιμος τίτλος και ενδεχομένως παρουσιάζει ελαττώματα όπως έλλειψη κυριότητας στο μεταβιβάζοντα, η ανικανότητα προς δικαιοπραξία, ανικανότητα προς διάθεση, πλάνη κ.α. ο νομιζόμενος τίτλος πάσχει από εξωτερικό ελάττωμα. Ή είναι ανύπαρκτος, όμως ο νομέας θεωρεί ότι είναι υπαρκτός ή είναι ανυπόστατος (ατελής) για λόγους νομικής αξιολογήσεως και ο νομέας τον θεωρεί υποστατό. Κατά τον ΑΚ 1043 πρέπει να δικαιολογείται η καλή πίστη του νομέα, ο νομέας πρέπει να πιστεύει, όχι από βαριά αμέλεια, ότι έχει τίτλο κυριότητας.
- γ) Καλή πίστη κατά την κτήση της νομής (ΑΚ 1044) (εφόσον η κτήση της νομής έπεται χρονικά του νόμιμου τίτλου, συμπεριλαμβανομένης της μεταγραφής)
- δ) Πάροδος ορισμένου χρόνου ο οποίος ορίζεται τρία χρόνια για κινητά και 10 χρόνια για ακίνητα, από τότε που συντρέχουν όλες οι προϋποθέσεις.

### **B) Έκτακτη Χρησικτησία**

Απαραίτητα προϋπόθεση για την ύπαρξη έκτακτης χρησικτησίας είναι να έχει στη νομή του κινητό ή ακίνητο για 20 χρόνια.

### **Γ) Αναστολή και διακοπή Χρησικτησίας**

Αναστολή : Απόλυτη (ΑΚ 256)

Συμπληρώσεως (ΑΚ 255, 259)

Το χρονικό διάστημα της αναστολής δεν υπολογίζεται στο χρόνο της χρησικτησίας. Μετά την παύση της αναστολής όμως η χρησικτησία συνεχίζεται (ΑΚ 257).



Η διακοπή της χρησικτησίας μπορεί να συμβεί είτε: α) λόγω απώλειας νομής, κατά κανόνα οριστική (ΑΚ 1048). Αν ο χρησιδεσπόζων νομέας, αυτοδύναμα ή ένδικα, ανακτήσει και πάλι τη νομή μέσα σε ένα έτος ή αργότερα αλλά με αγωγή που ασκήθηκε μέσα στον χρόνο, τότε η διακοπή θεωρείται ότι δεν έγινε, είτε β) λόγω έγερσης διεκδικητικής αγωγής από τον κύριο του πράγματος (ΑΚ 1049). Σε αυτή την περίπτωση, ο χρόνος μέχρι τη διακοπή δεν υπολογίζεται και νέα χρησικτησία μπορεί να αρχίσει μετά τη λήξη της διακοπής (ΑΚ 1050)

#### **Δ) Προσαύξηση Χρόνου**

Προσαύξηση χρόνου είναι ο συνυπολογισμός του χρόνου χρησικτησίας του δικαιοπάροχου (νομέα) στο χρόνο χρησικτησίας του διαδόχου (νομέα), τόσο σε καθολική όσο και σε ειδική διαδοχή, σύμφωνα με τους όρους του νόμου. (ΑΚ 1051)

Προϋπόθεση για να συντελεστεί προσαύξηση χρόνου είναι η ύπαρξη προσόντων χρησικτησίας (ιδιαίτερα η καλή πίστη), τόσο στο πρόσωπο του διαδόχου όσο και του δικαιοπάροχου του. Κρίσιμος χρόνος ύπαρξης καλής πίστης του κληρονόμου δεν είναι ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς αλλά ο χρόνος κτήσης φυσικής εξουσίας επί του πράγματος.

#### **Ε) Αποτελέσματα Χρησικτησίας**

α) Κτήση κυριότητας (πρωτότυπη) από χρησιδεσπόζοντα & απώλεια κυριότητας για τον μέχρι τότε κύριο.

β) Χρησικτησία Ελευθερώσεως (ΑΚ 1053): απόσβεση τυχόν εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων αν ο χρησιδεσπόζων νομέας βρίσκεται σε καλή πίστη και ως προς αυτά και περάσει ο χρόνος χρησικτησίας και για αυτά.

γ) Αυτός που χάνει την κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα λόγω χρησικτησίας δεν έχει αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού (ΑΚ 904) κατά του χρησιδεσπόζοντος νομέα που έγινε κύριος.

#### **4.2.2 Άλλοι τρόποι κτήσης κυριότητας**

α) Με επιδίκαση ή προσκύρωση (ΑΚ 1056)

β) Σε ακίνητα (πρωτότυπη & αυτοδίκαιη κτήση κυριότητας)

- Πρόσχωση (ΑΚ 1069)
- Πρόσκληση (ΑΚ 1070)

- Εμφάνιση ποτάμιας νήσου (ΑΚ 1071)
- Εγκαταλελειμμένη κοίτη μη πλεύσιμου ποταμού (ΑΚ 1072)

γ) Σε κινητά

1) - Ένωση κινητού με ακίνητο (ΑΚ 1057)

-Συνάφεια (ένωση κινητού με κινητό – ΑΚ 1058)

-Σύμμιξη ή Σύγχυση (ανάμιξη κινητού με κινητό –ΑΚ 1059)

-Ειδοποιΐα (ΑΚ 1061)

2) Κτήση καρπών (ΑΚ 1064-1068)

-Η κτήση καρπών μπορεί να γίνει είτε με αποχωρισμό

-Είτε με συγκομιδή

3) Κατάληψη αδέσποτων (ΑΚ 1075)

4) Εύρεση και κτήση απολωλότων (ΑΚ 1081-1092)

5) Κτήση θησαυρού (ΑΚ 1093)

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

### ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

#### 5.1 Γενικά

Σε περίπτωση προσβολής του, το εμπράγματο δικαίωμα προστατεύεται κατ' αρχήν όπως και τα άλλα δικαιώματα: Ο νόμος θέτει στη διάθεση του δικαιούχου (ενοχικές) αξιώσεις κατά του προσβολέα. Π.χ. Αν ο Α δώσει το αυτοκίνητό του στο Β για φύλαξη (σύμβαση παρακαταθήκης: ΑΚ 822-833) και ο Β –προσποιούμενος τον κύριο- το πουλήσει και το παραδώσει στον καλόπιστο Γ, ο Γ αποκτά κυριότητα και η κυριότητα του Α σβήνει (ΑΚ 1036, 1040). Στην περίπτωση αυτή ο Α έχει κατά του Β, ο οποίος του προσέβαλε το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας, αξιώσεις: α) από τη σύμβαση παρακαταθήκης (ΑΚ 822 σε συνδ. Με ΑΚ 335)· β) από τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες (ΑΚ 914, 919)· γ) από τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό (ΑΚ 904, 908)· δ) από τις διατάξεις για τη μη γνήσια διοίκηση αλλότριων (ΑΚ 739 σε συνδ. Με 734 και 719).

Ειδικά όμως τα εμπράγματα δικαιώματα πάνω σε πράγμα προστατεύονται από το νόμο και με έναν ξεχωριστό τρόπο: Με τις λεγόμενες *εμπράγματες αξιώσεις*. Επειδή κύριο χαρακτηριστικό των δικαιωμάτων αυτών είναι ο φυσικός εξουσιασμός (ολικός ή μερικός) του πράγματος, δεν αρκούν για την προστασία τους οι ενοχικές αξιώσεις. Ο νόμος θέτει εδώ στη διάθεση του δικαιούχου και τις εμπράγματες, που αποβλέπουν ακριβώς στο να αποκαταστήσουν τη φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα. Με την προσβολή της άμεσης εξουσίας πάνω στο πράγμα δημιουργείται μια κατάσταση που αντίκειται στην ουσία των δικαιωμάτων αυτών, γι' αυτό και πηγάζει από τα δικαιώματα αυτά η δύναμη της δίωξης που εκδηλώνεται με τη δυνατότητα ασκήσεως των εμπράγματων αξιώσεων.<sup>18</sup>

Ανάλογα με το αν η προσβολή της άμεσης εξουσίας πάνω στο πράγμα είναι καθολική (δηλαδή συνίσταται σε αφαίρεση ή κατακράτηση πράγματος) ή μερική (δηλαδή συνίσταται σε προσβολή με άλλο τρόπο που δεν φτάνει όμως μέχρι την αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος), διαφέρουν και οι αξιώσεις που θέτει ο

<sup>18</sup> Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ. 560

νόμος στη διάθεση του δικαιούχου. Στην πρώτη περίπτωση ο δικαιούχος μπορεί να ζητήσει από τον προσβολέα αναγνώριση του δικαιώματος του και απόδοση του πράγματος (ΑΚ 1108). Επειδή οι αξιώσεις αυτές μοιάζουν με τις αντίστοιχες αγωγές του ρωμαϊκού δικαίου, χαρακτηρίζονται στον ΑΚ η πρώτη ως διεκδικητική αγωγή (κατά το πρότυπο της *rei vindicatio*) και η δεύτερη ως αρνητική αγωγή (κατά το πρότυπο της *actio negatoria*). Πάντως δεν υπάρχει καμιά αμφιβολία, ότι ουσιαστικό περιεχόμενο των αγωγών αυτών είναι οι αντίστοιχες αξιώσεις.

Η διεκδικητική και η αρνητική είναι γενικές αγωγές με την έννοια ότι προστατεύουν το εμπράγματο δικαίωμα, ανεξάρτητα αν έχει ως αντικείμενο κινητό ή ακίνητο. Εκτός από αυτές ο νόμος αναγνωρίζει όμως και ειδικές αγωγές, που παρέχονται για προστασία του δικαιώματος είτε πάνω σε κινητό (όπως η λεγόμενη παραστατική αγωγή: ΑΚ 1109) είτε σε ακίνητο (όπως η πουβλικιανή αγωγή: ΑΚ 1112).

### **5.1.1 Νομοτεχνική ρύθμιση**

Νομοτεχνικά η προστασία των εμπράγματων δικαιωμάτων με τις εμπράγματες αξιώσεις ρυθμίζεται κατά τον εξής τρόπο: Για να μην επαναλαμβάνεται η ρύθμιση σε κάθε εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε πράγμα, ο νομοθέτης ρύθμισε λεπτομερειακά την προστασία του κατεξοχήν τέτοιου δικαιώματος, της κυριότητας (ΑΚ 1094 - 1112). Στα άλλα δικαιώματα πάνω σε πράγματα παραπέμπει κατά κανόνα (εξαιρέση ή πραγματικές δουλείες, όπου η ΑΚ 1132 παρέχει ειδική αξίωση ανάλογη με την αρνητική αγωγή της ΑΚ 1108) στις διατάξεις αυτές ορίζοντας την ανάλογη εφαρμογή τους: ΑΚ 1173 (επικαρπία), 1187 (οίκηση), 1191 (περιορισμένες προσωπικές δουλείες), 1236 (ενέχυρο).

Όσα εκτέθηκαν παραπάνω αφορούν την προστασία του εμπράγματου δικαιώματος με μέσα του αστικού δικαίου. Η προστασία αυτή θα ήταν ανεπαρκής χωρίς την παράλληλη προστασία με μέσα του δημόσιου και ιδιαίτερα του ποινικού δικαίου. Π.χ. Ο κύριος πράγματος δε θα προστατευόταν αρκετά από τον κίνδυνο κλοπής, αν είχε στη διάθεσή του μόνο τη διεκδικητική αγωγή (ΑΚ 1094) κατά του κλέφτη και δεν υπήρχε η διάταξη του Ποιν.Κ 372, που απειλεί τον κλέφτη με ποινή φυλακίσεως.

## 5.2 Διεκδικητική αγωγή

Η αγωγή που ασκεί ο κύριος του πράγματος (ενάγων), λόγω καθολικής προσβολής εναντίον του νομέα (και μη κυρίου) ή κατόχου (εναγόμενος), ζητώντας αναγνώριση της κυριότητάς του και απόδοση του πράγματος.

Άμυνα εναγομένου:

- α) Άρνηση της βάσης της αγωγής
- β) Ένσταση ιδίας κυριότητας (μπορεί να γίνει και με ανταγωγή)
- γ) Ένσταση δικαιωματικής νομής ή κατοχής (ΑΚ 1095)
- δ) Ένσταση πωληθέντος & παραδοθέντος πράγματος
- ε) Ένσταση επισχέσεως (ΑΚ 325-326 ή ΑΚ 1106)
- στ) Ένσταση καταχρηστικής ασκήσεως (ΑΚ 281)
- ζ) Ένσταση παραγραφής (20ετής)

Αν η αγωγή γίνει δεκτή, γεννώνται αμοιβαίες αξιώσεις αρχικά στο πρόσωπο του εναγομένου :

- α) για το χρόνο *προ* επιδόσεως αγωγής
  - καλόπιστος (ΑΚ 1100)
  - κακόπιστος (ΑΚ 1098-1099)
- β) για το χρόνο *μετά* την επίδοση αγωγής
  - ΑΚ 1096 (ωφελήματα)
  - ΑΚ 1097 (πράγμα)

Αλλά και στο πρόσωπο του ενάγοντα :

- α) για το χρόνο *προ* επιδόσεως αγωγής
  - καλόπιστος νομέας (ΑΚ 1101)
  - κακόπιστος νομέας (ΑΚ 1102)
- β) για το χρόνο *μετά* την επίδοση αγωγής
  - ΑΚ 1102
  - ΑΚ 1103

## 5.3 Αρνητική αγωγή

Σύμφωνα με τον ΑΚ 1108, αρνητική αγωγή είναι η αγωγή που ασκεί ο κύριος του πράγματος (ενάγων), λόγω μερικής προσβολής (διαταράξεως), εναντίον του προσβολέα (εναγόμενος), ζητώντας άρση της διατάραξης & μελλοντική παράλειψή της.

#### **5.4 Πουβλικιανή αγωγή**

Πουβλικιανή αγωγή παρέχεται μόνο στο νομέα τακτικής χρησικτησίας ακινήτου.

Ασκείται ως :

- α) Διεκδικητική αγωγή (ΑΚ 1112 § 1), με αίτημα την αναγνώριση ενάγοντος ως νομέα με καλή πίστη και νόμιμο ή νομιζόμενο τίτλο & την απόδοση σ' αυτόν του ακινήτου.
- β) Αρνητική αγωγή (ΑΚ 1112 § 2), με αίτημα την άρση της προσβολής και παράλειψή της στο μέλλον.

#### **5.5 Αγωγή αναζήτησης κινητού (παραστατική)**

Πρέπει να υπάρχουν νόμιμα και μαχητά τεκμήρια κυριότητας:

Ο ενάγων κύριος μπορεί να ανατρέψει το τεκμήριο αποδεικνύοντας ότι αυτός είναι κύριος και όχι ο νομέας. ( *ΑΚ 1109* )

- Τεκμήριο ενεστώσας νομής (ΑΚ 1110): ο τωρινός νομέας θεωρείται κύριος του κινητού που νέμεται
- Τεκμήριο πρότερης νομής (ΑΚ 1111): ο πρότερος νομέας θεωρείται κύριος του κινητού κατά το χρόνο της νομής του.

#### **5.6 Προσβολή της κυριότητας**

Η προσβολή της κυριότητας μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο εφόσον η κυριότητα κριθεί παράνομη. Η προσβολή της κυριότητας μπορεί να είναι είτε α) καθολική, είτε β) μερική. Όταν μιλούμε για καθολική προσβολή της κυριότητας τότε πρόκειται για πλήρη αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος. Αντίθετα, η μερική προσβολή της κυριότητας αφορά στην παρεμπόδιση άσκησης ορισμένων μόνο εξουσιών της κυριότητας πάνω στο πράγμα. Τέλος, η προσβολή της κυριότητας μπορεί να αφορά όλο ή τμήμα του πράγματος.

## ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Κλείνοντας την εργασία αυτή, θα ήθελα να κάνω μια αναφορά στη σημασία του νομικού παράγοντα στις επιχειρήσεις. Είναι γνωστό πως όλοι οι οικονομικοί οργανισμοί βρίσκονται σε ένα περιβάλλον που επηρεάζει τον τρόπο με τον οποίο αυτοί λειτουργούν. Έτσι λοιπόν η διοίκηση πρέπει να ανταποκρίνεται σε δυνάμεις του εξωτερικού της περιβάλλοντος, όπως είναι οι νόμοι. Το νομικό περιβάλλον δεν είναι το μόνο που επηρεάζει έναν οργανισμό, παρ' όλα αυτά παίζει καθοριστικό ρόλο αφού ένας καλός μάνατζερ, οφείλει να γνωρίζει το νομικό περιβάλλον κατά τη διαδικασία της λήψης των αποφάσεων, ώστε αυτές να είναι προς όφελος της επιχείρησής του.

Συνεπώς, η γνώση ενός δικαίου όπως το εμπράγματο το οποίο ρυθμίζει τα απόλυτα δικαιώματα των προσώπων επί πραγμάτων, είναι ιδιαιτέρως σημαντικό για κάποιον που ασχολείται με τις επιχειρήσεις και τη διοίκηση αυτών. Και βέβαια, αφού η κυριότητα είναι μία νομική κατάσταση που υπάρχει και αποκτάται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου η ανάλυση της έννοιας των διαφόρων μορφών της αλλά και οι τρόποι απόκτησης και προστασίας αυτής είναι χρήσιμο να μελετώνται.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### Βιβλία

1. Αγαλλοπούλου, Πηνελόπη, ( 2003), *Βασικές έννοιες αστικού δικαίου*, Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα.
2. Βαβούσκος, Κωνσταντίνος, 1986, *Εμπράγματον Δίκαιον*, Θεσσαλονίκη: Σάκκουλα.
3. Βάρκα-Αδάμη, Αλεξάνδρα, 1995, *Στοιχεία Αστικού Δικαίου*, Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα.
4. Γεωργιάδης, Απόστολος, 2002, *Γενικές αρχές αστικού δικαίου*, Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα.
5. Γεωργιάδη, Απόστολου και Σταθόπουλου, Μιχαήλ, 1985, *Αστικός Κώδιξ V Εμπράγματο δίκαιο*, Αθήνα: Σάκκουλα.
6. Δροσοπούλου, Σόνια, 1995, *Στοιχεία Αστικού Δικαίου*, Αθήνα: Interbooks.
7. Κυριακοπούλου, Ελένη και Κυριακόπουλος, Παναγιώτης, (2002) *Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο*, Αθήνα: Σύγχρονη Εκδοτική.
8. Χριστοφιλόπουλος, Δημήτρης, 1998, *Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο*, Αθήνα: Σάκκουλα.

### Διαδίκτυο

1. Αδαμόπουλος, Δημήτριος, 2010, *Υποθηκοφυλακεία- Ακίνητα, Νομολογιακές Συνθέσεις*, Αθήνα. Από [www.eanda.gr](http://www.eanda.gr) [10/09/2012]
2. Καραγιάννης, Δημήτριος, *Αστικός Κώδικας- Εμπράγματο Δίκαιο- Προστασία της Κυριότητας*. Από [www.karagiannislawfirm.gr](http://www.karagiannislawfirm.gr) [23/10/2012]
3. Σεϊμένης, Ορέστης, *Η επικαρπία στα ακίνητα*. Από [www.kathimerini.gr](http://www.kathimerini.gr) [17/09/2012]
4. Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, *Αστικός Κώδικας*. Από [www.ministryofjustice.gr](http://www.ministryofjustice.gr) [07/12/2012]



## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ**

## Πίνακας Άρθρων Αστικού Κώδικα 3<sup>ο</sup> «βιβλίο»

### ΤΡΙΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΓΕΝΙΚΑ ΚΑΙ ΤΟ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΗΣ

#### **Άρθρο 999 Αντικείμενο κυριότητας**

Αντικείμενο κυριότητας είναι μόνο πράγματα ή όσα θεωρούνται πράγματα από το νόμο.

#### **Άρθρο 1000 Περιεχόμενο κυριότητας**

Ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρέσκεια και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό.

#### **Άρθρο 1001**

Η κυριότητα πάνω σε ακίνητο εκτείνεται, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, στο χώρο πάνω και κάτω από το έδαφος. Δεν μπορεί όμως ο κύριος να απαγορεύσει ενέργεια που επιχειρείται σε τέτοιο ύψος ή βάθος ώστε να μην εξαρτά κανένα συμφέρον από την απαγόρευση.

#### **Άρθρο 1002 Ιδιοκτησία ορόφου**

Κυριότητα χωριστή σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου μπορεί να συσταθεί μόνο με δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου. Όροφοι θεωρούνται και τα υπόγεια καθώς και τα δωμάτια κάτω από τη στέγη.

#### **Άρθρο 1003 Περιορισμοί κυριότητας, εκπομπές**

Ο κύριος ακινήτου έχει υποχρέωση να ανέχεται την εκπομπή καπνού, αιθάλης, αναθυμιάσεων, θερμότητας, θορύβου, δονήσεων ή άλλες παρόμοιες επενέργειες που προέρχονται από άλλο ακίνητο, εφόσον αυτές δεν παραβιάζουν σημαντικά τη χρήση του ακινήτου του ή προέρχονται από χρήση συνήθη για ακίνητα της περιοχής του κτήματος από το οποίο προκαλείται η βλάβη.

#### **Άρθρο 1004 Επιβλαβείς εγκαταστάσεις**

Ο κύριος ακινήτου έχει δικαίωμα να απαγορεύσει την κατασκευή ή τη διατήρηση εγκαταστάσεων στο γειτονικό ακίνητο εφόσον από την ύπαρξη ή χρήση τους προβλέπονται με βεβαιότητα παράνομες επενέργειες στο ακίνητό του.

#### **Άρθρο 1005**

Αν στην περίπτωση του προηγούμενου άρθρου η εγκατάσταση επιχειρείται ύστερα από άδεια της αρχής που απαιτεί ο νόμος ή ύστερα από την τήρηση ειδικών όρων που τάσσει ο νόμος, άρση της εγκατάστασης μπορεί να απαιτηθεί μόνο αφότου επήλθαν πράγματι οι βλαπτικές επενέργειες απ' αυτήν πάνω στο ακίνητο.

#### **Άρθρο 1006 Κίνδυνος πτώσης οικοδομής**

Αν υπάρχει κίνδυνος να πέσει ολικά ή κατά ένα μέρος οικοδομή ή άλλο έργο και από την πτώση αυτή απειλείται βλάβη στο γειτονικό ακίνητο, ο κύριός του έχει δικαίωμα να απαιτήσει από εκείνον που θα ευθύνεται σε αποζημίωση σύμφωνα με τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες, να λάβει τα μέτρα που απαιτούνται για την αποτροπή του κινδύνου.

#### **Άρθρο 1007 Ανόρυξη κοντά στα θεμέλια του γείτονα**

Δεν επιτρέπεται να σκάβεται το ακίνητο σε τέτοιο βάθος, ώστε το έδαφος του γειτονικού ακινήτου να στερηθεί το απαιτούμενο έρεισμα, εκτός αν έχει ληφθεί πρόνοια να στερεωθεί αρκετά το έδαφος με άλλο τρόπο.

#### **Άρθρο 1008 Ρίζες ή κλαδιά του γειτονικού ακινήτου**

Ο κύριος ακινήτου μπορεί να κόψει και να κρατήσει για τον εαυτό του τις ρίζες δέντρων του γειτονικού ακινήτου που εισχωρούν στο κτήμα του. Το ίδιο ισχύει και για τα κλαδιά των δέντρων του γειτονικού ακινήτου που εκτείνονται πάνω από το κτήμα του, εφόσον τάχθηκε προηγουμένως στο νομέα του γειτονικού ακινήτου εύλογη προθεσμία για να τα κόψει.

Το δικαίωμα αυτό δεν παρέχεται αν οι ρίζες ή τα κλαδιά δεν εμποδίζουν τη χρήση του ακινήτου.

#### **Άρθρο 1009 Καρποί που πέφτουν σε γειτονικό ακίνητο**

Καρποί που πέφτουν στο γειτονικό ακίνητο από κάποιο δένδρο λογίζονται καρποί του ακινήτου στο οποίο πέφτουν. Η διάταξη δεν ισχύει αν αυτό το ακίνητο είναι κοινόχρηστο.

#### **Άρθρο 1010 Ανοικοδόμηση κατά ένα μέρος σε γειτονικό ακίνητο**

Αν ο κύριος ακινήτου, ανεγείροντας πάνω σ' αυτό οικοδομή, την επεκτείνει καλόπιστα στο γειτονικό γήπεδο και ο κύριος του γηπέδου δεν διαμαρτυρήθηκε καθόλου πριν από την ανέγερση της οικοδομής κατά μεγάλο μέρος, το δικαστήριο μπορεί κατά εύλογη κρίση να επιδικάσει την κυριότητα του γηπέδου που καταλήφθηκε στον κύριο του ακινήτου που οικοδομήθηκε. η επιδίκαση γίνεται έναντι

καταβολής της αξίας του γηπέδου κατά το χρόνο της κατάληψής του και αποκατάστασης κάθε άλλης ζημίας, ιδίως από την τυχόν μείωση της αξίας του υπολοίπου.

#### **Άρθρο 1011**

Η διάταξη του προηγούμενου άρθρου εφαρμόζεται αναλόγως και όταν από την επέκταση της οικοδομής στο γειτονικό γήπεδο και την επιδίκαση βλάπτονται άλλοι που έχουν εμπράγματο δικαίωμα πάνω σ' αυτό.

#### **Άρθρο 1012 Υποχρέωση παροχής διόδου**

Αν το ακίνητο στερείται την αναγκαία δίοδο προς το δρόμο, έχει δικαίωμα ο κύριός του να απαιτήσει δίοδο από τους γείτονες έναντι ανάλογης αποζημίωσης.

#### **Άρθρο 1013**

Η κατεύθυνση της διόδου και η έκταση του δικαιώματος για τη χρήση της, καθώς και η αποζημίωση που πρέπει να καταβληθεί, καθορίζονται με δικαστική απόφαση.

#### **Άρθρο 1014**

Δεν υπάρχει υποχρέωση των γειτόνων να παράσχουν δίοδο αν η συγκοινωνία του ακινήτου προς το δημόσιο δρόμο έπαψε με αυτόβουλη πράξη ή παράλειψη του κυρίου του ακινήτου.

#### **Άρθρο 1015**

Αν εξαιτίας της εκποίησης μέρους του ακινήτου αποκόπηκε η συγκοινωνία προς το δημόσιο δρόμο του μέρους που εκποιήθηκε ή του μέρους που απέμεινε, έχει υποχρέωση να παράσχει δίοδο ο κύριος του μέρους από όπου γινόταν έως τώρα η συγκοινωνία. Με την εκποίηση μέρους εξομοιώνεται και η εκποίηση ενός από περισσότερα ακίνητα που ανήκουν στον ίδιο κύριο.

#### **Άρθρο 1016**

Εκείνος που παρακωλύεται ή διαταράσσεται στη χρήση της διόδου προστατεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις για την προστασία των πραγματικών δουλειών, οι οποίες εφαρμόζονται αναλόγως.

#### **Άρθρο 1017**

Αν ανοίχτηκε νέα δίοδος ή από άλλο λόγο έπαψε η ανάγκη εκείνης που είχε συσταθεί, ο κύριος του ακινήτου πάνω στο οποίο βρίσκεται έχει δικαίωμα να απαιτήσει την κατάργησή της αποδίδοντας την αποζημίωση που είχε καταβληθεί.

#### **Άρθρο 1018 Ανοχή επισκευών**

Αν απαιτείται για την επισκευή ή την ανακαίνιση κτηρίου η είσοδος και η κυκλοφορία του εργαζόμενου προσωπικού στο γειτονικό ακίνητο ή η παροδική τοποθέτηση σ' αυτό εγκαταστάσεων ή οικοδομικού υλικού, έχει υποχρέωση ο κύριος του γειτονικού ακινήτου, εφόσον δεν παρακωλύεται σοβαρά η χρήση του, να ανεχθεί αυτές τις ενέργειες έναντι αποζημίωσης ή παροχής ασφάλειας για την τυχόν ζημία.

#### **Άρθρο 1019 Ορόσημα όμορων ακινήτων**

Ο κύριος ακινήτου έχει δικαίωμα να απαιτήσει από τον κύριο του γειτονικού κτήματος να κατασκευάσουν από κοινού και με κοινή δαπάνη σταθερά ορόσημα ή να αποκαταστήσουν τα ορόσημα που μετακινήθηκαν ή έχουν φθαρεί.

#### **Άρθρο 1020 Κανονισμός ορίων**

Σε περίπτωση σύγχυσης ορίων χωρεί κανονισμός τους από το δικαστήριο. Αν είναι ανέφικτη η εξακρίβωσή τους, προσδιορίζονται σύμφωνα με την υπάρχουσα κατάσταση της νομής. Αν δεν μπορεί και αυτή να εξακριβωθεί, κατανέμεται η αμφισβητούμενη έκταση κατά ίσο μέρος στο καθένα από τα ακίνητα.

#### **Άρθρο 1021 Διαχώρισμα συνεχόμενων ακινήτων**

Αν δύο ακίνητα χωρίζονται με μονοπάτι ή άλλη λωρίδα γης ή φράχτη ή τοίχο ή τάφρο ή άλλο κατασκευάσμα που εξυπηρετεί και τα δύο ακίνητα, τεκμαίρεται ότι οι κύριοί τους έχουν δικαίωμα κοινής χρήσης αυτών των διαχωρισμάτων εφόσον από τα εξωτερικά σημεία ή την τοπική συνήθεια δεν προκύπτει αποκλειστική χρήση του ενός απ' αυτούς.

#### **Άρθρο 1022**

Αν στην περίπτωση του προηγούμενου άρθρου η χρήση του κατασκευάσματος είναι κοινή για τους δύο γείτονες, καθένας απ' αυτούς έχει δικαίωμα να το χρησιμοποιεί σύμφωνα με τον προορισμό του χωρίς να παρακωλύεται η χρήση του άλλου. Οι δαπάνες για τη συντήρηση βαρύνουν εξίσου και τους δύο. Εφόσον ο ένας απ' αυτούς έχει συμφέρον να διατηρηθεί το κατασκευάσμα, αυτό δεν μπορεί να καταργηθεί ή να μεταβληθεί χωρίς τη συναίνεσή του. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται στις μεταξύ τους σχέσεις οι διατάξεις για την κοινωνία.

#### **Άρθρο 1023 Δέντρο στο όριο**

Το δέντρο που βρίσκεται πάνω στα όρια είναι κοινό και των δύο γειτόνων.

Εφόσον δεν χρησιμεύει ως ορόσημο, έχει δικαίωμα καθένας από τους γείτονες να απαιτήσει την αποκοπή του.

#### **Άρθρο 1024 Υποχρεώσεις από τη ροή των νερών**

Τα αγροτικά ακίνητα που βρίσκονται χαμηλότερα δέχονται τα νερά που τρέχουν φυσικά και χωρίς χειροποίητο έργο απ' αυτά που βρίσκονται ψηλότερα. Στον κύριο του χαμηλότερου ή του ψηλότερου ακινήτου απαγορεύεται κατασκευάσµα που εµποδίζει ή µεταβάλλει τη φυσική ροή.

#### **Άρθρο 1025**

Ο κύριος του ακινήτου έχει υποχρέωση να ανέχεται την επισκευή ή την αποκατάσταση των κατασκευασµάτων που υπάρχουν σ' αυτό για τη περιστολή της φθοράς του νερού, εφόσον γίνεται χωρίς βλάβη του. Η δαπάνη βαρύνει εκείνους που ωφελούνται ανάλογα, µε την ωφέλειά τους.

#### **Άρθρο 1026 Βρόχινο νερό της στέγης**

Ο κύριος οικοδοµής έχει υποχρέωση να κατασκευάσει τη στέγη έτσι ώστε τα νερά της βροχής να µη φέρονται προς το κτήµα του γείτονα.

#### **Άρθρο 1027 Νερό για τη χρήση χωριού**

Ο κύριος του ακινήτου δεν µπορεί χρησιµοποιώντας το νερό της πηγής που υπάρχει στο ακίνητο ή ανοίγοντας πηγάδι σ' αυτό, να αποκόψει ή να µειώσει σηµαντικά το νερό που χρησιµοποιείται ήδη από τους κατοίκους χωριού για τις ανάγκες τους.

#### **Άρθρο 1028 Υποχρεώσεις αυτού που έχει πηγάδι ή πηγή**

Ο κύριος ακινήτου στο οποίο υπάρχει πηγή ή πηγάδι έχει υποχρέωση, χωρίς δική του στέρηση, να χορηγεί έναντι αποζηµίωσης στον κύριο του γειτονικού κτήµατος το νερό το απαραίτητο για τις οικιακές του ανάγκες, εφόσον η προµήθεια νερού από αλλού είναι σ' αυτόν δυνατή µόνο µε δυσανάλογη δαπάνη.

#### **Άρθρο 1029 Διοχέτευση διαμέσου ξένου αγρού**

Ο κύριος ακινήτου έχει δικαίωµα έναντι αποζηµίωσης να απαιτήσει τη διοχέτευση νερού πηγής ή πηγαδιού ή ποταµού διαμέσου ξένου αγροτικού ακινήτου, εφόσον έχει δικαίωµα πάνω στο νερό αυτό. Η διοχέτευση γίνεται µε τον περισσότερο πρόσφορο και λιγότερο επαχθή τρόπο για το ακίνητο που επιβαρύνεται.

#### **Άρθρο 1030**

Όποιος διοχετεύει νερό σύµφωνα µε το προηγούµενο άρθρο διαμέσου ξένου ακινήτου έχει υποχρέωση κατασκευάσει ό,τι είναι αναγκαίο, ώστε από τη διοχέτευση αυτή να µην παρακωλύονται τρίτοι, κύριοι παρακείµενων ακινήτων, στην άσκηση των δικαιωµάτων τους.

#### **Άρθρο 1031 Σωλήνες διαμέσου ξένου ακινήτου**

Ο κύριος ακινήτου έχει υποχρέωση, αφού ληφθεί υπόψη και το δικό του συµφέρον, να επιτρέπει έναντι ανάλογης αποζηµίωσης την εναέρια ή την υπόγεια διέλευση διαμέσου του ακινήτου σωλήνων νερού ή φωταερίου ή ηλεκτρικών καλωδίων για την εξυπηρέτηση άλλων ακινήτων. Η εγκατάσταση γίνεται µε τον περισσότερο πρόσφορο και λιγότερο επαχθή τρόπο για το ακίνητο που επιβαρύνεται. Ο κύριος αυτού του ακινήτου έχει δικαίωµα να απαιτήσει τη µετατόπιση της εγκατάστασης σε άλλη θέση του ακινήτου µε δαπάνες εκείνου που έχει δικαίωµα διέλευσης.

#### **Άρθρο 1032 Παραγραφή περιορισμών**

Οι αξιώσεις από τα άρθρα 1004 έως 1007, 1012, 1015, 1018, 1019, 1020, 1023 παρ. 2, 1029 και 1031 δεν υπόκεινται σε παραγραφή.

### **ΤΕΤΑΡΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΤΗΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ**

#### **Άρθρο 1033 Κτήση ακινήτου µε σύµβαση**

Για τη µεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται συµφωνία µεταξύ του κυρίου και εκείνου που την αποκτά, ότι µετατίθεται σ' αυτόν η κυριότητα για κάποια νόµιµη αιτία. Η συµφωνία γίνεται µε συµβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε µεταγραφή.

#### **Άρθρο 1034 Κτήση κινητού µε σύµβαση**

Για τη µεταβίβαση της κυριότητας κινητού απαιτείται παράδοση της νοµής του από τον κύριο σ' αυτόν που την αποκτά και συµφωνία των δύο ότι µετατίθεται η κυριότητα.

#### **Άρθρο 1035**

Αν το κινητό βρίσκεται στη νοµή τρίτου, αρκεί για τη µεταβίβαση της κυριότητάς του η εκχώρηση της διεκδικητικής αγωγής κατά του τρίτου.

#### **Άρθρο 1036 Κτήση κινητού από µη κύριο**

Με την εκποίηση κινητού κατά το άρθρο 1034 εκείνος που αποκτά γίνεται κύριος και αν ακόµη η κυριότητα του πράγµατος δεν ανήκει σ' αυτόν που εκποιεί, εκτός αν κατά το χρόνο της παράδοσης της νοµής εκείνος που αποκτά βρίσκεται σε κακή πίστη.

Η διάταξη αυτή εφαρµόζεται ιδίως όταν η χωρίς δικαίωµα εκποίηση γίνεται από εκείνον που έχει δικαίωµα επικαρπίας ή ενεχύρου πάνω στο πράγµα, ή από το µισθωτή ή το θεµατοφύλακα, ή εκείνον που βρίσκεται σε άλλη παρόµοια σχέση µε τον κύριο.

#### **Άρθρο 1037**

Στην περίπτωση του προηγούμενου άρθρου εκείνος που αποκτά βρίσκεται σε κακή πίστη, αν γνωρίζει ή αγνοεί από βαριά αμέλεια ότι το κινητό πράγμα δεν ανήκει κατά κυριότητα σ' αυτόν που εκποιεί.

#### **Άρθρο 1038 Πράγματα από κλοπή ή απώλεια**

Η μεταβίβαση κινητού από μη κύριο σ' εκείνον που αποκτά καλόπιστα δεν επέρχεται, αν το μεταβιβαζόμενο έχει ξεφύγει από τη νομή του κυρίου με κλοπή ή με απώλεια.

#### **Άρθρο 1039**

Αν πρόκειται για χρήματα ή ανώνυμους τίτλους, η μεταβίβαση από μη κύριο σε εκείνον που αποκτά καλόπιστα επέρχεται και αν ακόμη αυτά είχαν ξεφύγει από τη νομή του κυρίου με κλοπή ή με απώλεια. Το ίδιο ισχύει και όταν πρόκειται για άλλα κινητά πράγματα που εκποιούνται σε δημόσιο πλειστηριασμό ή σε εμποροπανήγυρη ή αγορά.

#### **Άρθρο 1040 Δικαιώματα τρίτων πάνω στο κινητό που μεταβιβάστηκε**

Με τη μεταβίβαση του κινητού πράγματος στην κυριότητα εκείνου που το αποκτά, αποσβήνονται εμπράγματα δικαιώματα τρίτων, που τυχόν υπάρχουν πάνω σ' αυτό, εκτός αν εκείνος που αποκτά ήταν κακόπιστος ως προς το δικαίωμα του τρίτου κατά το χρόνο της παράδοσης της νομής.

#### **Άρθρο 1041 Τακτική χρησικτησία**

Εκείνος που έχει στη νομή του με καλή πίστη και με νόμιμο τίτλο πράγμα κινητό για μια τριετία και ακίνητο για μια δεκαετία, γίνεται κύριος του πράγματος (τακτική χρησικτησία).

#### **Άρθρο 1042 Έννοια καλής πίστης**

Ο νομέας βρίσκεται σε καλή πίστη στην περίπτωση του προηγούμενου άρθρου, όταν χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα.

#### **Άρθρο 1043 Νομιζόμενος τίτλος**

Για την χρησικτησία αρκεί και ο νομιζόμενος τίτλος, εφόσον δικαιολογείται η καλή πίστη του νομέα. Στα ακίνητα δεν υπάρχει νομιζόμενος τίτλος χωρίς μεταγραφή, στις περιπτώσεις που αυτή απαιτείται.

#### **Άρθρο 1044 Μεταγενέστερη κακή πίστη**

Η καλή πίστη πρέπει να υπάρχει κατά το χρόνο της απόκτησης της νομής. Η μεταγενέστερη κακή πίστη δεν βλάπτει.

#### **Άρθρο 1045 Έκτακτη χρησικτησία**

Εκείνος που έχει στη νομή του για μια εικοσαετία πράγμα κινητό ή ακίνητο, γίνεται κύριος (έκτακτη χρησικτησία).

#### **Άρθρο 1046 Τεκμήριο νομής**

Εκείνος που έχει στη νομή του το πράγμα κατά την έναρξη και τη λήξη ορισμένης χρονικής περιόδου, τεκμαίρεται ότι το νέμεται και κατά τον ενδιάμεσο χρόνο.

#### **Άρθρο 1047 Αναστολή χρησικτησίας**

Η χρησικτησία δεν αρχίζει και, αν έχει αρχίσει, δεν συνεχίζεται κατά το διάστημα που αναστέλλεται η παραγραφή της διεκδικητικής αγωγής, ή εμποδίζεται σύμφωνα με το νόμο η συμπλήρωση της παραγραφής αυτής.

#### **Άρθρο 1048 Διακοπή χρησικτησίας**

Η χρησικτησία διακόπτεται με την απώλεια της νομής. Η διακοπή λογίζεται ότι δεν επήλθε, αν αυτός που έχασε τη νομή την ανέκτησε μέσα σε ένα έτος, ή αργότερα αλλά με αγωγή που ασκήθηκε μέσα στο έτος.

#### **Άρθρο 1049**

Η χρησικτησία διακόπτεται με την έγερση της διεκδικητικής αγωγής εναντίον αυτού που χρησιδεσπόζει ή αυτού που κατέχει στο όνομα εκείνου. Η διακοπή επέρχεται μόνο υπέρ του ενάγοντος. Οι διατάξεις για τη διακοπή της παραγραφής με την έγερση της αγωγής εφαρμόζονται αναλόγως.

#### **Άρθρο 1050**

Αν η χρησικτησία διακόπηκε, ο χρόνος που πέρασε έως τη διακοπή δεν υπολογίζεται. Νέα χρησικτησία μπορεί να αρχίσει μόνο μετά τη λήξη της διακοπής.

#### **Άρθρο 1051 Προσαύξηση χρόνου**

Εκείνος που απέκτησε τη νομή του πράγματος με καθολική ή ειδική διαδοχή μπορεί να συνυπολογίσει το δικό του χρόνο χρησικτησίας στο χρόνο χρησικτησίας του δικαιοπαρόχου.

#### **Άρθρο 1052**

Ο χρόνος χρησικτησίας που διανύθηκε υπέρ του νομέα κληρονομίας υπολογίζεται υπέρ του πραγματικού κληρονόμου.

#### **Άρθρο 1053 Ενέργεια χρησικτησίας κατά τρίτου**

Όταν αποκτηθεί η κυριότητα του πράγματος με χρησικτησία, επέρχεται απόσβεση και των εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων που τυχόν υπάρχουν πάνω σ' αυτό, εκτός αν αυτός που χρησιδεσπόζει δεν βρισκόταν κατά την κτήση της νομής σε καλή πίστη ως προς το δικαίωμα του τρίτου. Ο χρόνος της χρησικτησίας πρέπει να περάσει και ως προς το δικαίωμα του τρίτου. Για τον

υπολογισμό αυτού του χρόνου εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη χρησικτησία της κυριότητας του πράγματος.

#### **Άρθρο 1054 Ανεπίδεκτα χρησικτησίας**

Ανεπίδεκτα χρησικτησίας, τακτικής ή έκτακτης, είναι τα εκτός συναλλαγής πράγματα.

#### **Άρθρο 1055 Πράγματα που εξαιρούνται από τη χρησικτησία**

Εξαιρούνται από την τακτική ή έκτακτη χρησικτησία τα πράγματα που ανήκουν σε πρόσωπα, τα οποία τελούν υπό γονική μέριμνα, επιτροπεία ή δικαστική αντίληψη ενόσω διαρκούν αυτές οι καταστάσεις.

[Το αρχικό άρθρο 1055 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 9 του ν. 1329/1983.]

[Από τη χρησικτησία εξαιρούνται επίσης:

Α) Τα ακίνητα του δημοσίου 21 ν.δ. 22.4/16.5.1926, 4 ν.δ. 1539/1938.

Β) Τα ακίνητα των μονών (21 ν.δ. 22.4/16.5.1926).

Γ) Ο κλήρος (79 § 2 Αγροτ. Κώδ.).

Δ) Τα ουσιώδη συστατικά πράγματος πριν από τον αποχωρισμό τους (παρά το 993 εδώ η νομή ποτέ AD USUCAPIONEM). Υποστηρίζεται και το αντίθετο.

#### **Άρθρο 1056 Κτήση με προσκύρωση κλπ.**

Με επιδίκαση από το δικαστήριο ή με προσκύρωση από δημόσια αρχή αποκτάται ή κυριότητα μόνο στις περιπτώσεις που ορίζει ο νόμος.

#### **Άρθρο 1057 Κτήση με ένωση**

Αν κινητό ενωθεί με ακίνητο έτσι, να γίνει συστατικό του, η κυριότητα του ακινήτου εκτείνεται και στο κινητό.

#### **Άρθρο 1058 Συνάφεια**

Αν κινητά που ανήκουν σε διαφορετικούς κυρίους ενωθούν έτσι, ώστε να γίνουν συστατικά ενιαίου πράγματος, οι έως τώρα κύριοί τους γίνονται συγκύριοι του πράγματος κατά μέρη που προσδιορίζονται από την αξία που έχουν τα πράγματα κατά το χρόνο της ένωσης.

Αν το ένα από τα πράγματα πρέπει να θεωρηθεί ως το κύριο, ο κύριος του πράγματος αυτού αποκτά κυριότητα στο όλο.

#### **Άρθρο 1059 Σύμμιξη, σύγχυση**

Η διάταξη του προηγούμενου άρθρου εφαρμόζεται αναλόγως και όταν κινητά αναμιχθούν έτσι, ώστε ο χωρισμός τους να αποβεί αδύνατος ή να απαιτεί δυσανάλογες δαπάνες.

#### **Άρθρο 1060**

Εφόσον με την ένωση ή την ανάμιξη αποσβήνεται η κυριότητα πράγματος, αποσβήνονται και τα εμπράγματα δικαιώματα άλλων που υπάρχουν πάνω σ' αυτό.

#### **Άρθρο 1061 Ειδοποιία**

Εκείνος που παράγει με επεξεργασία ή μετάπλαση ξένης ύλης νέο κινητό πράγμα, αποκτά την κυριότητα πάνω σ' αυτό μόνο εφόσον η αξία της εργασίας που κατέβαλε είναι προφανώς ανώτερη από την αξία της ύλης. Ως επεξεργασία θεωρείται και η γραφή, η ζωγραφική, η ιχνογραφία, η φωτογραφία, η εκτύπωση, η χαρακτηριστική, καθώς και κάθε άλλη παρόμοια επεξεργασία της επιφάνειας.

Εφόσον αποσβήνεται η κυριότητα πάνω στην ύλη, αποσβήνονται και τα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων που υπάρχουν πάνω σ' αυτήν.

#### **Άρθρο 1062**

Αν εκείνος που παρήγαγε το νέο πράγμα δεν ήταν καλόπιστος, το δικαστήριο μπορεί κατά εύλογη κρίση να επιδικάσει την κυριότητα στον κύριο της ύλης.

#### **Άρθρο 1063 Αποζημίωση για απόσβεση κυριότητας**

Εκείνος που έχασε την κυριότητά του ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα εξαιτίας της ένωσης, της ανάμιξης, της επεξεργασίας, ή της μετάπλασης, έχει απαίτηση εναντίον εκείνου που ωφελήθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό, με επιφύλαξη του τυχόν δικαιώματός το για αποζημίωση από αδικοπραξία ή για απόδοση δαπανών ή για αφαίρεση κατασκευάσματος.

Αξίωση για επαναφορά της προηγούμενης κατάστασης αποκλείεται.

#### **Άρθρο 1064 Κτήση καρπών**

Με την επιφύλαξη των διατάξεων των άρθρων 1065 και 1066, η κυριότητα των προϊόντων ή άλλων συστατικών του πράγματος ανήκει και μετά τον αποχωρισμό στον κύριο του πράγματος.

#### **Άρθρο 1065**

Με την επιφύλαξη της διάταξης του επόμενου άρθρου, εκείνος που έχει δικαίωμα να αποκτήσει τα προϊόντα ή άλλα συστατικά πράγματος δυνάμει δικαιώματος πάνω στο ξένο πράγμα, τα αποκτά με τον αποχωρισμό.

#### **Άρθρο 1066**

Εκείνος που νέμεται το πράγμα με καλή πίστη αποκτά με τον αποχωρισμό την κυριότητα των καρπών ή άλλων προϊόντων που θεωρούνται ως καρποί, εφόσον κατά τον αποχωρισμό βρίσκεται σε καλή πίστη. Το ίδιο ισχύει και γι' αυτόν που έχει καλόπιστη νομή επικαρπίας πάνω στο πράγμα.

#### **Άρθρο 1067**

Εκείνος που έχει δικαίωμα από ενοχική σχέση με τον κύριο του πράγματος ή με άλλο δικαιούχο, να πάρει τα προϊόντα ή άλλα συστατικά του πράγματος, γίνεται κύριος όταν αποκτήσει τη νομή τους.

#### **Άρθρο 1068**

Η διάταξη του προηγούμενου άρθρου εφαρμόζεται και αν αυτός που παραχώρησε με ενοχική σχέση σε τρίτον το δικαίωμα να πάρει τα προϊόντα ή άλλα συστατικά, δεν είχε τέτοιο δικαίωμα, ο τρίτος όμως κατά το χρόνο που αποκτά τη νομή τους βρίσκεται σε καλή πίστη και εκείνος που παραχώρησε είναι νομέας του πράγματος.

#### **Άρθρο 1069 Πρόσχωση**

Το έδαφος που προστίθεται από τον ποταμό λίγο - λίγο και ανεπαίσθητα σε παραποτάμιο κτήμα, ανήκει στον κύριο του κτήματος.

#### **Άρθρο 1070 Απόσπαση παραποτάμιου τμήματος**

Αν από τη φορά του νερού του ποταμού αποσπάστηκε απότομα τμήμα γης ένα κτήμα και ενώθηκε σε άλλο κτήμα της ίδιας ή της άλλης όχθης, η κυριότητα δεν χάνεται, αν μέσα σε ένα έτος ο κύριος επανακτήσει τη νομή του τμήματος που αποσπάστηκε ή εγείρει γι' αυτό αγωγή.

#### **Άρθρο 1071 Νησί σε ποταμό**

Το νησί που πρόβαλε σε ποταμό μη πλεύσιμο ανήκει στους κυρίους των παραποτάμιων κτημάτων. Σε καθένα από αυτούς ανήκει το τμήμα, που περιλαμβάνεται μεταξύ νοητής γραμμής κατά μήκος και στη μέση του ποταμού και γραμμών που σύρονται κάθετα προς αυτήν από την άκρη της πλευράς του κάθε κτήματος.

#### **Άρθρο 1072 Κοίτη που εγκαταλείφθηκε**

Η κοίτη ποταμού μη πλεύσιμου που εγκαταλείφθηκε ανήκει στους κυρίους των παραποτάμιων κτημάτων. Η διάταξη του προηγούμενου άρθρου εφαρμόζεται αναλόγως.

Οι κύριοι του εδάφους της νέας κοίτης έχουν δικαίωμα μέσα σε ένα έτος να αποκαταστήσουν το ρεύμα στην προηγούμενη κοίτη.

#### **Άρθρο 1073**

Αν ο βραχίονας ποταμού περιβάλει παραποτάμιο κτήμα ή τμήμα του, η κυριότητα πάνω σ' αυτό δεν χάνεται.

#### **Άρθρο 1074 Κατάκλυση εδάφους**

Η κυριότητα δεν χάνεται αν παροδικά κατακλυσθεί το έδαφος από τη ροή των νερών της βροχής ή από έκτακτο ξεχείλισμα ποταμού.

#### **Άρθρο 1075 Κατάληψη αδέσποτων**

Εκείνος που παίρνει στη νομή του αδέσποτο κινητό, γίνεται κύριός του.

#### **Άρθρο 1076**

Κινητό πράγμα γίνεται αδέσποτο, αν ο κύριος εγκαταλείψει τη νομή του με σκοπό να παραιτηθεί από την κυριότητα.

#### **Άρθρο 1077**

##### **Άγρια ή τιθασευμένα ζώα**

Τα άγρια ζώα είναι αδέσποτα, εφόσον βρίσκονται στη φυσική τους ελευθερία. Άγρια ζώα μέσα σε περίφρακτο χώρο και ψάρια μέσα σε ιχθυοτροφείο ή σε άλλα περικλειστα ιδιόκτητα νερά δεν είναι αδέσποτα.

Άγριο ζώο που πιάστηκε γίνεται αδέσποτο αν ξανααποκτήσει την ελευθερία του και ο κύριός του δεν πάρει μέτρα, χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, για την καταδίωξή του. Τιθασευμένο ζώο γίνεται αδέσποτο, αν χάσει τη συνήθεια της επιστροφής.

#### **Άρθρο 1078 Σμήνος από μέλισσες**

Σμήνος από μέλισσες που αποδήμησε γίνεται αδέσποτο, αν ο κύριός του δεν πάρει μέτρα, χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, για την καταδίωξή του.

#### **Άρθρο 1079**

Ο κύριος του σμήνους έχει δικαίωμα να το καταδιώξει και να το συλλάβει μέσα σε ξένο ακίνητο, και αν ακόμη μπήκε σε ξένη άδεια κυψέλη έχει όμως υποχρέωση να επανορθώσει τη σχετική ζημία.

#### **Άρθρο 1080**

Αν τα σμήνη από μέλισσες περισσότερων κυρίων αποδήμησαν και αναμίχθηκαν, οι κύριοι που καταδίωξαν τα σμήνη τους γίνονται συγκύριοι του ενιαίου σμήνους που συνέλαβαν. Οι μερίδες τους ορίζονται από τον αριθμό των σμηνών που καταδιώχθηκαν.

#### **Άρθρο 1081 Εύρεση απολωλότων**

Όποιος βρήκε χαμένο πράγμα έχει υποχρέωση να ειδοποιήσει χωρίς υπαίτια καθυστέρηση εκείνον που το έχασε ή τον κύριο ή κάθε άλλο δικαιούχο. Αν είναι δύσκολη τέτοια ειδοποίηση, έχει υποχρέωση να ειδοποιήσει την αστυνομική αρχή και να αναφέρει τα περιστατικά που γνωρίζει εφόσον συντελούν στην ανεύρεση του δικαιούχου. Ο ευρέτης δεν έχει υποχρέωση να ειδοποιήσει, αν η αξία του αντικειμένου δεν ξεπερνά τις εκατό δραχμές.

#### **Άρθρο 1082**

Ο ευρέτης έχει υποχρέωση να φυλάξει και να συντηρήσει το πράγμα, εκτός αν προτιμά να το παραδώσει στην αστυνομική αρχή.

Αν το πράγμα υπόκειται σε φθορά ή η φύλαξή του απαιτεί δυσανάλογες δαπάνες, παραδίνεται στην αστυνομική αρχή που μπορεί να το εκποιήσει δημόσια. Αν είναι φανερό ότι το πράγμα δεν έχει αξία ή είναι πιθανό πως η εκποίησή του δεν μπορεί να αποδώσει αξιόλογο τίμημα, διατίθεται κατά την κρίση της αρχής.

#### **Άρθρο 1083**

Ο ευρέτης ευθύνεται μόνο για δόλο και βαριά αμέλεια.

#### **Άρθρο 1084**

Η αστυνομική αρχή έχει δικαίωμα οποτεδήποτε να απαιτήσει να της παραδοθεί το πράγμα. Αφότου ο ευρέτης της το παραδώσει είτε αυθόρμητα είτε ύστερα από πρόσκλησή της, απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη για μεταγενέστερα γεγονότα.

Με την απόδοση σε εκείνον που το έχασε, ο ευρέτης απαλλάσσεται από κάθε υποχρέωση απέναντι σε κάθε δικαιούχο, εκτός αν γνώριζε ότι αυτός που το έχασε είναι κλέφτης.

#### **Άρθρο 1085 Δαπάνες του ευρέτη**

Ο ευρέτης έχει δικαίωμα να απαιτήσει από το δικαιούχο κάθε δικαιολογημένη κατά τις περιστάσεις δαπάνη για τη φύλαξη και συντήρηση του πράγματος ή για την αναζήτηση του δικαιούχου.

#### **Άρθρο 1086 Εύρετρα**

Ο ευρέτης έχει δικαίωμα να απαιτήσει εύρετρα από το δικαιούχο. Αυτά συνίσταται σε δέκα τοις εκατό για την έως πεντακόσιες δραχμές αξία του πράγματος κατά το χρόνο της απόδοσης, σε πέντε τοις εκατό για την πέρα από τις πεντακόσιες και μέχρι τις δέκα χιλιάδες δραχμές αξία και σε δύο τοις εκατό για την επιπλέον αξία του πράγματος.

Αν το πράγμα έχει αξία μόνο για το δικαιούχο, τα εύρετρα ορίζονται κατά εύλογη κρίση.

Ο ευρέτης δεν έχει δικαίωμα να αξιώσει εύρετρα, αν παρέλειψε αδικαιολόγητα την ειδοποίηση ή απέκρυψε την εύρεση μολονότι προσκλήθηκε.

#### **Άρθρο 1087**

Στις αξιώσεις του ευρέτη για δαπάνες και εύρετρα εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις για τις αξιώσεις λόγω δαπανών του νομέα κατά του κυρίου που διεκδικεί.

#### **Άρθρο 1088 Κτήση από τον ευρέτη**

Με την παρέλευση έτους από την ειδοποίηση της αστυνομικής αρχής ο ευρέτης αποκτά την κυριότητα του πράγματος από τη στιγμή της εύρεσης, εκτός αν στο μεταξύ ο δικαιούχος έγινε γνωστός στην αρχή ή στον ευρέτη. Με την απόκτηση της κυριότητας επέρχεται απόσβεση και κάθε εμπράγματου δικαιώματος τρίτου.

#### **Άρθρο 1089**

Αν ο δικαιούχος έγινε γνωστός πριν περάσει το έτος του προηγούμενου άρθρου, ο ευρέτης μπορεί να απαιτήσει τις δαπάνες και τα εύρετρα τάσσοντας γι' αυτό προθεσμία που δεν μπορεί να λήγει πριν από την παρέλευση του έτους.

Όταν η προθεσμία αυτή περάσει άπρακτη, ο ευρέτης αποκτά την κυριότητα του πράγματος.

#### **Άρθρο 1090**

Με την παράδοση του πράγματος στην αρχή δεν παραβλάπτονται τα δικαιώματα του ευρέτη.

Αν η αρχή προβεί σε εκποίηση, το πλειστηρίασμα υποκαθίσταται από πράγμα.

Απόδοση του πράγματος ή του πλειστηριάσματος στο δικαιούχο επιτρέπεται μόνο με τη συναίνεση του ευρέτη.

#### **Άρθρο 1091 Κτήση από δήμο ή κοινότητα**

Αν ο ευρέτης δεν παραλάβει το πράγμα που απέκτησε κατά κυριότητα μέσα στην προθεσμία που του τάχθηκε από την αστυνομική αρχή, η κυριότητα του πράγματος περιέχεται στο δήμο ή στην κοινότητα του τόπου όπου βρέθηκε.

#### **Άρθρο 1092 Εύρεση μέσα σε οίκημα ή άλλο δημόσιο χώρο**

Εκείνος που βρήκε ένα πράγμα σε κατοικημένο κτίριο ή μέσα σε χώρο προορισμένο για τη χρήση του κοινού, έχει υποχρέωση να το παραδώσει στον κύριο του κτηρίου ή στο μισθωτή ή σ' αυτόν που έχει την εποπτεία του χώρου. Στην περίπτωση αυτή λογίζεται ευρέτης εκείνος στον οποίο παραδόθηκε το πράγμα.

#### **Άρθρο 1093 Κτήση θησαυρού**

Εκείνος που βρήκε και πήρε στη νομή του κινητό πράγμα αξίας, κρυμμένο μέσα σε άλλο πράγμα, κινητό ή ακίνητο, τόσο καιρό ώστε να μην μπορεί να εξακριβωθεί ο κύριός του (θησαυρός) γίνεται κύριος του μισού θησαυρού. Ο άλλος μισός ανήκει στον κύριο του πράγματος όπου ήταν κρυμμένος ο θησαυρός.



## ΠΕΜΠΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

### **Άρθρο 1094 Διεκδικητική αγωγή**

Ο κύριος πράγματος δικαιούται να απαιτήσει από το νομέα ή τον κάτοχο την αναγνώριση της κυριότητας του και την απόδοση του πράγματος.

### **Άρθρο 1095**

Ο νομέας μπορεί να αρνηθεί την απόδοση του πράγματος, αν έχει έναντι του κυρίου δικαίωμα να νέμεται ή να κατέχει το πράγμα.

### **Άρθρο 1096 Ευθύνη ως προς τα ωφελήματα**

Ο νομέας ενέχεται να αποδώσει τα ωφελήματα που έχουν εξαχθεί από το πράγμα μετά την επίδοση της αγωγής. Επιπλέον ευθύνεται και για τα ωφελήματα που δεν εισέπραξε από δική του υπαιτιότητα μετά την επίδοση της αγωγής, ενώ μπορούσε να τα εισπράξει σύμφωνα με τους κανόνες της τακτικής διαχείρισης.

### **Άρθρο 1097 Ευθύνη ως προς το πράγμα**

Ο νομέας από την επίδοση της αγωγής ευθύνεται σε αποζημίωση του κυρίου, αν από υπαιτιότητά του το πράγμα χειροτέρευσε ή καταστράφηκε ή δεν μπορεί να αποδοθεί για κάποιον άλλο λόγο.

### **Άρθρο 1098 Κακόπιστος νομέας**

Αν ο νομέας ήταν κακόπιστος κατά το χρόνο που κατέλαβε το πράγμα, ή αν έμαθε αργότερα ότι δεν έχει δικαίωμα νομής, υπέχει από τότε, ως προς το πράγμα και τα ωφελήματα του πράγματος, την ίδια ευθύνη που έχει και για το χρόνο μετά την επίδοση της αγωγής. Δεν αποκλείεται περαιτέρω ευθύνη του από υπερημερία.

### **Άρθρο 1099**

Αν ο νομέας απέκτησε τη νομή του πράγματος με παράνομη πράξη, ευθύνεται σε αποζημίωση του κυρίου κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες.

### **Άρθρο 1100 Καλόπιστος νομέας**

Αν ο νομέας πήρε και εξακολούθησε να έχει καλόπιστα τη νομή του πράγματος, δεν ευθύνεται για το πριν από την επίδοση της αγωγής χρονικό διάστημα ούτε σε απόδοση των ωφελημάτων του πράγματος ούτε σε αποζημίωση για τη χειροτέρευση ή καταστροφή του πράγματος ή την αδυναμία απόδοσής του.

### **Άρθρο 1101 Αξίωση αναγκαίων δαπανών**

Ο καλόπιστος νομέας έχει δικαίωμα να απαιτήσει από τον κύριο αποζημίωση για δαπάνες που έγιναν στο πράγμα, προκειμένου να διατηρηθεί κατάλληλο για τακτική εκμετάλλευση (αναγκαίες δαπάνες), καθώς και για την πληρωμή βαρών του πράγματος. Για συνηθισμένες όμως δαπάνες συντήρησης του πράγματος δεν έχει δικαίωμα αποζημίωσης, εφόσον του έμειναν τα ωφελήματα του πράγματος.

### **Άρθρο 1102**

Ο κακόπιστος νομέας, και από την επίδοση της αγωγής κάθε νομέας, έχει δικαίωμα αποζημίωσης για τις αναγκαίες δαπάνες ή για τις δαπάνες εξαιτίας βαρών του πράγματος, μόνο κατά τις διατάξεις για τη διοίκηση αλλοτρίων.

### **Άρθρο 1103 Επωφελείς δαπάνες**

Για δαπάνες, από τις οποίες αυξήθηκε η αξία του πράγματος (επωφελείς δαπάνες), έχει δικαίωμα αποζημίωσης μόνο ο καλόπιστος νομέας για το πριν από την επίδοση της αγωγής διάστημα και μόνο εφόσον σώζεται η αύξηση της αξίας κατά το χρόνο της απόδοσης του πράγματος.

### **Άρθρο 1104 Δικαίωμα αφαίρεσης**

Για το πράγμα που ενώθηκε με άλλο ως συστατικό του, ο νομέας έχει το δικαίωμα της αφαίρεσης.

Το δικαίωμα αποκλείεται: 1. αν πρόκειται για συνήθη δαπάνη συντήρησης, για την οποία ο νομέας δεν έχει δικαίωμα αποζημίωσης επειδή πήρε τα ωφελήματα. 2. αν ο νομέας δεν ωφελείται καθόλου από την αφαίρεση. 3. αν του καταβάλλεται η αξία που θα είχε το συστατικό μετά τον αποχωρισμό.

### **Άρθρο 1105**

Ο νομέας έχει δικαίωμα αποζημίωσης ή αφαίρεσης για τις δαπάνες που έγιναν από το δικαιοπάροχό του με τους ίδιους όρους που και εκείνος θα είχε αυτό το δικαίωμα.

Η υποχρέωση του κυρίου εκτείνεται και στις δαπάνες που έγιναν πριν αποκτήσει την κυριότητα.

### **Άρθρο 1106 Δικαίωμα επίσχεσης**

Ο νομέας έχει δικαίωμα επίσχεσης του πράγματος εωσότου ικανοποιηθεί για τις δαπάνες που του οφείλονται. Δεν έχει το δικαίωμα αυτό, αν απέκτησε το πράγμα με παράνομη πράξη που έγινε με πρόθεση.

### **Άρθρο 1107 Απόσβεση αξίωσης δαπανών**

Η αξίωση αποζημίωσης ή αφαίρεσης που έχει ο νομέας εξαιτίας δαπανών αποσβήνεται, όταν από την απόδοση του πράγματος περάσει μήνας αν πρόκειται για κινητά, και έξι μήνες αν πρόκειται για ακίνητα.

### **Άρθρο 1108 Αρνητική αγωγή**

Αν η κυριότητα προσβάλλεται με άλλο τρόπο εκτός από αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος, ο κύριος δικαιούται να απαιτήσει από εκείνον που προσέβαλε την κυριότητα, να άρει την προσβολή και να την παραλείπει στο μέλλον. Δεν αποκλείεται περαιτέρω αξίωση αποζημίωσης κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες.

Το δικαίωμα της προηγούμενης παραγράφου δεν παρέχεται, αν εκείνος που έκανε την προσβολή ενέργησε δυνάμει δικαιώματος.

#### **Άρθρο 1109 Κινητό που περιήλθε σε ξένο ακίνητο**

Ο κύριος κινητού πράγματος που περιήλθε σε ξένο ακίνητο έχει δικαίωμα να απαιτήσει από το νομέα του ακινήτου να του επιτρέψει την αναζήτηση και την ανάληψη, υποχρεούται όμως να τον αποζημιώσει για τη ζημία που προξενήθηκε από την αναζήτηση.

#### **Άρθρο 1110 Τεκμήριο κυριότητας**

Υπέρ του νομέα κινητού ισχύει το τεκμήριο ότι είναι κύριός του. Το τεκμήριο δεν αντιτάσσεται κατά του προηγούμενου νομέα, από τον οποίο το πράγμα ξέφυγε με κλοπή ή απώλεια. Προκειμένου όμως για χρήματα και ανώνυμους τίτλους το τεκμήριο αντιτάσσεται και εναντίον του.

#### **Άρθρο 1111**

Υπέρ του προηγούμενου νομέα κινητού ισχύει το τεκμήριο, ότι ήταν κύριός του κατά τη διάρκεια της νομής του.

#### **Άρθρο 1112 Πουβλικιανή αγωγή**

Εκείνος που απέκτησε τη νομή ακινήτου με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας δικαιούται, αν έχασε τη νομή πριν συμπληρωθεί ο χρόνος, να απαιτήσει από αυτόν που το νέμεται χωρίς έγκυρο ή νομιζόμενο τίτλο, την απόδοση του πράγματος κατά τις διατάξεις για τη διεκδικητική αγωγή που εφαρμόζονται αναλόγως.

Αν ο παραπάνω νομέας ακινήτου προσβάλλεται με άλλο τρόπο εκτός από αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος, έχει δικαίωμα επίσης να προστατευθεί όπως και ο κύριος.

### **ΕΚΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΥΓΚΥΡΙΟΤΗΤΑ**

#### **Άρθρο 1113 Κοινό πράγμα**

Αν η κυριότητα του πράγματος ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μέρη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία.

#### **Άρθρο 1114 Πραγματική δουλεία σε βάρος ή υπέρ του κοινού ακινήτου**

Στο κοινό ακίνητο μπορεί να συσταθεί πραγματική δουλεία υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου και αν ακόμη αυτός είναι συγκύριος του ακινήτου που βαρύνεται με τη δουλεία. Το ίδιο ισχύει και για πραγματική δουλεία πάνω σε ακίνητο υπέρ των εκάστοτε κυρίων κοινού ακινήτου, αν κάποιος από αυτούς είναι κύριος του ακινήτου που βαρύνεται με τη δουλεία.

#### **Άρθρο 1115 Πράξεις που ισχύουν κατά των διαδόχων**

Οι διατάξεις των άρθρων 791 και 796, όταν πρόκειται για κοινό εμπράγματο δικαίωμα, εφαρμόζονται μόνο αν η συμφωνία ή η απόφαση των κοινωνών έχει υποβληθεί στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και σε μεταγραφή. Στην περίπτωση του άρθρου 791 μεταγραφή απαιτείται και για τη δικαστική απόφαση.

#### **Άρθρο 1116 Κάθε συγκύριος έναντι τρίτων**

Κάθε συγκύριος έχει δικαίωμα έναντι τρίτων να ασκεί για ολόκληρο το πράγμα τις αξιώσεις από την κυριότητα. Όταν όμως διεκδικεί ολόκληρο το πράγμα, οφείλει να απαιτήσει την απόδοσή του σε όλους τους συγκύριους.

#### **Άρθρο 1117 Αναγκαία συγκυριότητα σε περίπτωση ιδιοκτησίας ορόφου**

Όταν πρόκειται για οικοδομή, ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματός του είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαιρέτου κατ' ανάλογη μερίδα πάνω στα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή και των λοιπών κυρίων χρήση, όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή.