



**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ  
ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ  
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ *Θέμα:* ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ**



**Σπουδάστρια: ΚΟΝΤΟΓΙΑΝΝΗ ΕΛΕΝΗ τ.ΓΕΩΡΓΙΟΥ  
Α.Μ.7623**

**Καθηγήτρια: Κα. ΣΤΑΥΡΑΚΗ ΕΜΜΑΝΟΥΕΛΛΑ**

**ΗΡΑΚΛΕΙΟ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2012**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελ.
ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	3
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 <sup>ο</sup> : Το εμπράγματο δίκαιο και τα εμπράγματα δικαιώματα.....	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 <sup>ο</sup> : Η έννοια της κυριότητας.....	5
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 <sup>ο</sup> : Τα είδη και οι διακρίσεις της κυριότητας.....	6
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 <sup>ο</sup> : Η κτήση της κυριότητας.....	8
4.1 Πρωτότυπη κτήση της κυριότητας.....	8
4.2 Παράγωγη κτήση της κυριότητας.....	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 <sup>ο</sup> : Οι περιορισμοί της κυριότητας.....	21
5.1 Γενικοί περιορισμοί.....	21
5.2 Ειδικοί περιορισμοί.....	22
5.3 Οι περιορισμοί της κυριότητας από διατάξεις του ιδιωτικού δικαίου.....	24
5.4 Οι περιορισμοί της κυριότητας από διατάξεις του δημοσίου δικαίου.....	27
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 <sup>ο</sup> : Η προστασία της κυριότητας.....	29
ΕΠΙΛΟΓΟΣ.....	32
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	33

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Τα εμπράγματα δικαιώματα που αναγνωρίζει ο Αστικός Κώδικας είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη.

Η κυριότητα είναι το πιο σπουδαίο, το πιο πλατύ και το πιο καθολικό δικαίωμα που αναγνωρίζει ο νόμος πάνω στο πράγμα είτε κινητό, είτε ακίνητο. Ενώ η υποθήκη, το ενέχυρο και οι δουλείες έχουν συγκεκριμένες εξουσίες πάνω στο πράγμα, η κυριότητα, αντίθετα, χαρακτηρίζεται από το στοιχείο της καθολικότητας, που σημαίνει κάθε δυνατή εξουσία πάνω στο πράγμα, εκτός βέβαια από αυτές που αποκλείονται από το νόμο ή τα δικαιώματα τρίτων. Ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή στα δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει όπως εκείνος επιθυμεί και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου προσώπου πάνω σε αυτό.

Στα υπόλοιπα εμπράγματα δικαιώματα (δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη) δεν υπάρχει το στοιχείο της καθολικότητας, που χαρακτηρίζει την κυριότητα, αλλά αυτά έχουν ορισμένο περιεχόμενο ή ορισμένες εξουσίες πάνω στο πράγμα για αυτό και ονομάζονται περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα.

Στην εργασία αυτή, αφού πρώτα αναφέρουμε εισαγωγικά κάποιες έννοιες όσον αφορά το εμπράγματο δίκαιο και τα δικαιώματα, στην συνέχεια θα γίνει διεξοδική ανάλυση της κυριότητας για το περιεχόμενό της, τα είδη, τους περιορισμούς, τις ιδιαίτερες μορφές της, πως αποκτάται, πως χάνεται, πως προστατεύεται και με ό,τι έχει να κάνει με την κυριότητα.

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>

## **Το εμπράγματο δίκαιο και τα εμπράγματα δικαιώματα.**

Εμπράγματο δίκαιο είναι το σύνολο των κανόνων του ιδιωτικού δικαίου που ρυθμίζουν τα εμπράγματα δικαιώματα και γενικότερα τις εξουσιαστικές σχέσεις των προσώπων πάνω στα πράγματα, τις φυσικές δυνάμεις ή τα δικαιώματα.

Ως πράγμα εννοούμε κάθε αγαθό που έχει οικονομική αξία και μπορεί να ικανοποιήσει ανάγκες, έχει υλική υπόσταση, αποτελεί αυτοτελή ενότητα μέσα στο χώρο είναι δηλαδή αυθύπαρκτο και είναι δεκτικό ανθρώπινης εξουσίασης. Τα πράγματα χωρίζονται σε κατηγορίες σε διαιρετά και αδιαίρετα, σε απλά και σύνθετα, σε κύρια και παρεπόμενα, σε κινητά και ακίνητα, σε αγροτικά και αστικά.

Εμπράγματα δικαιώματα είναι οι έννομες σχέσεις των προσώπων προς τα πράγματα, τα δικαιώματα που παρέχουν άμεση και κατά παντός ή απόλυτη εξουσία του προσώπου πάνω στα πράγματα, τα δικαιώματα και τις φυσικές δυνάμεις ή ενέργειες.

Άμεση είναι η εξουσία που πηγάζει απευθείας από τις σχέσεις του προσώπου πάνω στο πράγμα, που σημαίνει ότι μεταξύ του δικαιούχου και του πράγματος δεν παρεμβάλλεται η βούληση άλλου προσώπου. Για παράδειγμα, αν κάποιος είναι ιδιοκτήτης ενός ακινήτου, σημαίνει ότι, η εξουσία του πηγάζει κατευθείαν από την έννομη σχέση του προς το πράγμα. Αντίθετα, όταν είναι ενοικιαστής ενός ακινήτου, η εξουσία του πηγάζει από τη σχέση του προς το πρόσωπο που του ενοικίασε το ακίνητο.

Κατά παντός ή απόλυτη είναι η εξουσία που στρέφεται κατά παντός, με την έννοια ότι ο δικαιούχος μπορεί να απαγορεύσει κάθε επέμβαση τρίτου πάνω στο πράγμα, που σημαίνει ότι μπορεί κάποιος να ενεργήσει κατά παντός που δεν δέχεται, που παρεμποδίζει την εξουσία του πάνω στο πράγμα. Βάσει της εξουσίας αυτής ο δικαιούχος μπορεί να απαγορεύσει κάθε επέμβαση τρίτου προσώπου πάνω στο πράγμα.

Η αμεσότητα και η απολυτότητα των εμπράγματων δικαιωμάτων δημιουργεί κινδύνους για τους τρίτους που είναι υποχρεωμένοι να σεβαστούν τα δικαιώματα αυτά. Για το λόγο αυτό οι τρίτοι θα πρέπει να γνωρίζουν ποια είναι, ποιο περιεχόμενο έχουν και πάνω σε ποια πράγματα ειδικότερα υπάρχουν τη στιγμή που θα θελήσουν να συναλλάγουν τα συγκεκριμένα εμπράγματα δικαιώματα. Μόνο με αυτό τον τρόπο μπορεί να υπάρχει βεβαιότητα σχετικά με τις υπάρχουσες εμπράγματες σχέσεις και συνεπώς διασφάλιση των συναλλαγών.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>Ο</sup>

### **Η έννοια της κυριότητας.**

«Κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει στο δικαιούχο άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία πάνω στο πράγμα, δηλαδή εξουσία που εκτείνεται σε όλες τις χρησιμότητες του πράγματος, εκτός από εκείνες που αποκλείονται από το νόμο ή από δικαιώματα τρίτων.»<sup>1</sup> Ο δικαιούχος του δικαιώματος αυτού ονομάζεται κύριος. Πολλές φορές αντί του όρου «κυριότητα» χρησιμοποιείται ο όρος «ιδιοκτησία».

Η κυριότητα ονομάζεται καθολικό δικαίωμα γιατί εκτός του ότι παρουσιάζει όλα τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα των εμπράγματων δικαιωμάτων επιπλέον έχει το στοιχείο της καθολικότητας. Καθολικότητα της εξουσίας σημαίνει ότι η εξουσία καταλαμβάνει το πράγμα ως προς όλες του τις χρησιμότητες, δηλαδή η κυριότητα περιλαμβάνει κάθε δυνατή εξουσία πάνω στο πράγμα, εφόσον δεν αποκλείεται από το νόμο ή από δικαίωμα τρίτου. Η εξουσία αυτή εκδηλώνεται θετικά με τη δυνατότητα χρήσης, κάρπωσης και γενικά τη διάθεση του πράγματος σε οποιαδήποτε ενέργεια κρίνει ο δικαιούχος σωστή και αρνητικά με τη δυνατότητα αποκλεισμού κάθε ενέργειας τρίτων πάνω στο πράγμα.

Από την καθολικότητα της κυριότητας απορρέει η αρχή ότι το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα του κυρίου πάνω στο δικό του πράγμα δεν είναι δυνατό να υπάρξει, μπορεί να υπάρξει μόνο σε ξένο και η αρχή της ελαστικότητας ότι μόλις εκλείψει το περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, που επιβάλλεται από το νόμο ή δικαιώματα τρίτων, η κυριότητα αυτόματα εκτείνεται και στις εξουσίες που αποδεσμεύτηκαν. Για παράδειγμα, αν πάνω σε ένα ακίνητο συσταθεί δικαίωμα επικαρπίας, ο κύριος δεν μπορεί να ασκήσει την εξουσία χρήσεως και καρπώσεως του πράγματος, αφού αυτές ανήκουν στο δικαιούχο της επικαρπίας, τον επικαρπωτή, αλλά με την κατάργηση της επικαρπίας αυτόματα ο κύριος αποκτά ξανά την εξουσία χρήσεως και καρπώσεως.

---

<sup>1</sup> Αλεξάνδρα Βάρκα – Αδάμη, Στοιχεία αστικού δικαίου, σελ. 205, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή, 1995

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>

### **Τα είδη και οι διακρίσεις της κυριότητας.**

Διακρίνουμε τα ακόλουθα είδη κυριότητας που προβλέπονται από τον Αστικό Κώδικα και άλλους ειδικούς νόμους:

*Πλήρης κυριότητα* αντιστοιχεί με την καθολική νομή ονομάζεται και καθολική κυριότητα και δεν περιορίζεται με σύσταση επικαρπίας πάνω στο πράγμα.

*Ψιλή κυριότητα* έχουμε, όταν το πράγμα βαρύνεται με επικαρπία, όταν στερείται δηλαδή την εξουσία χρήσης και κάρπωσης και διαθέτει μόνο την εξουσία διάθεσης του πράγματος.

*Περιορισμένη κυριότητα* έχουμε, όταν το πράγμα βαρύνεται με άλλα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, εκτός της επικαρπίας.

*Μετακλητή κυριότητα* είναι εκείνη που τελεί υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία. Λέγεται μετακλητή, επειδή, όταν πληρωθεί η αίρεση ή η προθεσμία, ανατρέπεται.

*Συγκυριότητα* υπάρχει όταν η κυριότητα ενός πράγματος «ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου κατά ιδανικά μέρη»<sup>2</sup> π.χ. όταν ένα οικόπεδο ανήκει κατά το 1/3 στον Α, κατά το 1/3 στον Β και κατά το 1/3 στον Γ, δηλαδή οι ιδανικές μερίδες των συγκυρίων είναι ίσες.

Η συγκυριότητα δημιουργείται με δικαιοπραξία, δηλαδή πώληση, δωρεά, διαθήκη ή από το νόμο με εξ αδιαιρέτου κληρονομική διαδοχή, σε περιπτώσεις συνάφειας σύμμιξης ή σύγχισης. Κάθε συγκύριος δικαιούται να χρησιμοποιεί το πράγμα, χωρίς να παρεμποδίζει τη χρήση του και από τους άλλους συγκύριους. Η συντήρηση του κοινού πράγματος είναι μία υποχρέωση που ανήκει, από κοινού, σε όλους τους συγκύριους, κάθε ένας όμως από αυτούς μπορεί να λάβει μέτρα για τη συντήρηση του πράγματος, όταν αυτό απειλείται από κάποιο κίνδυνο, χωρίς τη συναίνεση των άλλων. Κάθε συγκύριος δικαιούται μερίδα επί των καρπών του κοινού πράγματος που του αναλογεί, μετά την αφαίρεση της μερίδας για τις δαπάνες, δικαιούται να διαθέτει το μερίδιο του ολικά ή μερικά και δικαιούται να απαιτήσει όποια στιγμή θελήσει τη λύση της συγκυριότητας, δηλαδή τη διανομή

---

<sup>2</sup> Ι. Σ. Σπυριδάκη, Εισηγήσεις αστικού δικαίου, σελ.225, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα- Κομοτηνή, 1995

του κοινού πράγματος. Η διανομή αυτή θα γίνει είτε εξώδικα είτε δικαστικά. Η διοίκηση του κοινού πράγματος ανήκει από κοινού σε όλους μαζί τους συγκύριους ή στην πλειοψηφία αυτών, ή είναι αρμοδιότητα του δικαστηρίου. Κάθε συγκύριος είναι υποχρεωμένος να συμμετέχει στα έξοδα της συντήρησης, της διοίκησης και της χρήσης του κοινού πράγματος κατά την αναλογία της μερίδας του.

*Οριζόντια ιδιοκτησία*, που τη συναντάμε συνήθως στις πολυκατοικίες και περιλαμβάνει α) αποκλειστική κυριότητα πάνω σε όροφο ή διαμέρισμα ορόφου οικοδομής και β) αναγκαστική συγκυριότητα στο οικόπεδο της πολυκατοικίας και στους κοινούς χώρους. Ως συνώνυμοι όροι της οριζόντιας ιδιοκτησίας χρησιμοποιούνται και οι όροι οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατά ορόφους ή οροφοκτησία.

Η οριζόντια ιδιοκτησία δηλαδή είναι σύνθετη κυριότητα που αποτελείται από την αποκλειστική κυριότητα ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου (οροφοδιαμέρισμα) και από την αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος και στους κοινόχρηστους χώρους της οικοδομής (αυλή, στέγη), καθώς και από το δικαίωμα συμμετοχής στη σχέση κοινωνίας που δημιουργείται μεταξύ των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων ή ορόφων.

*Κάθετη ή διαιρεμένη ιδιοκτησία* είναι σύνθετη κυριότητα που αποτελείται α) από την αποκλειστική κυριότητα πάνω σε αυτοτελή οικοδομή και β) από συγκυριότητα πάνω στο οικόπεδο που έχουν χτιστεί οι διάφορες αυτοτελείς οικοδομές.

Συμπερασματικά, ως κάθετη ιδιοκτησία εννοείται εκείνη που συναντάται σε περισσότερα οικοδομήματα, τα οποία ανεξάρτητα αν είναι συνεχόμενα ή όχι, αυτοτελή ή όχι έχουν αναγερθεί σε ένα ενιαίο οικόπεδο, έτσι ώστε η μεν αποκλειστική κυριότητα να ασκείται σε κάθε οικοδομή ξεχωριστά, η δε αναγκαστική συγκυριότητα να ασκείται σε όλο το οικόπεδο.

Σε ορισμένες περιπτώσεις συναντάμε συνδυασμό των διάφορων ειδών κυριότητας, όπως, για παράδειγμα, ψιλή οριζόντια κυριότητα, μετακλητή οριζόντια συνιδιοκτησία, ψιλή κάθετη ή διαιρεμένη κυριότητα κ.ά.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>

### **Η κτήση της κυριότητας.**

Το δικαίωμα της κυριότητας αποκτάται με πολλούς τρόπους που τους χωρίζουμε σε δύο βασικές κατηγορίες, στους *πρωτότυπους* και στους *παράγωγους*.

Πρωτότυπη κτήση είναι εκείνη που αποκτάται για πρώτη φορά, δηλαδή χωρίς να στηρίζεται σε δικαίωμα άλλου προσώπου (π.χ. χρησικτησία). Παράγωγη κτήση είναι αυτή που στηρίζεται σε δικαίωμα άλλου προσώπου (π.χ. εμπράγματη σύμβαση). Ο νομικός λόγος που δικαιολογεί την απόκτηση της κυριότητας από ένα πρόσωπο ονομάζεται τίτλος κυριότητας. Ισχύουν διαφορετικοί κανόνες για τα κινητά και διαφορετικοί για τα ακίνητα.

Στην περίπτωση των πρωτότυπων τρόπων κτήσεως η κυριότητα αποκτάται ελεύθερη από κάθε βάρος, γιατί από τη στιγμή της απόκτησής της σβήνονται τα εμπράγματα δικαιώματα που τυχόν υπάρχουν πάνω στο ακίνητο. Η παράγωγη κτήση λαμβάνει χώρα με εμπράγματη σύμβαση.

#### **4.1 ΠΡΩΤΟΤΥΠΗ ΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ**

Οι κυριότεροι *πρωτότυποι* τρόποι κτήσης κυριότητας είναι: η επιδίκαση, η προσκύρωση, η κτήση κυριότητας ακινήτου με προσαύξηση, με ένωση κινήτου με ακίνητο, με ένωση κινήτου με κινήτο, η χρησικτησία, η κατάληψη αδέσποτων, η εύρεση απολωλότων, η κτήση κινήτου από μη κύριο, με ειδοποιία, η κτήση κυριότητας καρπών.

##### **4.1.1) Κτήση της κυριότητας με επιδίκαση.**

Με επιδίκαση είναι η απόκτηση της κυριότητας με απόφαση που έχει παρθεί από το δικαστήριο, σε περιπτώσεις που ορίζει ο νόμος.

Περίπτωση κτήσης της κυριότητας με επιδίκαση είναι η καλόπιστη ανοικοδόμηση σε γειτονικό ακίνητο, δηλαδή αν ο κύριος ακινήτου, ανεγείροντας πάνω σε αυτό οικοδομή, την επεκτείνει καλόπιστα στο γειτονικό οικόπεδο και ο κύριος του οικοπέδου δεν διαμαρτυρήθηκε καθόλου πριν από την ανέγερση της οικοδομής κατά μεγάλο μέρος, το δικαστήριο μπορεί να επιδικάσει την κυριότητα του οικοπέδου που καταλήφθηκε στον κύριο του ακινήτου που ανεγέρθη η οικοδομή. Επίσης, κατά το νόμο επιδίκαση της κυριότητας μπορεί να επιδιωχθεί



στις περιπτώσεις κανονισμού συγκεκριμένων ορίων, στις περιπτώσεις αυτουσίας δικαστικής διανομής και στις περιπτώσεις δικαστικής διανομής όταν υπάρχει επιχείρηση που αποτελεί οικονομικό σύνολο.

#### **4.1.2) Κτήση της κυριότητας με προσκύρωση.**

Η κυριότητα μπορεί να αποκτηθεί με προσκύρωση, δηλαδή πράξη της αρμόδιας διοικητικής αρχής που εκδίδεται με τη διαδικασία που προβλέπει ο νόμος.

Προσκύρωση είναι η αφαίρεση της κυριότητας από ένα πρόσωπο, είτε φυσικό είτε νομικό, και η απονομή της σε άλλο έναντι αποζημίωσης, με πράξη της αρμόδιας διοικητικής αρχής. Περίπτωση προσκύρωσης αποτελεί και η αναγκαστική απαλλοτρίωση, δηλαδή η αφαίρεση της ιδιοκτησίας από ιδιώτη έναντι αποζημίωσης, με μονομερή πράξη της πολιτείας, για χάρη του δημόσιου συμφέροντος.

#### **4.1.3) Κτήση της κυριότητας με προσαύξηση ακινήτου.**

Η κτήση κυριότητας ακινήτου με προσαύξηση επιτυγχάνεται με την προσχώρηση, την πρόσκληση και με κοίτη ποταμού που εγκαταλείφθηκε. Προσχώρηση υπάρχει όταν σταδιακά και για μεγάλο διάστημα έδαφος προστίθεται σε παραποτάμιο κτήμα. Το έδαφος αυτό περιέρχεται αμέσως στην κυριότητα του κτήματος αυτού. Πρόσκληση υπάρχει όταν απότομα αποσπάται τμήμα εδάφους από ένα κτήμα λόγω της φοράς του νερού του ποταμού και ενώνεται με άλλο κτήμα της ίδιας ή της απέναντι όχθης, η κυριότητα δεν χάνεται, εάν μέσα σε ένα χρόνο ο κύριος επανακτήσει τη νομή του τμήματος που αποσπάστηκε ή εγείρει γι' αυτό αγωγή. Η εγκαταλειμμένη κοίτη ποταμού και η νήσος που αναφάνηκαν σε πλεύσιμο ποταμό λόγω εκτέλεσης τεχνικών έργων είναι κοινόχρηστοι και ανήκουν στο δημόσιο. Η κοίτη ποταμού μη πλεύσιμου που εγκαταλείφθηκε ανήκει στους κυρίους των παραποτάμιων κτημάτων. Οι κύριοι του εδάφους της νέας κοίτης έχουν δικαίωμα μέσα σε ένα έτος να αποκαταστήσουν το ρεύμα στην προηγούμενη κοίτη.

#### **4.1.4) Με ένωση κινητού με ακίνητο.**

. «Αν κινητό ενωθεί με ακίνητο έτσι ώστε να γίνει συστατικό του τότε η κυριότητα του ακινήτου εκτείνεται και στο κινητό.»<sup>3</sup> . Η διάταξη αυτή είναι

---

<sup>3</sup> Αθανάσιος Α. Δερβέναγας, Αστικός Κώδικας και εισαγωγικός νόμος, σελ.177-178, εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1997

αναγκαστικού δικαίου και δεν μπορεί να αποκλειστεί με αντίθετη συμφωνία. Για να εφαρμοστεί αυτή η διάταξη έχει σαν προϋπόθεση το κινητό και το ακίνητο που ενώθηκαν να ανήκουν σε διαφορετικούς κυρίους και το κινητό να γίνει ουσιώδες συστατικό του ακινήτου. Αν η ένωση έγινε ως συνέπεια μετά από φυσικά γεγονότα ή προκλήθηκε από ανθρώπινη ενέργεια με ή χωρίς τη θέλησή τους μας είναι αδιάφορο. Αποτέλεσμα αυτής της ένωσης είναι ότι ο κύριος του ακινήτου γίνεται κύριος και του κινητού, ότι αποσβήνονται τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα που υπήρχαν πάνω στο κινητό, ενώ αντίθετα τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα που υπήρχαν πάνω στο ακίνητο εκτείνονται και στο κινητό. Τα αποτελέσματα αυτά είναι οριστικά και δεν ανατρέπονται με τον μετέπειτα χωρισμό του κινητού από το ακίνητο.

Τέτοιες περιπτώσεις κτήσης της κυριότητας με ένωση κινητού με ακίνητο είναι η πρόσχωση (άρθρο 1069 Α.Κ) δηλαδή το έδαφος που προστίθεται από τον ποταμό λίγο-λίγο και ανεπαίσθητα σε παραποτάμιο κτήμα, ανήκει στον κύριο του κτήματος και η απόσπαση παραποτάμιου τμήματος (άρθρο 1070 Α.Κ). Αν από τη φορά του νερού του ποταμού αποσπάστηκε απότομα τμήμα γης από ένα κτήμα και ενώθηκε με άλλο κτήμα της ίδιας ή της άλλης όχθης, η κυριότητα δεν χάνεται, αν μέσα σε ένα έτος ο κύριος επανακτήσει τη νομή του κτήματος που αποσπάστηκε ή εγείρει για αυτό αγωγή.

#### **4.1.5) Με ένωση κινητού με κινητό.**

Μπορεί να γίνει με δύο τρόπους, με τη συνάφεια, την ένωση δηλαδή κινητών σε ενιαίο πράγμα και με τη σύμμιξη ή σύγχυση.

##### **α) Με συνάφεια.**

Σύμφωνα με το άρθρο 1058 του Αστικού Κώδικα «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»<sup>4</sup>. «Ο κανόνας αυτός που δημιουργεί συγκυριότητα σε περίπτωση που κινητά ενωθούν σε ενιαίο πράγμα είναι

---

<sup>4</sup> Αθανάσιος Α. Δερβέναγας, Αστικός Κώδικας και εισαγωγικός νόμος, σελ.178, εκδόσεις Σακκουλα, Θεσσαλονίκη, 1997

αναγκαστικού δικαίου και δεν μπορεί να αποκλειστεί με την ιδιωτική θέληση. Μπορούν όμως οι συγκύριοι να συμφωνήσουν άλλη αναλογία. Αν το ένα από τα κινητά πράγματα που ενώθηκαν σε ενιαίο θεωρηθεί ως το κύριο, ο ιδιοκτήτης αυτού αποκτά την κυριότητα του ενιαίου αυτού πράγματος. Για το χαρακτηρισμό ενός πράγματος ως κυρίου δεν λαμβάνεται υπόψη αποκλειστικά η αξία ή ο όγκος του αλλά κυρίως η λειτουργικότητά του στο ενιαίο πράγμα. Τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα πάνω στο κύριο πράγμα εκτείνονται και στα κινητά που ενώθηκαν μαζί του. Αντίθετα, τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα των κινητών που ενώθηκαν με κύριο πράγμα αποσβήνονται και αυτοί που τα έχασαν έχουν μόνο ενοχικές αξιώσεις κατά του κυρίου του ενιαίου πράγματος. Αν κανένα από τα κινητά πράγματα που ενώθηκαν δεν θεωρείται κύριο δημιουργείται, όπως προαναφέρθηκε, συγκυριότητα κατά την αξία που είχαν τα πράγματα κατά το χρόνο της ένωσης».<sup>5</sup>

β) Με σύμμιξη και σύγχυση.

Σύμφωνα με το άρθρο 1059 του Αστικού Κώδικα «Αν κινητά αναμιχθούν έτσι, ώστε ο χωρισμός τους ο χωρισμός τους να αποβαίνει αδύνατος ή να απαιτεί δυσανάλογες δαπάνες»<sup>6</sup>, δημιουργείται συγκυριότητα. Όταν αναμιγνύονται στερεά σώματα έχουμε σύμμιξη, όταν αναμιγνύονται υγρά και αέρια έχουμε σύγχυση.

Εκείνος που έχασε το δικαίωμα κυριότητας λόγω συνάφειας, σύμμιξης ή σύγχυσης έχει απαίτηση εναντίον αυτού που ωφελήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό. Εάν θελήσει έχει το δικαίωμα να απαιτήσει αποζημίωση σύμφωνα με τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες ή να απαιτήσει να του αποδοθούν οι δαπάνες, ενώ αποκλείεται η επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση εάν το θελήσει.

#### **4.1.6) Κτήση της κυριότητας με χρησικτησία.**

Με τη χρησικτησία αποκτάται πρωτότυπα η κυριότητα κινητού ή ακινήτου πράγματος από αυτόν που νέμεται, καρπώνεται καλόπιστα το πράγμα για μεγάλο χρονικό διάστημα. Σαν βάση της χρησικτησίας είναι η αρχή της οικονομικής αξιοποίησης του ακινήτου. Η αρχή αυτή επιβάλλει να προτιμηθεί εκείνος που

---

<sup>5</sup> Αλεξάνδρα Βάρκα – Αδάμη, Στοιχεία αστικού δικαίου, σελ. 216, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή, 1995

<sup>6</sup> Αθανάσιος Α. Δερβέναγας, Αστικός Κώδικας και εισαγωγικός νόμος, σελ.178, εκδόσεις Σακκουλα, Θεσσαλονίκη, 1997

καρπώθηκε το ακίνητο για πολύ καιρό και το αξιοποίησε οικονομικά και όχι ο ιδιοκτήτης που εγκατέλειψε την εκμετάλλευσή του. Το πρόσωπο, που νέμεται το πράγμα με τα προσόντα της χρησικτησίας, ονομάζεται «χρησιδεσπόζων». Η χρησικτησία έχει ιδιαίτερη σημασία στα ακίνητα γιατί στα κινητά οι περισσότερες περιπτώσεις καλύπτονται από την καλόπιστη κτήση.

«Η πρακτική σημασία της χρησικτησίας είναι μεγάλη διότι εναρμονίζεται η πραγματική κατάσταση νομής προς την κυριότητα του πράγματος (ο χρησιδεσπόζων νομέας γίνεται κύριος) και εξασφαλίζεται η συνέχιση της οικονομικής εκμετάλλευσης του πράγματος, αφού ο χρησιδεσπόζων που εκμεταλλεύεται το πράγμα γίνεται κύριός του. Με την χρησικτησία ο καλόπιστος που αποκτά ένα πράγμα με ελαττωματικό τίτλο διευκολύνεται να αποκτήσει νόμιμα την κυριότητα. Διευκολύνεται η απόδειξη της κυριότητας γιατί ο κύριος που έχει για μακρύ χρονικό διάστημα το πράγμα στη νομή του και το εκμεταλλεύεται, μπορεί για την απόδειξη της κυριότητάς του να επικαλεστεί χρησικτησία και έτσι απαλλάσσεται από το βάρος να αποδείξει την εγκυρότητα του τίτλου του.»<sup>7</sup>

Η καθιέρωση της χρησικτησίας σαν σκοπό έχει την εκκαθάριση πολυετών αμφισβητήσεων και αβεβαιοτήτων ως προς την κυριότητα ορισμένου πράγματος, την αναγνώριση των καταστάσεων που δημιουργήθηκαν στην πράξη ως νόμιμων, τη συντήρηση, αξιοποίηση και γενικά την καλύτερη εκμετάλλευση του πράγματος για την τύχη του οποίου αδιαφόρησε ο κύριός του και στη διευκόλυνση της απόδειξης της κτήσης της κυριότητας, κυρίως στα ακίνητα, γιατί αυτός που απέκτησε την κυριότητα με χρησικτησία χρειάζεται να αποδείξει μόνο την ύπαρξη των προϋποθέσεων χρησικτησίας. Για τους λόγους αυτούς η χρησικτησία δεν δημιουργεί μόνο νέα κυριότητα, αλλά επιφέρει και την απόσβεση των εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων που τυχόν υπάρχουν πάνω στο πράγμα.

Κατά τη στάθμιση των συμφερόντων χρησιδεσπόζοντος και πραγματικού κυρίου, ο νομοθέτης σωστά δίνει την προτίμησή του στα συμφέροντα του χρησιδεσπόζοντος. Ο χρησιδεσπόζων ενδιαφέρθηκε για τη διατήρηση και αξιοποίηση του πράγματος για το καλό και της κοινωνικής οικονομίας, ενώ ο πραγματικός κύριος αδιαφόρησε για την τύχη του πράγματος.

---

<sup>7</sup> Ι. Σ. Σπυριδάκη, Εισηγήσεις αστικού δικαίου, σελ.229, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα- Κομοτηνή, 1995

Η χρησικτησία ανάλογα με τις απαιτούμενες προϋποθέσεις διακρίνεται σε τακτική και σε έκτακτη. Για να υπάρξει χρησικτησία και των δύο ειδών, απαραίτητη προϋπόθεση είναι το πράγμα να μην είναι ανεπίδεκτο χρησικτησίας και να μην εξαιρείται αυτής. Πράγματα ανεπίδεκτα χρησικτησίας είναι τα εκτός συναλλαγής. Εξαιρούνται της χρησικτησίας τα πράγματα που ανήκουν σε πρόσωπα που τελούν υπό γονική μέριμνα ή επιτροπεία όσο διαρκούν οι καταστάσεις αυτές. Ακόμη, εξαιρούνται της χρησικτησίας τα ακίνητα του δημοσίου, τα εκκλησιαστικά ακίνητα και ο αγροτικός κλήρος. Η χρησικτησία ανάλογα με τις προϋποθέσεις που απαιτεί, διακρίνεται σε τακτική και έκτακτη.

**4.1.6.i ) Τακτική χρησικτησία.** Σύμφωνα με το Άρθρο 1041 του Αστικού Κώδικα, εκείνος που έχει στη νομή του με καλή πίστη και με νόμιμο τίτλο πράγμα κινητό για μία 3ετία και ακίνητο για μία 10ετία, γίνεται κύριος του πράγματος. Προϋποθέσεις για την τακτική χρησικτησία είναι:

α) Ύπαρξη νομής. Η νομή είναι το υλικό υπόβαθρο της χρησικτησίας και συνεπώς η σπουδαιότερη προϋπόθεση. Η νομή πρέπει να είναι διαρκής, δηλαδή να ισχύει καθ' όλο τον απαιτούμενο για τη χρησικτησία χρόνο. Το άρθρο 1046 ΑΚ καθιερώνει τεκμήριο νομής ορίζοντας ότι εκείνος που έχει στη νομή του το πράγμα κατά την έναρξη και τη λήξη ορισμένης χρονικής περιόδου, τεκμαίρεται ότι το νέμεται και κατά το ενδιάμεσο χρονικό διάστημα.

β) Ύπαρξη καλής πίστης του χρησιδεσπόζοντος. Ο νομέας βρίσκεται σε καλή πίστη, όταν χωρίς βαριά αμέλεια έχει την πεποίθηση ότι απέκτησε την κυριότητα (άρθρο 1042 ΑΚ). Έτσι ο αποκτών είναι κακόπιστος αν γνώριζε ότι αυτός που του μεταβιβάζει την κυριότητα δεν ήταν κύριος ή αν το αγνοούσε από βαριά αμέλεια. Η καλή πίστη του χρησιδεσπόζοντος απαιτείται να υπάρχει μόνο κατά το χρόνο της απόκτησης της νομής και όχι καθ' όλο το διάστημα της χρησικτησίας.

γ) Ύπαρξη νόμιμου ή νομιζόμενου τίτλου. Νόμιμος τίτλος είναι κάθε απόκτηση κυριότητας που γίνεται σύμφωνα με τους ορισμούς του νόμου (πρωτότυπα ή παράγωγα). Ο νόμιμος τίτλος έχει σαν συνέπεια την άμεση απόκτηση της κυριότητας μόνο όταν είναι άψογος τόσο εξωτερικά όσο και εσωτερικά. Ο τίτλος είναι άψογος εξωτερικά όταν φέρει τα απαραίτητα στοιχεία που απαιτούνται για την απόκτηση στην οποία αφορά (π.χ. το συμβολαιογραφικό έγγραφο και η μεταγραφή). Ο τίτλος είναι άψογος εσωτερικά όταν τηρήθηκαν οι απαραίτητες προϋποθέσεις για την εγκυρότητά του (π.χ. η ικανότητα προς δικαιοπραξία). Αν ο

τίτλος δεν φέρει τα εξωτερικά στοιχεία ή πάσχει από κάποιο εσωτερικό ελάττωμα, δεν μπορεί να έχει σαν συνέπεια την απόκτηση της κυριότητας, γιατί στη πρώτη περίπτωση είναι ανύπαρκτος, ενώ στη δεύτερη δεν είναι έγκυρος. Σε περίπτωση που ο τίτλος είναι εξωτερικά ελαττωματικός π.χ. έλλειψη συμβολαιογραφικού εγγράφου δεν υπάρχει θέμα τακτικής χρησικτησίας γιατί ο τίτλος αυτός είναι ανύπαρκτος. Αν όμως ο νομέας νομίζει ότι υπάρχει τίτλος (καλή πίστη του νομέα), μπορεί κατ' εξαίρεση να γεννηθεί θέμα χρησικτησίας βάσει του τίτλου αυτού που ονομάζεται νομιζόμενος τίτλος. Προκειμένου για χρησικτησία ακινήτου δεν υπάρχει νομιζόμενος τίτλος αν δεν γίνει μεταγραφή.

δ) Ορισμένος χρόνος. Ο χρησιδεσπόζων για να αποκτήσει την κυριότητα ακινήτου με τακτική χρησικτησία πρέπει να έχει τη νομή του ακινήτου για 10 χρόνια από την επόμενη ημέρα που αποκτήθηκε η νομή. Όσον αφορά την κυριότητα κινητού, ο χρησιδεσπόζων για να αποκτήσει την κυριότητα κινητού με τακτική χρησικτησία πρέπει να έχει τη νομή του κινητού για 3 χρόνια από την επόμενη ημέρα που αποκτήθηκε η νομή.

ε) Το ακίνητο να είναι δεκτής χρησικτησίας. Από το νόμο δεν είναι δεκτικά τακτικής αλλά και έκτακτης χρησικτησίας τα παρακάτω ακίνητα: α) Τα εκτός συναλλαγής π.χ. τα κοινόχρηστα και τα κοινωφελή ακίνητα, β) Τα ακίνητα που ανήκουν σε πρόσωπα που τελούν υπό πατρική εξουσία, επιτροπεία λόγω ανηλικότητας ή δικαστικής απαγόρευσης, κηδεμονία ή δικαστική αντίληψη (τοξικομανείς), γ) Τα ακίνητα που ανήκουν στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου.

**4.1.6.ii ) Έκτακτη χρησικτησία.** Για την έκτακτη χρησικτησία κατά τον Αστικό Κώδικα αρκεί να συντρέχουν οι ακόλουθες δύο προϋποθέσεις, δηλαδή η ύπαρξη νομής και η πάροδος ορισμένου χρόνου, που είναι και για τα κινητά και για τα ακίνητα 20 χρόνια από την ημέρα που αποκτήθηκε η νομή. Η καθιέρωση της έκτακτης χρησικτησίας από το νομοθέτη έχει ως σκοπό την εκκαθάριση αβέβαιων καταστάσεων σχετικά με την κυριότητα, ακόμη και αν λείπουν οι προϋποθέσεις της τακτικής χρησικτησίας, δηλαδή η καλή πίστη του νομέα και ο νόμιμος τίτλος. Με την έκτακτη χρησικτησία δεν απαιτείται, όπως με την τακτική, η προστασία του καλόπιστου νομέα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται όσα αναπτύχθηκαν παραπάνω για την τακτική χρησικτησία. Ο λόγος που καθιερώθηκε η έκτακτη χρησικτησία είναι η εξυπηρέτηση κοινωνικών και οικονομικών σκοπών που επιβάλλουν την αξιοποίηση των αγαθών και πιο συγκεκριμένα επιβάλλουν να περιέλθει το πράγμα που

εγκαταλείφθηκε από τον κύριό του σε εκείνον που το νέμεται για πολύ καιρό και το αξιοποίησε για να μη σταματήσει η οικονομική του εκμετάλλευση.

Με την χρησικτησία, είτε είναι τακτική είτε είναι έκτακτη, σβήνεται το δικαίωμα του πρώην ιδιοκτήτη και ο χρησιδεσπότης, δηλαδή αυτός που στο πρόσωπό του συντρέχουν οι προϋποθέσεις της χρησικτησίας, αποκτά πρωτότυπα την ιδιοκτησία του κινητού ή του ακινήτου.

#### **4.1.7) Κτήση της κυριότητας με κατάληψη αδεσπότην.**

Εκείνος που παίρνει στη νομή του αδέσποτο κινητό, γίνεται κύριος του κινητού (άρθρο 1075, Α.Κ.). Αδέσποτα κινητά είναι τα εγκαταλελειμμένα, δηλαδή τα κινητά τη νομή των οποίων εγκατέλειψε ο κύριός τους με σκοπό να παραιτηθεί της κυριότητάς τους (άρθρο 1076, Α.Κ.) και τα άγρια ζώα και τα προϊόντα της θάλασσας εφόσον βρίσκονται στη φυσική τους ελεύθερα και όχι κλεισμένα σε ζωολογικούς κήπους ή ιχθυοτροφεία.

Όσον αφορά ορισμένα αδέσποτα κινητά μπορεί να υπάρχουν ορισμένες απαγορευτικές διατάξεις, όπως η απαγόρευση της θήρας ή της αλιείας σε ορισμένες χρονικές περιόδους ή σε ορισμένες προστατευόμενες περιοχές, ενώ όσον αφορά κινητά που έχουν είτε αρχαιολογική είτε πολιτιστική αξία υπάρχουν ειδικοί νόμοι που τα προστατεύουν.

Σε ό,τι έχει να κάνει με αδέσποτα ακίνητα καθώς και οι περιουσίες όσων πεθαίνουν χωρίς κληρονόμο (έρημος κλήρος) ανήκουν στο δημόσιο.

#### **4.1.8) Κτήση της κυριότητας με εύρεση απολωλότην.**

« Απολωλότα είναι τα χαμένα κινητά πράγματα που ξέφυγαν από τη νομή του κυρίου ακούσια, δηλαδή χωρίς τη θέλησή του και τα οποία χωρίς να είναι κλοπιμαία ή αδέσποτα δεν βρίσκονται στη νομή κανενός. Εκείνος που βρίσκει χαμένα κινητά πράγματα γίνεται υπό ορισμένες προϋποθέσεις κύριος αυτών.»<sup>8</sup>

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα και το άρθρο 1081, όποιος βρει 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

---

<sup>8</sup> Αλεξάνδρα Βάρκα – Αδάμη, Στοιχεία αστικού δικαίου, σελ. 209, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή, 1995

που γνωρίζει εφόσον συντελούν στην ανεύρεση του δικαιούχου. Ο ευρών δεν έχει υποχρέωση να ειδοποιήσει, αν η αξία του αντικειμένου δεν ξεπερνάει ορισμένο χρηματικό ποσό.

Ο ευρών έχει υποχρέωση να φυλάξει και να συντηρήσει το πράγμα, εκτός αν προτιμάει 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 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 1082 Α.Κ. Η αστυνομική αρχή έχει δικαίωμα οποιαδήποτε στιγμή να απαιτήσει να της παραδοθεί το πράγμα. Αφού ο ευρών της το παραδώσει είτε αυθόρμητα είτε ύστερα από πρόσκλησή της, απαλλάσσεται από κάθε ευθύνη για μεταγενέστερα γεγονότα.

Ο ευρών έχει δικαίωμα να απαιτήσει από τον δικαιούχο, όταν εκείνος βρεθεί, κάθε δικαιολογημένη κατά τις περιστάσεις δαπάνη για τη φύλαξη και συντήρηση του πράγματος ή για την αναζήτηση του δικαιούχου (άρθρο 1085 Α.Κ.), αλλά και εύρετρα που προσδιορίζονται κατά το χρόνο της απόδοσης στο 10%, στο 5% και στο 2% ανάλογα με την αξία του πράγματος. Αν το πράγμα έχει αξία μόνο για τον δικαιούχο, τα εύρετρα ορίζονται κατά εύλογη κρίση. Ο ευρέτης δεν έχει δικαίωμα να ζητήσει εύρετρα, αν παρέλειψε χωρίς δικαιολογία να ειδοποιήσει ή απέκρυψε την εύρεση (άρθρο 1086 Α.Κ.).

Κατά το άρθρο 1088 του Αστικού Κώδικα, με την παρέλευση ενός έτους από την ειδοποίηση της αστυνομικής αρχής ο ευρών αποκτάει την πρωτότυπη κυριότητα του πράγματος από τη στιγμή της εύρεσης, εκτός εάν στο μεταξύ ο δικαιούχος έγινε γνωστός στην αρχή ή στον ευρέτη. Με την απόκτηση της κυριότητας επέρχεται απόσβεση και κάθε έμπρακτου δικαιώματος τρίτου. Αν ο ευρών δεν παραλάβει το πράγμα που απέκτησε κατά κυριότητα μέσα στην προθεσμία που του τέθηκε από την αστυνομική αρχή, τότε η κυριότητα του πράγματος περιέρχεται στο δήμο ή στην κοινότητα του τόπου όπου βρέθηκε το πράγμα (άρθρο 1091 Α.Κ.). Αν ο δικαιούχος γίνει γνωστός πριν περάσει ο ένας χρόνος, ο ευρών μπορεί να απαιτήσει τις δαπάνες αλλά και τα εύρετρα θέτοντας προθεσμία που δεν μπορεί να λήγει πριν την παρέλευση του ενός έτους. Όταν η προθεσμία του ενός έτους περάσει άπρακτη, ο ευρέτης αποκτάει την κυριότητα του πράγματος (άρθρο 1089 Α.Κ.).



Όταν ένα πράγμα βρεθεί μέσα σε οίκημα ή σε άλλο δημόσιο χώρο, σύμφωνα με το άρθρο 1092 του Αστικού Κώδικα, εκείνος που θα βρει ένα πράγμα σε κατοικημένο κτήριο ή μέσα σε χώρο προορισμένο για τη χρήση του κοινού, έχει την υποχρέωση να το παραδώσει στον κύριο του κτηρίου ή στον μισθωτή ή σε αυτόν που έχει την εποπτεία του χώρου. Σε αυτή την περίπτωση ως ευρέτης λογίζεται εκείνος στον οποίο παραδόθηκε το πράγμα και είναι αυτός που πρέπει να ακολουθήσει τις διαδικασίες που αναφέρονται παραπάνω για την ανεύρεση του δικαιούχου.

Εκείνος που βρίσκει και παίρνει στη νομή του κινητό πράγμα αξίας που είναι κρυμμένο μέσα σε άλλο πράγμα, είτε κινητό είτε ακίνητο (θησαυρός), για τόσο πολύ καιρό ώστε να μην μπορεί να εξακριβωθεί ο κύριός του, γίνεται κύριος του μισού θησαυρού. Ο άλλος μισός ανήκει στον ιδιοκτήτη του πράγματος όπου ήταν κρυμμένος ο θησαυρός. Αν ο ευρών είναι και κύριος του πράγματος όπου ήταν κρυμμένος ο θησαυρός τότε αποκτάει ολόκληρο το θησαυρό (άρθρο 1093 Α.Κ.).

#### **4.1.9) Κτήση κινητού από μη κύριο.**

Η κυριότητα μεταβιβάζεται από τον κύριο, όμως η κυριότητα κινητού αποκτάται και από μη κύριο, όταν εκείνος που το αποκτά είναι καλόπιστος, δηλαδή πιστεύει ότι αυτός που του μεταβιβάζει το πράγμα είναι ο πραγματικός κύριος του πράγματος. Επομένως η έλλειψη της κυριότητας εκείνου που μεταβιβάζει το κινητό πράγμα καλύπτεται από την καλή πίστη αυτού που αποκτά.

Η μεταβίβαση κινητού από μη κύριο σε εκείνον που το αποκτάει καλόπιστα δεν επέρχεται, αν το μεταβιβαζόμενο έχει ξεφύγει από τη νομή του κυρίου με κλοπή ή με απώλεια (άρθρο 1038 Α.Κ.). Όταν πρόκειται για χρήματα ή ανώνυμους τίτλους μπορεί να γίνει η μεταβίβαση κινητού από τον μη κύριο σε εκείνον που τα αποκτάει καλόπιστα ακόμη και αν 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 σε αγορά (άρθρο 1039 Α.Κ.).

#### **4.1.10) Κτήση της κυριότητας με ειδοποιία..**

« Εκείνος που παράγει με επεξεργασία ή μετάπλαση ξένης ύλης νέο κινητό πράγμα, αποκτά την κυριότητα πάνω σε αυτό μόνο εφόσον η αξία της εργασίας που κατέβαλε είναι προφανώς ανώτερη από την αξία της ύλης. Ως επεξεργασία

θεωρείται και η γραφή, η χαρακτηριστική, η ζωγραφική, η ιχνογραφία, η φωτογραφία, η εκτύπωση, καθώς και κάθε άλλη παρόμοια επεξεργασία της επιφάνειας.»<sup>9</sup> Η κατασκευή νέου κινητού πράγματος με επεξεργασία ξένης ύλης είναι η ειδοποιία, όπως για παράδειγμα η επεξεργασία του χρυσού για την κατασκευή κοσμήματος.

Εκείνος που έχασε το δικαίωμα κυριότητας λόγω ειδοποιίας έχει απαίτηση εναντίον αυτού που ωφελήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό. Εάν θελήσει έχει το δικαίωμα να απαιτήσει αποζημίωση σύμφωνα με τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες ή να απαιτήσει να του αποδοθούν οι δαπάνες, ενώ αποκλείεται η επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση εάν το θελήσει. Η επιδιόρθωση του πράγματος δεν αποτελεί ειδοποιία.

#### **4.1.11) Κτήση της κυριότητας καρπών.**

Η κυριότητα των προϊόντων ή άλλων συστατικών του πράγματος ανήκει και μετά τον αποχωρισμό στον κύριο του πράγματος. Όμως, 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 για αυτόν που έχει καλόπιστη νομή επικαρπίας πάνω στο πράγμα (άρθρο 1066 Α.Κ.)

## **4.2 ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ**

Παράγωγη είναι η κτήση της κυριότητας όταν η κυριότητα αποκτάται από άλλο πρόσωπο με τη θέλησή του. Διακρίνουμε την μεταβίβαση κυριότητας στα κινητά και στα ακίνητα. Τόσο στα κινητά όσο και στα ακίνητα η κυριότητά τους αποκτάται παράγωγα κυρίως με εμπράγματη σύμβαση αλλά και με κληρονομική διαδοχή, κληροδοσία κ.ά.

### **4.2.1) Μεταβίβαση κυριότητας κινητού.**

Σύμφωνα με το άρθρο 1034 του Αστικού Κώδικα, για τη μεταβίβαση της κυριότητας κινητού απαιτείται η συνδρομή δύο στοιχείων: η παράδοση της νομής του από τον κύριο (μεταβιβάζων) σε αυτόν που την αποκτά (αποκτώντα) και η συμφωνία των δύο (μεταβιβάζοντος και αποκτώντα) ότι μετατίθεται, μεταβιβάζεται

---

<sup>9</sup> Γρηγ. Σπ. Μεντή – Νίκου Σαρρή, Εισαγωγή στο δίκαιο και στοιχεία αστικού δικαίου, σελ.210, εκδόσεις Έλλην, Αθήνα, 1995

η κυριότητα. Και τα δύο αυτά στοιχεία μαζί, η μεταβιβαστική συμφωνία και η παράδοση της νομής είναι δύο αυτοτελείς συμβάσεις που αποτελούν τη σύνθετη εμπράγματη σύμβαση για τη μεταβίβαση του κινητού.

Εξαίρεση στον κανόνα που θέλει ο μεταβιβάζων να είναι κύριος του κινητού και να έχει την εξουσία διαθέσεως του δικαιώματος κυριότητάς του, αποτελεί η καλόπιστη κτήση κυριότητας κινητού από μη κύριο που αποσκοπεί στην προστασία της ασφάλειας των συναλλαγών με αντικείμενο κινητά. Κατά το άρθρο 1036 του Α.Κ. «Με την εκποίηση κινητού κατά το άρθρο 1034 εκείνος που αποκτά γίνεται κύριος και αν ακόμη η κυριότητα του πράγματος δεν ανήκει σε 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.»<sup>10</sup>

Ο κανόνας αυτός δε ισχύει στην περίπτωση που το μεταβιβαζόμενο είναι κλοπιμαίο ή κάποιος το έχει χάσει, τότε ο αποκτών δεν γίνεται κύριος, ακόμη και αν είναι καλόπιστος. Αν όμως τα κλοπιμαία ή χαμένα πράγματα είναι χρήματα ή ανώνυμοι τίτλοι ή εκποιούνται σε δημόσιο πλειστηριασμό ή σε εμπορική πανήγυρη ή αγορά, ο αποκτών εάν είναι καλόπιστος, γίνεται κύριος.

Η μεταβίβαση της κυριότητας κινητού πράγματος μπορεί να γίνει και με αντιπρόσωπο για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος ή του αποκτώντος ή και των δύο. Κατά κανόνα δεν απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο, άρα αρκεί ένα ιδιωτικό έγγραφο ή η προφορική συμφωνία. Για τη μεταβίβαση της κυριότητας ορισμένων κινητών όπως αυτοκινήτων, πλοίων, αεροσκαφών υπάρχουν ειδικές διατάξεις.

#### **4.2.2) Μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου.**

Στην παράγωγη κτήση κυριότητας, σχετικά με τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου με εμπράγματη σύμβαση αναφέρεται το άρθρο 1033 του Αστικού Κώδικα. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό «Για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται συμφωνία μεταξύ του κυρίου και εκείνου που την αποκτάει, ότι

---

<sup>10</sup> Αθανάσιος Α. Δερβέναγας, Αστικός Κώδικας και εισαγωγικός νόμος, σελ.175, εκδόσεις Σακκουλα, Θεσσαλονίκη, 1997

μετατίθεται σε αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία. Η συμφωνία γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή».<sup>11</sup> Όπως προκύπτει από το άρθρο αυτό για την έγκυρη κτήση της κυριότητας στα ακίνητα απαιτούνται οι εξής προϋποθέσεις, οι οποίες είναι η συμφωνία, η νόμιμη αιτία της μεταβίβασης, το συμβολαιογραφικό έγγραφο και η μεταγραφή.

Η συμφωνία γίνεται μεταξύ του μεταβιβάζοντος, ο οποίος είναι κύριος του ακινήτου πάντα και εκείνου που αποκτά, ότι μετατίθεται σε αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία. Η συμφωνία αυτή είναι εμπράγματη σύμβαση. Η νόμιμη αιτία της εμπράγματης σύμβασης, δηλαδή ο λόγος της μεταβίβασης της κυριότητας, στα ακίνητα είναι πάντα αιτιώδης σε αντίθεση με τα κινητά που είναι αναιτιώδης. Η νόμιμη αιτία είναι ενοχική σύμβαση. Με την ενοχική σύμβαση αναλαμβάνεται η υποχρέωση μεταβίβασης της κυριότητας και με την εμπράγματη μεταβιβάζεται η κυριότητα. Για να είναι έγκυρη η εμπράγματη σύμβαση πρέπει να είναι έγκυρη και η ενοχική που αποτελεί τη νόμιμη αιτία. Το συμβολαιογραφικό έγγραφο είναι απαραίτητο για τη σύσταση της εμπράγματης σύμβασης, εάν δεν υπάρχει αυτό, τότε η σύμβαση είναι άκυρη.

Τέλος, η εμπράγματη σύμβαση μεταβίβασης ακινήτου πρέπει να μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο για λόγους δημοσιότητας, δηλαδή για να μάθουν οι τρίτοι την μεταβολή αυτής της νομικής κατάστασης του ακινήτου αλλά και για να διευκολύνονται και να προστατεύονται οι συναλλαγές. Χωρίς μεταγραφή δεν μπορεί να γίνει η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου. Σε περίπτωση διαδοχικών μεταβιβάσεων της κυριότητας του ίδιου ακινήτου, κύριος γίνεται αυτός που μετέγραψε πρώτος τον τίτλο του.

---

<sup>11</sup> Δημ. Γ. Χριστοφιλοπούλου, Εισαγωγή στο δίκαιο- Βασικοί θεσμοί ιδιωτικού δικαίου, σελ. 151, εκδόσεις Π.Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ, Αθήνα, 1998

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5<sup>ο</sup>

### **Οι περιορισμοί της κυριότητας.**

Η κυριότητα είναι η άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία πάνω στο πράγμα, αλλά αυτό δεν σημαίνει ότι δεν υπόκειται σε περιορισμούς. Άλλωστε το δικαίωμα της κυριότητας ασκείται με την επιφύλαξη που θέτει το άρθρο 1000 του αστικού κώδικα ότι η άσκησή του δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων.

Η κυριότητα, όπως αναφέρεται παραπάνω, είναι καθολική και υπάρχει ανισότητα στην κατανομή των οικονομικών αγαθών με αποτέλεσμα να δημιουργείται σύγκρουση μεταξύ του ατομικού και κοινωνικού συμφέροντος. Ένας τρόπος με τον οποίο μπορούμε να επιτύχουμε να μετριάσουμε τη σύγκρουση αυτή είναι οι περιορισμοί της κυριότητας.

Οι περιορισμοί αυτοί, που έχουν σαν σκοπό να εξυπηρετήσουν το γενικότερο κοινωνικό συμφέρον και να καταστήσουν την κυριότητα κοινωνική λειτουργία, διακρίνονται σε γενικούς και ειδικούς περιορισμούς, άλλοτε περιορίζουν τις θετικές εκδηλώσεις της κυριότητας και άλλοτε τις αρνητικές, ενώ επιβάλλονται κυρίως με διατάξεις δημοσίου αλλά και ιδιωτικού δικαίου.

#### **5.1 Γενικοί περιορισμοί**

Οι γενικοί περιορισμοί προκύπτουν από τα άρθρα 17, 24 και 25 παράγραφος 3 του Συντάγματος και 281 του Αστικού Κώδικα, ειδικότερα:

α) Σύμφωνα με το άρθρο 17 παράγραφος 1 του Συντάγματος, το Κράτος προστατεύει την ιδιοκτησία. Όμως τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας του ατόμου δεν μπορούν να ασκούνται σε βάρος του γενικού συμφέροντος. Το ατομικό δικαίωμα της ιδιοκτησίας αναγνωρίζεται και προσδιορίζονται τα πλαίσια και οι όροι προστασίας του. Λόγω της προστασίας αυτής όμως δεν εμποδίζεται ο κοινός νομοθέτης να θεσπίζει, βάσει αντικειμενικών κριτηρίων και για εξυπηρέτηση του γενικότερου συμφέροντος, περιορισμούς που αφορούν στο περιεχόμενο και την έκταση του δικαιώματος της κυριότητας, εφόσον με αυτούς τους περιορισμούς δεν εκμηδενίζεται ή δεν γίνεται αδρανής η κυριότητα.

β) Σύμφωνα με το ίδιο άρθρο παράγραφος 2, είναι δυνατή η απαλλοτρίωση οποιουδήποτε ακινήτου για δημόσια ωφέλεια, έναντι προηγούμενης πλήρους αποζημίωσης.

γ) Το άρθρο 24 του Συντάγματος προβλέπει την συμμετοχή των ιδιοκτησιών στην ενεργοποίηση οικιστικής περιοχής με εισφορά από την πλευρά τους σε γη και χρήμα.

δ) Το άρθρο 25 παράγραφος 3 του Συντάγματος προβλέπει την απαγόρευση καταχρηστικής άσκησης του Δικαιώματος και

ε) Το άρθρο 281 Αστικού Κώδικα απαγορεύει γενικά την κατάχρηση δικαιώματος. Για παράδειγμα, ο ιδιοκτήτης Α ανεγείρει πάνω στο οικοπέδο τοίχο σε τέτοιο ύψος που, να μεν απαγορεύεται από τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, αλλά έχει ως σκοπό να αποστερήσει το γείτονα αποστερήσει το γείτονα από το φωτισμό του κτιρίου του.

Έτσι λοιπόν, βάσει των παραπάνω άρθρων ο ιδιοκτήτης ακινήτου δεν μπορεί να αντιτάξει την απόλυτη και καθολική εξουσία του κατά του Δημοσίου και των άλλων δημόσιων οργανισμών υπέρ των οποίων κηρύσσεται η απαλλοτρίωση του ακινήτου του, ούτε και κατά οποιουδήποτε ιδιώτη ασκώντας καταχρηστικά την εξουσία του. Δηλαδή η εξουσία του ιδιοκτήτη ασκείται μέσα σε νόμιμα όρια.

## **5.2 Ειδικοί περιορισμοί:** Περιορισμοί από το νόμο

Σύμφωνα με όσα ορίζει το άρθρο 1000 του Αστικού Κώδικα « ο κύριος του πράγματος μπορεί, εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρέσκειαν και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σε αυτό»<sup>12</sup>. Από τη διάταξη αυτή φαίνεται ότι ο ιδιοκτήτης έχει απεριόριστη εξουσία στο ακίνητο εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ή στα δικαιώματα τρίτων. Ως νόμος εννοείται εδώ οποιοσδήποτε κανόνας ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου. Ως δικαιώματα τρίτων εδώ εννοούνται κυρίως τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, δηλαδή οι δουλείες και η υποθήκη, Έτσι λοιπόν οι ειδικοί περιορισμοί της κυριότητας χωρίζονται σε περιορισμούς που επιβάλλονται από το νόμο και σε περιορισμούς που επιβάλλονται από τα δικαιώματα τρίτων. Όλοι αυτοί οι περιορισμοί της κυριότητας αναφέρονται και περιορίζουν είτε το θετικό

---

<sup>12</sup> Αθανάσιος Α. Δερβέναγας, Αστικός Κώδικας και εισαγωγικός νόμος, σελ.169, εκδόσεις Σακκουλα, Θεσσαλονίκη, 1997

περιεχόμενο της κυριότητας, δηλαδή την εξουσία διάθεσης του ακινήτου κατ' αρέσκεια, είτε το αρνητικό περιεχόμενο της κυριότητας, δηλαδή την εξουσία αποκλεισμού κάθε ενέργειας τρίτου πάνω στο ακίνητο.

Οι περιορισμοί που επιβάλλονται από το νόμο, είτε από τις διατάξεις του ιδιωτικού είτε από τις διατάξεις του δημοσίου δικαίου, δεν αποτελούν στοιχεία περιοριστικά της κυριότητας αλλά καθοριστικά, εννοιολογικά της. Με τους περιορισμούς αυτούς, βάσει των οποίων δεν μπορεί να υπερβεί ορισμένα όρια η εξουσία της κυριότητας, έμμεσα περιορίζεται η έννοια της κυριότητας. Έτσι οι περιορισμοί αυτοί αποτελούν όρια όχι στην εξουσία της κυριότητας αλλά στην άσκησή της. Δηλαδή δεν είναι αληθινοί περιορισμοί, αλλά προσδιορισμοί της κυριότητας και χρησιμεύουν για τον καθορισμό του περιεχομένου της. Αντίθετα, οι περιορισμοί που επιβάλλονται από δικαιώματα τρίτων, όπως υποθήκες ή δουλείες, δεν είναι προσδιορισμοί αλλά στην κυριολεξία περιορισμοί της κυριότητας γιατί ο κύριος, με τη σύσταση των δικαιωμάτων αυτών περιορίζει ως προς ορισμένες χρησιμότητες του ακινήτου το περιεχόμενο της κυριότητάς του.

Στην πράξη είναι δύσκολο να διαπιστώσουμε αν ένας περιορισμός αποτελεί εννοιολογικό ή περιοριστικό στοιχείο της κυριότητας. Η πρακτική σημασία είναι μεγάλη. Αν ο περιορισμός από το νόμο χαρακτηριστεί ως στοιχείο καθοριστικό, εννοιολογικό της κυριότητας, τότε δεν έρχεται σε αντίθεση με το άρθρο 17 του Συντάγματος που προστατεύει την κυριότητα, γιατί οι νόμοι που περιορίζουν την δυνατότητα άσκησης της εξουσίας της κυριότητας δεν είναι αντισυνταγματικοί. Αντίθετα, αν ο περιορισμός αυτός χαρακτηριστεί ως στοιχείο περιοριστικό της εξουσίας του κυρίου πάνω στο ακίνητο τότε υπάρχει αντίθεση με το παραπάνω άρθρο του Συντάγματος.

Οι περιορισμοί της κυριότητας που επιβάλλονται με διάφορους ειδικούς νόμους, νόμιμοι περιορισμοί, χωρίζονται σε δύο κατηγορίες : α) σε περιορισμούς που επιβάλλονται από διατάξεις του ιδιωτικού δικαίου και β) σε περιορισμούς που επιβάλλονται από διατάξεις του δημοσίου δικαίου. Οι διατάξεις του ιδιωτικού δικαίου, κυρίως του αστικού κώδικα, που αφορούν τους περιορισμούς αυτούς, έχουν σαν σκοπό την προστασία του ιδιωτικού συμφέροντος και συνεπώς ιδρύουν κατά το πλείστον ενοχικό δικαίωμα, συναφές με το περιεχόμενό τους, του ενδιαφερόμενου γείτονα. Αντίθετα, οι περιορισμοί που επιβάλλονται από διατάξεις του δημοσίου δικαίου έχουν σαν σκοπό να προστατεύουν το γενικότερο κοινωνικό

συμφέρον και συνεπώς δεν θεμελιώνουν συνήθως ενοχικό δικαίωμα του γείτονα αλλά εξουσία της Διοικήσεως να ελέγξει την εφαρμογή τους.

Για παράδειγμα, στην περιοχή Α οι όροι και περιορισμοί δομήσεως επιβάλλουν, εκτός των άλλων, η πλευρική απόσταση των οικοδομών από τα όρια του οικοπέδου να είναι τουλάχιστον 6 μέτρα από τα όρια του οικοπέδου. Ο Μ καταφέρει και παίρνει άδεια οικοδομής σε απόσταση 2 μέτρα από τα όρια του οικοπέδου και έτσι για το γείτονα Γ δημιουργείται ένας περιορισμός της ιδιοκτησίας του π.χ. η οικοδομή του Μ θα βρίσκεται πιο κοντά με το σπίτι του και ενδεχομένως να του δημιουργεί διάφορα προβλήματα φωτισμού, αερισμού κτλ.. Επειδή, όμως ο περιορισμός αυτός δημιουργείται από διατάξεις δημοσίου δικαίου, δεν έχει ο ένας καμία αξίωση κατά του άλλου. Το μόνο που μπορεί να κάνει ο Γ είναι να προσβάλλει με αίτηση ακυρώσεως στο Συμβούλιο Επικρατείας την οικοδομική άδεια που χορηγήθηκε στον Μ ως παράνομη.

Όταν όμως ο ιδιοκτήτης ακινήτου παραβιάζει μια διάταξη δημοσίου δικαίου π.χ. Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, χωρίς να υπάρχει και παράνομη συμπεριφορά της Διοίκησης, τότε ο γειτονικός ιδιοκτήτης μπορεί, αν προσβάλλονται τα συμφέροντά του όπως αυτά προστατεύονται από διατάξεις του ιδιωτικού δικαίου, να προστατευθεί με τις διατάξεις αυτές. Αν όμως δεν παραβιάζεται διάταξη του ιδιωτικού δικαίου, τότε ο γειτονικός ιδιοκτήτης δεν έχει καμία προστασία. Το μόνο που μπορεί να κάνει είναι να καταγγείλει την παράβαση του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού στην αρμόδια αρχή.

### **5.3 Οι περιορισμοί της κυριότητας από διατάξεις του ιδιωτικού δικαίου (Αστικού Κώδικα).**

Οι περιορισμοί αυτοί αφορούν σε ορισμένο ακίνητο σε σχέση με τα γειτονικά ακίνητα. Περιέχονται κυρίως στις διατάξεις των άρθρων 1003 – 1032 του Αστικού Κώδικα και αποτελούν το λεγόμενο γειτονικό δίκαιο. Όμως διατάξεις του γειτονικού δικαίου βρίσκονται και σε άλλους ειδικούς νόμους όπως για παράδειγμα στη νομοθεσία περί σχεδίων πόλεων, στο γενικό οικοδομικό κανονισμό, στην αγροτική νομοθεσία κλπ. Επειδή τα όρια των ακινήτων είναι όχι φυσικά, αλλά τεχνητά, η άσκηση της εξουσίας πάνω στο ακίνητο έχει ως συνέπεια την επένεργεια και πάνω στα γειτονικά ακίνητα.

Το δικαίωμα του ιδιοκτήτη να διαθέτει το ακίνητό του όπως θέλει μπορεί να συγκρουστεί με το δικαίωμα του ιδιοκτήτη του γειτονικού ακινήτου να αποκρούσει κάθε επέμβαση τρίτου πάνω στο ακίνητο και συνεπώς να προκύψουν διάφορες



διενέξεις και συγκρούσεις μεταξύ των ιδιοκτητών των γειτονικών ακινήτων. Για να αποφευχθούν οι διενέξεις και οι συγκρούσεις αυτές τα άρθρα του αστικού κώδικα επιβάλλουν ορισμένες υποχρεώσεις στον κύριο του ακινήτου και μπορούμε να τις κατατάξουμε σε τρεις κατηγορίες: 1) υποχρεώσεις για παράλειψη, 2) υποχρεώσεις για ανοχή, 3) υποχρεώσεις για πράξη.

Παράλειψη, σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να παραλείπει κάποια ενέργεια πάνω στο ακίνητο την οποία θα μπορούσε να επιχειρήσει βάσει του άρθρου 1000 του Α.Κ. και μάλιστα βάσει της εξουσίας διαθέσεως που πηγάζει από την κυριότητα.

Έτσι, ενώ ο ιδιοκτήτης μπορεί να προβαίνει σε οποιαδήποτε ενέργεια πάνω στο ακίνητό του, το άρθρο 1004 του Α.Κ. του απαγορεύει την κατασκευή ή διατήρηση εγκαταστάσεων στο γειτονικό ακίνητο εφόσον από την ύπαρξη ή τη χρήση τους προβλέπονται με βεβαιότητα παράνομες ενέργειες πάνω στο γειτονικό ακίνητο.

Το άρθρο 1007 του Α.Κ. για ανόρυξη κοντά στα θεμέλια του γείτονα αναφέρει ότι, 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.

Σύμφωνα με το άρθρο 1024 του Α.Κ. για υποχρεώσεις από τη ροή των νερών, τα αγροτικά ακίνητα που βρίσκονται χαμηλότερα δέχονται τα νερά που τρέχουν φυσικά και χωρίς χειροποίητο έργο από αυτά που βρίσκονται ψηλότερα. Στον κύριο του χαμηλότερου ή του ψηλότερου ακινήτου απαγορεύεται να φτιάξει κατασκευάσμα που θα εμποδίζει ή θα μεταβάλλει την φυσική ροή των νερών.

Το άρθρο 1027 του Α.Κ. για νερό για τη χρήση του χωριού αναφέρει ότι, ο κύριος του ακινήτου δεν μπορεί χρησιμοποιώντας το νερό της πηγής που υπάρχει στο ακίνητο ή ανοίγοντας πηγάδι σε αυτό, να αποκόψει ή να μειώσει σημαντικά το νερό που χρησιμοποιείται ήδη από τους κατοίκους του χωριού για τις ανάγκες τους.

Ανοχή, σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να υποστεί, να δεχτεί δηλαδή ενέργεια τρίτου που κανονικά βάσει του άρθρου 1000 του Α.Κ. θα μπορούσε να αποκρούσει.

Έτσι, ενώ ο κύριος μπορεί να απαγορεύει κάθε ενέργεια τρίτου πάνω στο ακίνητό του, «το άρθρο 1003 του Α.Κ. τον υποχρεώνει να ανέχεται την εκπομπή καπνού, αιθάλης, αναθυμιάσεων, θερμότητας, θορύβου ή άλλες παρόμοιες επενέργειες, όταν αυτές δεν είναι ουσιώδεις, που προέρχονται από άλλο ακίνητο, εφόσον αυτές δεν παραβιάζουν σημαντικά τη χρήση του ακινήτου ή προέρχονται

από χρήση συνήθη για ακίνητα της περιοχής του κτήματος από το οποίο προκαλείται η βλάβη.

Σύμφωνα με το άρθρο 1008 του Α.Κ. για ρίζες ή κλαδιά του γειτονικού ακινήτου, ο κύριος ακινήτου μπορεί να κόψει και να κρατήσει για τον εαυτό του τις ρίζες των δέντρων του γειτονικού ακινήτου που εισχωρούν κτήμα του. Το ίδιο ισχύει και για τα κλαδιά των δέντρων του γειτονικού ακινήτου που επεκτείνονται πάνω από το κτήμα του, εφόσον προηγουμένως τάχθηκε 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.

Το άρθρο 1018 του Α.Κ. για ανοχή επισκευών αναφέρει ότι, αν απαιτείται για την επισκευή ή την ανακαίνιση κτιρίου η είσοδος και η κυκλοφορία του εργαζόμενου προσωπικού στο γειτονικό ακίνητο ή η παροδική τοποθέτηση σε 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 τυχόν ζημιά.

Στο άρθρο 1025 του Α.Κ. αναφέρεται ότι ο κύριος του ακινήτου έχει υποχρέωση να ανέχεται την επισκευή ή την αποκατάσταση των κατασκευασμάτων που υπάρχουν σε αυτό για την περιστολή της φοράς του νερού, εφόσον γίνεται χωρίς βλάβη του. Η δαπάνη βαρύνει εκείνους που ωφελούνται ανάλογα με την ωφέλειά τους.»<sup>13</sup>

Πράξη, σημαίνει ότι ο ιδιοκτήτης είναι υποχρεωμένος να προβεί σε ορισμένη ενέργεια στο ακίνητό του την οποία θα μπορούσε να αποφύγει με βάση το άρθρο 1000 του Α.Κ.

Έτσι, ενώ ο ιδιοκτήτης μπορεί να ενεργεί όπως θέλει πάνω στο ακίνητό του, το άρθρο 1006 του Α.Κ. αναφέρει ότι εάν 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.

Κατά το άρθρο 1019 του Α.Κ., ο κύριος ακινήτου έχει δικαίωμα να απαιτήσει από τον κύριο του γειτονικού κτήματος να κατασκευαστούν από κοινού και με

---

<sup>13</sup> Γρηγ. Σπ. Μεντή – Νίκου Σαρρή, Εισαγωγή στο δίκαιο και στοιχεία αστικού δικαίου, σελ.206, εκδόσεις Έλλην, Αθήνα, 1995

κοινή δαπάνη σταθερά ορόσημα ή να αποκαταστήσουν τα ορόσημα που μετακινήθηκαν ή έχουν φθαρεί.

Σύμφωνα με το άρθρο 1023 του Α.Κ. καθένας από τους γείτονες έχει δικαίωμα να απαιτήσει την αποκοπή του δέντρου που βρίσκεται πάνω στα όρια εφόσον δεν χρησιμεύει ως ορόσημο.

Το άρθρο 1026 του Α.Κ. για το βρόχινο νερό της στέγης αναφέρει ότι, ο ιδιοκτήτης οικοδομής έχει υποχρέωση να κατασκευάσει τη στέγη έτσι ώστε τα νερά της βροχής να μη οδηγούνται προς το κτήμα του γείτονα.

#### **5.4 Οι περιορισμοί της κυριότητας από διατάξεις του δημοσίου δικαίου.**

Περιορισμοί της κυριότητας από διατάξεις του δημοσίου δικαίου τίθενται για λόγους δημόσιας τάξης και ασφάλειας, όπως για παράδειγμα η απαγόρευση κατοχής όπλων και εκρηκτικών υλών, περιορισμοί για την προστασία του τοπίου και των αρχαιολογικών χώρων, για την προστασία της δημόσιας υγείας για τη διασφάλιση της οικοδομικής τάξης και γενικά για λόγους κοινωνικής πολιτικής. Οι περιορισμοί που τίθενται στην κυριότητα από διατάξεις δημοσίου δικαίου και αποσκοπούν στην προστασία του κοινωνικού συνόλου, συνήθως δεν δημιουργούν ενοχικά δικαιώματα τρίτων. Το Κράτος για να προστατέψει το γενικότερο κοινωνικό συμφέρον επεμβαίνει στον τομέα που αφορά το έδαφος και επιβάλλει ορισμένους περιορισμούς στην ιδιοκτησία που έχουν σαν σκοπό να την καταστήσουν κοινωνική λειτουργία. Οι περιορισμοί αυτοί του δημοσίου δικαίου, που επιβάλλονται προς όφελος του δημοσίου συμφέροντος, σε αντίθεση με τους περιορισμούς του ιδιωτικού συμφέροντος, είναι πολλοί σε αριθμό και συνεχώς αυξανόμενοι με τέτοιο τρόπο ώστε το άρθρο 1000 του αστικού κώδικα που τους παρουσιάζει σαν εξαίρεση να μην ανταποκρίνεται σήμερα στην πραγματικότητα.

Τους περιορισμούς αυτούς μπορούμε να τους κατατάξουμε στις ακόλουθες κατηγορίες:

5.4.1) Περιορισμοί για λόγους υγιεινής, ασφάλειας, οικονομίας και αισθητικής των πόλεων και γενικότερα των οικισμών της χώρας, δηλαδή πολεοδομικοί περιορισμοί. Σε αυτή την κατηγορία υπάγονται όλοι οι περιορισμοί που θεσπίζει το άρθρο 9 του Ν. Δ. της 17-7-1923 και τα Π.Διατάγματα που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του καθώς και οι περιορισμοί του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού και των ειδικότερων οικοδομικών κανονισμών.

5.4.2) Περιορισμοί για λόγους προστασίας των αρχαίων αλλά και νεοτέρων μνημείων των ιστορικών και αρχαιολογικών χώρων κλπ. που εισάγουν οι νόμοι

5351/1932 «περί αρχαιοτήτων» και 1469/1950 «περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενέστερων του 1830» και το άρθρο 4 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού. Σπουδαιότεροι από τους περιορισμούς αυτούς είναι οι ακόλουθοι: 1. Απαγορεύεται, χωρίς την άδεια της αρμόδιας Αρχής, η εκσκαφή μέσα στο κτήμα του ιδιοκτήτη για ανεύρεση αρχαιοτήτων, η λατομεία και η εκσκαφή σε απόσταση 500 μέτρων από κάθε ορατό αρχαίο μνημείο, η κατασκευή ασβεστοκάμινου σε περιφέρεια 500 μέτρων από την περιοχή που βρίσκονται τα αρχαία και η επιχείρηση έργου κοντά σε αρχαία μνημεία που μπορεί έμμεσα ή άμεσα να τα βλάψει 2. Ο κύριος κτήματος είναι υποχρεωμένος να ανέχεται την ενέργεια εκσκαφών από την Πολιτεία για ανακάλυψη αρχαιοτήτων 3. Απαγορεύεται, χωρίς την άδεια της αρμόδιας Αρχής, η επισκευή οικοδομημάτων που είναι παλιότερα του 1830, η ανέγερση οικοδομημάτων σε τόπους που χαρακτηρίζονται ως ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, η επισκευή ή διαρρύθμιση οικοδομημάτων ή μνημείων μεταγενέστερων του 1830, δηλαδή των νεότερων μνημείων που χαρακτηρίστηκαν σαν έργα τέχνης και χρήζουν ιδιαίτερης προστασίας.

5.4.3) Περιορισμοί για λόγους τεχνικής ανάπτυξης και κοινωνικής οικονομίας και κοινωνικής πολιτικής. Σε αυτή την κατηγορία μπορούν να υπαχθούν οι νόμοι που επιβάλλουν στους ιδιοκτήτες ακινήτων να ανεχθούν τη διέλευση από αυτά γραμμών ή καλωδίων οργανισμών κοινής ωφέλειας π.χ. ΔΕΗ, την κατασκευή στα ακίνητά τους υδατοφραγμάτων, οχετών κλπ., την τοποθέτηση στηλών, υποσταθμών κλπ. Επίσης, εδώ υπάγονται οι νόμοι που επιβάλλουν την υποχρέωση στους ιδιοκτήτες αγροτικών ακινήτων να ανέχονται από τους οργανισμούς της τοπικής αυτοδιοίκησης την ενέργεια δοκιμαστικών εκσκαφών για ανεύρεση νερού μέσα στα κτήματά τους, την υποχρέωση των ιδιοκτήτων γειτονικών με βιομηχανία ή βιοτεχνία ακινήτων να ανέχονται την εγκατάσταση στήλων για διοχέτευση ηλεκτρικού ρεύματος, αποχετευτικού σωλήνα, σιδηροδρομικής γραμμής κλπ.

5.4.4) Περιορισμοί της ιδιοκτησίας υπάρχουν για λόγους δημόσιας τάξης και ασφάλειας, για παράδειγμα απαγόρευση οικοδόμησης σε αμυντικές περιοχές, καθώς και για την ασφάλεια της δημόσιας υγείας(π.χ. υποχρέωση των βιομηχανιών εργοστασίων να κατασκευάσουν υπόνομο για την αποχέτευση των αποβλήτων).

Πρέπει να σημειωθεί ότι χαρακτηριστικό γνώρισμα όλων των περιορισμών της κυριότητας από διατάξεις του δημοσίου δικαίου είναι ότι με τις διατάξεις αυτές δεν ιδρύεται κατά κανόνα δικαίωμα των ιδιωτών αλλά σφαίρα εξουσίας της Διοίκησης.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6<sup>ο</sup>

### **Η προστασία της κυριότητας.**

Η κυριότητα και γενικά τα εμπράγματα δικαιώματα, όπως αναφέραμε παραπάνω, παρέχουν άμεση και κατά παντός, απόλυτη εξουσία του προσώπου προς το ακίνητο. Απόλυτη εξουσία σημαίνει ότι μπορώ να ενεργήσω κατά παντός που παρεμποδίζει και που δεν δέχεται την εξουσία μου πάνω στο ακίνητο. Επίσης μπορώ να απαγορεύσω κάθε επέμβαση τρίτου πάνω στο ακίνητό μου.

Η προσβολή της κυριότητας από τρίτο μπορεί να είναι είτε καθολική, δηλαδή να αφορά σε αφαίρεση ή κατακράτηση του ακινήτου, οπότε πρόκειται για αποβολή του κυρίου από το ακίνητο, είτε μερική, δηλαδή να αφορά στη διατάραξη ή στην επέμβαση της κυριότητας που ασκεί ο κύριος πάνω στο ακίνητό του. Ο αστικός κώδικας σε περίπτωση καθολικής προσβολής της κυριότητας χορηγεί την διεκδικητική αγωγή και σε περίπτωση μερικής προσβολής της κυριότητας χορηγεί την αρνητική αγωγή.

Σύμφωνα με το άρθρο 1094 του αστικού κώδικα, διεκδικητική αγωγή είναι η εμπράγματα αγωγή που εγείρει ο κύριος του πράγματος και δικαιούται να απαιτήσει από το νομέα ή τον κάτοχο την αναγνώριση της κυριότητάς του και την απόδοση του πράγματος.

Η διεκδικητική αγωγή αποτελεί ένα από τα σπουδαιότερα μέσα ένδικης προστασίας της κυριότητας κινητού ή ακινήτου. Ασκείται από τον κύριο του πράγματος σε περίπτωση καθολικής προσβολής της κυριότητας, δηλαδή να αφορά σε αφαίρεση ή κατακράτηση του πράγματος. Το αίτημα της διεκδικητικής αγωγής είναι η αναγνώριση της κυριότητας του ενάγοντα και η απόδοση του πράγματος σε αυτόν. Ο ενάγων, βέβαια πρέπει να αποδείξει τα γεγονότα βάσει των οποίων απέκτησε την κυριότητα. Από την άλλη πλευρά ο εναγόμενος, δηλαδή ο νομέας ή κάτοχος, μπορεί να αρνηθεί τη βάση της αγωγής ή να προβάλλει την ένσταση δικής του κυριότητας πάνω στο πράγμα ή να προβάλλει την ένσταση του δικαιώματος δικής του νομής ή κατοχής.

Αν γίνει δεκτή η διεκδικητική αγωγή, ο νομέας ή κάτοχος θα υποχρεωθεί να αποδώσει το πράγμα στον κύριο. Στην περίπτωση αυτή δημιουργούνται ορισμένα θέματα ευθύνης, όπως η υποχρέωση του νομέα να αποδώσει τα ωφελήματα που αποκόμισε από το πράγμα μετά την επίδοση της αγωγής ή η υποχρέωση του νομέα

να αποζημιώσει τον κύριο αν από υπαιτιότητά του το πράγμα χειροτέρευσε ή καταστράφηκε ή αντίθετα να αποδοθούν στον εναγόμενο οι δαπάνες που έκανε για το πράγμα. Η διεκδικητική αγωγή υπόκειται στη γενική εικοσαετή παραγραφή.

Σε περίπτωση μερικής προσβολής της κυριότητας, ο κύριος προστατεύεται με την έγερση της αρνητικής αγωγής κατά του προσβολέα, αξίωσης δηλαδή που έχει ως περιεχόμενο την άρση της προσβολής και την παράλειψή της στο μέλλον.

Σύμφωνα με το άρθρο 1108 του αστικού κώδικα, για την αρνητική αγωγή αναφέρεται ότι 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.

Η αρνητική αγωγή παρέχεται στον κύριο του πράγματος, κινητού ή ακινήτου, σε περίπτωση διατάραξης της κυριότητας. Διατάραξη της κυριότητας είναι οι ενοχλήσεις που ασκούνται στην άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία του δικαιούχου στο πράγμα που δεν φτάνουν όμως μέχρι την αποβολή του.

Ενάγων στην αρνητική αγωγή είναι ο κύριος, η κυριότητα του οποίου διαταράσσεται, ενώ εναγόμενος είναι ο διαταράσσων. Ο ενάγων, όπως και στην διεκδικητική αγωγή πρέπει να αποδείξει τα γεγονότα βάσει των οποίων απέκτησε την κυριότητα, ενώ ο εναγόμενος μπορεί να αρνηθεί τη βάση της αγωγής ή να προβάλει την ένσταση δικαιώματος δικής του νομής ή κατοχής. Η αρνητική αγωγή υπόκειται σε εικοσαετή παραγραφή.

Πέρα από την διεκδικητική και την αρνητική αγωγή που αφορούν κινητά και ακίνητα, η κυριότητα στα ακίνητα προστατεύεται και με την πουβλικιανή αγωγή που εγείρει εκείνος που απέκτησε τη νομή με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας και εξέπεσε από αυτή πριν συμπληρωθεί ο χρόνος που είναι η δεκαετία. Η αγωγή αυτή στρέφεται κατά εκείνου που νέμεται το ακίνητο χωρίς έγκυρο ή νομιζόμενο τίτλο.

Η πουβλικιανή αγωγή ρυθμίζεται στο άρθρο 1112 του αστικού κώδικα σύμφωνα με το οποίο «εκείνος που απέκτησε τη νομή ακινήτου με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας δικαιούται, αν έχασε τη νομή πριν συμπληρωθεί ο χρόνος (10 χρόνια), 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 να προστατευθεί όπως και ο κύριος»<sup>14</sup>.

Η πουβλικιανή αγωγή λειτουργεί και ως διεκδικητική και ως αρνητική αγωγή. Το αίτημα της πουβλικιανής αγωγής είναι η απόδοση του πράγματος σύμφωνα με τις διατάξεις για τη διεκδικητική αγωγή ή η άρση ή παράλειψη της διατάραξης ή της επέμβαση της κυριότητας σύμφωνα με τις διατάξεις για την αρνητική αγωγή.

Ακόμη, η κυριότητα στα κινητά προστατεύεται με τα μαχητά τεκμήρια κυριότητας που προβλέπουν τα παρακάτω άρθρα του Αστικού Κώδικα. Σύμφωνα με το άρθρο 1110 του αστικού κώδικα αναφέρεται ότι υπέρ του νομέα κινητού ισχύει το τεκμήριο ότι είναι κύριός του. Το τεκμήριο δεν αντιδάσσεται κατά του προηγούμενου νομέα, από τον οποίο το πράγμα ξέφυγε με κλοπή ή απώλεια. Προκειμένου όμως για χρήματα και ανώνυμους τίτλους το τεκμήριο αντιδάσσεται και εναντίον του. Κατά το άρθρο 1111 του αστικού κώδικα, υπέρ του προηγούμενου νομέα κινητού ισχύει το τεκμήριο, ότι ήταν κύριός του κατά τη διάρκεια της νομής του.

---

<sup>14</sup> Αθανάσιος Α. Δερβέναγας, Αστικός Κώδικας και εισαγωγικός νόμος, σελ.186, εκδόσεις Σακκουλα, Θεσσαλονίκη, 1997

## ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Μέσα από την εργασία αυτή γίνεται φανερό πόσο σπουδαίο και σημαντικό είναι το εμπράγματο και καθολικό δικαίωμα της κυριότητας.

Το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας υποστηρίζεται από ένα σύνολο κανόνων του ιδιωτικού δικαίου και πιο συγκεκριμένα του εμπράγματος δικαίου, που ρυθμίζει τα εμπράγματα δικαιώματα και τις εξουσιαστικές σχέσεις των προσώπων πάνω στα πράγματα ή τα δικαιώματα.

Όπως παρατηρούμε σε αυτή την εργασία, ο αστικός κώδικας εμπεριέχει πολυάριθμα, σχετικά με την κυριότητα, άρθρα που αφορούν το περιεχόμενό της, τα είδη της, τους περιορισμούς της, τις ιδιαίτερες μορφές της, το πώς αποκτάται αλλά και πώς προστατεύεται. Έτσι, με αυτό τον τρόπο, γίνεται ξεκάθαρο το δικαίωμα της κυριότητας και κάθε κύριος ή ιδιοκτήτης μπορεί να ενεργήσει κατά παντός εκείνου που δεν δέχεται ή που παρεμποδίζει την εξουσία του πάνω σε ένα πράγμα, αλλά και να απαγορεύσει κάθε επέμβαση τρίτου προσώπου πάνω σε αυτό.

Τέλος, με το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας υπάρχει βεβαιότητα σχετικά με τις υπάρχουσες εμπράγματες σχέσεις και διασφάλιση των συναλλαγών επιτυγχάνοντας με αυτό τον τρόπο την ομαλή και αρμονική συνύπαρξη των ανθρώπων στην κοινωνία μας.



## **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

1. Αλεξάνδρα Βάρκα – Αδάμη, Στοιχεία αστικού δικαίου, εκδ. Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή, 1995
2. Αποστ. Γεωργιάδης – Μιχαήλ Σταθόπουλος, Αστικός κώδιξ, VI Εμπράγματο δίκαιο, εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα, 1996
3. Αθανάσιος Α. Δερβέναγας, Αστικός Κώδικας και εισαγωγικός νόμος, εκδόσεις Σακκουλα, Θεσσαλονίκη, 1997
4. Γρηγ. Σπ. Μεντή – Νίκου Σαρρή, Εισαγωγή στο δίκαιο και στοιχεία αστικού δικαίου, εκδόσεις Έλλην, Αθήνα, 1995
5. Ι. Σ. Σπυριδάκη, Εισηγήσεις αστικού δικαίου, εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα – Κομοτηνή, 1995
6. Γεώργιος Μ. Σχινάς, Στοιχεία αστικού δικαίου, εκδόσεις Σταμούλης, Πειραιάς, 1989
7. Δημ. Γ. Χριστοφιλοπούλου, Εισαγωγή στο δίκαιο. Βασικοί θεσμοί ιδιωτικού δικαίου, εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλας, Αθήνα, 1998