

Η ΒΑΣΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

 www.sioufaslaw.gr



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

Η ΒΑΣΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η βασική νομοθεσία που αφορά την ιδιοκτησία ακινήτων εμπεριέχεται στο **ιδιωτικό ουσιαστικό εμπράγματο δίκαιο**, που περιέχει τις διατάξεις που αναφέρονται στα ακίνητα και στις εξουσίες των προσώπων σε αυτά, στο **δημόσιο εμπράγματο δίκαιο**, που περιλαμβάνει αρχές και κανόνες για τα ακίνητα που ανήκουν στο Δημόσιο και το **διαδικαστικό εμπράγματο δίκαιο**, που περιέχει αρχές και κανόνες σχετικά με την εγγραφή και καταχώρηση των πράξεων που αφορούν τα ακίνητα σε ειδικά βιβλία μεταγραφών.

Οι διατάξεις του ιδιωτικού ουσιαστικού εμπραγμάτου δικαίου, οι οποίες έχουν ως θεμέλιο τη διάκριση μεταξύ κυριότητας και περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, περιλαμβάνονται κυρίως στον **Αστικό Κώδικα** ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή την 23.2.1946.

I. Μερικές από τις κυριότερες διατάξεις του αφορούν :



- την κτήση της κυριότητας ακινήτων και κάθε εμπραγμάτου δικαιώματος, η οποία γίνεται είτε με **πρωτότυπο τρόπο**, εφόσον δεν στηρίζεται σε δικαίωμα άλλου προσώπου (π.χ. με χρησικτησία, τακτική ή έκτακτη, προσκύρωση, αναγκαστική απαλλοτρίωση, προσαύξηση) είτε με **παράγωγο τρόπο**, εφόσον στηρίζεται σε προϋπάρχον δικαίωμα τρίτου προσώπου (π.χ. εμπράγματη μεταβίβαση ακινήτου λόγω πώλησης ή δωρεάς ή γονικής παροχής, κτήση ακινήτου λόγω κληρονομιάς) στηριζόμενη στον κανόνα “nemo plus juris ad alium transferre potest, quam ipse habet”.

- την **προστασία της κυριότητας** σε περίπτωση διατάραξης ή προσβολής της (π.χ. άσκηση διεκδικητικής αγωγής ή αρνητικής αγωγής ή πουβλικιανής αγωγής)

II. Υπάρχουν όμως και **ειδικοί νόμοι**, οι οποίοι αφορούν αυτοτελή και ειδικότερα θέματα του ιδιωτικού ουσιαστικού εμπραγμάτου δικαίου, όπως: α) την οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία, που ρυθμίζεται από το συνδυασμό των διατάξεων του ν. 3741/1929 (περί της ιδιοκτησίας κατ’ ορόφους), και των άρθρων 1102 και 1117 του Α.Κ., β) την κάθετο ιδιοκτησία, που ρυθμίζεται από το ν.δ.1024/1971 (περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρόμενων επί ενιαίου οικοπέδου) και από τα άρθρα 25-26 του ν.δ. 1003/1971 (περί ενεργού πολεοδομίας) και γ) την επαγγελματική μίσθωση ακινήτων, για την οποία η νομοθεσία έχει κωδικοποιηθεί με το Π.Δ. 34/1995, ενώ κάποιες διατάξεις αυτού- όπως αυτές που προβλέπουν τη διάρκεια της μίσθωσης- έχουν τροποποιηθεί δυνάμει πολλών διατάξεων νόμων και κυρίως των νόμων 4242/2014, 4335/2015 και 4373/2016 (ως και αυτοί έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν έως σήμερα).

III. Στο δημόσιο εμπράγματο δίκαιο περιλαμβάνονται διάφορα νομοθετήματα που αφορούν τα ακίνητα του Δημοσίου, μεταξύ των οποίων μπορούν να αναφερθούν: α) ο νόμος 3581/2007 σχετικά με την πώληση και ταυτόχρονη μίσθωση ακινήτων του Δημοσίου, μακροχρόνιες και χρηματοδοτικές μισθώσεις του Δημοσίου β) ο νόμος 3986/2011 όπως αυτός τροποποιήθηκε από το ν. 4092/2012 και τις διατάξεις των ν. 4738/2020 και ν.4804/2021 σχετικά με το δικαίωμα επιφάνειας (δικαίωμα κατασκευής κτίσματος σε έδαφος κτήματος που κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος είναι δημόσιο και άσκησης των εξουσιών που παρέχει το δικαίωμα κυριότητας).

IV. Στο διαδικαστικό εμπράγματο δίκαιο περιλαμβάνεται κυρίως η νομοθεσία για το **Ελληνικό Κτηματολόγιο**, στο οποίο καταχωρούνται όλα τα εγγραπτά δικαιώματα που αφορούν



ακίνητα- όπως και κάθε άλλο αυτοτελές, συνδεδεμένο με το έδαφος ιδιοκτησιακό αντικείμενο – και τα οποία απεικονίζονται σε κτηματολογικά διαγράμματα και εμφανίζονται με τον αποκλειστικό Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.) (Νόμοι 2388/1995 και 2664/1998, όπως αυτοί τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα και με την τροποποίηση του νόμου 4821/2021 για τον εκσυγχρονισμό του και την επιτάχυνση της ολοκλήρωσης της διαδικασίας κτηματογράφησης ακινήτων)..

V. Τέλος υπάρχουν και άλλοι βασικοί νόμοι που ρυθμίζουν θεσμούς, αλλά περιέχουν όμως και περισσότερες ή λιγότερες διατάξεις που αναφέρονται σε θέματα εμπραγμάτου δικαίου σχετικά με την ιδιοκτησία ακινήτων, όπως: α) ο νόμος 4223/2013, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει έως σήμερα σχετικά με τον **ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων** (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και β) ο νόμος 1337/1983 σχετικά με την **επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων και την οικιστική ανάπτυξη**, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει έως σήμερα, καθώς και ο νόμος 4759/2020 για τον εκσυγχρονισμό της Χωροταξικής και Πολεοδομικής νομοθεσίας.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX - Dauphine

