

ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΕΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Ν. 4982/2022



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία



ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ ΕΝΤΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΥ ΠΑΡΚΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Ν. 4982/2022

Μεταξύ των διατάξεων που θεσπίζει ο ν. 4982/2022¹ για την ίδρυση, ανάπτυξη, διαχείριση και λειτουργία των Επιχειρηματικών Πάρκων περιλαμβάνονται και αυτές που ρυθμίζουν **το δικαίωμα επιφάνειας**² που εφαρμόζεται στα οικόπεδα που βρίσκονται εντός των **Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων** (εφεξής Ο.Υ.Μ.Ε.Δ.) και με τις οποίες καθορίζονται ειδικότερα **οι όροι του περιεχομένου του δικαιώματος** αυτού - όπως σχετικά με τη χρήση του εδάφους επί του οποίου έχει συσταθεί η επιφάνεια, με την ανέγερση, συντήρηση και χρήση του κτίσματος, αλλά και με την άσκηση της δραστηριότητας του επιφανειούχου - **ο τρόπος σύστασης του δικαιώματος και η χρονική του**

¹ **Ν. 4982/2022** (ΦΕΚ 195/Τ.Α'/15.10.2022) για την ίδρυση, ανάπτυξη, διαχείριση και λειτουργία των Επιχειρηματικών Πάρκων- Ενιαίο πλαίσιο ρύθμισης για τους φορείς Οργανωμένων Υποδοχέων Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων και άλλες διατάξεις για την ενίσχυση της ανάπτυξης

² **Δικαίωμα επιφάνειας:** Είναι 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.





διάρκεια, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 99 έτη- εκτός αν παραταθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο - **η δυνατότητα μεταβίβασής του εν ζωή ή αιτία θανάτου**, ο τρόπος **λήξης και απόσβεσής του**, αλλά και **η φορολογική του μεταχείριση**, με στόχο την **προσέλκυση επενδύσεων για την ανάπτυξη των Επιχειρηματικών Πάρκων και τη δημιουργία οικοσυστημάτων επιχειρήσεων που θα τονώσουν τη βιομηχανική παραγωγή.**

✓ ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ

Το δικαίωμα επιφάνειας συστήνεται – κατά παρέκκλιση των διατάξεων του Αστικού Κώδικα- επί εδάφους οικοπέδων εντός των Ο.Υ.Μ.Ε.Δ. για ορισμένο χρόνο με έγγραφη σύμβαση που περιβάλλεται το **συμβολαιογραφικό τύπο** και μεταγράφεται στο **αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο**. Επιτρέπεται η σύσταση να γίνεται **και σε τμήμα ευρύτερου οικοπέδου**, εφόσον τηρούνται οι χωροταξικοί και πολεοδομικοί όροι και με την προϋπόθεση ότι η κατάτμηση του οικοπέδου δημιουργεί τμήματα που το καθένα από αυτά είναι άρτιο, οικοδομήσιμο και έχει νομική αυτοτέλεια. **Δεν επιτρέπεται** η σύσταση δικαιώματος επιφάνειας **με χρησικτησία**.

Η σύσταση του δικαιώματος αυτού γίνεται **έναντι ορισμένου τιμήματος** - που καταβάλλεται κατά τη σύσταση ή πιστώνεται κατά το σύνολό του ή σε μέρος αυτού – ή αντί **καταβολής εδαφονομίου³** περιοδικώς ή **με συνδυασμό και των δύο**.

✓ ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ

Το δικαίωμα επιφάνειας δεν μπορεί να συσταθεί για χρονική διάρκεια μεγαλύτερη των 99 ετών και μικρότερη των 5 ετών, εκτός αν τα μέρη συμφωνήσουν σε παράταση της διάρκειας με συμβολαιογραφικό έγγραφο, που υποβάλλεται σε μεταγραφή.

✓ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Στο περιεχόμενο του δικαιώματος επιφάνειας μπορεί να υπάρχουν όροι όπως ιδίως για:

- Την ανέγερση, συντήρηση και χρησιμοποίηση του κτίσματος
- Τη χρήση του εδάφους επί του οποίου έχει συσταθεί η επιφάνεια
- Την άσκηση της δραστηριότητας της επιχείρησης του επιφανειούχου
- Την ασφάλιση του κτίσματος και την ανοικοδόμησή του σε περίπτωση καταστροφής του

³ **Εδαφονόμιο:** το αντάλλαγμα που καταβάλλεται από τον επιφανειούχο στον κύριο κατά τη διάρκεια του δικαιώματος της επιφάνειας



✓ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ

Η επιφάνεια είναι **μεταβιβαστή** - σύμφωνα με τους κανόνες που ισχύουν για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου - στο σύνολό της ή σε μέρος, εν ζωή ή αιτία θανάτου και μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο εισφοράς σε είδος σε εταιρεία προς κάλυψη του εταιρικού της κεφαλαίου.

✓ ΛΗΞΗ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΗ

- Η επιφάνεια λήγει με την **παρέλευση του χρόνου διάρκειάς της**, ενώ αποσβέννυται **αν ενωθεί με την κυριότητα του οικοπέδου στο ίδιο πρόσωπο**. Μπορεί επίσης να αποσβέννυται πριν από τη λήξη της διάρκειάς της σε περίπτωση **παραβίασης από τον επιφανειούχο των όρων του δικαιώματος** ή σε περίπτωση **πτώχευσης** ή **αποθίωσης του επιφανειούχου** – αν είναι φυσικό πρόσωπο – ή σε περίπτωση παύσης ή πτώχευσης ή θέσης σε αναγκαστική διαχείριση – αν είναι νομικό πρόσωπο.

- Μετά τη λήξη⁴ ή απόσβεση του δικαιώματος επιφάνειας ο επιφανειούχος υποχρεούται να καθαιρέσει με δική του ευθύνη και δαπάνες όλα τα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί εντός ενός μηνός από τη λήξη ή την απόσβεση.

✓ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ

Οι διατάξεις για την προστασία της κυριότητας⁵ εφαρμόζονται ανάλογα σε περίπτωση προσβολής του δικαιώματος του επιφανειούχου.

✓ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ

Το δικαίωμα της επιφάνειας αντιμετωπίζεται φορολογικά σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για το δικαίωμα της επικαρπίας.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine

⁴ Η λήξη του δικαιώματος επιφάνειας επιφέρει τη λύση των ενοχικών συμβάσεων του επιφανειούχου με τρίτο με αντικείμενο το κτίσμα ή το έδαφος, χωρίς ευθύνη του κυρίου έναντι του τρίτου.

⁵ Όπως οι διατάξεις σχετικά με την αρνητική αγωγή και τη διεκδικητική αγωγή του Αστικού Κώδικα.