



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΝΟΜΙΜΗΣ ΚΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΥ ΝΟΜΙΜΗΣ ΚΑΙ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στα πλαίσια της αρχής του κλειστού αριθμού των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, σύμφωνα με την οποία τα εμπράγματα δικαιώματα είναι όσα μόνο ορίζει περιοριστικά ο νόμος και το περιεχόμενό τους καθορίζεται δεσμευτικά στο νόμο, αλλά και της αρχής της ελευθερίας των συμβαλλομένων να διαπλάθουν το περιεχόμενο των συμβάσεων χωρίς να περιορίζονται από συγκεκριμένους νομοθετικά προκαθορισμένους τύπους δικαιωμάτων, η ελληνική νομοθεσία προβλέπει περιπτώσεις κατά τις οποίες διαχωρίζεται η νόμιμη ιδιοκτησία επί των ακινήτων, που ορίζεται σύμφωνα με όσα οι διατάξεις των νόμων δεσμευτικά προβλέπουν για τα εμπράγματα δικαιώματα, από την πραγματική ιδιοκτησία, που διαμορφώνεται από την δικαιοπρακτική βούληση και ελευθερία των συμβαλλομένων. Ειδικότερα, προβλέπει μορφές καταπιστεύματος, αλλά και άλλες μορφές δικαιωμάτων με τις ακόλουθες ρυθμίσεις:

1 **ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΟ ΚΑΤΑΠΙΣΤΕΥΜΑ.** Είναι ο θεσμός που προβλέπει ο Αστικός Κώδικας (άρθ. 1923 επ.) σύμφωνα με τον οποίο αναγνωρίζεται το δικαίωμα στο διαθέτη όχι



μόνο να ορίσει τους κληρονόμους του, αλλά και να εγκαταστήσει τους απώτερους κληρονόμους του, στους οποίους θα περιέλθει η κληρονομία του, κατά κανόνα μετά από το θάνατο του αρχικού κληρονόμου, αφού – σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου αυτού- ο διαθέτης μπορεί να υποχρεώσει τον κληρονόμο να παραδώσει την κληρονομία που απέκτησε σε άλλον (καταπιστευματοδόχο) έπειτα από ορισμένο γεγονός ή χρονικό σημείο. Μόλις γίνει η επαγωγή της κληρονομίας στον καταπιστευματοδόχο, αυτός δικαιούται να αποδεχθεί ή να αποποιηθεί την κληρονομία, ενώ από τότε που θα του επαχθεί η κληρονομία γίνεται καθολικός διάδοχος του κληρονομούμενου και κύριος των πραγμάτων. Στην περίπτωση κατά την οποία το καταπίστευμα αφορά ακίνητα, ο καταπιστευματοδόχος πρέπει να προβεί σε δήλωση αποδοχής του καταπιστεύματος και μεταγραφή αυτής, καθώς χωρίς αυτές δεν καθίσταται κύριος των ακινήτων (άρθ. 1198 ΑΚ).

2 ΚΑΤΑΠΙΣΤΕΥΜΑ ΤΟΥ ΥΠΟΛΟΙΠΟΥ (ΤΟΥ ΠΕΡΙΛΙΜΠΑΝΟΜΕΝΟΥ). Ο Αστικός Κώδικας (άρθ.1939) αναγνωρίζει την δυνατότητα στον διαθέτη να δεσμεύσει τον βεβαρημένο κληρονόμο για να παραδώσει την κληρονομία που απέκτησε σε άλλον (εγκατάσταση καταπιστευματοδόχου) και ειδικότερα σε ό,τι βρεθεί στην κληρονομία κατά το χρόνο της επαγωγής παρέχοντας ελευθερία διαχείρισης στον κληρονόμο. Συνέπεια της ελευθερίας αυτής του βεβαρημένου είναι το δικαίωμα διάθεσης των κληρονομιαίων αντικειμένων χωρίς διάκριση ως προς την αιτία, ακόμη και με χαριστικές πράξεις. Στις πράξεις αυτές όμως, κατά παγία νομολογία των Δικαστηρίων, δεν συμπεριλαμβάνεται η διάταξη τελευταίας βουλήσεως, διότι ο νόμος εννοεί τη διάθεση ως πράξη διαχείρισης. Η εξουσία διάθεσης των κληρονομιαίων πραγμάτων από το βεβαρημένο κληρονόμο υπόκειται στους περιορισμούς της καλής πίστης και των χρηστών ηθών (άρθ. 281 και 288 ΑΚ).

3 ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΟ ΚΑΤΑΠΙΣΤΕΥΜΑ. Με το καταπίστευμα αυτό, που προβλέπεται από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθ. 1929 επ.), ο νομοθέτης δίνει τη δυνατότητα στο διαθέτη να εγκαταστήσει κληρονόμο και να ορίσει ότι το σύνολο ή ποσοστό της κληρονομίας να διατηρηθεί στην οικογένειά του, οπότε – σε περίπτωση αμφιβολίας – καταπιστευματοδόχοι θεωρούνται μετά το θάνατο του εγκαταστάτου όλα τα πρόσωπα που θα κληρονομούσαν εξ αδιαθέτου το διαθέτη, αν πέθαινε κατά το θάνατο του εγκαταστάτου. Με το θεσμό αυτό ενισχύεται η οικογενειακή εμπιστοσύνη καθώς ωφελούνται τα μέλη της οικογένειας από τη σχετική κληρονομιαία περιουσία.



4 **ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ.** Προβλέπεται - κατά παρέκκλιση των διατάξεων των άρθρων 953 και 954 του Α.Κ. που απαγορεύουν στο συστατικό μέρος πράγματος να είναι χωριστά αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος, αποδίδοντας την αρχή του Ρωμαϊκού Δικαίου *superficies solo cedit* - από τις διατάξεις του ν. 3986/2011, όπως αυτός τροποποιήθηκε από το ν. 4092/2012, αλλά και τις διατάξεις των ν. 4738/2020 και ν.4804/2021 και μπορεί να οριστεί ως το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος κτήματος που κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος είναι δημόσιο και να ασκεί στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα που είναι ήδη κατασκευασμένο τις εξουσίες που παρέχει το δικαίωμα κυριότητας. Επομένως τα επί του εδάφους κτίσματα είναι αντικείμενα χωριστού εμπραγμάτου δικαιώματος. Η σύσταση του δικαιώματος γίνεται με συμβολαιογραφική σύμβαση μεταξύ του κυρίου του εδάφους και του αποκτώντος το δικαίωμα (επιφανειούχου) για κάποια νόμιμη αιτία και υποβολή του εγγράφου σε μεταγραφή για χρόνο που δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος των 99 ετών και μικρότερος των 5 ετών, ενώ μπορεί η διάρκειά της να παραταθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Ο θεσμός αυτός αποτελεί έναν αξιόπιστο μηχανισμό αξιοποίησης των δημοσίων κτημάτων, αφού παρέχει τη δυνατότητα επενδυτικής ευελιξίας και αναπτυξιακές προοπτικές χωρίς την εκποίηση της δημόσιας γης.

5 **ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ ΕΠΙ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.** Το εμπράγματο αυτό δικαίωμα συνίσταται στο δικαίωμα του επικαρπωτή να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται ξένο ακίνητο για ορισμένη διάρκεια, ενώ η σύστασή του γίνεται με δικαιοπραξία εν ζωή ή με διάταξη τελευταίας βουλήσεως ή με χρησικτησία (άρθ. 1142 επ. Α.Κ.). Ειδικότερα στα ακίνητα το δικαίωμα *usus* και *fructus* του επικαρπωτή εκτείνεται στο δικαίωμα χρήσης του ακινήτου, οικήσεως ή εκμίσθωσης αυτού ή συλλογής των καρπών (επί αγροτικών ακινήτων). Η επικαρπία είναι αμεταβίβαστη, εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά (άρθ. 1166 ΑΚ) και ακληρονόμητη (άρθ. 1167 ΑΚ).

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine