

Α.Τ.Ε.Ι. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ



ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΤΙΤΛΟΣ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ:

Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

ΟΝΟΜΑ ΦΟΙΤΗΤΡΙΑΣ:

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑΔΟΥ ΣΟΦΙΑ

ΟΝΟΜΑ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΑ ΚΑΘΗΓΗΤΗ:

Κα ΜΠΙΜΠΑ ΕΜΜΑΝΟΥΕΛΛΑ ΜΑΡΙΑ

ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2013

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα εργασία με θέμα « Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ » και εισηγήτρια την κα. Μπίμπα Εμμανουέλλα 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. Βασική πηγή της έρευνας σχετικά με την έννοια της κυριότητας υπήρξε βέβαια το Εμπράγματο 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 πολλές φορές στην καθημερινότητα μας. Η εργασία αυτή χωρίζεται σε δύο μέρη.

Στο πρώτο μέρος της παρούσας εργασίας δίνεται η έννοια και το περιεχόμενο του εμπράγματος δικαιώματος και το πράγμα ως αντικείμενο του εμπράγματος δικαιώματος.

Στο δεύτερο μέρος παρουσιάζεται αναλυτικά σε πέντε κεφάλαια η κυριότητα. Στο πρώτο κεφάλαιο του δευτέρου μέρους δίνεται η έννοια της κυριότητας και τα είδη της. Στο επόμενο κεφάλαιο παρουσιάζεται η κτήση της κυριότητας η οποία χωρίζεται σε πρωτότυπη και παράγωγη κτήση κυριότητας. Ύστερα βλέπουμε αναλυτικά τα είδη της κυριότητας τα οποία είναι η συγκυριότητα, η οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία, και η πλήρης και ψιλή κυριότητα. Στα τελευταία κεφάλαια παρουσιάζονται οι περιορισμοί της κυριότητας, η προστασία και τέλος η απώλεια της κυριότητας.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Σελ.

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1 ΤΟ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ

1.1	Έννοια και περιεχόμενο του εμπράγματος δικαιώματος	7
1.2	Το πράγμα ως αντικείμενο του εμπράγματος δικαίου	7
1.2.1	Έννοια του πράγματος	7
1.2.2	Διακρίσεις των πραγμάτων	8

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 ΈΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΕΙΔΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

2.1	Έννοια της κυριότητας	11
2.2	Είδη της κυριότητας	12

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 ΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

3.1	Κτήση της κυριότητας	14
3.1.1	Πρωτότυπη κτήση της κυριότητας	14
3.1.1.1	Κατάληψη αδέσποτων	14
3.1.1.2	Εύρεση απολωλότων (χαμένων πραγμάτων)	15
3.1.1.3	Κτήση θησαυρού	15
3.1.1.4	Κτήση κυριότητας με επιδίκαση	15
3.1.1.5	Κτήση κυριότητας με προσκύρωση	16
3.1.1.6	Κτήση κυριότητας ακινήτου με προσαύξηση	16

3.1.1.7	Κτήση κυριότητας με χρησικτησία	17
3.1.1.7.1	Έννοια και σημασία της χρησικτησίας	17
3.1.1.7.2	Διακρίσεις της χρησικτησίας	17
3.1.1.8	Κτήση κυριότητας με ένωση κινητού με ακίνητο	19
3.1.1.9	Κτήση κυριότητας με ένωση κινητού με κινητό	19
3.1.1.10	Κτήση κυριότητας με ειδοποιία	20
3.1.1.11	Κτήση κυριότητας καρπών	21
3.1.2	Παράγωγή κτήση της κυριότητας	21
3.1.2.1	Εμπράγματη σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων	21
3.1.2.2	Εμπράγματη σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας κινητών	22

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4 ΕΙΔΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

4.1	Συγκυριότητα	24
4.1.1	Έννοια συγκυριότητας	24
4.1.2	Διατάξεις συγκυριών	24
4.1.3	Αποκλεισμός της συγκυριότητας	25
4.2	Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία	25
4.2.1	Οριζόντια ιδιοκτησία	25
4.2.2	Κάθετη ιδιοκτησία	26
4.3	Πλήρης και ψιλή κυριότητα	27

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

5.1	Γενικά	30
5.2	Περιορισμοί από γενικές διατάξεις	31
5.3	Περιορισμοί από διατάξεις δημόσιου δικαίου	32
5.4	Περιορισμοί από διατάξεις ιδιωτικού δικαίου	33
5.5	Περιορισμοί της εξουσίας διαθέσεως του δικαιώματος	33

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΠΩΛΕΙΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

6.1	Προστασία της κυριότητας	35
6.2	Δικαστική προστασία κυριότητας	35
6.3	Απώλεια κυριότητας	36
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	38
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	40

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΤΟ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ

1.1 Έννοια και περιεχόμενο του εμπράγματος δικαιώματος.

Το εμπράγματο δίκαιο είναι κλάδος του αστικού δικαίου και ορίζεται από το τρίτο μέρος του, και ρυθμίζει τα απόλυτα δικαιώματα πάνω στα πράγματα, όπως κυριότητα, συγκυριότητα, νομή, υποθήκη.

Εμπράγματα δικαιώματα είναι τα δικαιώματα που παρέχουν άμεση και απόλυτη εξουσία πάνω στα πράγματα. Επειδή όμως δεκτικά εξουσίασης σύμφωνα με των αστικό κώδικα είναι τα δικαιώματα, θα μπορούσαμε να δώσουμε τον εξής ορισμό των εμπράγματων δικαιωμάτων:

Εμπράγματα δικαιώματα είναι τα δικαιώματα που παρέχουν άμεση και εναντίων όλων εξουσία πάνω στα πράγματα και στα δικαιώματα.

Σύμφωνα με το άρθρο 973 του Αστικού Κώδικα εμπράγματα δικαιώματα είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη.

1.2 Το πράγμα ως αντικείμενο του εμπράγματος δικαίου.

1.2.1 Έννοια του πράγματος.

Σύμφωνα με το άρθρο 947 του Αστικού Κώδικα ως πράγματα θεωρούνται μόνο τα ενσώματα αντικείμενα, δηλαδή αυτά που έχουν υλική υπόσταση.

Εκτός όμως από το ενσώματο άλλα χαρακτηριστικά της έννοιας του πράγματος είναι και α) Η αυθυπαρξία δηλαδή, το να αποτελεί το αντικείμενο μια ιδιαίτερη αυτοτελή οντότητα κατ' έκταση, όγκο και θέση. Β) το απρόσωπο, που διαστέλλει την έννοια του πράγματος από το ζωντανό άνθρωπο και τα μέλη του σώματος του φυσικά ή τεχνητά, εφόσον είναι ενσωματωμένα στο ανθρώπινο σώμα. Γ) η δυνατότητα ανθρώπινης εξουσίασης. Αντικείμενα που δεν μπορούν να εξουσιαστούν από τον άνθρωπο όπως ο ατμοσφαιρικός αέρας, η θάλασσα, ο ήλιος, δεν αποτελούν αντικείμενα εμπράγματος δικαιώματος.

1.2.2 Διακρίσεις των πραγμάτων.

Τα πράγματα διακρίνονται σε ακίνητα και κινητά, αντικαταστατά και αναντικατάστατα, αναλωτά και μη αναλωτά, κύρια και παρεπόμενα, και σε πράγματα εντός και εκτός συναλλαγής.

Ακίνητα και κινητά

Ακίνητα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Κινητά είναι όσα δεν είναι ακίνητα. Τα ακίνητα διακρίνονται σε αγροτικά και αστικά, ανάλογα με το αν προορίζονται για αγροτική καλλιέργεια και εκμετάλλευση ή για οικοδόμηση, ανεξάρτητα από την τοποθεσία που βρίσκονται.

Η διάκριση αυτή των πραγμάτων (σε κινητά και ακίνητα) έχει ιδιαίτερη σημασία στο εμπράγματο δίκαιο, όπου ισχύουν ειδικές διατάξεις για την μεταβίβαση της κυριότητας κινητών και ακινήτων, την χρησικτησία, τα εμπράγματα βάρη κ.λπ. Σε ορισμένα όμως κινητά και σε συγκεκριμένες περιπτώσεις εφαρμόζονται οι διατάξεις που εφαρμόζονται στα ακίνητα, για παράδειγμα το αυτοκίνητο, που ενώ είναι κινητό για την μεταβίβαση του απαιτείται συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Αντικαταστατά και αναντικατάστατα

Αντικαταστατά πράγματα είναι τα κινητά που προσδιορίζονται συνήθως στις συναλλαγές με αριθμό, μέτρο ή σταθμά, έτσι ώστε σε περίπτωση που χαθούν να μπορούν να αντικατασταθούν. Επομένως αναντικατάστατα είναι τα ακίνητα και όσα κινητά δεν μπορούν να αντικατασταθούν πχ ένας ζωγραφικός πίνακας.

Αναλωτά και μη αναλωτά

Αναλωτά είναι τα κινητά πράγματα, που η χρήση τους σύμφωνα με τον προορισμό τους συνιστάται στην κατανάλωση (πχ. Είδη διατροφής) ή στην εκποίηση (πχ. νομίσματα, τραπεζικά γραμμάτια, τοκομερίδια, κ.λπ.). Μη αναλωτά επομένως είναι όσο δεν προορίζονται για κατανάλωση ή εκποίηση.

Κύρια και παρεπόμενα

Κύριο είναι κάθε ακίνητο ή κινητό πράγμα ως προς τα μέρη που είναι συνδεδεμένα με αυτό ή το εξυπηρετούν. Παρεπόμενα είναι τα συστατικά και τα παραρτήματα του κύριου πράγματος. Παράρτημα είναι πάντα κινητό πράγμα, που χωρίς να είναι συστατικό του κυρίου πράγματος έχει προσδιοριστεί από το νόμο ή την ιδιωτική θέληση να εξυπηρετεί διαρκώς τον οικονομικό σκοπό του κυρίως πράγματος και έχει τεθεί σε αντίστοιχη τοπική σχέση με αυτό (πχ κλειδιά ενός σπιτιού). Τα παραρτήματα ως αυτοτελή κινητά πράγματα μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο ιδιαίτερων εμπράγματων σχέσεων.

Πράγματα εντός και εκτός συναλλαγής

Πράγματα που δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενα των ιδιωτικών συναλλαγών είναι τα κοινά σε όλους (πχ. Θάλασσα, κοινόχρηστα, δρόμοι, πλατείες κ.λπ.), καθώς και όσα είναι προορισμένα να εξυπηρετούν δημόσιους, δημοτικούς, κοινοτικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς.

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΈΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΕΙΔΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

2.1 Έννοια της κυριότητας.

Κυριότητα είναι η άμεση και απόλυτη εξουσία επάνω σε ένα πράγμα, η οποία αναγνωρίζεται από το νόμο και στηρίζεται πάντα σε πραγματικό δικαίωμα. Ουσιαστικά είναι νομική κατάσταση, γι' αυτό υπάρχει και αποκτάται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου. Κυριότητα είναι η εξουσία που ασκείται με άμεσο, καθολικό και απόλυτο τρόπο στο πράγμα, δηλαδή εξουσία που εκτείνεται σε όλες τις χρησιμότητες του πράγματος, εκτός από εκείνες που αποκλείονται από το νόμο ή από δικαιώματα τρίτων. Αντικείμενο κυριότητας μπορεί να είναι μόνο πράγμα. Προϊόντα της διάνοιας π.χ. δικαιώματα, ομάδα δικαίου, ομάδα πραγμάτων κ.λπ. δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο κυριότητας¹. Ο κύριος του πράγματος έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί και να διαθέτει το πράγμα όπως εκείνος θέλει, αρκεί βέβαια να ακολουθεί το νόμο και να απαγορεύει σε οποιονδήποτε να επεμβαίνει στο πράγμα.

Η κυριότητα παρουσιάζει όλα τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα των εμπράγματων δικαιωμάτων και επιπλέον το στοιχείο της καθολικότητας. Δηλαδή περιλαμβάνει κάθε δυνατή εξουσία πάνω στο πράγμα, εφόσον δεν αποκλείεται από το νόμο ή από δικαίωμα τρίτου. Γι' αυτό και ονομάζεται καθολικό δικαίωμα. Αυτό φαίνεται στο άρθρο 1000 του Αστικού Κώδικα που λέει ότι ο κύριος του πράγματος μπορεί εφ' όσον δεν προσκρούει στο νόμο ή στα δικαιώματα τρίτων, να διαθέτει αυτό όπως θέλει και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου προσώπου πάνω στο πράγμα.² Η εξουσία αυτή εκδηλώνεται θετικά με την δυνατότητα χρήσης, κάρπωσης και γενικά διάθεσης του πράγματος, και αρνητικά με την δυνατότητα αποκλεισμού κάθε ενέργειας τρίτων πάνω στο πράγμα. Η διάθεση του πράγματος είναι τόσο είναι τόσο πραγματική όσο και νομική. Πραγματική διάθεση είναι η εξουσία δυνάμει της οποίας ο ιδιοκτήτης χρησιμοποιεί και εκμεταλλεύεται το πράγμα κατά τον τρόπο κατά τον οποίο αυτός

¹ σημειώσεις ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΟ ΑΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ από ΦΟΙΤΗΤΗ ΤΗΣ ΑΣΟΕ

²² .Εισαγωγή στο Δίκαιο, Δημήτρης Γ. Χριστοφιλόπουλος, Εκδόσεις Δίκαιο & Οικονομία Π. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ, 3η έκδοση, ΑΘΗΝΑ 2007

νομίζει πρόσφορο, όπως λ.χ. να κατέχει το ακίνητο, να το χρησιμοποιεί, καρπώνεται, μεταβάλλει ή και καταστρέφει αυτό και γενικά επιχειρεί πάνω σ' αυτό οποιαδήποτε υλική ενέργεια³. Νομική διάθεση είναι η εξουσία που έχει ο κύριος να διαθέτει με οποιονδήποτε τρόπο το δικαίωμα του πάνω στο πράγμα όπως λ.χ. να εκποιεί, να επιβαρύνει το δικαίωμα κυριότητας ή και να παραιτείται από αυτό και γενικά να προβαίνει σε κάθε διάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση του δικαιώματος του.

Συνέπεια της καθολικότητας της κυριότητας είναι η αρχή ότι εμπράγματο δικαίωμα μόνο σε ξένο πράγμα μπορεί να υπάρξει και η αρχή της ελαστικότητας, που σημαίνει ότι μόλις εκλείψουν περιορισμοί της κυριότητας, που επιβάλλονται από το νόμο ή από δικαιώματα τρίτων, η κυριότητα εκτείνεται και στις εξουσίες που αποδεδμεύτηκαν. Π.χ. αν σε κάποιο ακίνητο έχει συσταθεί δικαίωμα επικαρπίας, η εξουσία χρήσης και κάρπωσης του πράγματος ανήκει μόνο στον επικαρπωτή. Μόλις όμως καταργηθεί η επικαρπία ο κύριος αποκτά και την εξουσία χρήσης και κάρπωσης του ακινήτου.

Στο αστικό δίκαιο η έννοια της κυριότητας είναι συνώνυμη με την έννοια της ιδιοκτησίας. Στο συνταγματικό όμως δίκαιο η ιδιοκτησία, που περιλαμβάνεται μεταξύ των ατομικών δικαιωμάτων, έχει πολύ ευρύτερο περιεχόμενο.

2.2 Είδη της κυριότητας

Η κυριότητα διακρίνεται σε διάφορα είδη, που προβλέπονται από τον Αστικό Κώδικα και άλλους ειδικούς νόμους. Έτσι διακρίνουμε:

- Πλήρη κυριότητα, που αντιστοιχεί με την καθολική, την ολική νομή, όπου ο φορέας έχει πλήρες δικαίωμα χρήσης, κάρπωσης και διάθεσης του πράγματος εντός των ορίων του νόμου.
- Ψιλή κυριότητα, όταν έχει αποσπαστεί η επικαρπία, δηλαδή η χρήση και η κάρπωση του πράγματος, όπου ο φορέας έχει μόνο το δικαίωμα διάθεσης του πράγματος.
- Περιορισμένη κυριότητα, όταν το πράγμα βαρύνεται με άλλα, εκτός της επικαρπίας, εμπράγματα δικαιώματα.

³Εισαγωγή στο Δίκαιο, Δημήτρης Γ. Χριστοφιλόπουλος, Εκδόσεις Δίκαιο & Οικονομία Π. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ, 3η έκδοση, ΑΘΗΝΑ 2007

- Μετακλητή κυριότητα, αυτή δηλαδή που τελεί υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία.
- Συγκυριότητα, όταν η κυριότητα ενός πράγματος ανήκει σε πολλούς εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μέρη. Για παράδειγμα ένα διαμέρισμα ανήκει κατά το 50% στον Α και κατά 50% στον Β.
- Οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία, που περιλαμβάνει την αποκλειστική κυριότητα πάνω σε ένα διαμέρισμα ή όροφο μιας πολυκατοικίας και συγκυριότητα πάνω στο οικόπεδο της πολυκατοικίας και τους κοινόχρηστους χώρους αυτής.
- Κάθετη ή διαιρεμένη ιδιοκτησία, που περιλαμβάνει την αποκλειστική κυριότητα μιας αυτοτελούς οικοδομής και συγκυριότητα πάνω στο οικόπεδο που έχουν χτιστεί περισσότερες της μιας αυτοτελείς οικοδομές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

3.1 Κτήση της κυριότητας.

Η κυριότητα αποκτάται με πρωτότυπο και παράγωγο τρόπο. Η κτήση της κυριότητας με πρωτότυπο τρόπο γίνεται σε υπάρχοντα πράγματα είτε σε νέα πράγματα. Η κτήση της κυριότητας με παράγωγο τρόπο γίνεται πάντα σε υπάρχοντα πράγματα.

Από τους πρωτότυπους τρόπους ο πιο συνηθισμένος είναι η χρησικτησία. Από τους παράγωγους τρόπους ο πιο συνηθισμένος είναι η εμπράγματη σύμβαση. Ο νομικός λόγος που δικαιολογεί την απόκτηση της κυριότητας ονομάζεται τίτλος κυριότητας. Φυσικά ισχύουν διαφορετικοί κανόνες για τα κινητά και διαφορετικοί για τα ακίνητα.

3.1.1 Πρωτότυπη κτήση της κυριότητας.

Η πρωτότυπη κτήση της κυριότητας σε υπάρχοντα πράγματα γίνεται με τους εξής τρόπους:

1. Με κατάληψη αδέσποτων κινητών
2. Με εύρεση απολωλότων (χαμένων πραγμάτων).
3. Κτήση θησαυρού
4. Με επιδίκαση
5. Με προσκύρωση
6. Με προσαύξηση
7. Με χρησικτησία
8. Κτήση κυριότητας κινητού από μη κύριο
9. Με ένωση κινητού με ακίνητο
10. Με ειδοποιία
11. Κτήση κυριότητας καρπών
12. Με ένωση κινητού με κινητό

3.1.1.1 Κατάληψη αδέσποτων.

Αδέσποτα κινητά πράγματα είναι τα άγρια ζώα, τα προϊόντα της θάλασσας, το σμήνος των μελισσών εφόσον είναι ελεύθερα και δεν είναι κλεισμένα σε ζωολογικούς κήπους ή ιχθυοτροφεία, και τα κινητά που τα εγκατέλειψε ο κύριός τους με σκοπό να παραιτηθεί της κυριότητας τους. Εξαιρούνται τα κινητά αρχαιολογικής ή πολιτιστικής αξίας που προστατεύονται από ειδικούς νόμους. Τα αδέσποτα ακίνητα και γενικά οι περιουσίες όσων πέθαναν χωρίς κληρονόμους ανήκουν στο δημόσιο, σύμφωνα με το άρθρο 972 του ΑΚ.

3.1.1.2 Εύρεση απολωλότων (χαμένων πραγμάτων).

Απολωλότα είναι τα κινητά πράγματα που ξέφυγαν από την εξουσία του κυρίου τους χωρίς τη θέλησή του, και τα οποία δεν είναι αδέσποτα ούτε αντικείμενα κλοπής. Εκείνος που βρίσκει χαμένα κινητά πράγματα γίνεται υπο ορισμένες συνθήκες κύριος αυτών. Σύμφωνα με το άρθρο 1081 του ΑΚ όποιος βρήκε χαμένο πράγμα έχει την υποχρέωση να ειδοποιήσει χωρίς υπαίτια καθυστέρηση εκείνον που το έχασε, τον κύριο ή κάθε άλλο δικαιούχο. Αν η ειδοποίηση αυτή είναι δύσκολη τότε υποχρεώνεται να ειδοποιήσει την Αστυνομική Αρχή και να αναφέρει τα περιστατικά που γνωρίζει. Επίσης αυτός που βρήκε το χαμένο πράγμα υποχρεώνεται να το συντηρήσει και να το φυλάξει, εκτός αν προτιμά να το παραδώσει στην Αστυνομική Αρχή. Αν το πράγμα ζητηθεί από την Αστυνομική Αρχή υποχρεούται να το παραδώσει. Εάν δεν βρεθεί ο δικαιούχος ένα έτος μετά την ειδοποίηση της αστυνομίας, ο ευρετής αποκτά, με πρωτότυπο τρόπο, την κυριότητα του απολωλότος πράγματος. Αν ο δικαιούχος βρέθηκε, ο ευρετής δικαιούται να απαιτήσει κάθε δαπάνη για τη φύλαξη και τη συντήρηση του πράγματος και τα εύρετρα που προσδιορίζονται ανάλογα με την αξία του πράγματος.

3.1.1.3 Κτήση θησαυρού.

Σύμφωνα με το άρθρο 1093 του ΑΚ αυτός που βρίσκει και παίρνει στην νομή του θησαυρό, δηλαδή κινητό πράγμα αξίας που είναι κρυμμένο σε άλλο κινητό ή ακίνητο πράγμα για τόσο χρόνο που δεν μπορεί να εξακριβωθεί ο κύριος του, αποκτά την κυριότητά του κατά το ήμισυ, ενώ το υπόλοιπο μισό περιέχεται στον κύριο του πράγματος που ήταν κρυμμένος ο θησαυρός. Εάν βέβαια ο ευρετής είναι και κύριος του πράγματος αυτού αποκτά ολόκληρο τον θησαυρό.

3.1.1.4 Κτήση κυριότητας με επιδίκαση.

Τα δικαστήρια, σε περιπτώσεις που ορίζει ο νόμος, με απόφασή τους μπορούν να αποδώσουν σε ορισμένο πρόσωπο την κυριότητα κάποιου πράγματος. (άρθρο 1056 του ΑΚ). Σύμφωνα με τον νόμο επιδίκαση της κυριότητας μπορεί να επιδιωχθεί στις περιπτώσεις καλόπιστης ανοικοδόμησης σε γειτονικό ακίνητο(άρθρο 1010 του ΑΚ), στις περιπτώσεις κανονισμού συγκεχυμένων ορίων(άρθρο 1020 του ΑΚ), στις περιπτώσεις αυτούσιας δικαστικής διανομής (άρθρα 799-800 του ΑΚ) και στις περιπτώσεις δικαστικής διανομής όταν υπάρχει επιχείρηση, που αποτελεί οικονομικό σύνολο.

3.1.1.5 Κτήση κυριότητας με προσκύρωση.

Προσκύρωση είναι η με πράξη της αρμόδιας διοικητικής αρχής αφαίρεση της κυριότητας από ένα πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) και η απονομή της σε άλλο έναντι αποζημιώσεως.(άρθρο 1056 του ΑΚ) Για λόγους ρυμοτομίας η αρμόδια διοικητική αρχή έχει την εξουσία να προσκυρώνει μη άρτια οικόπεδα σε γειτονικά ακίνητα ή τμήματα γειτονικών οικοπέδων σε μη άρτια για να γίνουν άρτια κ.λπ. Πρόκειται για αναγκαστική απαλλοτρίωση υπέρ ιδιώτη. Περίπτωση προσκύρωσης αποτελεί και η αναγκαστική απαλλοτρίωση, δηλαδή η με μονομερή πράξη της Πολιτείας, αφαίρεση ιδιοκτησίας από ιδιώτη έναντι αποζημιώσεως, χάριν δημόσιου συμφέροντος. Επιπλέον περίπτωση προσκύρωσης είναι και ο αναδασμός, δηλαδή η αφαίρεση κυριότητας αγροτεμαχίων μιας περιφέρειας και δημιουργίας νέων μεγαλύτερων αγροτεμαχίων, τα οποία αναδιανέμονται μεταξύ των αρχικών ιδιοκτητών.

3.1.1.6 Κτήση κυριότητας ακινήτου με προσαύξηση.

Περιπτώσεις κτήσης κυριότητας με προσαύξηση είναι η πρόσχωση (άρθρο 1069 του ΑΚ), η πρόσκληση (άρθρο 1070 του ΑΚ) και η εγκαταλειμμένη κοίτη ποταμού και η νήσος που αναφάνηκε σε ποταμό.(άρθρο 1072 και 1071 του ΑΚ).

A) Η πρόσχωση υπάρχει όταν σταδιακά και για μεγάλο διάστημα προστίθεται έδαφος σε παραποτάμιο κτήμα. Το έδαφος αυτό περιέρχεται αμέσως στην κυριότητα του κτήματος αυτού.

B) Η πρόσκληση υπάρχει όταν απότομα αποσπάται τμήμα εδάφους από ένα κτήμα λόγω της φοράς των υδάτων του ποταμού και ενώνεται με άλλο κτήμα της ίδιας ή της απέναντι όχθης. Την κυριότητα του κτήματος αυτού την αποκτά ο κύριος του κτήματος

με το οποίο ενώθηκε, εκτός αν μέσα σε ένα χρόνο ο κύριος αυτού επανακτήσει την νομή του ή εγείρει διεκδικητική αγωγή.

Γ) Η εγκαταλειμμένη κοίτη ποταμού είναι η κυριότητα που προκύπτει από προσάξηση σε παραποτάμια κτήματα κοίτης ποταμού μη πλεύσιμου που εγκαταλείφθηκε. Η νήσος που αναφάνηκε σε μη πλεύσιμο ποταμό λόγω εκτελέσεως τεχνικών έργων ή η εγκαταλειμμένη κοίτη του ποταμού που αναφάνηκε λόγω εκτελέσεως τεχνικών έργων ανήκουν στο Δημόσιο. Αν ο ποταμός είναι πλεύσιμος η κοίτη του είναι κοινόχρηστη και κατά κανόνα ανήκει στο Δημόσιο.

3.1.1.7 Κτήση κυριότητας με χρησικτησία

3.1.1.7.1 Έννοια και σημασία της χρησικτησίας

Χρησικτησία είναι ο πρωτότυπος τρόπος κτήσης της κυριότητας κινητού ή ακινήτου πράγματος από αυτόν που χρησιμοποιεί το πράγμα για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Με την καθιέρωση της χρησικτησίας ο νομοθέτης αποβλέπει στην εκκαθάριση πολυετών αμφισβητήσεων και αβεβαιοτήτων ως προς την κυριότητα ορισμένου πράγματος, στην αναγνώριση των καταστάσεων που δημιουργήθηκαν στην πράξη ως νόμιμων, στη συντήρηση, αξιοποίηση και γενικά καλύτερη εκμετάλλευση του πράγματος για την τύχη του οποίου αδιαφόρησε ο κύριος του και στην διευκόλυνση της απόδειξης της κτήσης της κυριότητας κυρίως στα ακίνητα, διότι αυτός που απέκτησε με χρησικτησία χρειάζεται να αποδείξει μόνο την ύπαρξη των προϋποθέσεων χρησικτησίας. Για όλους αυτούς τους λόγους η χρησικτησία δε δημιουργεί μόνο νέα κυριότητα, αλλά επιφέρει και την απόσβεση των εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων που τυχόν υπάρχουν πάνω στο πράγμα. Η πρακτική σημασία της χρησικτησίας είναι πάνω στα κινητά είναι περιορισμένη, λόγω του ότι ο νόμος καθιερώνει την καλόπιστη κτήση κινητού από μη κύριο και περιορίζεται μόνο στις περιπτώσεις κλοπιμαίων και χαμένων πραγμάτων (άρθρο 1038 του ΑΚ), όπου δεν νοείται καλόπιστη κτήση.

3.1.1.7.2 Διακρίσεις της χρησικτησίας

Η χρησικτησία διακρίνεται σε τακτική και έκτακτη. Απαραίτητη προϋπόθεση για να υπάρξει χρησικτησία και των δύο ειδών είναι το πράγμα να επιδέχεται χρησικτησία και αυτό γιατί με ειδικές διατάξεις ορισμένα πράγματα είναι ανεπίδεκτα χρησικτησίας ή

εξαιρούνται της χρησικτησίας. Ανεπίδεκτα χρησικτησίας πράγματα είναι τα εκτός συναλλαγής. Εξαιρούνται της χρησικτησίας τα πράγματα που ανήκουν σε πρόσωπα που τελούν υπό γονική μέριμνα, επιτροπεία ή δικαστική συμπαράσταση, όσο διαρκούν οι καταστάσεις αυτές. Επίσης, εξαιρούνται της χρησικτησίας τα ακίνητα του δημοσίου, τα ακίνητα των μονών και γενικά τα εκκλησιαστικά ακίνητα και ο αγροτικός κλήρος.

1. Τακτική χρησικτησία

Για να υπάρξει τακτική χρησικτησία απαιτούνται οι εξής προϋποθέσεις:

A) Νομή του πράγματος του δεκτικού χρησικτησίας. Η κατοχή αποκλείεται ρητά. Η νομή πρέπει να υπάρχει σε όλο το χρονικό διάστημα που διαρκεί η χρησικτησία και για να την αποδείξει ο χρησιδεσπόζων πρέπει να αποδείξει τις ενέργειες εκείνες από τις οποίες συμπεραίνεται ότι ασκεί τη φυσική εξουσία πάνω στο πράγμα με « διάνοια κυρίου ». Για διευκόλυνση της νομής το άρθρο 1046 του ΑΚ καθιερώνει τεκμήριο σύμφωνα με το οποίο εκείνος που έχει τη νομή του πράγματος κατά την έναρξη και τη λήξη της χρησικτησίας τεκμαίρεται ότι την έχει και κατά το ενδιάμεσο διάστημα.

B) Καλή πίστη του χρησιδεσπόζοντος, δηλαδή η χωρίς βαρεία αμέλεια πεποίθηση αυτού που απέκτησε την κυριότητα του πράγματος, την οποία και πρέπει να αποδείξει. Η με την ανωτέρω έννοια καλή πίστη του χρησιδεσπόζοντος δεν χρειάζεται να υπάρχει καθ' όλο το διάστημα της χρησικτησίας. Αρκεί να υπάρχει κατά την κτήση της νομής.

Γ) Νόμιμος ή νομιζόμενος τίτλος, δηλαδή το νομικό γεγονός που θεμελιώνει την κυριότητα του αποκτούντος πχ κληρονομική διαδοχή. Θέμα χρησικτησίας δημιουργείται βέβαια όταν ο τίτλος είναι ελαττωματικός, γιατί αν δεν έχει ελάττωμα ο αποκτών γίνεται αμέσως κύριος. Σύμφωνα με το άρθρο 1043 §1 του ΑΚ για την χρησικτησία αρκεί και ο νομιζόμενος τίτλος, δηλαδή ο για οποιονδήποτε λόγος ελαττωματικός (π.χ. λόγω ανικανότητας για δικαιοπραξία του μεταβιβάζοντος). Προκειμένου για χρησικτησία ακινήτου ο νομιζόμενος τίτλος πρέπει να μεταγραφεί.

Δ) Πάροδος ορισμένου χρόνου. Για να αποκτηθεί η κυριότητα ακινήτου με χρησικτησία πρέπει ο χρησιδεσπόζων να έχει τη νομή του ακινήτου για δέκα χρόνια. Για να αποκτηθεί κυριότητα κινητού με χρησικτησία πρέπει ο χρησιδεσπόζων να έχει τη νομή του κινητού για τρία χρόνια.

2. Έκτακτη χρησικτησία

Για να γίνει κάποιος κύριος με έκτακτη χρησικτησία απαιτείται απλά και μόνο να έχει στη νομή του κινητό ή ακίνητο πράγμα για μία εικοσαετία. Με την καθιέρωση της έκτακτης χρησικτησίας ο νομοθέτης αποβλέπει στην 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. Δεν επιδιώκεται επομένως με την έκτακτη χρησικτησία, όπως με την τακτική, η προστασία του καλόπιστου νομέα. Ο ειδικότερος λόγος καθιέρωσης της έκτακτης χρησικτησίας είναι η εξυπηρέτηση κοινωνικοοικονομικών σκοπών, που επιβάλλουν την αξιοποίηση των αγαθών και συγκεκριμένα επιβάλλουν να περιέλθει το πράγμα που καταλείφθηκε από τον κύριο του σ' εκείνον που το νέμεται για πολύ καιρό και το αξιοποίησε για να μην διακοπεί η οικονομική του εκμετάλλευση.

3.1.1.8 Κτήση κυριότητας με ένωση κινητού με ακίνητο

Σύμφωνα με το άρθρο 1057 του ΑΚ « αν κινητό ενωθεί με ακίνητο, έτσι ώστε να γίνει συστατικό του, η κυριότητα του ακινήτου εκτείνεται και στο κινητό ». Προϋπόθεση εφαρμογής της ανωτέρω διάταξης είναι το κινητό και το ακίνητο που ενώθηκαν να ανήκουν σε διαφορετικούς κυρίους και το κινητό να γίνει ουσιώδες συστατικό του ακινήτου. Είναι αδιάφορος ο λόγος για τον οποίο έγινε η ένωση, αν δηλαδή επήλθε συνέπεια φυσικών γεγονότων ή προκλήθηκε από ανθρώπινη ενέργεια, εκούσια ή ακούσια. 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 εκτίνονται και στο κινητό έτσι π.χ. η υποθήκη του ακινήτου εκτίνεται και στο κινητό που ενώθηκε με αυτό άσχετα αν ενώθηκε πριν ή μετά την εγγραφή της. Τα αποτελέσματα αυτά είναι οριστικά και δεν ανατρέπονται με τον μετέπειτα χωρισμό του κινητού από το ακίνητο.

Η διάταξη του άρθρου 1057 του ΑΚ είναι αναγκαστικού δικαίου και δεν μπορεί να αποκλειστεί με αντίθετη συμφωνία.

3.1.1.9 Κτήση κυριότητας με ένωση κινητού με κινητό

Αυτό μπορεί να γίνει με δύο τρόπους: α) με την συνάφεια, την ένωση δηλαδή κινητών σε ενιαίο πράγμα και β) την σύμμιξη και την σύγχυση.

α) Συνάφεια

Σύμφωνα με το άρθρο 1058 του ΑΚ « αν κινητά που ανήκουν σε διαφορετικούς κυρίους ενωθούν, έτσι ώστε να γίνουν συστατικά ενιαίου πράγματος οι έως τώρα κύριοι τους γίνονται συγκύριοι του πράγματος, κατά μέρη που προσδιορίζονται από την αξία που έχουν τα πράγματα κατά τον χρόνο της ένωσης. Αν το ένα από τα πράγματα πρέπει να θεωρηθεί ως το κύριο, ο κύριος του πράγματος αυτού αποκτά κυριότητα στο όλο ». Π.χ. ένας πολύτιμος λίθος συγκολλείται σε ένα δακτυλίδι, μια μηχανή συναρμολογείται σε ένα ταχύπλοο, τεύχη περιοδικών που δένονται σε ένα τόμο κ.λπ.

Ο κανόνας αυτός που δημιουργεί συγκυριότητα σε περίπτωση που κινητά ενωθούν σε ενιαίο πράγμα είναι 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 τον χαρακτηρισμό ενός πράγματος ως κυρίου δεν λαμβάνεται υπόψη αποκλειστικά η αξία ή ο όγκος του αλλά κυρίως η λειτουργικότητα του στο ενιαίο πράγμα. Τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα πάνω στο κύριο πράγμα εκτίνονται 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 τον χρόνο της ένωσης.

β) Σύμμιξη και σύγχυση

Συμφώνα με το άρθρο 1059 του ΑΚ συγκυριότητα κατά την έννοια του προηγούμενου άρθρου δημιουργείται « και όταν κινητά αναμειχθούν έτσι, ώστε ο χωρισμός τους να αποβαίνει αδύνατος ή να απαιτεί δυσανάλογες δαπάνες ». Είναι σαφές ότι όταν αναμειγνύονται στερεά σώματα (π.χ. μέταλλα, χρήματα κ.λπ.) έχουμε σύμμιξη, όταν αναμειγνύονται υγρά και αέρια (π.χ. λάδι, πετρελαιοειδή) έχουμε σύγχυση.

3.1.1.10 Κτήση κυριότητας με ειδοποιία

Ειδοποιία είναι η κατασκευή νέου κινητού πράγματος με επεξεργασία ξένης ύλης (π.χ. επεξεργασία χρυσού για την κατασκευή κοσμήματος, επεξεργασία νημάτων για την κατασκευή υφάσματος κ.λπ.). Εάν για την ειδοποιία δεν υπάρχει σχετική

συμφωνία, ο κατασκευαστής του νέου κινητού πράγματος γίνεται κύριος αυτού, αν η αξία της εργασίας που κατέβαλε είναι μεγαλύτερη από την αξία της ύλης, το πότε το πράγμα που δημιουργείται είναι νέο κρίνεται σύμφωνα με τις αντιλήψεις των συναλλαγών. Η επιδιόρθωση του πράγματος δεν αποτελεί ειδοποιία.

Εκείνος που έχασε το δικαίωμα κυριότητας λόγω ειδοποιίας (όπως και λόγω συνάφειας, σύμμιξης ή σύγχυσης) έχει απαίτηση εναντίων αυτού που ωφελήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό. Δεν αποκλείεται και απαίτηση αποζημίωσης κατά τις διατάξεις για τις αδικοπραξίες ή απαίτηση απόδοσης δαπανών. Αξίωση για επαναφορά των πραγμάτων στην προηγούμενη κατάσταση αποκλείεται.

3.1.1.11 Κτήση κυριότητας καρπών

Τα άρθρα 1064 – 1068 του ΑΚ ρυθμίζουν την εμπράγματη απόκτηση των καρπών, καθορίζοντας σε ποιον ανήκουν όχι μόνο οι φυσικοί καρποί μετά τον αποχωρισμό τους από το καρποφόρο, αλλά κατά κανόνα και τα ουσιώδη συστατικά του κυρίου πράγματος, όταν αποχωριστούν από αυτό και γίνουν νέα αυτοτελή πράγματα (π.χ. τα υλικά μιας οικοδομής που κατεδαφίστηκε).

3.1.2 Παράγωγή κτήση της κυριότητας

Στην παράγωγή κτήση της κυριότητας αναφέρεται το άρθρο 1033 – 1034 του Αστικού Κώδικα. Σύμφωνα με το άρθρο 1033 του ΑΚ « 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.». Σύμφωνα με το άρθρο 1034 του ΑΚ «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. »

3.1.2.1 Εμπράγματη σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας ακινήτων

Την κτήση της κυριότητας ακινήτου, όπως είδαμε παραπάνω, ρυθμίζει το άρθρο 1033 του ΑΚ. Από την διατύπωση του άρθρου αυτού προκύπτει ότι για την μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου απαιτούνται οι εξής προϋποθέσεις:

α) μεταβιβαστική συμφωνία (δηλαδή σύμβαση)

β) ο μεταβιβάζων να είναι κύριος του ακινήτου (κτήση κυριότητας από μη κύριο δεν αναγνωρίζεται στα ακίνητα),

γ) η μεταβίβαση να γίνεται για κάποια νόμιμη αιτία. Η εμπράγματη σύμβαση ακινήτων είναι πάντα αιτιώδης,

δ) η συμφωνία να γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και

ε) η συμφωνία να μεταγραφεί στα δημόσια βιβλία μεταγραφών. Εκτός από αυτές τις προϋποθέσεις δεν απαιτούνται άλλες όπως για παράδειγμα παράδοση της νομής του ακινήτου.

Νόμιμη αιτία της εμπράγματης σύμβασης συνήθως αποτελεί η υποσχετική σύμβαση (πώληση, δωρεά), σε εκτέλεση της οποίας γίνεται η μεταβίβαση. Συνήθως οι δύο συμβάσεις (υποσχετική και εκποιητική) καταρτίζονται σε ένα συμβόλαιο. Αν είναι άκυρη η υποσχετική σύμβαση είναι άκυρη και η εμπράγματη.

Για την μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτων με οποιονδήποτε τρόπο απαιτείται οπωσδήποτε μεταγραφή, διαφορετικά είναι άκυρη. Για λόγους δημοσιότητας επιβάλλεται να μεταγράφονται όλες οι πράξεις που αφορούν μεταβολές στις εμπράγματες σχέσεις πάνω σε ακίνητα , ώστε οι μεταβολές αυτές να είναι εύκολα εξακριβώσιμες και να διευκολύνονται έτσι αλλά και να προστατεύονται οι συναλλαγές. Η μεταγραφή γίνεται στο Κτηματολόγιο ή στο Υποθηκοφυλακείο της περιφέρειας του ακινήτου, όπου σε ειδικά δημόσια βιβλία καταχωρείται η περίληψη της μεταγραφτέας πράξης. Τα βιβλία αυτά είναι προσιτά σε όσους θέλουν μέσω του δικηγόρου τους να τα συμβουλευθούν. Για να είναι έγκυρη η μεταγραφή πρέπει από τη μεταγραφτέα πράξη να προκύπτει η ταυτότητα του ακινήτου, διαφορετικά η μεταγραφτέα πράξη πρέπει να συνοδεύεται από ειδική έκθεση. Σε περίπτωση διαδοχικών μεταβιβάσεων της κυριότητας του ίδιου ακινήτου, κύριος γίνεται αυτός που μετέγραψε πρώτος τον τίτλο του.

3.1.2.2 Εμπράγματη σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας κινητών

Η κτήση της κυριότητας κινητού με σύμβαση ρυθμίζεται από το άρθρο 1034 του ΑΚ, όπως είδαμε παραπάνω. Από την διατύπωση του άρθρου αυτού προκύπτει ότι για να μεταβιβαστεί η κυριότητα κινητού πράγματος απαιτούνται οι εξής προϋποθέσεις:

α) ο μεταβιβάζων να είναι κύριος του κινητού και να έχει εξουσία διάθεσης του δικαιώματος κυριότητας του. Εξαιρέση από αυτό τον κανόνα αποτελεί η καλόπιστη κτήση κυριότητας κινητού από μη κύριο (άρθρο 1036 του ΑΚ),

β) συμφωνία για την μεταβίβαση μεταξύ εκείνου που μεταβιβάζει και εκείνου που αποκτά την κυριότητα (εμπράγματη, εκποιητική συμφωνία) και

γ) παράδοση της νομής του κινητού σ αυτόν που αποκτά την κυριότητα.

Η μεταβιβαστική συμφωνία και η παράδοση της νομής είναι δύο αυτοτελείς συμβάσεις που αποτελούν την σύνθετη ή εμπράγματη σύμβαση για την μεταβίβαση του κινητού. Δεν απαιτείται τήρηση τύπου. Άρα αρκεί και ιδιωτικό έγγραφο ή προφορική συμφωνία.

Η εμπράγματη σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας κινητού είναι αναιτιώδης ή αφηρημένη. Η ισχύς της δηλαδή δεν εξαρτάται από το κύρος της υποσχετικής σύμβασης σε εκτέλεση της οποίας καταρτίζεται (π.χ. πώληση, δωρεά) ή κάποιας άλλης νόμιμης αιτίας, και αυτό για να διευκολύνονται και να εξασφαλίζονται οι συναλλαγές, που όταν αφορούν κινητά γίνονται συνήθως πολύ γρήγορα.

Για λόγους δημοσιότητας της μεταβίβασης κυριότητας του κινητού ο νόμος απαιτεί την παράδοση της νομής του, δηλαδή τη μεταβίβαση της φυσικής εξουσίας πάνω στο πράγμα με «διάνοια κυρίου». Για λόγους όμως διευκόλυνσης των συναλλαγών ως παράδοση της νομής δεν θεωρείται μόνο υλική αλλά και η με οποιανδήποτε άλλο τρόπο παράδοση της νομής. Για παράδειγμα ο Χ μεταβιβάζει την κυριότητα ενός κινητού πράγματος στον Ψ διατηρεί όμως την κατοχή του πράγματος ως μισθωτής. Εξυπακούεται βέβαια ότι απαιτούνται και οι γενικές για τις δικαιοπραξίες προϋποθέσεις π.χ. δικαιοπρακτική ικανότητα ή να μην απαγορεύεται η διάθεση του κινητού πράγματος από το νόμο ή από δικαστική απόφαση.

Η μεταβίβαση της κυριότητας κινητού πράγματος μπορεί να γίνει και με αντιπρόσωπο για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος ή του αποκτώντος ή και των δύο.

Ειδικές διατάξεις για την μεταβίβαση της κυριότητας ορισμένων κινητών, όπως πλοίων, αεροσκαφών, αυτοκινήτων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΕΙΔΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

4.1 Συγκυριότητα

4.1.1 Έννοια συγκυριότητας

Συγκυριότητα είναι η κυριότητα ενός πράγματος που ανήκει σε ένα ή περισσότερα πρόσωπα εξ αδιαιρέτου κατ'ιδανικά μέρη. Τη συγκυριότητα ρυθμίζει το άρθρο 1113 του ΑΚ που ορίζει ότι «Αν η κυριότητα του πράγματος ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου κατ'ιδανικά μέρη, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία.». Η κυριότητα αυτή εκτείνεται σε όλα τα συστατικά μέρη του πράγματος και σύμφωνα με το άρθρο 785 εδ. 2 του ΑΚ, αν δεν ορίστηκε κάτι διαφορετικό οι ιδανικές μερίδες των συγκύριων είναι ίσες.

Για παράδειγμα ο Α μεταβιβάζει με γονική παροχή την κυριότητα ενός ακινήτου στα δύο του παιδιά Β και Γ. Οι Β και Γ είναι συγκύριοι του ακινήτου εξ αδιαιρέτου κατά το 1/2/ ο καθένας.

Η συγκυριότητα δημιουργείται με δικαιοπραξία (π.χ. πώληση, δωρεά, διαθήκη) ή από το νόμο (π.χ. εξ αδιαθέτου κληρονομική διαδοχή, σε περιπτώσεις συνάφειας, σύμμειξης ή σύγχυσης κ.λπ.).

4.1.2 Διατάξεις συγκυριών

Συμφώνα με το άρθρο 1113 του ΑΚ τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των συγκυριών ρυθμίζονται από τις διατάξεις για την κοινωνία. Ειδικότερα:

Κάθε συγκύριος δικαιούται να χρησιμοποιεί το πράγμα, χωρίς όμως να παρεμποδίζεται η παράλληλη χρήση του και από τους άλλους συγκύριους. Η συντήρηση του κοινού πράγματος ανήκει από κοινού σε όλους τους συγκύριους .

Κάθε ένας όμως από τους συγκύριους μπορεί να λάβει μέτρο για την συντήρηση του πράγματος, όταν αυτό απειλείται από κάποιο κίνδυνο, χωρίς τη συναίνεση των άλλων.

Κάθε συγκύριος δικαιούται ανάλογης μερίδας επί των καρπών του κοινού πράγματος, μετά την αφαίρεση της μερίδας για τις δαπάνες τις σχετικές με τους καρπούς που του αναλογεί.

Κάθε συγκύριος δικαιούται να διαθέτει το μερίδιο του ολικά ή μερικά .Κάθε συγκύριος δικαιούται να απαιτήσει οποτεδήποτε τη λύση της συγκυριότητας, δηλαδή τη διανομή του κοινού πράγματος. Η διανομή αυτή θα γίνει είτε εξώδικα (με διανεμητική εμπράγματη σύμβαση των συγκύριων), είτε δικαστικά (σε δίκη για τη διανομή). Η δικαστική διανομή γίνεται με την διαίρεση του πράγματος σε ομοειδή μέρη ανάλογα με τις μερίδες των συγκύριων (αυτούσια διανομή) και αν αυτό δεν είναι δυνατό με πλειστηριασμό. Κατά τη δικαστική διανομή πρέπει να αποφεύγεται η κατάτμηση των ακινήτων και των επιχειρήσεων. Το δικαστήριο μπορεί ύστερα από αίτηση κάποιου από τους συγκύριους να του επιδικάσει ολόκληρη την προς διανομή επιχείρηση έναντι καταβολής της αγοραίας αξίας της επιχείρησης. Εάν περισσότεροι του ενός συγκύριοι ζητήσουν να αναλάβουν την επιχείρηση το δικαστήριο την επιδικάζει στον κατά την κρίση του ικανότερο για την συνέχιση της επιχείρησης. Στην περίπτωση της διανομής με πλειστηριασμό γίνεται διανομή εκπλειστηριάσματος κατ' αναλογία της μερίδας των συγκύριων.

4.1.3 Αποκλεισμός της συγκυριότητας

Σε ορισμένες περιπτώσει αποκλείεται η λύση της συγκυριότητας, δηλαδή η διανομή του κοινού πράγματος. Συγκεκριμένα αυτή μπορεί να αποκλειστεί με δικαιοπραξία , με συμφωνία δηλαδή των συγκύριων που ισχύει μόνο για δέκα χρόνια, στις περιπτώσεις που το κοινό πράγμα έχει προορισμό την εξυπηρέτηση διαρκούς σκοπού (π.χ. Κοινό πηγάδι) και εάν υπάρχει από το νόμο ή από δικαστική απόφαση απαγόρευση εκποίησης του πράγματος.

4.2 Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία

4.2.1 Οριζόντια ιδιοκτησία

Το θεσμό της οροφοκτησίας καθιερώνει ο ΑΚ με το άρθρο 1002 με το οποίο αναγνωρίζεται η δυνατότητα χωριστής κυριότητας επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος 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.», και το

οποίο συμπληρώνεται από το άρθρο 1117 με το οποίο ορίζεται ότι ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματος αυτού «είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαιρέτου κατ' ανάλογη μερίδα πάνω στα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή και των λοιπών κυριών χρήση, όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή.».

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

Πλην των ανωτέρω διατάξεων του ΑΚ την οριζόντια ιδιοκτησία ρυθμίζουν ειδικοί νόμοι όπως ο Ν 3741/1929 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» και το συμπληρωματικό του ν.δ. 1024/1971 «περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρόμενων επί ενιαίου οικοπέδου».

4.2.2 Κάθετη ιδιοκτησία

Ως κάθετη ιδιοκτησία νοείται εκείνη που συνιστάται σε περισσότερα οικοδομήματα, τα οποία ανεξαρτήτως αν είναι συνεχόμενα ή όχι αυτοτελή ή όχι έχουν ανεγερθεί σε ενιαίο οικόπεδο, έτσι ώστε η μεν αποκλειστική κυριότητα να ασκείται σε ορισμένο όροφο ή διαμέρισμα ορόφου κάθε οικοδομήματος η δε αναγκαστική συγκυριότητα να ασκείται σε όλο το οικόπεδο, στα θεμέλια, στους πρωτότοιχους και τις στέγες των επί του οικοπέδου αυτού οικοδομημάτων.

Κάθετη ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία είναι η χωριστή (διηρημένη, αποκλειστική) κυριότητα οικοδομής που είναι κτισμένη μαζί με άλλη ή άλλες στο ίδιο οικόπεδο, συνδυασμένη με συγκυριότητα στο οικόπεδο αυτό καθώς και στα κοινά μέρη των οικοδομών και με κοινωνία των δικαιούχων των επιμέρους κάθετων ιδιοκτησιών. Μια συμβολαιογραφική πράξη που ορίζει τις ξεχωριστές ιδιοκτησίες (π.χ. διαμερίσματα) οι οποίες βρίσκονται σε ένα οικόπεδο.

Η έννοια της κάθετης ιδιοκτησίας διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929, του ΝΔ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα. Με αυτή δημιουργούνται επί ενός οικοπέδου αυτοτελείς, χωριστές και ανεξάρτητες καθ' ύψος (κάθετες) ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του ενιαίου

οικοπέδου. Πρόκειται για σύσταση χωριστών, ιδιόκτητων ιδιοκτησιών με κάθετη διαίρεση σε ενιαίο, κοινό οικόπεδο.⁴

4.3 Πλήρης και ψιλή κυριότητα

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 σε αυτό το σημείο 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 κυριότητας είναι η ψιλή κυριότητα που είναι και αυτή εμπράγματο δικαίωμα.

Ο κύριος του εμπράγματος δικαιώματος της πλήρους κυριότητας έχει απόλυτη εξουσία επί του ακινήτου. Η απόλυτη αυτή εξουσία του 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 (άρθρο 1158 του ΑΚ). Αν ανευρεθεί όμως θησαυρός στο ακίνητο δεν θα έχει δικαίωμα ο επικαρπωτής σε αυτό. Ο θησαυρός αυτός (κατά το ήμισυ) ανήκει στον ψιλό κύριο (άρθρο 1151 του ΑΚ). 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. Οι 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 κυριότητα παραμένει στον πρώην πλήρη κύριο, ο οποίος, μετά τον διαχωρισμό, θα λέγεται «ψιλός κύριος». Η μεταβίβαση της επικαρπίας γίνεται πάντα με συμβολαιογραφική πράξη.

Τα είδη της επικαρπίας είναι τα εξής: 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

⁴ <http://www.architekton.com.gr/faq/28-orologia-dominis/63-latheti-idioktisia.html>

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 κυριότητας. Το ποσοστό αυτό θα είναι ίσο με το 1/20 για κάθε έτος διαρκείας 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 κυριότητας. 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.

Η επικαρπία συνιστάται επί ολοκλήρου του ακινήτου (ή και κινητού) πράγματος αλλά και στη συγκυριότητα επί της ιδανικής του μερίδας. (άρθρα. 1142,1143,1144 του ΑΚ) Η επικαρπία συνιστάται με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου, ή με χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη. Ποιος επιβαρύνεται με τα ασφάλιστρα πυρός του ακινήτου Ο επικαρπωτής συνάπτει τη σύμβαση ασφάλισης στο όνομα του, αλλά υπέρ τρίτου, δηλαδή υπέρ του ψιλού κυρίου (άρθρο 1154 του ΑΚ), 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.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

5.1 Γενικά

Σύμφωνα με το άρθρο 1000 του ΑΚ, ο κύριος έχει απεριόριστη άσκηση εξουσίας πάνω στο πράγμα, εφόσον ο νόμος δεν την περιορίζει. Με άλλα λόγια, η εξουσία του κυρίου μπορεί να είναι απεριόριστη, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι πρέπει αναγκαστικά να είναι απεριόριστη.⁵ 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' αρέσκεια και να αποκλείει πάσα επ' αυτού ενέργεια τρίτου». Η έννοια της κυριότητας είναι αφηρημένη άρα και 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 έγγειας 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 κοινωνικό

⁵ Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ.317

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 Ελλάδα οι σύγχρονες ιδέες για την κοινωνική λειτουργία της ιδιοκτησίας εκφράζονται με διάφορους 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. Η έκταση των νόμιμων περιορισμών είναι τόσο μεγάλη, ώστε 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 κυρίου 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.

5.2 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 είναι φανερό ότι οι περιορισμοί που προβλέπει γενικά το δίκαιο για κάθε δικαίωμα ισχύουν και για το δικαίωμα της κυριότητας. Ακόμα και αν δεν υπήρχε η επιφύλαξη στο άρθρο 1000 του ΑΚ («...εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ...»), 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 (άρθρο 281 του ΑΚ), αυτοδικία (άρθρα 282-283 του ΑΚ), άμυνα (άρθρο 284 του ΑΚ) και κατάσταση ανάγκης (άρθρα 285-286 του ΑΚ). 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.

5.3 Περιορισμοί από διατάξεις δημόσιου δικαίου

Ο μεγάλος όγκος περιορισμών της κυριότητας από νόμο εισάγεται σήμερα με διατάξεις δημόσιου δικαίου. Σήμερα οι περιορισμοί αυτοί έχουν τόσο πολύ αυξηθεί, ώστε η διατύπωση του άρθρου 1000 του ΑΚ, που τους παρουσιάζει ως απλή εξαίρεση, δεν ανταποκρίνεται πλέον στην πραγματικότητα. Ο σύγχρονος νομοθέτης επεμβαίνει συχνά στη σφαίρα του εμπράγματος δικαίου επιβάλλοντας ποικίλους περιορισμούς της κυριότητας, είτε εμπνεόμενος από τις αρχές της διευθυνόμενης οικονομίας και του κρατικού παρεμβατισμού, είτε για να εξυπηρετήσει σκοπούς κοινωνικής πολιτικής ή ακόμα και για να προστατεύσει το δημόσιο συμφέρον ή την ασφάλεια του Κράτους. Θα μπορούσαμε να πούμε, ότι η επιφύλαξη του άρθρου 1000 του ΑΚ («...εφόσον δεν προσκρούει στο νόμο ...») 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.

Τους περιορισμούς της κυριότητας για λόγους γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος μπορούμε, χάρη συστηματοποιήσεως, να κατατάξουμε σε κατηγορίες, ανάλογα με το σκοπό που επιδιώκεται με αυτούς.⁶ Έτσι μπορούμε να σχηματίσουμε ενδεικτικά τις εξής κατηγορίες:

- α) Περιορισμοί για λόγους δημόσιας τάξης και ασφάλειας του Κράτους.
- β) Περιορισμοί για λόγους προστασίας της δημόσιας υγείας.
- γ) Περιορισμοί για λόγους ρυμοτομίας, οικοδομικής τάξης και αισθητικής εμφανίσεως των πόλεων.
- δ) Περιορισμοί για λόγους τεχνικής αναπτύξεως.

⁶ Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ. 319

ε) Περιορισμοί για λόγους προστασίας του τοπίου, των αρχαιολογικών χώρων και θησαυρών και κάθε φύσης μνημείων.

στ) Περιορισμοί για λόγους κοινωνικής οικονομίας και κοινωνικής πολιτικής

5.4 Περιορισμοί από διατάξεις ιδιωτικού δικαίου

Οι κυριότεροι περιορισμοί της κατηγορίας αυτής είναι όσοι καθιερώνονται από τα άρθρα 1003 – 1031 του ΑΚ και ρυθμίζουν τη σχέση γειτονίας μεταξύ ιδιοκτητών ακινήτων (γειτονικό δίκαιο). Εδώ ανήκει επίσης ο περιορισμός της ακίνητης ιδιοκτησίας που εισάγει το άρθρο 1001 του ΑΚ («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. »). 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 (άρθρο 1001 εδ.1 του ΑΚ). 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.

5.5 Περιορισμοί της εξουσίας διαθέσεως του δικαιώματος

Μολονότι η εξουσία διαθέσεως του δικαιώματος υπάρχει 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 θεωρούνται και όσοι δημιουργούνται με διατάξεις που απαγορεύουν ή περιορίζουν την εξουσία διαθέσεως της κυριότητας. Οι διατάξεις αυτές ανήκουν ή στο ιδιωτικό δίκαιο, εξυπηρετώντας κάποιο ιδιωτικό συμφέρον, ή στο δημόσιο δίκαιο, προστατεύοντας το γενικότερο κοινωνικό συμφέρον.

Για παράδειγμα στην πρώτη κατηγορία ανήκουν, η απαγόρευση εκποίησης των κατασχεμένων πραγμάτων από τον οφειλέτη, η απαγόρευση εκποίησης του καταπιστεύματος, η απαγόρευση εκποίησης των πραγμάτων που ανήκουν στην πτωχευτική περιουσία από τον πτωχό. Στη δεύτερη κατηγορία ανήκουν η απαγόρευση μεταβίβασης 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.⁷ 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 εμπράγματος δικαιώματος. Κατά την αντίθετη όμως άποψη, 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 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.

⁷ Γεωργιάδη Απ.- Σταθόπουλου Μ., Αστικός Κώδιξ, 1985, Σάκκουλα, σελ. 321

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΠΩΛΕΙΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

6.1 Προστασία της κυριότητας

Σε περίπτωση προσβολής της κυριότητας όπως κάθε εμπράγματο δικαίωμα προστατεύεται αυτοδύναμα, βάσει των γενικών διατάξεων των άρθρων 282 – 284 του ΑΚ και δικαστικά με την άσκηση των λεγόμενων εμπράγματων αξιώσεων, που αποβλέπουν στην επαναφορά της κατάστασης που αποτελεί περιεχόμενο της κυριότητας.

6.2 Δικαστική προστασία κυριότητας

Η δικαστική προστασία της κυριότητας περιλαμβάνει δύο εμπράγματες αγωγές, α) τη διεκδικητική και β) την αρνητική αγωγή. Παράλληλα η προστασία της κυριότητας συμπληρώνεται με τη δυνατότητα άσκησης ενοχικών αξιώσεων του δικαιούχου σύμφωνα με τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό και τις αδικοπραξίες ή τις ενοχικές αξιώσεις που αποβλέπουν στην αναζήτηση των ωφελημάτων και σε αποζημίωση για φθορά ή καταστροφή του πράγματος.

Α) Διεκδικητική αγωγή είναι η εμπράγματη αγωγή που εγείρεται από τον κύριο του πράγματος κατά του νομέα ή του κατόχου με αίτημα τη αναγνώριση της κυριότητας και την απόδοση του πράγματος (άρθρο 1049 του ΑΚ). Η διεκδικητική αγωγή αποτελεί ένα από τα σπουδαιότερα μέσα ένδικης προστασίας της κυριότητας κινητού ή ακίνητου. Ασκείται από τον κύριο του πράγματος σε περίπτωση καθολικής προσβολής της κυριότητας (αφαίρεσης ή κατάχρησης του πράγματος). Αίτημα της αγωγής είναι η αναγνώριση της κυριότητας του πράγματος σ αυτόν. Ο ενάγων βεβαίως πρέπει να αποδείξει τα γεγονότα βάσει των οποίων απέκτησε τη κυριότητα. Ο εναγόμενος θα πρέπει α) να αρνηθεί την βάση της αγωγής, β) να κάνει ένσταση της ίδιας της κυριότητας, γ) να κάνει ένσταση δικαιωματικής νομής ή κατοχής (άρθρο 1095 του ΑΚ), δ) να κάνει ένσταση πωληθέντος και παραδοθέντος πράγματος, ε) να κάνει ένσταση

επισχέσεως (άρθρα 325-326 ή 1106 του ΑΚ), στ) να κάνει ένσταση καταχρηστικής ασκήσεως (άρθρο 281 του ΑΚ), ζ) να κάνει ένσταση παραγραφής (20ετής)

Β) Σε περίπτωση μερικής προσβολής της κυριότητας ο κύριος προστατεύεται με την έγερση της αρνητικής αγωγής (άρθρο 1108. Του ΑΚ) κατά του προσβολέα, αξίωσης δηλαδή που έχει ως περιεχόμενο την άρση της προσβολής και την παράλειψη της στο μέλλον. Μερική προσβολή της κυριότητας συνιστά η διατάραξη της νομής του κύριου ή η επέμβαση σ' αυτήν. Για παράδειγμα ο Α κόβει τους καρπούς των δέντρων του Β ή παρκάρει το αυτοκίνητο του στο οικόπεδο του Β. Η αρνητική αγωγή συνήθως εφαρμόζεται στα ακίνητα και μάλιστα στα γειτονικά. Ο ενάγων, όπως και στη διεκδικητική αγωγή, πρέπει να αποδείξει την κυριότητά του.

Εκτός από την διεκδικητική και την αρνητική αγωγή που αφορούν κινητά και ακίνητα, η κυριότητα στα ακίνητα προστατεύεται και με την πουβλικιανή αγωγή, που τυπικά είναι αγωγή αυτού που χρησιδεσπάζει ακίνητο με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας. Σύμφωνα με το άρθρο 1112 « 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.».

Επίσης η κυριότητα στα κινητά προστατεύεται με τα μαχητά τεκμαρτά κυριότητας που προβλέπουν τα άρθρα 1110 και 1111 του ΑΚ. Ο ενάγων κύριος μπορεί να ανατρέψει το τεκμήριο αποδεικνύοντας ότι αυτός είναι ο κύριος νομέας. Σύμφωνα με το Άρθρο 1110 του ΑΚ- 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.» σύμφωνα με το Άρθρο 1111 του ΑΚ « Υπέρ του προηγούμενου νομέα κινητού ισχύει το τεκμήριο, ότι ήταν κύριός του κατά τη διάρκεια της νομής του.».

6.3 Απώλεια κυριότητας

Απώλεια κυριότητας έχουμε συνήθως όταν υπάρχει κτήση της κυριότητας από άλλον, με έναν από τους τρόπους που αναπτύχθηκαν παραπάνω καθώς και στην περίπτωση εγκατάλειψης κινητού πράγματος.

Επίσης η κυριότητα χάνεται στην περίπτωση που ένα πράγμα περιέρχεται στην κυριότητα άλλου με χρησικτησία, στην περίπτωση που το πράγμα καταστραφεί και στην περίπτωση που ο κύριος παραιτηθεί από την κυριότητα.

βιβλιογραφία

βιβλία

1. Βάρκα-Αδάμη, Αλεξάνδρα, 1995, Στοιχεία Αστικού Δικαίου, Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα.
2. Γεωργιάδης, Απόστολος, 2002, Γενικές αρχές αστικού δικαίου, Αθήνα-Κομοτηνή: Σάκκουλα.
3. Γεωργιάδης, Απόστολου και Σταθόπουλου, Μιχαήλ, 1985, Αστικός Κώδιξ V Εμπράγματο δίκαιο, Αθήνα: Σάκκουλα.
4. Δροσοπούλου, Σόνια, 1995, Στοιχεία Αστικού Δικαίου, Αθήνα: Interbooks.
5. Κυριακοπούλου, Ελένη και Κυριακόπουλος, Παναγιώτης, (2002) Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, Αθήνα: Σύγχρονη Εκδοτική.
6. Χριστοφιλόπουλος, Δημήτρης, 1998, Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο, Αθήνα: Σάκκουλα.

διαδίκτυο

1. <http://www.dapnomikis.gr/modules.php?name=Content&pa=showpage&pid=507>
2. <http://www.kollintzas.gr/%CE%A6%CE%91%CE%9A%CE%95%CE%9B%CE%9F%CE%A3%20%CE%A5%CE%A0%CE%9F%CE%A5%CE%A1%CE%93%CE%95%CE%99%CE%9F%CE%A5%20%CE%94%CE%99%CE%9A%CE%91%CE%99%CE%9F%CE%A3%CE%A5%CE%9D%CE%97%CE%A3/%CE%A5%CF%80%CF%8C%CE%B4%CE%B5%CE%B9%CE%B3%CE%BC%CE%B1%20%CF%83%CE%B7%CE%BC%CE%B5%CE%B9%CF%8E%CF%83%CE%B5%CF%89%CE%BD/%CE%91%CE%A3%CE%A4%CE%99%CE%9A%CE%9F%20%CE%94%CE%99%CE%9A%CE%91%CE%99%CE%9F/%CE%9A%CE%A5%CE%A1%CE%99%CE%9F%CE%A4%CE%97%CE%A4%CE%91.pdf>
3. <http://www.taxheaven.gr/acforum/index.php?showtopic=3988>
4. http://www.symbolaia.gr/_uploads/31ac13ecee639f78ec8067e566e576e3.pdf
5. <http://www.architekton.com.gr/faq/28-orologia-dominis/69-orizontia-idioktisia.html>
6. <http://www.architekton.com.gr/faq/28-orologia-dominis/63-latheti-idioktisia.html>
7. <http://www.astyestate.gr/include/pdf.php?l=1&n=2>
8. <http://www.karagiannislawfirm.gr/astiko-dikaio/468-ktisi-kiriotitas>

9. <http://www.karagiannislawfirm.gr/astiko-dikaio/467-kiriotita>
10. <http://www.karagiannislawfirm.gr/astiko-dikaio/469-prostasia-kiriotitas>
11. http://e-dikaio.blogspot.gr/2012/06/blog-post_4655.html

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΡΘΡΩΝ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ 3ο «βιβλίο»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

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' αρέσκειαν 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 δέντρο λογίζονται καρποί του ακινήτου στο οποίο πέφτουν. Η διάταξη δεν ισχύει αν αυτό το ακίνητο είναι κοινόχρηστο.

Άρθρο 1010 - Ενοικοδόμηση 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 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 δίοδου 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 έπαυσε 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 κτιρίου 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 των 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 κατασκεύασμα 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 κατασκεύασμα, 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 κατασκεύασμα 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 την περιστολή της φοράς 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 να 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.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

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 τη 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 την 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 χρησιδεσπάζει 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 συμπαράσταση ενόσω διαρκούν αυτές οι καταστάσεις".

Σχόλια: Το παρόν άρθρο, αντικατασταθέν με το άρθρο 9 Ν. 1329/1983 (ΦΕΚ Α' 25), τίθεται όπως τροποποιήθηκε από 30.12.1996 με το άρθρο 22 Ν. 2447/1996 (ΦΕΚ Α' 278).

Άρθρο 1056 - Κτήση με προσκύρωση κλπ.

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

Άρθρο 1057 - Κτήση με ένωση

Αν κινητό ενωθεί με ακίνητο έτσι, ώστε 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 αποβαίνει 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 του 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 από 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 κατακλυστεί 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 περικλειστά ιδιόκτητα νερά δεν είναι αδέσποτα. Άγριο ζώο που πιάστηκε γίνεται αδέσποτο αν ξαναποκτήσει 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 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 καταδιώχτηκαν.

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 "τα είκοσι εννέα λεπτά (0,29) του ευρώ".

Σχόλια: Η εντός " " φράση στο τέλος του τρίτου εδαφίου τίθεται όπως αντικαταστάθηκε από 01.01.2002 με τις παρ. 1, 4 και 5 άρθρου 3 Ν. 2943/2001 (ΦΕΚ Α' 203).

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, παραδίδεται 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 συνίστανται σε δέκα τοις εκατό για την έως "ένα ευρώ και πενήντα λεπτά (1,50)" αξία του πράγματος κατά το χρόνο της απόδοσης, σε πέντε τοις εκατό "για την πέρα από το ένα ευρώ και πενήντα λεπτά (1,50) και μέχρι τα είκοσι εννέα (29) ευρώ" 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.

Σχόλια: Οι εντός " " φράσεις στο δεύτερο εδάφιο τίθενται όπως αντικαταστάθηκαν από 01.01.2002 με τις παρ. 1, 4 και 5 άρθρου 3 Ν. 2943/2001 (ΦΕΚ Α' 203).

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 στο 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 περιέρχεται 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 κτιρίου 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.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ

Άρθρο 1094 - Διεκδικητική αγωγή

Ο κύριος πράγματος δικαιούται να απαιτήσει από το νομέα ή τον κάτοχο την αναγνώριση της κυριότητάς 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 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 εξαλούθησε 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 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 δικαιούχο 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 ωσότου 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 την 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.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

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 κοινωνιών 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 συγκυρίους.

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.