



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗΝ ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΣΤΗΝ ΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Η κτήση ιδιοκτησίας είναι κατ' αρχήν ελεύθερη σε οποιονδήποτε έχει δικαιοπρακτική ικανότητα, υπόκειται, όμως, σε διάφορους όρους και περιορισμούς για την προστασία υπέρτερων αγαθών. Ενδεικτικά, παρατίθενται οι κάτωθι:

➤ **ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ:** Μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, ειδικοί όροι και περιορισμοί για την προστασία του περιβάλλοντος επιβάλλονται δυνάμει του νόμου 4014/2011, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα, σε έργα ή δραστηριότητες και του νόμου 4685/2020 για τον εκσυγχρονισμό της περιβαλλοντικής νομοθεσίας.

➤ **ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ:** Όροι στη δόμηση ενός ακινήτου υπάρχουν δυνάμει του νόμου 4030/2011, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει έως σήμερα, όπως και δυνάμει του νεότερου νόμου 4759/2020 για τον εκσυγχρονισμό της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας.



- **ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΕ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ Ή ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΗΣ:** Απαγόρευση εμπράγματος δικαιοπραξίας σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 4014/2011 και 4495/2017, όπως έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν έως σήμερα.
- **ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΔΑΣΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ:** Απαγορεύεται η αγορά ακινήτων που αποτελούν δημόσιες δασικές εκτάσεις για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος (ν.998/1979, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει έως σήμερα).
- **ΠΑΡΑΜΕΘΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ:** Απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία, με την οποία συνιστάται υπέρ προσώπων με ιθαγένεια ή έδρα εκτός των κρατών -μελών της ΕΕ, εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα, που αφορά ακίνητα κείμενα σε παραμεθόριες περιοχές, όπως αυτές ορίζονται στο νόμο 1892/1990, όπως έχει τροποποιηθεί από το νόμο 3978/2011. Προβλέπεται διαδικασία άρσης απαγορεύσεων μετά από αίτηση των ενδιαφερομένων εφόσον αναφέρεται ο σκοπός χρήσης του ακινήτου και με συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Σε περιορισμένες περιοχές που είναι κοντά σε στρατιωτικές εγκαταστάσεις υπάρχουν ειδικότεροι περιορισμοί και απαγορεύσεις, ενώ προβλέπονται περιπτώσεις, κατά τις οποίες απαιτείται η προγενέστερη άδεια της αρμόδιας περιφερειακής Αρχής για την απόκτηση ακινήτων.
- **ΑΙΓΙΑΛΟΣ- ΖΩΝΗ ΠΑΡΑΛΙΑΣ- ΒΙΟΤΟΠΟΣ- ΔΗΜΟΣΙΟ ΚΤΗΜΑ- ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ:** Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 2242/1994, όπως ισχύει σήμερα, το πωλούμενο ακίνητο δεν πρέπει να βρίσκεται σε αιγιαλό, ζώνη παραλίας, βιότοπο, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο.
- **ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΦΑΡΟ:** Σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 1629/1951, προβλέπεται απόσταση τουλάχιστον 200 μέτρων από τον εκάστοτε φάρο, ως ζώνη ασφαλείας, για το επιτρεπτό της μεταβίβασης ακινήτου.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine