

ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ Σ. ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ

ΣΥΝΤΟΜΗ ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ

| Σ Ε Α Κ | ΙΙ
| Α Ρ Θ Ρ Α | 947-2035



Δίκαιο & Οικονομία
Π. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑΣ

Τα πράγματα και τα δικαιώματα πάνω σ' αυτά γενικώς

947 Έννοια. Πράγματα κατά την έννοια του νόμου είναι μόνο ενσώματα αντικείμενα. Πράγματα λογίζονται και οι φυσικές δυνάμεις ή ενέργειες, ιδίως το ηλεκτρικό ρεύμα και η θερμότητα, εφόσον υπόκεινται σε εξουσίαση όταν περιορίζονται σε ορισμένο χώρο.

Βιβλιογραφία: *Βαθαβάνη-Πολιτίδου*, Ζητήματα μεταθανάτιας προστασίας της προσωπικότητας, Αρμ 1998, 667· *Βαλτιούδης*, Πώληση επιχείρησης (2005)· *Βάρκα-Αδάμ*, Το δίκαιο των μεταμοσχεύσεων (1993)· *Βιδάλης*, Ζωή χωρίς πρόσωπο² (2003)· *Βλάχου*, σε Ερμ ΚΙΔ (2013), άρθρο 30· *Βουζίκας*, Κληρονομικό Α (1972)· Γνωμοδότηση ΝΣΚ 208/2004 Νόμος· *Δασκαρόλης*, Παρατηρήσεις έπειτα από το νόμο περί υποβοηθούμενης αναπαραγωγής (ν. 3089/2002), ΧρΙΔ 2004, 193· *Ζέπος/Μιχαηλίδης-Νουάρος*, Αι Μεταμοσχεύσεις ιστών ή οργάνων ανθρώπινων εξ απόψεως αστικού δικαίου, ΕΕΝ 1974, 441· *Ι. Καράκωστας*, Η κατάχρηση δικαιώματος στις εμπράγματα σχέσεις² (2009)· *Καραμανλή-Μπαρουτάκη*, Το δίκαιο της Νομής² (1997)· *Καράσης*, Η κρίση του οικογενειακού δικαίου μετά τον ν. 3089/2002 για την ιατρική υποβοήθηση στην ανθρώπινη αναπαραγωγή, Αρμ 2004, 1233· *Κότσιανος*, Τα νομικά προβλήματα των μεταμοσχεύσεων της καρδιάς και των άλλων οργάνων, ΝοΒ 1969, 751· *Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, Τεχνητή γονιμοποίηση και οικογενειακό δίκαιο² (2005)· *Κούρτης*, Δίκαιο των Μεταμοσχεύσεων (2002)· *Λασκαρίδης*, σε Ερμ ΚΙΔ (2013), άρθρο 33· *Λιτzerόπουλος*, Κληρονομικόν Δίκαιον² Α (1957)· *Μυλωνόπουλος*, Ηλεκτρονικοί υπολογιστές και ποινικό δίκαιο (1991)· *Νικολετόπουλος*, Τα πρόσωπα που δικαιούνται να ζητήσουν προστασία της μνήμης του νεκρού κατά το άρθρο 57 § 1 εδάφ. 2 ΑΚ, ΝοΒ 1983, 1524· *Παπαχρίστου*, Εγχειρίδιο Οικογενειακού Δικαίου³ (2005)· *Σόντης*, Σχόλιο, ΝοΒ 1954, 1149· *Τρούλη*, σε Ερμ ΚΙΔ (2013), άρθρο 32· *Τσιτσόπουλος*, Η νομική έννοια της περιουσίας, ΕΕΝ 1986, 907· *Χριστακάκου-Φωτιάδη*, Η επικαρπία σε επιχείρηση (1994)· *η ίδια*, Γενετική και προστασία της προσωπικότητας, ΚριτΕ 1994, 358· *Χριστοδουλάου*, Προστασία της προσωπικότητας και της συμβατικής ελευθερίας στα κοινωνικά δίκτυα (2007)· *ο ίδιος*, Ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου ιδιαιτερότητες του καθεστώτος των ηλεκτρονικών δικτύων, Δ 2004, 434.

Α. Εισαγωγικά. Το πράγμα αποτελεί τον πυρήνα του Ιδιωτικού Δικαίου και ως έννοια είναι αρχαιότερη από αυτή της ενόχης. Με τη στενή, νομική έννοια του όρου πράγμα ονομάζεται το ενσώματο αντικείμενο που είναι δεκτικό νομικής εξουσίας (*Δημάκου*, άρθρ. 947 αρ. 10· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 8 αρ. 1). Μόνο τα πράγματα «κατά την έννοια του νόμου» μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενα εμπραγμάτων δικαιωμάτων σύμφωνα με

Άρθρο 947

το άρθρ. 973 σε συνδυασμό με το άρθρ. 947 § 1 (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 8 αρ. 1). Κατά μία άποψη το πράγμα εκλαμβάνεται πάντα με την νομική έννοια του όρου και επομένως δεν ενδιαφέρουν τα πορίσματα της επιστήμης ούτε η γλωσσική έννοια του όρου για να χαρακτηριστεί ένα αντικείμενο «πράγμα» (*Σπυριδάκης*, Εμπράγματο Α, σ. 104).

Τα τελευταία χρόνια, ο πυρήνας της οικονομίας μεταφέρεται από τα ενσώματα αντικείμενα στα άυλα αγαθά λόγω της επανάστασης που έφερε η ηλεκτρονική και ψηφιακή τεχνολογία. Εξαιτίας της τάσης αυτής καθοριστικό κριτήριο για το χαρακτηρισμό αγαθών ως πραγμάτων δεν αποτελεί πλέον τόσο η υλική φύση τους όσο η δυνατότητα οικονομικής αξιοποίησής τους (βλ. *Ι. Καράκωστα*, σ. 1-2). Κατά συνέπεια ο νομικός ορισμός του πράγματος που προκύπτει από το άρθρ. 947 § 1, ο οποίος είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με τον ενσώματο χαρακτήρα τους, δεν είναι πλήρης. Εξάλλου υπάρχουν αντικείμενα τα οποία καίτοι ενσώματα δεν θεωρούνται κατά το νόμο πράγματα π.χ. η ανοικτή θάλασσα ή ο ατμοσφαιρικός αέρας.

- 2 Επομένως, σύμφωνα με πληρέστερο ορισμό, πράγμα είναι κάθε ενσώματο, απρόσωπο και αυθύπαρκτο αντικείμενο που επιδέχεται εξουσίαση από τον άνθρωπο (*Δημάκου*, άρθρ. 947 αρ. 10· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 10 αρ. 7· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 8 αρ. 4). Με τον όρο αντικείμενο νοείται κάθε οικονομικό αγαθό, δεκτικό εξουσίας ή εκμετάλλευσης (βλ. π.χ. άρθρ. 175, 206, 347). Η έννοια αυτή είναι επομένως ευρύτερη του κατά το άρθρ. 947 όρου «πράγμα» διότι περιλαμβάνει και μη ενσώματα αντικείμενα, όπως απαιτήσεις ή δικαιώματα (βλ. ΟΔΑΠ 1773/1981 ΝοΒ 1982, 1069· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 8 αρ. 3). Αντικείμενο θεωρείται π.χ. το δικαίωμα πνευματικής ιδιοκτησίας ή ακόμη και η εργασία του ανθρώπου (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 947 αρ. 2).

- 3 **Β. Στοιχεία έννοιος πράγματος. Ι. Ενσώματο αντικείμενο. 1. Φυσική έννοια.** Ενσώματο ονομάζεται το αντικείμενο που έχει υλική υπόσταση και υποπίπτει έστω σε μία εκ των πέντε ανθρώπινων αισθήσεων, όχι απαραίτητως όμως στην αφή, όπως ίσχυε κατά το Ρωμαϊκό δίκαιο (*«res corporale sunt quae tangi possunt»*). Επομένως μπορεί να βρίσκεται σε στερεή, υγρή ή αέρια μορφή. Η έννοια του «ενσώματος» σε περίπτωση αμφιβολίας ρογίζεται βάσει οικονομικού κριτηρίου σύμφωνα με τις αντιλήψεις των συναλληγών, και όχι κατά τα πορίσματα της φυσικής επιστήμης για την ύλη (*Δημάκου*, άρθρ. 947 αρ. 9· πρβλ. *Σπυριδάκη*, Εμπράγματο Α, σ. 104). Υπό αυτή την έννοια, πράγμα έχει κριθεί ο υλικός φορέας ήχου (φωνογράφημα) πάνω στον οποίο έχει ενσωματωθεί το (άυλο) μουσικό έργο, διότι αποτελεί ενσώματο αντικείμενο (ΕιρΝίκαιας 32/2008 Νόμος). Το ενσώματο αντικείμενο σε ορισμένες περιπτώσεις δύναται να είναι έμψυχο, επομένως και τα ζώα θεωρούνται πράγματα (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 8 αρ. 6).

- 4 **2. Νομική έννοια.** Κατ' εξαίρεση από τον κανόνα ότι πράγματα μπορούν να είναι μόνο ενσώματα αντικείμενα, το εδ. β' του άρθρ. 947 καθιερώνει νομικό πλῆγμα, σύμφωνα με το οποίο θεωρούνται πράγματα οι φυσικές δυνάμεις ή ενέργειες και η ύλη του ηλεκτρικού ρεύματος και η θερμότητα εφόσον υπόκεινται σε εξουσίαση και περιορίζονται σε συγκεκριμένο χώρο, π.χ. δίκτυο παραγωγής (ΕιρΚομοτ 85/2009 Νόμος· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 8 αρ. 7). Η καθιέρωση νομικού πλῆγματος οφείλεται στη μεγάλη οικονομική αξία διαφόρων μορφών ενέργειας (βλ. ΑΠ 412/1937 Θέμ. 1938, 14 σχετικά με το προϊσχύσαν δίκαιο.) Ο περιορισμός σε συγκεκριμένο χώρο νοείται ως δέσμευση της ενέργειας μέσα σε ορισμένο δίκτυο (π.χ. παραγωγής, διανομής, συσσωρευσης) ώστε να υπόκειται σε ανθρώπινη εξουσίαση. Συνεπώς, η ηλεκτρική ενέργεια που παράγεται από τον κεραυνό δεν θεωρείται πράγμα κατά το άρθρ. 947 § 2. Η απαρίθμηση των φυσικών δυνάμεων και ενεργειών που δύνανται να αποτελέσουν πράγματα είναι ενδεικτική. Επομένως, πράγμα μπορεί να χαρακτηριστεί και η ψυκτική ενέργεια (βλ. *Σόντη*, ΝοΒ 1954, 1149), το υγραέριο, η ραδιενέργεια, ο μαγνητισμός εφόσον περιορίζονται σε ορισμένο χώρο και υπόκεινται σε εξουσίαση. Αντιθέτως, ικανότητες του ανθρώπου (π.χ. η ικανότητα για εργασία) δεν θεωρούνται πράγματα, διότι σχετίζονται με την ανθρώπινη προσωπικότητα (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 8 αρ. 7). Οι φυσικές δυνάμεις ή ενέργειες του άρθρ. 947 § 2 μπορούν, ως πράγματα, να αποτελέσουν αντικείμενο συναλληγών, π.χ. αντικείμενο πώλησης (εάν οι συμβαλλήσιμοι απέβλησαν στην ίδια την ενέργεια ως εμπόρευμα και όχι στην μέσω αυτής πραγματοποίηση αποτελέσματος), σύμβασης έργου, μίσθωσης (ΕφΘεσ 105/1994 Αρμ 1994, 1366) ή μικτής σύμβασης, οπότε ερευνάται η βούληση των μερών (ΕιρΘεσ 1580/1998 Αρμ 1998, 929· βλ. *Σόντη*, ΝοΒ 1954, 1149· *Δημάκου*, άρθρ. 947 αρ. 16).

- 5 **II. Απρόσωπο.** Ο άνθρωπος δεν θα πρέπει να αποτελεί αντικείμενο συναλληγών ούτε εμπραγμάτου δικαιώματος. Αντιθέτως συνιστά υποκείμενο και υπέρτατο σκοπό του δικαίου (βλ. άρθρ. 2 § 1 Σ). Ακριβώς για το λόγο αυτό κάθε τι που συνδέεται με την προσωπικότητά του (π.χ. φυσικά ή τεχνητά μέλη και όργανα που βρίσκονται σε διαρκή οργανικό σύνδεσμο με το σώμα του) δεν θεωρείται πράγμα (*Σούρπας*, ΕρμΑΚ, Εισαγ. 57-60 αρ. 50· βλ. όμως παρακ. αρ. 9 για εξαιρέσεις). Κατά μία άποψη το νεκρό ανθρώπινο σώμα δεν είναι πράγμα, αλλά υπόλειμμα της προσωπικότητας και επομένως δεν αποτελεί αντικείμενο της κληρονομίας του αποθανόντος (*Βουζίκας*, σ. 63· *Λιτσερόπουλος*, σ. 104· *Σούρπας*, ΕρμΑΚ, Εισαγ. 57-60 αρ. 46-47· *Βάρκα-Αδάμη*, σ. 67). Κατ' άλλη άποψη αποτελεί αντικείμενο εκτός συναλληγής, ανεπίδεκτο εξουσίας, και επομένως δεν περιέρχεται στην κυριότητα ή στην νομή των κληρονόμων (ΕφΑθ 5316/1990 ΕλλΔνη 1991, 1043· *Μπαλής*, Γεν. Αρχαι⁸, σ. 475· για τη μεταθανάτια προστασία της προσωπικότητας βλ. άρθρ. 57 § 1 εδ. β' άρθρ. 365, 368 ΠΚ· ΠρΑθ 6822/2008 ΕφΑΔ 2008, 1049· *Νικολετόπουλο*, ΝοΒ 1983, 1524· *Βαλαβάνη-Ποτατίδου*, Αρμ

1998, 667). Κατ' εξαίρεση, οι σκελετοί και τα παλαιά πτώματα (π.χ. μούμιες) στα οποία μετά την πάροδο μακρού χρονικού διαστήματος έχει καταβληθεί ο σύνδεσμός τους με ορισμένο πρόσωπο (π.χ. βρίσκονται σε μουσείο ή σε εργαστήριο ιατρικής) αποτελούν πράγματα και μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο συναλλαγής (Σούρλας, ΕρμΑΚ, Εισαγ. 57-60 αρ. 49· Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 8 αρ. 12).

III. Αυθύπαρκτο. Ο όρος αυθύπαρκτο δηλώνει ότι το πράγμα θα πρέπει να καταλαμβάνει μια συγκεκριμένη, αυτοτελή ενότητα μέσα στο χώρο. Στα στέρεα σώματα η αυθύπαρξια προσδιορίζεται από τη φυσική τους ατομικότητα (π.χ. ένα βιβλίο), ενώ στα ρευστά (υγρά και αέρια) από τον χώρο μέσα στον οποίο προσδιορίζεται (π.χ. λίδι ενός λίτρου· βλ. *Βαθρακοκοίτη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 947 αρ. 2). Για να θεωρηθεί ένα πράγμα αυθύπαρκτο θα πρέπει να είναι αυτοτελές βάσει των αντιλήψεων των συναλλαγών με κριτήριο την οικονομική του αξία. Η φυσική αυτοτέλεια δεν λαμβάνεται υπόψη και συνεπώς, παρότι π.χ. ένας κόκκος σιταριού θεωρείται αυτοτελής κατά τη φυσική επιστήμη, δεν θεωρείται πράγμα σύμφωνα με το άρθρ. 947, παρά μόνο εάν βρίσκεται μέσα σε σωρό σιταριού (Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 8 αρ. 13). Για τον ίδιο λόγο δεν θεωρείται πράγμα μία μέλισσα ή ένα τραπουλόχαρτο, αλλήλ θεωρείται πράγμα το σμήνος μελισσών ή η τράπουλα, αντιστοίχως (Δημάκου, άρθρ. 947 αρ. 13). Πράγμα θεωρείται και το τμήμα εδάφους στο οποίο υπάρχει δικαίωμα κυριότητας, ακόμη και μετά από κατάτμηση, π.χ. μετά την πώληση 20 στρεμμάτων από ένα χωράφι 100 στρεμμάτων υφίστανται δύο αυτοτελή πράγματα: ένα ακίνητο των 80 στρεμμάτων και ένα των 20 (βλ. ΑΠ 401/1964 ΝοΒ 1964, 997· ΕφΘεσ 142/1979 Αρμ 1981, 207· παρακ. άρθρ. 948 αρ. 1). Τα «μέληλλοντα πράγματα», ήτοι αυτά που πρόκειται να κατασκευαστούν (π.χ. μάρμαρο το οποίο πρόκειται να εξορυχτεί και να μορφοποιηθεί ως γλυπτό) δεν έχουν αυτοτελή ύπαρξη και επομένως δεν είναι πράγματα κατά τις αντιλήψεις των συναλλαγών. Πάνω στα «μέληλλοντα πράγματα» είναι δυνατό να υπάρξουν μόνο ενοχικά δικαιώματα (π.χ. να καταστούν αντικείμενο πώλησης) και όχι εμπράγματα (Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 8 αρ. 15).

IV. Δεστικό ανθρώπινες εξουσιάσεις. Η προϋπόθεση δυνατότητας εξουσίσεως από τον άνθρωπο, παρότι αναφέρεται ρητώς στο νόμο μόνο για τις φυσικές δυνάμεις ή ενέργειες ισχύει για όλα τα ενσώματα αντικείμενα (Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 8 αρ. 17). Λόγω έλλειψης σταθερής οριοθέτησης αλλήλ και λόγω της ίδιας της φύσης τους ως κοινωνικών αγαθών, ορισμένα πράγματα δεν μπορούν να εξουσιαστούν από τον άνθρωπο και επομένως δεν είναι πράγματα κατά την έννοια του άρθρ. 947 (π.χ. η ανοικτή θάλασσα ή ο ατμοσφαιρικός αέρας). Αντικείμενα απροσπέλαστα και επίσης μη εξουσιάσιμα είναι επίσης τα ουράνια σώματα, όπως ο ήλιος, οι πλανήτες, τα αστέρια (Δημάκου, άρθρ. 947 αρ. 14· Παπαστερίου, Εμπράγματο Ι, § 10 αρ. 26).

Γ. Ειδικές περιπτώσεις. I. Μέλη, όργανα, ιστοί, κύτταρα και λοιπά παράγωγα του ανθρώπινου οργανισμού. Τα φυσικά μέλη και όργανα του ανθρώπινου σώματος που βρίσκονται σε διαρκή οργανικό σύνδεσμο με αυτό αποτελούν στοιχεία της προσωπικότητας του ανθρώπου και όχι πράγματα, διότι δεν είναι απρόσωπα, ούτε αυθύπαρκτα και συνεπώς δεν είναι δεκτικά εξουσίσεως (Σταμέλλος, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 947 αρ. 4). Το ίδιο ισχύει για τους ιστούς (π.χ. αίμα) και για τα λοιπά προϊόντα ή παράγωγα του ανθρώπινου οργανισμού, π.χ. αναπαραγωγικά κύτταρα, μωβίλς των οστών. Αυτά εντούτοις, κατά μια άποψη καθίστανται πράγματα μετά τον αποχωρισμό τους από το ανθρώπινο σώμα ακόμη κι αν πρόκειται να επανεισασθούν σε αυτό ή σε έτερο ανθρώπινο σώμα, π.χ. λόγω μεταμόσχευσης, τεχνητής γονιμοποίησης ή μετάγγισης αίματος (βλ. Σούρλας, ΕρμΑΚ, Εισαγ. 57-60 αρ. 50· Δημάκου, άρθρ. 947 αρ. 18· Κούρτη, σ. 92· Βλάχου, αρ. 1· αντιθ. Χριστάκακου-Φωτιάδου, ΚριΕ 1994, 358). Ωστόσο, λόγω ανάγκης αποτροπής της οικονομικής εκμετάλλευσής τους, ιδίως για ηθικούς λόγους και για προστασία της δημόσιας υγείας, ορθότερο είναι να γίνει δεκτό ότι αποτελούν μεν αντικείμενο συναλλαγών (π.χ. σύμβασης δωρεάς οργάνων), αλλήλ όχι επαχθών συμβάσεων στις οποίες κυριαρχεί το οικονομικό αντίληγμα (βλ. άρθρ. 5 του ν. 3984/2011 για τις μεταμοσχεύσεις· άρθρ. 1 § 3 και 13 του ν. 3402/2005 για το αίμα· άρθρ. 8 § 1 του ν. 3305/2005 για τα αναπαραγωγικά κύτταρα· Κούρτη, σ. 94-95). Κατά την ορθότερη άποψη, τα όργανα, οι ιστοί και τα λοιπά παράγωγα του ανθρώπινου οργανισμού έχουν διπλή («διφυή») νομική φύση: αποτελούν τόσο πράγματα όσο και στοιχεία της προσωπικότητας των δοτών (Λασκαρίδης, αρ. 1· Βλάχου, αρ. 1). Επομένως, αφενός αποτελούν αντικείμενα μη επαχθών συμβάσεων, αφετέρου ενδεχόμενη βλάβη ή καταστροφή τους θεωρείται προσβολή της προσωπικότητας του δότη. Αυτό ισχύει ιδίως ως προς το σπέρμα και τα ωάρια, ακόμη και ως προς τα γονιμοποιημένα –εφόσον δεν έχουν μεταφερθεί ακόμη στη μήτρα– και έως την πάροδο δεκαεσάρων ημερών (βλ. εισηγητική έκθεση Σύμβασης του Συμβουλίου της Ευρώπης για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα και τη Βιοϊατρική· Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη, Αρμ 1999, 466-479· την ίδια, σ. 39-40· Βιδάλη, σ. 54· Παπαχρίστου, σ. 215· πρβλ. Καράση, Αρμ 2004, 1242· Δασκαρόλη, ΧρΙΔ 2003, 196). Σε κάθε περίπτωση η νομική αντιμετώπιση των συγκεκριμένων πραγμάτων «διπλής φύσης» θα πρέπει να διέπεται από την αρχή του σεβασμού στην ανθρώπινη αξιοπρέπεια (άρθρ. 2 Σ).

Τα τεχνητά μέλη του ανθρώπινου σώματος (π.χ. τεχνητή οδοντοστοιχία, βηματοδότης) καίτοι άψυχα, ενσώματα αντικείμενα δεν είναι πράγματα εάν βρίσκονται σε διαρκή οργανικό σύνδεσμο με το ανθρώπινο σώμα (Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 8 αρ. 10). Αντιθέτως, σε περίπτωση που δεν είναι οργανικά συνδεδεμένα με αυτό μπορούν να χαρακτηριστούν πράγματα (π.χ. περούκα, φακοί επαφής εκτός οφθαλμών).

Οι δικαιопραξίες που αφορούν μέλη σώματος τεχνητά ή φυσικά (π.χ. υπόσχεση δωρεάς νεφρού, πώληση τεχνητή οδοντοστοιχίας) είναι έγκυρες εφόσον δεν αντίκεινται στα χρηστά ήθη κατά το άρθρ. 179 (Κότσιανος, ΝοΒ

Άρθρο 947

1969, 752· *Zénos/Mixanhlíðns-Νουάρος*, EEN 1974, 441· *Βάρκα-Αδάμν*, σ. 66· *Κούρτνς*, σ. 98), π.χ. εφόσον δεν τελούνται προς τον σκοπό κέρδους ή εν όψει ανταλλαγμάτων (βλ. άρθρ. 5 § 1 του ν. 3984/2011 περί μεταμοσχεύσεων). Ωστόσο, δεν γεννάται υποχρέωση του τρίτου να αποχωρίσει το μέλος που έχει γίνει αντικείμενο συναλλαγής (άρθρ. 9 § 3 του ν. 3984/2011), ούτε βεβαίως είναι δυνατή η αναγκαστική εκτέλεση στον αποχωρισμό αυτό, διότι αυτό προσβάλλει την ανθρώπινη προσωπικότητα (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 8 αρ. 11).

- 10 II. Μέσα συναλλαγής ή ενσωμάτωσης δικαιωμάτων και πληροφορίες.** Τα δικαιώματα ή οι απαιτήσεις, ως ασώματα αντικείμενα, δεν περιλαμβάνονται στην έννοια του πράγματος του άρθρ. 947 (ΕιρΚομοτ 85/2009 Νόμος· *Μπαλής*, Γεν. Αρχαί⁸, σ. 474· *Καραμανλή-Μπαρουτάκη*, σ. 33). Αξίζει να σημειωθεί ωστόσο ότι θεωρούνται «πράγματα», εφόσον μπορούν να επιστραφούν αυτοούσια (π.χ. απαίτηση που επιστρέφεται αυτοούσια με επανεκχώρησή της), κατά τη διασταλτική ερμηνεία του άρθρ. 908, το οποίο ορίζει ότι ο λήπτης αδικαιοδότητου πλουτισμού οφείλει κατ' αρχήν την απόδοση του πράγματος που έλαβε (*Γεωργιάδης*, Γεν. Ενοχικό, § 57 αρ. 5). Τα αξιόγραφα, ως ειδική κατηγορία εγγράφων που ενσωματώνουν δικαίωμα θεωρούνται πράγματα (βλ. ΕιρΛαγκαδά 1/2006 Νόμος· *Δημάκου*, άρθρ. 948 αρ. 22· *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 20). Το ημεδαπό και αλλοδαπό νόμισμα που βρίσκεται σε κυκλοφορία (βλ. άρθρ. 291-292), τα τραπεζικά γραμμάτια, όπως το νόμισμα που αναγνωρίζεται από το κράτος ως υποχρεωτικό μέσο πληρωμής και υποχρεωτικός φορέας αξίας θεωρείται πράγμα (βλ. ΠρΧαν 896/1957 ΝοΒ 1958, 61· *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 18· παρακ. άρθρ. 948 αρ. 10). Αντιθέτως, το λογιστικό χρήμα δεν θεωρείται πράγμα διότι δεν είναι ενσώματο αντικείμενο (*Μυλωνόπουλος*, Ποινικό Δίκαιο. Ειδικό Μέρος, άρθρ. 372-406 ΠΚ², § 2 αρ. 24). Οποιοδήποτε δίκτυο, υπό την τεχνική έννοια του όρου, αποτελείται από ενσώματα αντικείμενα, ενίοτε και ενέργειες, λειτουργικά προορισμένες να εξυπηρετούν την κυκλοφορία αγαθών, προσώπων και υπηρεσιών (*Χριστοδούλλου*, σ. 11). Για το λόγο αυτό, κατά νομικό πλάσμα αποτελεί πράγμα (βλ. και παρακ. άρθρ. 953 αρ. 4) που η λειτουργική του συνάφεια προσδίδει ενότητα και αυθυπαρξία (*Χριστοδούλλου*, Δ 2004, 434). Η πληροφορία αποτελεί ενσώματο αντικείμενο, εφόσον συνδέεται και αποτυπώνεται σε κάποιο πράγμα όπως χαρτί, σκληρό δίσκο Η/Υ. Έχει διατυπωθεί και αντίθετη άποψη κατά την οποία πληροφορίες όπως το λογισμικό δεν θεωρούνται πράγματα ούτε μορφές ενέργειας, διότι δεν αποτελούν μαγνητική εγγραφή προσανατολισμένων διπολικών στοιχείων σε υλικό φορέα, αλλά σκόπιμη αλληλουχία ύπαρξης και ανυπαρξίας ηλεκτρικών φορτίων (βλ. *Μυλωνόπουλο*, σ. 23).
- 11 Α. Ομάδες πραγμάτων ή ομάδες περιουσίες.** Η περιουσία και η επιχείρηση δεν αποτελούν πράγματα διότι δεν πληρούν όλες τις προϋποθέσεις που προαναφέρθηκαν: Αυτές αποτελούνται συνήθως εκτός από ενσώματα και από ασώματα αντικείμενα (π.χ. απαιτήσεις, φήμη, καθήκον εχεμύθειας). Επιπροσθέτως, σε αυτές που αποτελούνται μόνο από ενσώματα αντικείμενα (π.χ. ομάδα πραγμάτων) εξετάζονται κυρίως τα δικαιώματα πάνω στα πράγματα και όχι τα ίδια τα πράγματα. Κατά μία άποψη, η ομάδα προκύπτει από νομική αφαίρεση του ενσώματου χαρακτήρα των επιμέρους πραγμάτων που την αποτελούν (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 8 αρ. 2). Κατά άλλη άποψη, πρόκειται για σύνολο αγαθών αποτιμητών σε χρήμα, τα οποία συνθέτουν μια οικονομική ενότητα (*Σπυριδάκης*, Εμπράγματο Α, σ. 131). Η άποψη αυτή είναι και η ορθότερη καθώς εναρμονίζεται συστηματικά με βασικές αρχές του Εμπραγμάτου Δικαίου όπως αυτή της οικονομικής αξιοποίησης και της ειδικότητας. Η κρίση για το αν ένα περιουσιακό σύνολο συνιστά ομάδα πραγμάτων, ομάδα δικαίου, περιουσία ή επιχείρηση είναι νομική και υπόκειται σε αναίρετικό έλεγχο (*Δημάκου*, άρθρ. 947 αρ. 44).
- 12 Ι. Ομάδα πραγμάτων.** Πρόκειται για σύνολο αυτοτελών πραγμάτων, ομοειδών ή μη, τα οποία λόγω του ενιαίου σκοπού που επιτελούν απαρτίζουν οικονομική ενότητα, σύμφωνα με τις αντιλήψεις των συναλλαγών (ΑΠ 1892/1984 ΝοΒ 1985, 1555· ΕφΑθ 3126/2000 ΔΕΕ 2000, 731· ΠρΝαυπη 90/1968 ΝοΒ 1968, 428). Η ομάδα πραγμάτων διαφέρει από τον σωρό, διότι αυτός, κατά τις αντιλήψεις των συναλλαγών αποτελείται από ένα πράγμα (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 8 αρ. 4). Ομάδα πραγμάτων συνιστούν κατά την κρατούσα άποψη και τα συμπληρωματικά πράγματα όπως το ζευγάρι παπουτσιών ή το σερβίτσιο (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 947 αρ. 27). Η ομάδα πραγμάτων δύναται να αποτελέσει αντικείμενο μιας ενιαίας ενοχικής δικαιοπραξίας, π.χ. πώλησης (ΕφΑθ 10664/1987 ΕλλΔνη 1991, 1675· άρθρ. 304, 551, 952, 1146.) Ωστόσο, λόγω της αρχής της ειδικότητας που διέπει όλο το εμπράγματο δίκαιο, στα πράγματα που την συνιστούν ασκούνται χωριστά εμπράγματα δικαιώματα (*Δημάκου*, άρθρ. 947 αρ. 28· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 8 αρ. 6). Για τον ίδιο λόγο, τα πράγματα που την απαρτίζουν μεταβιβάζονται με χωριστές εμπράγματος δικαιοπραξίες και διεκδικούνται με χωριστές διεκδικητικές αγωγές (για την αντικειμενική σώρευση αγωγών βλ. ΚΠολΔ 218).
- 13 ΙΙ. Ομάδα δικαίου (περιουσίες).** Πρόκειται για σύνολο πραγμάτων που συχνά περιλαμβάνει και δικαιώματα, τα οποία για διάφορους λόγους αποχωρίζονται από τη λοιπή περιουσία προσώπου και υποβάλλονται σε ιδιαίτερες ρυθμίσεις. Ομάδα δικαίου αποτελεί π.χ. η υπό εκκαθάριση κληρονομιά (άρθρ. 1914), η σχολάζουσα κληρονομιά (άρθρ. 1865), η κληρονομία εξ απογραφής (άρθρ. 1905), η πτωχευτική περιουσία. Η ομάδα δικαίου δεν συνιστά πράγμα διότι αποτελείται και από δικαιώματα. Η γενική κτητική «δικαίου» οφείλεται στο ότι κριτήριο για τον χαρακτηρισμό ενός συνόλου πραγμάτων ως ομάδας δικαίου είναι οι σχετικές διατάξεις δικαίου και όχι οι αντιλήψεις των συναλλαγών. Επίσης διαφέρει από το πράγμα διότι σε ορισμένες περιπτώσεις ο νόμος αναθέτει τη διοίκηση της όχι στο δικαίωτο αλλήλ σε άλλο πρόσωπο (π.χ. σύνδικος πτώχευσης, εκκαθαριστής κληρονομίας). Όπως και η ομάδα πραγμάτων, η ομάδα περιουσίας αποτελεί αντικείμενο μίας ενιαίας ενοχικής δικαιοπραξίας

(π.χ. πώληση κληρονομίας κατά το άρθρ. 1942). Επίσης, ως ενιαίο σύνολο αντιμετωπίζεται και σε ορισμένες άλλες περιπτώσεις (π.χ. στην αγωγή περί κλήρου κατά το άρθρ. 1871). Ως προς τις εμπράγματα δικαιοπραξίες ισχύει η αρχή της ειδικότητας που δίδει ολόκληρο το εμπράγματο δίκαιο (ΑΠ 391/1940 ΕΕΝ 1940, 552).

III. Περιουσία. Ο όρος περιουσία νοείται στο νόμο αλλιώς σε ευρεία και αλλιώς σε στενή έννοια. Στην ευρεία έννοια περιλαμβάνει τις έννομες σχέσεις (π.χ. κυριότητα, μίσθωση) και πραγματικές καταστάσεις (π.χ. πελατεία, φήμη) ενός προσώπου που επιδέχονται χρηματική αποτίμηση (*Τσιτσόπουλος*, ΕΕΝ 1986, 907). Επομένως εκτός από τα δικαιώματα περιλαμβάνει και τις υποχρεώσεις ενός προσώπου (βλ. άρθρ. 674, 972). Σε στενή έννοια αντιθέτως, ως περιουσία νοείται μόνο το «καθαρό ενεργητικό» ενός προσώπου, ήτοι μόνο τα δικαιώματά του που είναι δεκτικά χρηματικής αποτίμησης (βλ. παρακ. άρθρ. 949). Η περιουσία γίνεται δεκτό ότι περιλαμβάνει και την αποτίμηση της προσωπικής εργασίας όταν αυτή παρέχεται στην ίδια επιχείρηση. Η μεταβίβαση της περιουσίας πραγματοποιείται με ενιαία ενοχική δικαιοπραξία κατά άρθρ. 367 και 1156, στην οποία δεν απαιτείται η περιγραφή των κατ' ιδίαν στοιχείων της (*Μπαλής*, Γεν. Αρχαι⁸, σ. 482). Σε περίπτωση αναγκαστικής εκτέλεσης είναι απεριόριστα υπέγγυα για τα χρέη του φορέα της, ανεξαρτήτως των στοιχείων που την αποτελούσαν όταν δημιουργήθηκε το χρέος. Σε περίπτωση θανάτου του φορέα της περιέρχεται στους κληρονόμους λόγω καθολικής διαδοχής (άρθρ. 1710), ενώ σε περίπτωση συγχώνευσης εταιριών περιέρχεται ως σύνολο στο νέο νομικό πρόσωπο (οιονεί καθολική διαδοχή).

IV. Επιχείρηση. Πρόκειται για σύνολο πραγμάτων, δικαιωμάτων και πραγματικών καταστάσεων με οργανωμένη οικονομική ενότητα γύρω από τον φορέα της που τείνει στην εξυπηρέτηση κερδοσκοπικού σκοπού, π.χ. εμπορική, βιομηχανική, γεωργική (ΑΠ 864/1998 Νόμος· ΑΠ 1167/1998 Νόμος· ΣτΕ 48/2005 Νόμος· Γνωμοδότηση ΝΣΚ 208/2004 Νόμος· ΕφΑιγ 1/1972 Αρμ 1972, 222· ΠρΝαυηλ 90/1968 ΝοΒ 1968, 428). Ομοιάζει με την ομάδα δικαίων αλλά είναι ευρύτερη διότι εκτός από δικαιώματα περιλαμβάνει και πραγματικές καταστάσεις ή σχέσεις, π.χ. φήμη, πελατεία, επαγγελματικά απόρρητα, εμπορική πίστη. Ο φορέας επιχείρησης ευθύνεται με το σύνολο της περιουσίας του, σε αντίθεση με τον φορέα ομάδας δικαίου που σε ορισμένες περιπτώσεις (π.χ. κατά το άρθρ. 1904) ευθύνεται έως το όριο του συγκεκριμένου περιουσιακού συνόλου (*Βαλτούδης*, σ. 7-8). Ομοιάζει επίσης με την περιουσία εν ευρεία έννοια, ωστόσο η επιχείρηση δεν περιλαμβάνει όλα τα περιουσιακά στοιχεία ενός προσώπου αλλά μόνο αυτά που προορίζονται για κάποιον κερδοσκοπικό σκοπό, ενώ χαρακτηριστικό στοιχείο της είναι ο οργανωμένος δυναμισμός και ο κερδοσκοπικός σκοπός που επιδιώκει (ΑΠ 109/1997 ΕλλΔνη 1998, 97· ΕφΠατρ 105/2005 ΕΕργΔ 2005, 776· ΕφΠειρ 702/1994 ΕλλΔνη 1995, 677· ΠΠρΗλ 392/1980 ΝοΒ 1429, 1429· ΠρΠρεβ 16/1978 ΝοΒ 1979, 254· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 8 αρ. 19). Η επιχείρηση, όπως και οι λοιπές περιουσιακές ομάδες, μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο ενοχικής δικαιοπραξίας, ωστόσο δεν μεταβιβάζεται ως σύνολο (ΕφΑθ 1929/1973 ΑρχΝ 1973, 235· *Χριστακάκου-Φωτιάδη*, σ. 39· *Βαλτούδης*, σ. 9). Για κάθε πράγμα που ανήκει σε αυτήν απαιτείται χωριστή εμπράγματη δικαιοπραξία και για το λόγο αυτό το άρθρ. 479 δεν ακριβοδογεί με τη φράση «μεταβίβαση επιχείρησης» (ΕφΑιγ 1/1972 Αρμ 1972, 222· *Χριστακάκου-Φωτιάδη*, σ. 39).

948 Κινητά και ακίνητα. Ακίνητα πράγματα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Κινητά είναι όσα δεν είναι ακίνητα.

Βιβλιογραφία: *Δελούκας*, Ναυτικών Δίκαιον² (1979)· *Καλλιμόπουλος*, Το δίκαιο του χρήματος (1995)· *Ρόκας*, Ναυτικόν Δίκαιον (1968).

A. Σημασία διάκρισης κινητών-ακινήτων. Το άρθρ. 948 διακρίνει τα πράγματα σε κινητά και ακίνητα. Η διάκριση αυτή είναι θεμελιώδης για το σύνολο του αστικού δικαίου καθώς προβλέπεται διαφορετικός τρόπος κτήσης δικαιωμάτων επί κινητών από ό,τι επί ακινήτων. Ως προς το εμπράγματο δίκαιο, η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου ρυθμίζεται διαφορετικά από τη μεταβίβαση κυριότητας κινητού (βλ. παρακ. άρθρ. 1033, 1034). Συγκεκριμένα, η σύμβαση για τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου είναι αιτιώδης, ενώ η σύμβαση για τη μεταβίβαση κυριότητας κινητού αναιτιώδης (άρθρ. 1033, 1034). Επίσης, η σύσταση σε ακίνητο πραγματικής δουλείας (άρθρ. 1121 εδ. β') ή επικαρπίας διαφέρει από τη σύσταση επικαρπίας σε κινητό (άρθρ. 1143 εδ. β'). Ορισμένες συμβάσεις που ρυθμίζονται από το ειδικό ενοχικό, π.χ. το δάνειο (άρθρ. 806) και η παρακαταθήκη (άρθρ. 822) έχουν αντικείμενο μόνο κινητά. Ως προς το οικογενειακό δίκαιο, πρόσωπα ανάκατα ή με περιορισμένη δικαιοπρακτική ικανότητα, τα οποία τελούν σε κατάσταση γονικής μέριμνας, επιτροπείας ή δικαστικής συμπαράστασης, μπορούν να συνάπτουν εμπορικές δικαιοπραξίες με αντικείμενο ακίνητα υπό αυστηρές προϋποθέσεις (βλ. άρθρ. 1526, 1619 αρ. 1, 1624 § 1 εδ. α' αρ. 2, 3, 5, 7, 1678 § 2). Τέλος, ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος αποκτά κυριότητα σε ακίνητα μόνο μετά την μεταγραφή της αποδοχής της κληρονομίας (άρθρ. 1193, 1198) ή μετά την καταχώριση της ίδιας αποδοχής στα κτηματολογικά φύλλα (άρθρ. 12 § 1 περιπτ. z' του ν. 2664/1998).

B. Ακίνητο. I. Έννοια. Ως ακίνητο στο άρθρ. 948 χαρακτηρίζεται το έδαφος ή τμήμα ή συστατικό αυτού, το οποίο είναι αυτοτελές (αυθύπαρκτο, εξαρτημένο) και όχι ολόκληρο το γήινο έδαφος ως σύνολο (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 4, 6). Τα κατ' επίφαση συστατικά (για τα οποία βλ. παρακ. άρθρ. 955· *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 30), όπως τα παραπήγματα συνεργείου κατασκευής τεχνικών έργων δεν ανήκουν στην

Άρθρο 948

έννοια του ακινήτου (*Σπιριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 948 αρ. 1). Αποκλειστικό κριτήριο για το χαρακτηρισμό ενός πράγματος ως ακινήτου είναι να αποτελεί τμήμα του εδάφους (βλ. *Τριάντο*, ΑΚ, άρθρ. 948 αρ. 1). Η οριοθέτηση του τμήματος εδάφους που χαρακτηρίζεται ακίνητο προκύπτει με ακρίβεια από το αντίστοιχο κτηματολογικό φύλλο. Η περισσότερο εξειδικευμένη έννοια του ακινήτου αναφορικά με την κυριότητα επί αυτού αναλύεται στο άρθρ. 1001. Ακίνητα θεωρούνται και τα μεταλλεία (άρθρ. 65 § 1 Μεταλλευτικού Κώδικα ν.δ. 210/1973· *Μπαλής*, Γεν. Αρχαί⁸, σ. 492· *Δημάκου*, άρθρ. 948 αρ. 13).

- 3 **II. Διακρίσεις ακινήτων.** Γίνεται περαιτέρω διάκριση των ακινήτων σε αστικά (*praedia urbana*) και αγροτικά (*praedia rustica*). Η διάκριση αυτή –γνωστή από το Ρωμαϊκό δίκαιο– συναντάται στα άρθρ. 619, 620, 1024, 1029, 1162, 1163 (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 948 αρ. 14) και σε διατάξεις ειδικών αστικών νόμων (πρβλ. άρθρ. 4 § 1 του ν. 2664/1998, κατά το οποίο κάθε ακίνητο εμφανίζεται με τον αποκλειστικό γι' αυτό Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου, ανεξαρτήτως του χαρακτήρα του ως αγροτικού ή αστικού). Κριτήριο για τη διάκριση θεωρείται ο προορισμός του ακινήτου κατά τις αντιλήψεις των συναλληγών (ΕιρΦθωρ 46/2003 ΑρΧΝ 2004, 254· βλ. *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 12).
- 4 **1. Αστικά ακίνητα.** Αστικά (*praedia urbana*) θεωρούνται τα ακίνητα που προορίζονται για ανοικοδόμηση σύμφωνα με τις αντιλήψεις των συναλληγών, ανεξαρτήτως του αν είναι όντως οικοδομημένα ή όχι (ΑΠ 362/2011 Νόμος· ΑΠ 362/2010 Νόμος· ΑΠ 2348/2009 Νόμος· ΑΠ 1465/2006 Νόμος· ΑΠ 1793/2006 Νόμος· ΕφΠειρ 564/2006 Νόμος· ΕφΘεσ 1714/2003 Αρμ 2003, 1425) και ανεξαρτήτως της περιστασιακής χρήσης τους (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 12· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 12). Αντιθέτως, κατά τον *Βάλληνηδα*, αστικό χαρακτηρίζεται κάθε ακίνητο που δεν είναι αγροτικό π.χ. πλατείες, οδοί κτλ (*Βάλληνηδας*, ΑΚ, άρθρ. 948, σ. 7). Στον χαρακτηρισμό ενός ακινήτου ως αστικού δεν ασκεί επιρροή το αν αυτό καλλιεργείται (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 948 αρ. 4).
- 5 **2. Αγροτικά ακίνητα.** Αγροτικά (*praedia rustica*) θεωρούνται τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται ή προορίζονται για καλλιέργεια ή συλλογή καρπών σύμφωνα με τις αντιλήψεις των συναλληγών (ΑΠ 382/2010 Νόμος· ΑΠ 603/2010 Νόμος· ΑΠ 840/2010 Νόμος· ΑΠ 1555/2010 Νόμος· ΑΠ 306/2000 Νόμος· ΕφΠατρ 767/2004 Νόμος) και δεν ενδιαφέρει εάν βρίσκονται μέσα σε πόλη (ΑΠ 799/2006 Νόμος· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 12· *Σταμέλης*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 948 αρ. 1). Επίσης, αγροτικά ακίνητα θεωρούνται τα δάση, οι βοσκότοποι, οι λίμνες, τα ιχθυοτροφεία και τα μεταλλεία (βλ. *Βάλληνηδα*, ΑΚ, άρθρ. 948, σ. 7· *Δημάκου*, άρθρ. 948 αρ. 16). Η διάκριση μεταξύ αγροτικού ακινήτου εν ευρεία έννοια και αγροτικού κτήματος έχει πρακτική σημασία διότι, σε περίπτωση μίσθωσης, το ελάχιστο χρονικό όριο διάρκειας της σύμβασης (άρθρ. 634) εφαρμόζεται μόνο στη μίσθωση αγροτικού κτήματος (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 948 αρ. 16). Για τον χαρακτηρισμό ακινήτου με μεικτή χρήση λαμβάνεται υπ' όψιν ο κύριος προορισμός του κατά τις αντιλήψεις των συναλληγών (ΕιρΦθωρ 46/2003 ΑρΧΝ 2004, 254). Η τοποθεσία του ακινήτου δεν είναι άνευ ετέρου καθοριστική για τον χαρακτηρισμό του ως αγροτικού ή αστικού (ΑΠ 506/1965 ΝοΒ 1966, 425), ωστόσο δύναται να ληφθεί υπ' όψιν μαζί με άλλα δεδομένα, π.χ. κατάτμηση του ακινήτου σε οικόπεδο (ΑΠ 632/1967 ΝοΒ 1968, 239· βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 948 αρ. 15).
- 6 **3. Σημασία διακρίσεων.** Πρακτική σημασία απέκτησε η διάκριση μεταξύ αγροτικών και αστικών ακινήτων κατά τη διάρκεια ισχύος των ενοικιοστασίων (αναγκαστικές μισθώσεις ακινήτων), τα οποία ίσχυσαν αποκλειστικά για αστικά ακίνητα καθώς και κατά την εφαρμογή του α.ν. 1323/1949 για την ακύρωση των κατοικικών αγοραπωλησιών (*Δημάκου*, άρθρ. 948 αρ. 14).
- 7 **Γ. Κινητό. I. Έννοια.** Ο ορισμός του κινητού προκύπτει από το άρθρ. 948 κατά αρνητικό τρόπο, καθώς η διάταξη αναφέρει πως κινητά χαρακτηρίζονται όσα πράγματα δεν είναι ακίνητα. Συγκεκριμένα, κινητό θεωρείται το πράγμα που δεν είναι τμήμα εδάφους ή συστατικό του μέρους. Η διάκριση μεταξύ κινητών και ακινήτων πραγμάτων είναι ανεξάρτητη από τη φυσική αντίληψη· επομένως δεν αποτελεί εννοιολογικό στοιχείο του κινητού η ιδιότητά του να μετακινείται αυτοδυνάμως ή όχι από το ένα μέρος στο άλλο (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 7· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 1· αντίθ. για την έννοια του κινητού στο ποινικό δίκαιο βλ. *Μυλωνόπουλο*, Ποινικό Δίκαιο. Ειδικό Μέρος, άρθρ. 372-406 ΠΚ², § 2 αρ. 34). Αντιθέτως, ο *Βαβούσκος* δέχεται ότι κινητό πράγμα είναι το υπάρχον αυτοτελώς και δυνάμενο να μετακινηθεί και ταυτίζει τη νομική με τη φυσική αντίληψη (βλ. *Βαβούσκο*, Εμπράγματο, σ. 27). Τα κατ' επίφαση συστατικά (βλ. παρακ. άρθρ. 955· *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 30-33), π.χ. τα παρατήματα συνεργείου κατασκευής τεχνικών έργων, θεωρούνται πάντοτε κινητά, όπως και οι φυσικές δυνάμεις ή ενέργειες (*Σπιριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 948 αρ. 2). Τα δικαιώματα και οι απαιτήσεις δεν είναι κινητά διότι δεν είναι και πράγματα κατά το άρθρ. 947 (*Δημάκου*, άρθρ. 948 αρ. 17).
- 8 **II. Ειδικές κατηγορίες κινητών.** Ορισμένες κατηγορίες κινητών πραγμάτων, εξαιτίας της σπουδαιότητάς τους στην καθημερινή ζωή, υπάγονται σε ειδικές ρυθμίσεις που άλλοτε προσεγγίζουν τις αντίστοιχες ρυθμίσεις των ακινήτων και άλλοτε αυτές των κινητών.

1. **Παρατήματα.** Ο ΑΚ χαρακτηρίζει ως κινητά πράγματα τα παρατήματα. Για την έννοια και την πρακτική σημασία της διακρίσεως των παρατημάτων από τα λοιπά κινητά βλ. παρακ. άρθρ. 956-957.

2. Μέσα συναλλαγής ή ενσωμάτωσης δικαιωμάτων (χρήμα, τίτλοι παραστατικοί αξίας και εμπορεύματα). α. *Χρήμα.* Το 9
χρήμα, είτε εννοούμενο με την ευρεία έννοια του όρου –δηλαδή ως φορέας αξιών και ως μέτρο σύγκρισης των αγαθών, όπως το ημεδαπό και αλλοδαπό νόμισμα εφόσον βρίσκεται σε κυκλοφορία (βλ. άρθρ. 291-292) και τα τραπεζικά γραμμάτια– είτε εννοούμενο με την στενή έννοια –δηλαδή το νόμισμα που αναγνωρίζεται από το κράτος ως υποχρεωτικό μέσο πληρωμής και υποχρεωτικός φορέας αξίας– θεωρείται κινητό πράγμα. Επομένως, βάσει της αρχής της ειδικότητας που διέπει ολόκληρο το εμπράγματο δίκαιο, εμπράγματο δικαίωμα (κυριότητα, ενέχυρο) μπορεί να υπάρξει μόνο πάνω σε ατομικά ορισμένα νομίσματα (ΠρΧαν 896/1957 ΝοΒ 1958, 61· βλ. αναλυτικά *Καλλιμόπουλο*, σ. 39-40 και συνοπτικά *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 18).

β. *Αξιόγραφα.* Στα αξιόγραφα, ως ειδική κατηγορία εγγράφων, ενώνονται δύο διαφορετικά δικαιώματα: το (ενο- 10
χικό συνήθως) δικαίωμα από το έγγραφο, το οποίο ασκείται μόνο με την κατοχή του αξιόγραφου και το δικαίωμα πάνω στο έγγραφο (εμπράγματο, εφόσον έχει αντικείμενο του πράγμα). Εξαιτίας του άρρηκτου και απόλυτου συνδέσμου των δύο δικαιωμάτων, τα εμπράγματα δικαιώματα (κυριότητα, ενέχυρο, επικαρπία) που υπάρχουν στο αξιόγραφο έχουν αντικείμενο τους το δικαίωμα που ενσωματώνεται στο έγγραφο και όχι το ίδιο το έγγραφο που από μόνο του δεν έχει κάποια αξία (βλ. ΕιρΛαγκαδά 1/2006 Νόμος· *Δημάκου*, άρθρ. 948 αρ. 22· *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 20). Ανάλογα με τον τρόπο προσδιορισμού του δικαιούχου και συνακολουθώντας με το χαρακτηρισμό του κάθε αξιόγραφου μεταβιβάζεται η κυριότητα ή συστήνεται περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα (ενέχυρο, επικαρπία). Συγκεκριμένα, στα ανώνυμα αξιόγραφα εφαρμόζονται οι διατάξεις για τα κινητά (βλ. άρθρ. 1034, 1176, 1244). Στα αξιόγραφα εις διαταγήν, εκτός από παράδοση, απαιτείται και οπισθογράφηση του τίτλου (βλ. άρθρ. 1251). Στα ονομαστικά αξιόγραφα η μεταβίβαση της κυριότητας (ή η σύσταση ενέχυρου ή επικαρπίας) πραγματοποιείται είτε βάσει των διατάξεων για την εκχώρηση απαίτησης (βλ. άρθρ. 455 επ.) είτε βάσει ορισμένων διατάξεων που ισχύουν για ορισμένα αξιόγραφα (βλ. άρθρ. 12 § 2γ του ν. 2190/1920· άρθρ. 5 του ν.δ. 3330/1955). Στην αναγκαστική εκτέλεση, τα αξιόγραφα έχουν όμοια μεταχείριση με τα κινητά (για τα ανώνυμα αξιόγραφα βλ. ΚΠολΔ 953 § 1· ΚΠολΔ 954 § 1, 942 και για τους τίτλους σε διαταγή βλ. ΚΠολΔ 983 § 3· άρθρ. 52 του ν.δ. 3077/1954). Για τους ονομαστικούς τίτλους αμφισβητείται αν εκτός από την κατάσχεση του τίτλου επιβάλλεται και κατάσχεση της απαίτησης (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 948 αρ. 24).

γ. *Εμπορεύματα.* Εμπορεύματα χαρακτηρίζονται τα κινητά πράγματα που προορίζονται για συναλλαγή (βλ. 11
άρθρ. 978). Δεν θεωρούνται εμπορεύματα τα ακίνητα, τα αξιόγραφα και τα δικαιώματα (βλ. σχετικά με τα αξιόγραφα *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 23-24). Το ηλεκτρικό ρεύμα δύναται να χαρακτηριστεί εμπόρευμα (βλ. ΠΠρΘεσ 24446/1999 Αρμ 1999, 1530).

3. Μηχανοκίνητα. Τα αυτοκίνητα, τα πλοία και τα αεροπλάνα μοιhonότι είναι κινητά, λόγω της μεγάλης οικονομικής 12
αξίας τους, ως προς ορισμένες έννοιες σχέσεις εξομοιώνονται με ακίνητα (βλ. *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 14).

α. *Πλοίο.* Μοιhonότι το πλοίο είναι κινητό πράγμα (βλ. *Δελούκα*, σ. 69) ορισμένες φορές λόγω της μεγάλης 13
αξίας και σημασίας του για την οικονομία υποβάλλεται σε ρυθμίσεις ανάλογες με εκείνες των ακινήτων (βλ. άρθρ. 8, 204 ΚΙΝΔ). Η μεταβίβαση της κυριότητας πλοίου θεωρείται απιώδης σύμβαση που καταχωρείται στο νπολόγιο (άρθρ. 6 ΚΙΝΔ· ΕφΠειρ 74/2006 ΕΝΔ 2006, 203· ΠΠρΠειρ 4590/2008 Νόμος). Στα πλοία δεν εφαρμόζεται το άρθρ. 1036 (βλ. *Ρόκα*, σ. 39) και επιπλέον εγγράφεται υποθήκη και δεν συνίσταται ενέχυρο (άρθρ. 195-204 ΚΙΝΔ). Επίσης, η κατάσχεση πλοίου ρυθμίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις για την κατάσχεση ακινήτων (άρθρ. 992 επ. ΚΠολΔ). Τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing), κατόπιν έκδοσης σχετικού π.δ. (βλ. άρθρ. 8 § 4 του ν. 2743/1999) και παρότι ρητώς εξαιρούνται από την έννοια του κινητού στο άρθρ. 1 § 3 εδ. α' του ν. 1665/1986 (*Γεωργιάδης*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 38 αρ. 12 υπ. 9). Εκτός από τις προαναφερθείσες περιπτώσεις, στα πλοία εφαρμόζονται οι διατάξεις περί κινητών (βλ. *Ρόκα*, σ. 40).

β. *Αεροπλάνο.* Το αεροπλάνο είναι κινητό πράγμα, ωστόσο επί αεροπλάνου εγγράφεται υποθήκη (άρθρ. 50 14
επ. του ν. 1815/1988). Η κατάσχεση αεροπλάνου ρυθμίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις για την κατάσχεση ακινήτων (ΚΠολΔ 992 επ.· βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 948 αρ. 19). Ρητώς ορίζεται ότι το αεροπλάνο, ως κινητό, μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing) στο άρθρ. 1 § 3 εδ. α' του ν. 1665/1986 (*Γεωργιάδης*, Ειδ. Ενοχικό Ι, § 38 αρ. 12 υπ. 9).

γ. *Αυτοκίνητο.* Για τη μεταβίβαση της κυριότητας αυτοκινήτου δεν απαιτείται παράδοση της νομής του (βλ. 15
άρθρ. 2, 6 του ν. 722/1977). Η καλόπιστη κτήση αυτοκινήτου (βλ. άρθρ. 1036) είναι δυνατή εφόσον τηρηθεί ο προβλεπόμενος τύπος και ακολουθηθεί παράδοση του αυτοκινήτου (ΕφΑθ 2748/1982 ΝοΒ 1983, 511· *Δημάκου*, άρθρ. 948 αρ. 20).

4. Άλλες κατηγορίες. Το ζώο είναι κινητό πράγμα, όμως ως έμψυχος και αυτοδύναμος οργανισμός, όπως και 16
λόγω του αυξημένου ψυχικού συνδέσμου του με τον άνθρωπο, απολαμβάνει ιδιαίτερης προστασίας (βλ. π.χ. ν. 1197/1981). Στον ΑΚ επίσης υπάρχουν ειδικές διατάξεις που αναφέρονται χωριστά στο ζώο, άρα το τελευταίο δύναται να θεωρηθεί ειδική κατηγορία κινητού (βλ. άρθρ. 639 περί κτηνοληψίας· άρθρ. 924 περί ευθύνης του κατόχου ζώου· άρθρ. 1077 περί άγριων ή τιθασμενών ζώων). Ορισμένες ρυθμίσεις για το ζώο (π.χ. το

Άρθρα 949, 950

άρθρ. 924 περί ευθύνης κατόχου ζώου) ίσως μελλοντικά επεκταθούν και στο ρομπότ, διότι είναι και αυτό αυτοδύναμο και συγχρόνως σε ορισμένες χώρες (π.χ. στην Ιαπωνία) βρίσκεται επίσης σε αυξημένο ψυχικό σύνδεσμο με τον άνθρωπο.

949 Όπου στο νόμο ή σε δικαιοπραξία γίνεται διάκριση ανάμεσα στην ακίνητη περιουσία ενός προσώπου, ως σύνολο, και στην κινητή περιουσία του, στα ακίνητα περιλαμβάνεται και η επικαρπία ακινήτου, καθώς και οι πραγματικές δουλείες πάνω σε ακίνητα, ενώ στα κινητά περιλαμβάνονται και όλες οι απαιτήσεις.

Βιβλιογραφία: Λαδογιάννης, Το δικαίωμα προσδοκίας (2009)· Τσιτσόπουλος, Η νομική έννοια της περιουσίας, ΕΕΝ 1986, 907.

- 1 Α. Λειτουργία του άρθρ. 949.** Βασική έννοια στο εν λόγω άρθρο αποτελεί η περιουσία, η οποία νοείται σε στενή έννοια στην παρούσα διάταξη (Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 9 αρ. 11), δηλαδή ως σύνολο των δικαιωμάτων του προσώπου που επιδέχονται χρηματική αποτίμηση. Επομένως δεν περιλαμβάνονται σε αυτήν οι υποχρεώσεις του προσώπου, αλλήλ μόνο το «καθαρό ενεργητικό του» (Σπυριδάκης/Περάκης, ΑΚ, άρθρ. 948 αρ. 1· Τσιτσόπουλος, ΕΕΝ 1986, 907· Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 9 αρ. 13). Το άρθρ. 949 (ως συμπληρωματικό του άρθρ. 948) δεν διευρύνει την έννοια κινητών και ακινήτων αλλήλ εισάγει ερμηνευτικό κανόνα, ιδίως για περιπτώσεις όπου στο νόμο ή σε δικαιοπραξία γίνεται διάκριση μεταξύ κινητής και ακίνητης περιουσίας ως συνόλου (βλ. Μπαλή, Γεν. Αρχαι®, σ. 489· Δημάκου, άρθρ. 949 αρ. 30). Εφόσον, για παράδειγμα, η επικαρπία ακινήτου είναι ασώματο αντικείμενο δεν θεωρείται ακίνητο βάσει του άρθρ. 948 (βλ. παραρ. άρθρ. 948 αρ. 2), απλώς περιλαμβάνεται στην ακίνητη περιουσία ενός προσώπου σε περίπτωση αμφιβολίας. Ο ερμηνευτικός κανόνας του άρθρ. 949 λαμβάνεται υπόψη λ.χ. σε περίπτωση που ο διαθέτης αφήνει με διαθήκη ολόκληρη την ακίνητη περιουσία του σε έναν κληρονόμο και ολόκληρη την κινητή του περιουσία σε έναν άλλο (Δημάκου, άρθρ. 949 αρ. 30), ενώ συγχρόνως δεν προκύπτει από την ίδια τη διαθήκη ή από άλλη διάταξη τι περιλαμβάνεται στην κινητή και τι στην ακίνητη περιουσία του.
- 2 Β. Η ακίνητη περιουσία.** Στο άρθρ. 949 ορίζεται ότι στην ακίνητη περιουσία ενός προσώπου περιλαμβάνεται και η επικαρπία ακινήτου, όπως επίσης και οι πραγματικές δουλείες πάνω σε ακίνητα. Σε αυτή κατά τη θεωρία ανήκουν επίσης τόσο η οίκηση όσο και οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες (Σπυριδάκης/Περάκης, ΑΚ, άρθρ. 948 αρ. 2· Δημάκου, άρθρ. 949 αρ. 31· αντιθ. Εφαθ 1006/1961 ΝοΒ 1962, 721· Βάλληνας, ΑΚ, άρθρ. 949, σ. 8). Οι διατάξεις που ισχύουν για τα ακίνητα εφαρμόζονται στα δικαιώματα που αναφέρονται στο άρθρ. 949 (π.χ. επικαρπία ακινήτου) μόνο όταν υπάρχει ρητή πρόβλεψη του νόμου, όπως λ.χ. σε περίπτωση εμπράγματος σύμβασης για ακίνητο που πραγματοποιείται ενώπιον συμβολαιογράφου, κατά το άρθρ. 369 (βλ. επίσης άρθρ. 1121, 1043, 1192, 1259 ΑΚ και 992 § 1 εδ. 3 ΚΠολΔ· Δημάκου, άρθρ. 949 αρ. 33). Εάν ασκηθεί διεκδικητική αγωγή ακινήτου (άρθρ. 1094) ή εμπράγματος αγωγή για την προστασία δουλείας επί ακινήτου (άρθρ. 1132) ή επικαρπίας επί αυτού (άρθρ. 1173) ως ακίνητη περιουσία θεωρούνται και οι κατ' άρθρ. 1096 επ. και άρθρ. 914 παρεπόμενες των συγκεκριμένων αγωγών αξιώσεις του κυρίου ή του δικαιούχου δουλείας για τα ωφελήματα και για αποζημίωση (Σπυριδάκης/Περάκης, ΑΚ, άρθρ. 949 αρ. 2· Δημάκου, άρθρ. 949 αρ. 32). Η επικαρπία ακινήτου και οι πραγματικές δουλείες σε ακίνητα –εφόσον θεωρηθεί ότι ανήκουν στην ακίνητη περιουσία προσώπου κατά το άρθρ. 949– συμπεριλαμβάνονται στην αποζημίωση λόγω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (βλ. ΑΠ 739/2009 Νόμος· ΑΠ 888/2008 Νόμος· ΑΠ 1671/2006 Νόμος).
- 3 Γ. Η κινητή περιουσία.** Στα κινητά περιλαμβάνονται όλες οι απαιτήσεις, εφόσον δεν προκύπτει αντίθετη ερμηνεία στο νόμο ή σε δικαιοπραξία (Βαθρακοκοίτης, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 949 αρ. 1). Για παράδειγμα εντάσσεται στην κινητή περιουσία η απαίτηση από προσύμφωνο για πώληση ακινήτου ή το δικαίωμα προσδοκίας του καταπιστευματοδόχου (ΠρΑθ 363/1964 ΑρχΝ 1964, 331· βλ. και Λαδογιάννη, § 6 αρ. 204). Επίσης, η υποθήκη και το ενέχυρο, λόγω του παρεπόμενου χαρακτήρα τους για την εξασφάλιση ενοχικής απαίτησης εντάσσονται στην κινητή περιουσία (Δημάκου, άρθρ. 949 αρ. 31· Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 10 αρ. 4).

950 Αντικαταστατά. Αντικαταστατά πράγματα είναι τα κινητά που προσδιορίζονται συνήθως στις συναλλαγές με αριθμό, μέτρο ή σταθμά.

Βιβλιογραφία: Αρβανιτάκης, Γνωμοδότηση, Αρμ 2003, 451· Μάρκου, Η «εμπραγμάτωση» των ασωμάτων «δικαιωμάτων αξίας», ΕΤρΑΕΧρΔ 2002, 425.

- 1 Α. Ορισμός αντικαταστατών πραγμάτων.** Κατά το άρθρ. 950 αντικαταστατά πράγματα ονομάζονται τα κινητά που προσδιορίζονται συνήθως με αριθμό, μέτρο ή σταθμά. Από τη διάταξη προκύπτει ότι γίνεται διάκριση μεταξύ αντικαταστατών και αναντικαταστατών (ή μη αντικαταστατών) πραγμάτων. Τα αντικαταστατά πράγματα (π.χ. φρούτα, σιτάρι, απορρυπαντικά, χρήματα) προσδιορίζονται βάσει αριθμού, μέτρου ή σταθμών και όχι βάσει ατομικών γνωρισμάτων, διότι τα τελευταία δεν ενδιαφέρουν τις συναλλαγές (βλ. ΑΠ 233/1977 ΝοΒ 1977, 1180· Εφαθ 1172/1987 ΕλλΔνη 1988, 517). Έτσι, μπορούν να αντικατασταθούν από άλλα ομοειδή κινητά πράγματα ίδιας ποσότητας (π.χ. αριθμού ή βάρους) και ποιότητας (βλ. Μπαλή, Γεν. Αρχαι®, σ. 492· Δημάκου,

άρθρ. 950 αρ. 1· *Σπυριδάκη*, Εμπράγματο Α, αρ. 35.1). Για παράδειγμα, μια φιάλη κρασιού ενάμιση λίτρου της Χ μάρκας ή εσοδείας δύναται να αντικατασταθεί από μια άλλη φιάλη ενάμιση λίτρου κρασιού της ίδιας μάρκας ή εσοδείας. Στα αντικαταστατά πράγματα εντάσσονται ιδίως τα χρήματα, τα βιομηχανικά προϊόντα (π.χ. μηχανήματα), τα είδη διατροφής, τα γεωργικά προϊόντα (βλ. ΑΠ 343/1998 ΝοΒ 1999, 951· ΠΠρΗρακ 190/1993 ΕλλΔνη 1994, 179· *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 25).

Ο προσδιορισμός ενός κινητού πράγματος ως αντικαταστατού ή αναντικατάστατου γίνεται κατά την κρατούσα και ορθότερη άποψη με βάση τη φύση του και τις αντιλήψεις των συναλληλατών, οι οποίες καθορίζουν αν είναι ομοειδές με ένα άλλο ώστε να μπορεί να αντικατασταθεί από αυτό (αντικειμενικό κριτήριο) και όχι σύμφωνα με τη βούληση των μερών, η οποία δεν μπορεί να μεταβληθεί ένα αντικαταστατό πράγμα σε αναντικατάστατο και το αντίθετο (βλ. *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 31· *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 28), γι' αυτό η διάταξη θεωρείται δημόσιας τάξης (*Βαθρακοκοίλης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 950 αρ. 1). Υποστηρίζεται ωστόσο και η αντίθετη άποψη, κατά την οποία τα μέρη μπορεί να προσδιορίσουν το (κατά την αντίληψη των συναλληλατών) αναντικατάστατο πράγμα ως αντικαταστατό και αντιστρόφως (πρβλ. *Μπαλή*, Γεν. Αρχαί⁸, σ. 492).

Σε περίπτωση μεταβίβασης ή διεκδίκησης αντικαταστατών πραγμάτων απαιτείται επακριβής προσδιορισμός της ταυτότητάς τους, ήτοι εξατομίκευση του κάθε αντικαταστατού κινητού ως αυτοτελούς πράγματος το οποίο θα διεκδικηθεί ή θα μεταβιβαστεί χωριστά λόγω της αρχής της ειδικότητας που δίνει το εμπράγματο δικαίωμα (βλ. *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 27). Συγκεκριμένα, στην εκπαιδευτική (κατά κανόνα εμπράγματο) δικαιοπραξία απαιτείται επακριβής προσδιορισμός, διότι τα εμπράγματα δικαιώματα αφορούν εξατομικευμένα πράγματα. Αντιθέτως, για την υποσχετική (ενοχική) δικαιοπραξία δεν απαιτείται επακριβής προσδιορισμός πράγματος, διότι αντικείμενο της έννομης σχέσης δεν είναι το πράγμα αλλά η πράξη ή η παράληψη ενός προσώπου.

Β. Ορισμός μη αντικαταστατών πραγμάτων. Μη αντικαταστατά ή αναντικατάστατα πράγματα είναι τα ακίνητα, καθώς και εκείνα από τα κινητά που δεν προσδιορίζονται συνήθως στις συναλλαγές με αριθμό, μέτρο ή σταθμά (βλ. *Σπυριδάκη/Περάκη*, ΑΚ, άρθρ. 950 αρ. 1· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 29). Αναντικατάστατα θεωρούνται επί παραδείγματι τα ζώα, τα έργα τέχνης (π.χ. πίνακας γνωστού ζωγράφου), ειδικά τα κατά παραγγελία κατασκευαζόμενα κινητά (π.χ. μηχανήματα ή έπιπλα, ή ενδύματα) καθώς και όλα τα μεταχειρισμένα πράγματα, π.χ. μεταχειρισμένα αυτοκίνητα (βλ. *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 25). Η αιτιολογία του διαχωρισμού τους από τα αντικαταστατά εντοπίζεται στη μοναδική σημασία από την οποία χαρακτηρίζονται και στην ιδιαίτερη (συχνά εξατομικευμένη) χρήση τους.

Γ. Σημασία διάκρισης. Η πρακτική σημασία της διάκρισης μεταξύ αντικαταστατών και μη αντικαταστατών πραγμάτων βρίσκεται κυρίως σε συμβάσεις του ενοχικού δικαίου, οι οποίες αναφέρονται ιδίως σε αντικαταστατά πράγματα. Για παράδειγμα, ο συμπληρισμός (άρθρ. 440) είναι δυνατός, κατά μια άποψη, μόνον όταν οι απαιτήσεις έχουν αντικείμενο αντικαταστατά πράγματα, π.χ. χρήματα (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 26). Επίσης δυνατότητα φυσικής αποκατάστασης της ζημίας συντρέχει, κατά το άρθρ. 297 εδ. β', μόνο στις περιπτώσεις καταστροφής αντικαταστατού πράγματος, π.χ. βιομηχανικού προϊόντος (βλ. *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 30· *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 26). Μια τέτοια αποκατάσταση δεν είναι δυνατή όταν το πράγμα είναι αναντικατάστατο και επομένως μοναδικό, όπως η προσωπογραφία σε πίνακα κατόπιν παραγγελίας. Μεγάλη είναι η πρακτική σημασία της διάκρισης των πραγμάτων σε αντικαταστατά και αναντικατάστατα στη σύμβαση της παρακαταθήκης (άρθρ. 822 επ.). Εάν αντικείμενό της είναι αντικαταστατά πράγματα όπως χρήματα, ή ποσότητες γένους, όπως φρούτα, η σύμβαση παρακαταθήκης –σε περίπτωση αμφιβολίας– μετατρέπεται κατά το άρθρ. 830 § 1 εδ. α' σε σύμβαση δανείου και ο θεματοφύλακας έχει πλέον την εξουσία να χρησιμοποιήσει τα αντικαταστατά πράγματα (ΑΠ 2123/2009 ΧρΙΔ 2011, 36· ΑΠ 929/2009 ΧρΙΔ 2010, 99· ΕφΘεσ 2667/1999 Αρμ 2000, 26· ΠΠρΗρακ 190/1993 ΕλλΔνη 1994, 179· *Σταμέλλος* σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 950 αρ. 1· *Τριάντος*, ΑΚ, άρθρ. 950 αρ. 1). Ωστόσο, έννομες σχέσεις που αφορούν κατ' αρχήν μη αντικαταστατά πράγματα μπορούν, με συμφωνία των μερών, να έχουν αντικείμενο και αντικαταστατά (βλ. *Σπυριδάκη/Περάκη*, ΑΚ, άρθρ. 950 αρ. 3· *Δημάκου*, άρθρ. 950 αρ. 5). Για παράδειγμα, αντί για την ανώμαλη παρακαταθήκη, η οποία –σε περίπτωση αμφιβολίας– προβλέπει εξουσία χρήσης των αντικαταστατών πραγμάτων από το θεματοφύλακα και λογίζεται ως δάνειο (βλ. άρθρ. 830), δύναται να συναφθεί γνήσια παρακαταθήκη αντικαταστατών, κατά την οποία ο θεματοφύλακας δεν θα έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιεί τα αντικαταστατά πράγματα (π.χ. τα χρήματα ή τα καύσιμα).

Η διάκριση έχει πρακτική σημασία, καθώς κατά το άρθρ. 942 ΚΠολΔ η αναγκαστική εκτέλεση μόνο των αντικαταστατών πραγμάτων γίνεται με αφαίρεση αυτών από τον οφειλέτη, ενώ το άρθρ. 917 ΚΠολΔ καθορίζει τον τρόπο προσδιορισμού της αξίας του αντικειμένου της παροχής όταν αυτό αποτελείται μόνο από αντικαταστατά πράγματα (βλ. *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 26).

Από πλειυράς εμπράγματος δικαίου, η επικαρπία αντικαταστατών ρυθμίζεται συνήθως σύμφωνα με τα άρθρ. 1174, 1175 εφόσον τα αντικαταστατά πράγματα είναι συνήθως και αναλωτά. Συγκεκριμένα, κατά το άρθρ. 1174, εφόσον δεν ορίζεται αλλιώς, ο επικαρπωτής αποκτά κατ' εξαίρεση κυριότητα επί του αναλωτού, άρα αντικαταστατού πράγματος (βλ. παρακ. άρθρ. 951 αρ. 5) και επιστρέφει σε εκείνον που παρέχει την επικαρπία χρηματικό αντίτιμο ή πράγματα ίσης ποσότητας και ποιότητας (βλ. παρακ. άρθρ. 951 αρ. 6· *Σπυριδάκη/Περάκη*, ΑΚ, άρθρ. 950 αρ. 3). Η διάκριση μεταξύ αντικαταστατών και μη αντικαταστατών πραγμάτων δεν έχει ιδιαίτερη σημασία στο εμπράγματο δικαίο λόγω της αρχής της ειδικότητας και της εξατομίκευσης κάθε πράγματος

Άρθρο 951

(βλ. *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 27). Γι' αυτό η νομή και τα εμπράγματα δικαιώματα σε αντικαταστατά πράγματα δύνανται να υπάρξουν μόνον εφόσον αυτά προσδιορισθούν ατομικώς (*Δημάκου*, άρθρ. 950 αρ. 7). Για παράδειγμα, η εκτέλεση που αφορά στην (οιονεί) νομή αντικαταστατών πραγμάτων προϋποθέτει κατ' αρχήν τον προσδιορισμό αυτών (βλ. *Αρβανιτάκη*, Αρμ 2003, 451).

- 7 Δ. Σχέση προς τη διάκριση ενοχών σε γένος-είδος.** Η διάκριση μεταξύ αντικαταστατών και μη αντικαταστατών πραγμάτων δεν συμπίπτει αναγκαστικά με τη διάκριση των ενοχών σε γένους και είδους (βλ. άρθρ. 289-290), για την οποία αποφασιστική είναι η θέληση των συμβαλλομένων και εντεύθεν κριτήριο υποκειμενικό. Αντιθέτως το άρθρο 950 ορίζει αντικειμενικό κριτήριο (και συγκεκριμένα της αντικειμενικής/συναλλακτικής καλής πίστης και των περιστάσεων) (βλ. *Σταθόπουλο*, Γεν. Ενοχικό⁴ § 10 αρ. 34-35· *Γεωργιάδη* Εμπράγματο, § 10 αρ. 30).
- Κατά γένος ορισμένο θεωρείται το πράγμα που –ανεξάρτητα αν είναι αντικαταστατό ή όχι– προσδιορίζεται με τα γενικά γνωρίσματα της κατηγορίας στην οποία ανήκει (π.χ. δύο λίτρα βενζίνη), καθώς και όταν ο προσδιορισμός κατά γένος γίνεται και από άλλα, πλην των ιδιοτήτων της κατηγορίας, γνωρίσματα, τα οποία προκύπτουν από τη δικαιοπρακτική βούληση των μερών (π.χ. ένας οποιοσδήποτε πίνακας του Χ). Επίσης, κατά γένος ορισμένο δύνανται να χαρακτηριστεί το πράγμα που πρόκειται να παραχθεί μετά την κατάρτιση της σύμβασης (π.χ. σκυρόδεμα, το οποίο κατά την κατάρτιση της σύμβασης πώλησης συμφωνήθηκε να παρασκευαστεί και να παραδοθεί τμηματικά· βλ. ΑΠ 1709/1999 ΕλλΔνη 2000, 1037).
- 8** Κατά κανόνα, αντικείμενο των ενοχών γένους είναι πράγματα αντικαταστατά, χωρίς ωστόσο να αποκλείεται και κινητό πράγμα αναντικατάστατο (βλ. παραπ. αρ. 9 ως προς τον πίνακα ζωγραφικής) ή ακίνητο, π.χ. μεταβίβαση συγκεκριμένης έκτασης τριών στρεμμάτων από κτήμα περισσότερων στρεμμάτων (βλ. ΑΠ 1709/1999 ΕλλΔνη 2000, 1037· ΕφΘεσ 2667/1999 Αρμ 2000, 26· ΕφΑθ 1172/1987 ΕλλΔνη 1988, 517· ΠΠρΗρακ 190/1993 ΕλλΔνη 1994, 179). Το ίδιο ισχύει και αντιστρόφως· αντικείμενο των ενοχών είδους είναι συνήθως πράγμα αναντικατάστατο, χωρίς να αποκλείεται ενοχή είδους να έχει αντικείμενο πράγμα αντικαταστατό, π.χ. πώληση συγκεκριμένου δοχείου δέκα λίτρων λαδιού (βλ. *Σπυριδάκη*, Εμπράγματο Α, αρ. 35.6).
- 9** Σύμφωνα με την (σήμερα μη κρατούσα, αλλήλ δογματικά ορθότερη) άποψη, τα αξιόγραφα της κεφαλαιαγοράς, παρά την ομαδική έκδοση και τυποποίησή τους αποτελούν κατά γένος ορισμένα μη αντικαταστατά πράγματα διότι προσδιορίζονται στις συναλλαγές όχι μόνο κατά ποσότητα και είδος έκδοσης αλλά και από άλλα στοιχεία με τα οποία συνδέεται η επενδυτική τους αξία (π.χ. το αξιόχρεο του εκδότη/οφειλέτη), ενώ φέρουν συγκεκριμένα νομικά και οικονομικά χαρακτηριστικά (π.χ. την επωνυμία του εκδότη, ορισμένη έκδοση κτλ.). Προσδιορίζονται δε ατομικώς κατά την εκκαθάριση της συναλλαγής με το δικαίωμα επιλογής του οφειλέτη, κατά το άρθρ. 289 (βλ. *Μάρκου*, ΕΤρΑΕΧρΔ 2002, 425).

951 Αναλωτά. Αναλωτά πράγματα είναι τα κινητά των οποίων η χρήση, σύμφωνα με τον προορισμό τους, συνίσταται στην κατανάλωση.

- 1 Α. Ορισμός εν στενή εννοία αναλωτών πραγμάτων.** Σύμφωνα με το άρθρ. 951, αναλωτά χαρακτηρίζονται τα κινητά πράγματα των οποίων η χρήση, σύμφωνα με τον προορισμό τους, συνίσταται σε κατανάλωση, δηλαδή στην άμεση και πλήρη καταστροφή είτε όλου του πράγματος είτε μέρους του (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 34· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 31-32). Επομένως, αναλωτά εν στενή εννοία θεωρούνται π.χ. τα παντός είδους τρόφιμα, τα απορρυπαντικά, το νερό, τα καύσιμα (βλ. ΕφΘεσ 891/2000 Αρμ 2000, 936), οι φυσικές δυνάμεις ή ενέργειες που υπόκεινται σε κατανάλωση κατά το άρθρ. 947 § 2 (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 951 αρ. 2).
- 2** Δεν εκτιμάται απλώς η χρήση του πράγματος, αλλά ειδικά εκείνη η χρήση που συνιστά, στις συναλλαγές, την πλήρωση του οικονομικού προορισμού του (*Μπαλής*, Γεν. Αρχαι⁵, σ. 493· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 33). Για τον χαρακτηρισμό ενός πράγματος ως αναλωτού δεν λαμβάνονται υπ' όψιν τα πορίσματα της φυσικής επιστήμης, διότι κάθε πράγμα θα χαρακτηριζόταν αναλωτό λόγω της σταδιακής φθοράς που βαθμιαία το αχρηστεύει ή το εξαφανίζει (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 32). Η διάταξη ερμηνεύεται συσταλτικά και το κριτήριο για την ιδιότητα ενός πράγματος ως αναλωτού εν στενή εννοία είναι αντικειμενικό, προσδιοριζόμενο από την αντίληψη των συναλλογών (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 37).
- 3** Αντίθετη συμφωνία των μερών ως προς τον χαρακτηρισμό του πράγματος δεν λαμβάνεται υπ' όψιν (βλ. *Βαθληνδα*, ΑΚ, άρθρ. 951, σ. 9). Συνεπώς δεν θεωρούνται αναλωτά τα αυτοκίνητα, τα ενδύματα, τα βιβλία, παρά τη βαθμιαία τάση τους προς αχρήστευση ή καταστροφή. Τα αναλωτά εν στενή εννοία πράγματα που ορίζει το άρθρ. 951 ονομάζονται και «φύσει αναλωτά» (σε αντίθεση με τα «νόμω αναλωτά», για τα οποία βλ. παρακ. άρθρ. 952).
- 4 Β. Ορισμός μη αναλωτών πραγμάτων.** Μη αναλωτά πράγματα χαρακτηρίζονται όλα τα ακίνητα (βλ. άρθρ. 952 εξ αντιδιαστολής· *Δημάκου*, άρθρ. 951 αρ. 1). Αυτό προκύπτει εξ αντιδιαστολής από τη διατύπωση του εν λόγω άρθρου. Επίσης μη αναλωτά είναι εκείνα τα κινητά των οποίων η χρήση, σύμφωνα με τον προορισμό τους και βάσει αντικειμενικού κριτηρίου, δεν συνίσταται σε κατανάλωση (ήτοι σε τέλεια και οριστική εξαφάνιση) ούτε σε εκποίηση (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 38). Για παράδειγμα, μη αναλωτά θεωρούνται τα βιβλία που δεν προορίζονται για εκποίηση (βλ. παρακ. άρθρ. 952 αρ. 3) αλλά βρίσκονται π.χ. στη βιβλιοθήκη ενός δικη-

γορικού γραφείου, οι πίνακες που εκτίθενται στην πινακοθήκη, τα οικιακά έπιπλα και σκεύη, τα ενδύματα συγκεκριμένου φυσικού προσώπου (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 31).

Τα αναλωτά πράγματα είναι πάντοτε αντικαταστατά. Ωστόσο, ορισμένα αντικαταστατά πράγματα δύναται να είναι μη αναλωτά (π.χ. χειροποίητα κοσμήματα που δεν προορίζονται για εκποίηση, ωστόσο προσδιορίζονται με αριθμό). Επομένως, είναι δυνατόν οι ιδιότητες αναλωτού και αντικαταστατού να συμπίπτουν στο ίδιο κινητό πράγμα, αλλά αυτό δε συμβαίνει σε κάθε περίπτωση (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 951 αρ. 7· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 39· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 34).

Γ. Σημασία διάκρισης. Η πρακτική σημασία της διάκρισης βρίσκεται ιδίως στις έννομες σχέσεις στις οποίες παρέχεται εξουσία χρήσης ή κάρπωσης του πράγματος (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 40). Ορισμένες συμβάσεις επιτρέπεται να έχουν ως αντικείμενο μόνο αντικαταστατά πράγματα. Για παράδειγμα, αντικείμενο χρυσιδανείου (βλ. άρθρ. 810) δεν μπορεί να είναι πράγματα αναλωτά κατά τα άρθρ. 951, 952 και αν συμφωνηθεί η απόδοση αναλωτών πραγμάτων, η σύμβαση έχει το χαρακτήρα δανείου (βλ. ΕφΘεσ 891/2000 Αρμ 2000, 936). Στην ανώμαλη παρακαταθήκη (βλ. άρθρ. 830) τα αντικαταστατά πράγματα είναι συνήθως και αναλωτά (π.χ. χρήματα ή βιομηχανοποιημένα προϊόντα εμπορίου). Για το λόγο αυτό, ο λήπτης υποχρεούται να αποδώσει ανάλογο χρηματικό αντίτιμο ή πράγματα ίδιας ποσότητας και ποιότητας (βλ. άρθρ. 1174) αντί για το ίδιο το πράγμα, εάν αυτό έχει πλεόν αναλωθεί (*Δημάκου*, άρθρ. 951 αρ. 8). Η φύση επίσης των πραγμάτων ως αντικαταστατών ή μη επηρεάζει τον τρόπο ικανοποίησης εμπραγμάτων αξιώσεων. Για παράδειγμα, στην επικαρπία αναλωτών (βλ. παρακ. άρθρ. 1174, 1175), ο επικαρπωτής γίνεται κύριος των πραγμάτων, εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά, και υποχρεούται να αποδώσει στο τέλος της επικαρπίας, κατ' επιλογήν εκείνου που την παραχώρησε, είτε την αξία των πραγμάτων (κατά το χρόνο σύστασης της επικαρπίας) είτε άλλα πράγματα ίδιας ποσότητας και ποιότητας

952 Αναλωτά είναι και τα κινητά των οποίων η χρήση, σύμφωνα με τον προορισμό τους, συνίσταται στην εκποίηση. Τέτοια είναι ιδίως τα νομίσματα, τα τραπεζικά γραμμάτια, τα τοκομερίδια ή τα μερισματούγραφα που έχουν λήξει, καθώς και τα κινητά τα οποία, αν και δεν είναι από τη φύση τους αναλωτά, αποτελούν μέρος εμπορικού καταστήματος ή ομάδας πραγμάτων και προορίζονται να εκποιηθούν χωριστά.

Βιβλιογραφία: Γνωμοδοτήσεις ΝΣΚ 749/1998 ΔΕΕ 1999, 749 και 431/1991 ΔΦΝ 1992, 938.

Α. Ορισμός αναλωτών. Από το συνδυασμό των άρθρ. 951 και 952 συνάγεται η έννοια των αναλωτών πραγμάτων, ήτοι των κινητών πραγμάτων των οποίων η χρήση, σύμφωνα με τον προορισμό τους, συνίσταται σε κατανάλωση ή σε εκποίηση. Στο νόμο προβλέπονται τρεις κατηγορίες αναλωτών πραγμάτων: 1) προς κατανάλωση (βλ. παραπ. άρθρ. 951), 2) προς εκποίηση λόγω της χρήσης τους (π.χ. χρήματα, τοκομερίδια κτλ.) και 3) κατά πλῆσμα ή εξ υποκειμένου αναλωτά (π.χ. βιβλία που προορίζονται για πώληση). Τα υπόλοιπα πράγματα θεωρούνται μη αναλωτά (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 33-34).

Ι. Αναλωτά πράγματα λόγω της χρήσης τους. Σύμφωνα με το άρθρ. 952, αναλωτά βάσει του προορισμού τους χαρακτηρίζονται τα κινητά των οποίων η χρήση, σύμφωνα με τον προορισμό τους, συνίσταται σε εκποίηση. Συγκεκριμένα αναλωτά (προς εκποίηση) λόγω χρήσης και βάσει της αντίληψης των συναλληγών (βλ. *Βάλληνδα*, ΑΚ, άρθρ. 952, σ. 9) χαρακτηρίζονται εκ νόμου τα νομίσματα (βλ. ΑΠ 1653/1986 ΠοινΧρ 1987, 281· Γνωμοδοτήσεις ΝΣΚ 749/1998 ΔΕΕ 1999, 749 και 431/1991 ΔΦΝ 1992, 938), τα τραπεζικά γραμμάτια, τα τοκομερίδια ή τα μερισματούγραφα που έχουν λήξει. Η συγκεκριμένη απαρίθμηση του άρθρ. 952 εδ. β' είναι ενδεικτική (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 35). Όταν με το αντικειμενικό κριτήριο της αντίληψης των συναλληγών ένα πράγμα είναι αναλωτό, η ιδιωτική βούληση δεν μπορεί να το χαρακτηρίσει μη αναλωτό. Λόγω της αρχής της ειδικότητας, εμπράγματα δικαιώματα μπορούν να ασκηθούν μόνο σε ατομικώς προσδιορισμένα νομίσματα. Διεκδικητική αγωγή για απόδοση νομισμάτων είναι δυνατή μόνο όταν έχουν προσδιοριστεί ειδικά είτε με τον αριθμό κυκλοφορίας τους είτε ως περιεχόμενο μέσα σε ορισμένο χώρο (Γνωμοδότηση ΝΣΚ 749/1998 ΔΕΕ 1999, 749).

ΙΙ. Αναλωτά πράγματα κατά πλῆσμα ή εξ υποκειμένου. Αναλωτά πράγματα κατά πλῆσμα (ή εξ υποκειμένου) θεωρούνται τα κινητά τα οποία, καίτοι δεν είναι από τη φύση τους αναλωτά (δεν προορίζονται δηλαδή προς κατανάλωση), αποτελούν εμπορεύματα καταστήματος ή ομάδας πραγμάτων και προορίζονται να εκποιηθούν χωριστά, π.χ. ενδύματα ως εμπορεύματα καταστήματος (*Δημάκου*, άρθρ. 952 αρ. 6· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 36). Η έννοια του αναλωτού δεν έχει απόλυτο χαρακτήρα, τουναντίον το ίδιο πράγμα δύναται να χαρακτηριστεί αναλωτό ή μη αναλωτό ανάλογα με τον προορισμό του (βλ. *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 33). Για παράδειγμα, το ίδιο ακριβώς βιβλίο στη βιβλιοθήκη δικηγορικού γραφείου θεωρείται μη αναλωτό, εφόσον προορίζεται για χρήση, ενώ εάν βρίσκεται στο βιβλιοπωλείο προς πώληση θεωρείται αναλωτό. Κατά μια άποψη, το κριτήριο για το χαρακτηρισμό ορισμένων πραγμάτων ως αναλωτών, κατά πλῆσμα δικαίου, είναι αντικειμενικό, με βάση την αντίληψη των συναλληγών (βλ. *Βάλληνδα*, ΑΚ, άρθρ. 952, σ. 9· *Τριάντο*, ΑΚ, άρθρ. 952 αρ. 1). Αντιθέτως, κατ' άλλη άποψη το κριτήριο είναι υποκειμενικό, δηλ. ο χαρακτηρισμός του πράγματος ως αναλωτού βασίζεται στη βούληση του κυρίου να το εκποιήσει (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 37).

953 **Συστατικό.** Συστατικό μέρος πράγματος, που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους δεν μπορεί να είναι χωριστά αντικείμενο κυριότητας ή αλλήλου εμπράγματος δικαιώματος.

Βιβλιογραφία: Αντωνόπουλος, Γνωμοδότηση, Αρμ 1988, 1081· Γνωμοδότηση ΕισΠρΑθξ 3/1991 ΕΝΔ 1992, 110· Σπυριδάκης, Συστατικά και παραρτήματα (2001)· Χριστάκου, Γνωμοδότηση, ΧρΙΔ 2011, 224· Χριστούδου, Ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου ιδιαιτερότητες του καθεστώτος των ηλεκτρονικών δικτύων, Δ 2004, 434.

- 1 **Α. Έννοια.** Με το άρθρ. 953 εισάγεται γενικό κριτήριο προσδιορισμού των (ουσιωδών) συστατικών (ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1524· Παπαστερίου, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 9). Η διάταξη χαρακτηρίζει (ουσιώδεις) συστατικό το μέρος πράγματος που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους (ΑΠ 723/2010 Νόμος· ΕφΘεσ 2618/2006 Αρμ 2007, 1924· ΠΠρΠατρ 128/1996 ΑρμΝ 1998, 561). Το συστατικό δεν υπάρχει αυτοτελώς ως κινητό ή ακίνητο πράγμα, αλλά βρίσκεται σε σταθερό και διαρκή σωματικό σύνδεσμο με άλλο κινητό ή ακίνητο ώστε να αποτελεί με αυτό ένα ενιαίο πράγμα (ΕφΑθ 6795/1993 ΕλλΔνη 1995, 388· βλ. Δημάκου, άρθρ. 953 αρ. 6· Μωραΐτη, σε ΑΚ Καράκωστα άρθρ. 953 αρ. 3). Λόγω απώλειας της αυτοτέλειάς του από τη στιγμή της σύνδεσης με το σύνθετο πράγμα, το συστατικό δεν δύναται να αποτελέσει χωριστά αντικείμενο είτε κυριότητας είτε αλλήλου εμπράγματος δικαιώματος (ΑΠ 838/2009 Νόμος· ΕφΑθ 3289/2009 ΕλλΔνη 2009, 1514· ΑΠ 781/2006 Νόμος). Η καθιέρωση των συστατικών δικαιολογείται από την πληθώρα σύνθετων πραγμάτων ιδιαίτερης οικονομικής αξίας, των οποίων η ενότητα πρέπει να διατηρηθεί και να αποφευχθεί ο κατακερματισμός τους, διότι διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην οικονομία της χώρας αλλά και στον ιδιωτικό τομέα (Παπαστερίου, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 1· Χριστάκου, ΧρΙΔ 2011, 224).
- 2 Η ιδιότητα του συστατικού είναι αόριστη νομική έννοια (ΑΠ 781/2006 Νόμος· Παπαστερίου, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 7) που κρίνεται σύμφωνα με τις αντιλήψεις των συναλληλαγών με τεχνικοοικονομικά κριτήρια (βλ. ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1524· Δημάκου, άρθρ. 953 αρ. 6) και εξαρτάται κυρίως από τις συνέπειες που θα έχει ο αποχωρισμός του από το κύριο πράγμα (βλ. ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1524· Σπυριδάκη, αρ. 7.2).
- 3 **Β. Διαφοροποίηση από τα μη ουσιώδη συστατικά.** Το άρθρ. 953 αναφέρεται μόνο στα ουσιώδη συστατικά, ήτοι στα μη επιδεκτικά χωριστού εμπράγματος δικαιώματος. Εκτός όμως από τα ουσιώδη υπάρχουν και τα επουσιώδη συστατικά (π.χ. το κάδρο σε σχέση με πίνακα), στα οποία μπορεί να συσταθεί χωριστό εμπράγματο δικαίωμα. Συνεπώς τα επουσιώδη συστατικά αποτελούν αυτοτελή πράγματα που διακρίνονται από τα κύρια παρά την τοπική τους σχέση. Κατά την κρατούσα και ορθότερη άποψη (Σπυριδάκης/Περάκης, ΑΚ, άρθρ. 953 αρ. 7· Δημάκου, άρθρ. 953 αρ. 8· Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 11 αρ. 4) τα επουσιώδη συστατικά εξομοιώνονται με τα παραρτήματα (για τα οποία βλ. παρακ. άρθρ. 956-960), και ισχύουν σε αυτά τα επί των παραρτημάτων (βλ. παρακ. άρθρ. 956 αρ. 13). Κατ' άλλη άποψη δεν πρέπει τα επουσιώδη συστατικά να ενταχθούν εννοιολογικά στην κατηγορία των παραρτημάτων, διότι υπάρχουν επιφυλάξεις για το αν ο ορισμός του συστατικού (άρθρ. 953) περιορίζεται στα ουσιώδη συστατικά (βλ. Παπαστερίου, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 38). Το επουσιώδες συστατικό μαζί με το κύριο πράγμα αποτελούν σύνθετο πράγμα το οποίο θεωρείται στις συναλληλαγές ως ενιαίο (π.χ. πίνακας μέσα σε κάδρο), ανεξαρτήτως του ότι είναι δυνατό τα επιμέρους πράγματα να είναι αντικείμενα χωριστών εμπραγμάτων δικαιωμάτων (Σπυριδάκη, αρ. 14.3). Αντιθέτως, το κύριο πράγμα με το παράρτημα δεν αποτελούν σύνθετο πράγμα.
- 4 **Γ. Προϋποθέσεις (ουσιωδούς) συστατικού. Ι. Ύπαρξη σύνθετου πράγματος.** Το συστατικό προϋποθέτει την ύπαρξη σύνθετου πράγματος. Με τον όρο «σύνθετο πράγμα» νοείται εκείνο που αποτελείται από δύο ή περισσότερα συστατικά μέρη (άλλοτε απλά πράγματα) και θεωρείται ένα ενιαίο αυτοτελές αντικείμενο κατά τις αντιλήψεις των συναλληλαγών (βλ. Σπυριδάκη, αρ. 14.1). Αντιθέτως, απλά πράγματα ονομάζονται αυτά που εμφανίζουν φυσική/υλική ενότητα κατά τις αντιλήψεις των συναλληλαγών (π.χ. πέτρα, χαρτί, φυτό). Επί παραδείγματι, το ρουλούδι προς πώληση, αν και αποτελείται κατά την επιστήμη της φυτολογίας από περισσότερα συστατικά (π.χ. βλαστός, φύλλα, πέταλα, άνθος), κατά τις συναλληλαγές αποτελεί ενιαίο πράγμα. Υπό αυτή την έννοια, σύνθετα πράγματα θεωρούνται π.χ. το ακίνητο που έχει οικοδομηθεί, ο αγρός που καλλιεργείται, το αυτοκίνητο. Εάν το σύνθετο πράγμα είναι κινητό, το συστατικό του θα είναι αναγκαστικά κινητό, π.χ. ο τροχός είναι κινητό πράγμα και συστατικό του επίσης κινήτου αυτοκινήτου. Εάν είναι ακίνητο, το συστατικό του δύναται να είναι είτε κινητό, όπως για παράδειγμα οι μηχανικές εγκαταστάσεις σταθερά συνδεδεμένες με εργοστάσιο (ΠΠρΛιβ 110/1998 ΑρμΝ 1998, 689), η πόρτα σε σχέση με σπίτι, είτε ακίνητο, όπως το οικοδόμημα σε σχέση με το έδαφος (βλ. Δημάκου, άρθρ. 953 αρ. 13). Ωστόσο, τα συστατικά ακινήτου θεωρούνται πάντα ακίνητα κατά το άρθρ. 948, διότι έχουν χάσει την αυτοτέλειά τους και αποτελούν ένα ενιαίο σύνθετο πράγμα. Κατά μια άποψη, τμήματα του εδάφους που προστίθενται στο ακίνητο με προσκύρωση (βλ. άρθρ. 1056), πρόσχωση (άρθρ. 1069), πρόσκληση (άρθρ. 1070) λόγω εμφάνισης νησιού σε ποταμό (βλ. άρθρ. 1071) ή εγκατάλειψης κοίτης ποταμού (άρθρ. 1072), θεωρούνται ιδιαίτερη κατηγορία συστατικών ακινήτου. Κατά την αντίθετη άποψη δεν θεωρούνται συστατικά του ακινήτου, διότι με την ένωση τους δημιουργείται νέο, αυτοτελές ακίνητο που περιλαμβάνει και τα

εν λόγω τμήματα (*Βάλληνδας*, ΑΚ, άρθρ. 953· *Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 13). Στο ίδιο σύνθετο πράγμα δύνανται να συνυπάρχουν περισσότερα σύνθετα πράγματα που λειτουργούν ως «μέρη πράγματος» (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 11), όπως για παράδειγμα στο αυτοκίνητο ο κινητήρας μπορεί να θεωρηθεί σύνθετο πράγμα εφόσον αποτελείται από περισσότερα του ενός εξαρτήματα. Η ύπαρξη συστατικών σε απλά πράγματα, δηλαδή σε πράγματα που αποτελούνται από την ίδια ύλη (π.χ. χρυσός) δεν εξυπηρετεί καμία νομική σκοπιμότητα. Ακόμη όμως κι αν δεχτούμε ότι και τα απλά πράγματα (π.χ. τα φυτά) έχουν συστατικά (*Μπαλής*, Γεν. Αρχαί, σ. 504), αυτά είναι πάντοτε ανεπίδεκτα χωριστών εμπραγμάτων δικαιωμάτων (βλ. *Σπυριδάκη/Περάκη*, ΑΚ, άρθρ. 953 αρ. 2· *Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 11). Σύνθετο πράγμα θεωρείται και το ηλεκτρονικό δίκτυο, ως σύνολο ενσωμάτων αντικειμένων, ενίοτε δε και ενεργειών, που η λειτουργική τους συνάφεια τους προσδίδει ενότητα και αυθυπαρξία (*Χριστοδούλου*, Δ 2004, 434).

II. Σχέση με κύριο πράγμα. Στον ορισμό του συστατικού (βλ. παραρ. άρθρ. 953 αρ. 1) αμφισβητείται αν με τη φράση «χωρίς βλάβη του κυρίου πράγματος», ως κύριο πράγμα νοείται το κύριο συστατικό του σύνθετου πράγματος ή ολόκληρο το σύνθετο πράγμα. Κατά την ορθότερη άποψη νοείται ολόκληρο το σύνθετο πράγμα, διότι από τη ratio του άρθρ. 953 προκύπτει η επιδίωξη αποτροπής του κατακερματισμού του σύνθετου πράγματος (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 12). Υποστηρίζεται και η αντίθετη άποψη (βλ. *Βάλληνδας*, ΑΚ, άρθρ. 953 αρ. 1), κατά την οποία η ιδιότητα του ουσιώδους συστατικού υφίσταται μόνο όταν με τον αποχωρισμό προκαλείται βλάβη ή αλλοίωση των ιδιαίτερων τμημάτων του σύνθετου πράγματος. Η έννοια του κυρίου συστατικού σύνθετου πράγματος αποκτά ιδιαίτερη σημασία λόγω του άρθρ. 1058 § 2 και κρίνεται σύμφωνα με τις αντιλήψεις των συναλληγών (*Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 14). Για παράδειγμα, κύριο συστατικό του αυτοκινήτου θεωρείται το πλαίσιο με τον κινητήρα, ενώ οι τροχοί θεωρούνται παρεπόμενα συστατικά του.

III. Σωματική σύνδεση. Για την ύπαρξη συστατικού απαιτείται φυσική ή τεχνητή σύνδεση με το κύριο πράγμα (ΑΠ 838/2009 Νόμος· ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1522· *Τριάντος*, ΑΚ, άρθρ. 953 αρ. 1). Έτσι για παράδειγμα στην περίπτωση ακινήτου απαιτείται η σταθερή σύνδεση με το έδαφος, όπως υφίσταται σε περίπτωση σιδηροπασσάλων και δέντρων (ΑΠ 838/2009 Νόμος). Αρκεί και χαλαρός σύνδεσμος μεταξύ των συστατικών εάν τα μέρη –κατά την αντίληψη των συναλληγών– έχασαν την αυτοτέλειά τους και συνθέτουν ένα νέο, οργανικά και λειτουργικά ενιαίο πράγμα (ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1522· *Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 15· *Τριάντος*, ΑΚ, άρθρ. 953 αρ. 2). Στην τελευταία αυτή περίπτωση ερευνάται ο οικονομικός σκοπός του συνθέτου πράγματος, το χρονικό διάστημα της σύνδεσης και η σπουδαιότητα του μέρους για την οικονομική αξιοποίηση του σύνθετου πράγματος. Κατά συνέπεια, το καπάκι τσαγιέρας βρίσκεται σε διαρκή σύνδεση με αυτή και είναι απαραίτητο για την χρήση της, όπως και το συρτάρι επίπλου για την οικονομική αξιοποίηση του τελευταίου (*Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 15-16· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 14). Απαιτείται διαρκής σύνδεσμος, όχι παροδικός –προϋπόθεση που ελέγχεται από τον Άρειο Πάγο (ΑΠ 723/2010 Νόμος· ΑΠ 1013/2004 Νόμος). Αν ο σύνδεσμος είναι παροδικός –ανάλογος με την εκάστοτε χρησιμοποίηση του πράγματος– πιθανόν να πρόκειται για κατ' επίφαση συστατικό ή για παράρτημα (ΔΠρλων 436/1999 ΑρχΝ 2000, 309· βλ. παρακ. άρθρ. 955-960). Ωστόσο, η σύνδεση δεν απαιτείται να είναι οριστική. Τα τζάμια για παράδειγμα έχουν διαρκή αλλά όχι οριστική σύνδεση, αφού μπορούν να αντικατασταθούν –αυτό όμως δεν έχει καθοριστική σημασία και γι' αυτό θεωρούνται συστατικά του ακινήτου. Σταθερή σύνδεση θεωρείται ότι υπάρχει όταν για την απόσπαση του «μέρους» από το ενιαίο πράγμα απαιτούνται δυσανάλογες θυσίες (ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1524· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 16). Το τμήμα μεγαλύτερου οικοπέδου μετά την παραχώρησή του δεν θεωρείται συστατικό του όλου ακινήτου (ΑΠ 231/1998 ΝοΒ 1999, 930).

IV. Βλάβη ή αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού με την αποσύνδεση. Για να θεωρηθεί ένα πράγμα συστατικό θα πρέπει η αποσύνδεσή του από το κύριο πράγμα να προκαλεί βλάβη ή αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού είτε του ίδιου του συστατικού είτε του κυρίου πράγματος (ΑΠ 1013/2004 Νόμος). Με τον όρο βλάβη νοείται η ολική ή μερική καταστροφή μέρους που αποχωρίστηκε ή ολόκληρου του σύνθετου πράγματος. Η βλάβη πρέπει να είναι ουσιώδης (βλ. *Σπυριδάκη/Περάκη*, ΑΚ, άρθρ. 953 αρ. 4· *Αντωνόπουλο*, Αρμ 1988, 1081· *Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 18). Αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού υφίσταται όταν αίρεται ή μειώνεται σημαντικά η χρησιμότητά του (ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1522· ΕφΑθ 671/1974 ΝοΒ 1974, 1077). Η αλλοίωση κρίνεται κατά τις αντιλήψεις των συναλληγών με τεχνικοοικονομικά κριτήρια και για τη συγκεκριμένη περίπτωση (*Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 20). Για να θεωρηθεί π.χ. ένα μηχανήμα εργοστασίου ως συστατικό θα πρέπει με τον αποχωρισμό του να αίρεται ή να μειώνεται έντονα η παραγωγή του εργοστασίου (ΣτΕ 1917/2007 Νόμος· βλ. και παρακ. άρθρ. 959). Στα συστατικά ακινήτου που δεν μπορούν να αποχωριστούν από αυτό χωρίς βλάβη του τελευταίου ανήκουν και το νερό κάτω από το έδαφος, όπως και η πηγή (ΕφΠατρ 516/2006 Νόμος). Με τον όρο «προορισμός» νοείται ο κοινωνικοοικονομικός προορισμός του μέρους ή του ενιαίου πράγματος. Ο όρος «προορισμός» αποτελεί πλεονασμό διότι περιλαμβάνεται στον όρο «ουσία» (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 953 αρ. 6· *Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 20-21). Ως παραδείγματα συστατικών που πληρούν τις άνωθεν προϋποθέσεις αναφέρονται: ο εσωτερικός εξώστης (πατάρι) σε σχέση με το όλο κτήριο (ΑΠ 723/2010 Νόμος), όπως επίσης τα ντουλάπια, οι νεροχύτες, ο απορροφητήρας της κουζίνας και ο νιπτήρας (ΕφΠειρ 1426/1995 ΑρχΝ 1996, 697).

Άρθρο 953

- 8 Δ. Ιδιαίτερες κατηγορίες συστατικών.** Τα πλοία και τα αεροπλάνα είναι σύνθετα κινητά πράγματα και αποτελούν ιδιαίτερη κατηγορία κινήτων για τα οποία προβλέπονται ειδικές ρυθμίσεις (βλ. παραρ. άρθρ. 948 αρ. 13). Εντούτοις δεν υφίστανται ειδικές διατάξεις αναφορικά με τη ρύθμιση των συστατικών και παραρτημάτων τους, οπότε η ιδιότητα του συστατικού στα πλοία και στα αεροπλάνα κρίνεται βάσει του γενικού κριτηρίου του άρθρ. 953. Συγκεκριμένα, έχει κριθεί ότι συστατικά του πλοίου αποτελούν οι κινητήριες μηχανές του (ΠΠρΠατρ 128/1996 ΑρξΝ 1998, 561), οι λέβητες, οι έλικες, το πηδάλιο, οι καπνοδόχοι, τα ιστία ιστιοφόρου πλοίου (βλ. *Ρόκα*, § 10 αρ. 1). Η άγκυρα (βλ. Γνωμοδότηση ΕισΠρΑλεξ 3/1991 ΕΝΔ 1992, 110), το ραντάρ, οι τηλεφωνικές και τηλεγραφικές συσκευές και οι βοηθητικές μηχανές ιστιοφόρου πλοίου κρίνονται επουσιώδη συστατικά. Στα αεροπλάνα κύριο πράγμα θεωρείται η άτρακτος, ενώ συστατικά θεωρούνται ο κινητήρας, οι πτέρυγες, ο έλικας, τα συστήματα απογείωσης και προσγείωσης, το ραντάρ, το σύστημα τηλεπικοινωνίας, τα όργανα οδήγησης (*Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 24-26).
- 9 Ε. Έννομες συνέπειες σε συστατικά. Ι. Μη δεκτικά χωριστού εμπράγματος δικαιώματος.** Τα (ουσιώδη) συστατικά δεν δύναται να αποτελέσουν αντικείμενο χωριστού εμπράγματος δικαιώματος, εκτός αν καταλυθεί ο σύνδεσμός τους με το κύριο πράγμα. Πρόκειται για κανόνα δημόσιας τάξης και άρα κάθε αντίθετη συμφωνία είναι άκυρη κατ' άρθρ. 174 (ΑΠ 723/2010 Νόμος· ΕφΠειρ 1426/1995 ΕλλΔνη 1997, 1669· *Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 27· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 39). Εμπράγματα δικαιώματα –όπως η υποθήκη– για το σύνθετο πράγμα εκτείνονται αυτοδικαίως και στα συστατικά (βλ. άρθρ. 1057, 1058 § 2, 1282), ακόμη κι αν τα τελευταία προστέθηκαν στο σύνθετο πράγμα μετά τη σύσταση του δικαιώματος, δηλ. μετά την εγγραφή της υποθήκης (ΑΠ 235/1993 ΝοΒ 1994, 665· ΠΠρΠατρ 128/1996 ΑρξΝ 1998, 561). Για τον ίδιο λόγο, εμπράγματη δικαιοπραξία για το σύνθετο πράγμα περιλαμβάνει και τα συστατικά ακόμη και εκείνα που προστέθηκαν μετά την κατάρτιση της δικαιοπραξίας και πριν την παράδοση. Για παράδειγμα, πόρτες που προστέθηκαν σε ακίνητο μετά τη σύμβαση αληθιά πριν την παράδοσή του δεν αποτελούν αντικείμενο χωριστής μεταβίβασης (ΕφΘεσ 2618/2006 Αρμ 2007, 1924· ΕφΠειρ 1426/1995 ΕλλΔνη 1997, 1669· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 19). Ωστόσο, θεωρείται έγκυρη η δικαιοπραξία για το συστατικό που τελεί υπό την αναβλητική αίρεση του αποχωρισμού του από το κύριο πράγμα, π.χ. πώληση ηρτημένων καρπών ακινήτου (*Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 28). Επειδή το συστατικό είναι ανεπίδεκτο χωριστού εμπράγματος δικαιώματος, τα εμπράγματα δικαιώματα που υπήρχαν σε αυτό αποσβένονται όταν συνδεθεί με το κύριο πράγμα (ΑΠ 879/2008 ΝοΒ 2009, 135· ΕφΠειρ 1426/1995 ΕλλΔνη 1997, 1669· ΠΠρΠατρ 128/1996 ΑρξΝ 1998, 561· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 40). Έτσι, λ.χ. η κυριότητα εξαρτήματος μηχανής την οποία ο κύριος παρακρατεί πωλώντας το (άρθρ. 532), αποσβένεται όταν το κινητό καταστεί συστατικό του σύνθετου πράγματος (*Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 4· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 20). Δεν υπάρχει δυνατότητα χωριστής διανομής ή χωριστής διεκδίκησης του συστατικού (ΑΠ 2057/2009 Νόμος· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 40· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 23), π.χ. ο κύριος του εξαρτήματος που ενσωματώθηκε στη μηχανή δεν δύναται να το διεκδικήσει αυτοτελώς. Οι απωλέσαντες εμπράγματα δικαιώματα έχουν αξίωση αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά του ωφεληθέντος κατ' άρθρ. 1057 επ. και 1063 (ΑΠ 879/2008 ΝοΒ 2009, 135· ΑΠ 156/2008 Νόμος· ΑΠ 1882/1999 Αρμ 2000, 1374· ΕφΑθ 395/2010 Νόμος· ΕφΘεσ 2996/2005 Αρμ 2006, 876· *Σπυριδάκης*, αρ. 3.3).
- 10 ΙΙ. Δυνατότητα νομής και άλλων ενοχικών δικαιωμάτων σε συστατικό.** Χωριστή νομή σε συστατικό είναι δυνατή, με την προϋπόθεση ότι το συστατικό είναι εξωτερικά διακριτό (π.χ. νομή σε δωμάτιο οικίας ή δέντρο ακινήτου) και ότι η δυνατότητα νομής υπάρχει κατά τις αντιλήψεις του πρακτικού οικονομικού βίου (ΑΠ 1748/2005 Νόμος· ΕιρΣιφν 10/1991 ΑρξΝ 1994, 291). Ο δικαιολογητικός λόγος εντοπίζεται στο ότι η νομή δεν είναι εμπράγματο δικαίωμα (βλ. *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 40). Η εν λόγω νομή θεμελιώνει προστασία του νομέα κατά προσβολών, ωστόσο δεν μπορεί να οδηγήσει σε κτήση κυριότητας του συστατικού με χρησικτησία (ΑΠ 2057/2009 Νόμος· ΑΠ 1748/2005 Νόμος· ΕφΑθ 4326/2006 ΕλλΔνη 2008, 916· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 28). Μπορεί δε να ανατραπεί μόνο με δίκη για την κυριότητα. Ενοχική δικαιοπραξία που έχει αντικείμενο το συστατικό είναι ισχυρή, π.χ. πώληση υλικών μιας οικοδομής που πρόκειται να καταδαφιστεί (*Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 37). Εάν ένα κινητό χαρακτηριστεί συστατικό ακινήτου, η μίσθωσή του μαζί με τον χώρο στον οποίο έχει συνδεθεί, εφόσον γίνεται για επιχείρηση εμπορικών πράξεων υπάγεται στις ρυθμίσεις του ν.δ. 813/1978 (ΕφΑθ 4592/1998 Νόμος).
- 11 ΙΙΙ. Νομική τύχη συστατικού που αποχωρίστηκε από το κύριο πράγμα.** Το εμπράγματο δικαίωμα στο συστατικό παραμένει και μετά τον αποχωρισμό του από το σύνθετο πράγμα, π.χ. τα υλικά μιας οικοδομής που κατεδαφίστηκε ανήκουν στον κύριο, εκτός αν έχει συμφωνηθεί κάτι διαφορετικό (άρθρ. 1063). Εξαιρέση αυτού αποτελεί το άρθρ. 1283, κατά το οποίο, με τον αποχωρισμό του συστατικού από το ενυπόθηκο ακίνητο και τη μεταβίβαση του σε τρίτο, η υποθήκη που εκτεινόταν και σε αυτό αποσβένεται. Τυχόν εμπράγματα δικαιώματα τρίτων που υπήρχαν πάνω στο συστατικό πριν ενωθεί με το κύριο πράγμα δεν αναβιώνουν μετά τον αποχωρισμό του (ΕφΑθ 1426/1995 Δνη 1997, 1670· *Δημάκου*, άρθρ. 953 αρ. 31).
- 12 ΙV. Αναγκαστική απαλλοτρίωση σε συστατικά.** Η αναγκαστική απαλλοτρίωση περιλαμβάνει αυτοδικαίως και τα συστατικά του απαλλοτριωθέντος ακινήτου κατά το άρθρ. 4 του ν. 2882/2001, έστω κι αν δεν έχουν περιληφθεί στην περί κήρυξης της απαλλοτρίωσης απόφαση (ΑΠ 21/2010 Νόμος· ΑΠ 739/2009 Νόμος· ΑΠ 888/2008

Νόμος· ΑΠ 1671/2006 Νόμος· ΕφΑθ 4407/2009 Νόμος). Ωστόσο, σε περίπτωση που το συστατικό είναι αντικείμενο ιδιαίτερης εκμετάλλευσης επιβάλλεται ο ιδιαίτερος προσδιορισμός της αξίας του, διότι άλλως είναι σχεδόν αδύνατος ο προσδιορισμός της αξίας του όλου ακινήτου ως σύνθετου πράγματος (βλ. ΑΠ 300/2009 Νόμος· ΑΠ 376/2007 Νόμος· Δημάκου, άρθρ. 953 αρ. 35· Γεωργιάδη, Εμπράγματο, § 11 αρ. 26). Η αξία των συστατικών λαμβάνεται επίσης υπ' όψιν σε περίπτωση διανομής ακινήτου (ΑΠ 94/2007 Νόμος).

ΣΤ. Εξαιρέσεις από τις έννομες συνέπειες των συστατικών. Από τον ΑΚ όπως και άλλους νόμους προβλέπονται εξαιρέσεις από τους γενικούς κανόνες που αφορούν την νομική τύχη των συστατικών. Συγκεκριμένα, στο άρθρ. 1023 ορίζεται ότι το δέντρο που βρίσκεται πάνω στα όρια δύο ακινήτων είναι κοινό και των δύο γειτόνων. Στο άρθρ. 1002, στο ν. 3741/1929 (περί οριζόντιας ιδιοκτησίας) και στο ν.δ. 1024/1971 (περί κάθετης ιδιοκτησίας) προβλέπεται χωριστή κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου ή σε αυτοτελές οικοδόμημα που ανεγείρεται σε κοινό οικόπεδο (ΑΠ 417/2009 Νόμος· ΑΠ 678/2009 Νόμος· ΑΠ 779/2008 Νόμος· ΜΠρΘεσ 20915/2006 Αρμ 2008, 396). Στο ν.δ. 210/1973 προβλέπεται επίσης χωριστή κυριότητα πάνω σε μεταλλείο (μεταλλειοκτησία), ανεξάρτητη από την κυριότητα του εδάφους. Με το ν. 2188/1920 καθιερώνεται χωριστή κυριότητα επί ιαματικών πηγών. Το άρθρ. 1010 παρέχει στο δικαστή διακριτική ευχέρεια να επιδικάσει την κυριότητα του γηπέδου που οικοδομήθηκε καλώςιστα από τον κύριο γειτονικού ακινήτου στον τελευταίο, εφόσον αποκατασταθεί κάθε ζημία που προκλήθηκε και ο κύριος του γηπέδου δεν είχε διαμυρτηθεί κατά την επέκταση της οικοδομής (ΠΠρΘεσ 12815/2002 Αρμ 2002, 1610). Από το άρθρ. 2 του ν. 2844/2000 προβλέπεται σύσταση ενεχύρου στους ηρτημένους καρπούς, όπως και σε καρπούς που δεν είναι ήδη ηρτημένοι αλλά πρόκειται να παραχθούν, οπότε η ενεχύραση αποκτά ενέργεια με την ανάρτηση των καρπών (βλ. Βαθρακοκοίλη, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 961 αρ. 7, σχετικά με παλαιότερο νόμο περί ενεχύρου σε μελλογνικούς καρπούς· Γεωργιάδη, Εμπράγματο, § 11 αρ. 28). Επιπροσθέτως, κατά τα άρθρ. 953 § 5 και 968 ΚΠολΔ θεωρείται δυνατή η κατάσχεση και ο πλειστηριασμός των καρπών που δεν έχουν αποχωριστεί ακόμη από τα δέντρα (και επομένως αποτελούν συστατικά του ακινήτου). Τέλος, κατά το άρθρ. 59 ΕισΝΑΚ διατηρούνται ορισμένες περιπτώσεις χωριστής κυριότητας κατά το προϊσχύσαν δίκαιο σε δέντρα, φυτεύεις ή οικοδομήματα που βρίσκονται σε ξένο ακίνητο (Δημάκου, άρθρ. 953 αρ. 39-44· Παπαστερίου, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 41· Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 11 αρ. 28).

Ζ. Έννομες συνέπειες σε επουσιώδη συστατικά. Αν κινητό ενωθεί με άλλο (κινητό ή ακίνητο) πράγμα ώστε να καταστεί επουσιώδες συστατικό του (π.χ. κορνίζα σε σχέση με πίνακα ζωγραφικής, δαχτυλίδι σε σχέση με πολυτίμη πέτρα), τα εμπράγματα δικαιώματα που υπήρχαν επάνω του παραμένουν (βλ. Γνωμοδότηση ΕισΠρΑφεξ 3/1991 ΕΝΔ 1992, 110). Εάν όμως δεν υπάρχουν σε αυτό ιδιαίτερα εμπράγματα δικαιώματα, το επουσιώδες συστατικό ακολουθεί τη νομική τύχη του κυρίου πράγματος (Δημάκου, άρθρ. 953 αρ. 46-47).

Η. Δικονομικά. Δεν πραγματοποιείται αυτοτελής κατάσχεση στα συστατικά. Αντιθέτως, η κατάσχεση ακινήτου εκτείνεται και στα συστατικά του κατά τα άρθρ. 992 § 2 και 999 § 1 ΚΠολΔ (ΑΠ 126/2004 Νόμος· ΑΠ 622/1999 ΕλλΔνη 2000, 84· Δημάκου, άρθρ. 953 αρ. 34· Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 11 αρ. 25), χωρίς αυτό να σημαίνει ότι επιτρέπεται παράληψη αναφοράς των συστατικών αυτών στην περιγραφή του ακινήτου (άρθρ. 993 § 2 ΚΠολΔ). Η έννοια του συστατικού είναι νομική, επομένως η έλλειψη αιτιολογίας για τη συγκρότησή της καθιστά την απόφαση αναίρετα κατ' άρθρ. 559 εδ. 19 ΚΠολΔ (βλ. και ΑΠ 399/1981 ΕΕΝ 1982, 132· Δημάκου, άρθρ. 953 αρ. 48).

954 **Συστατικά του ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου είναι και: 1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα· 2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνεχονται με το έδαφος· 3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή· 4. οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν.**

Συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερσή του ή συναρμώστηκαν σ' αυτό.

Βιβλιογραφία: Παπανικολάου/Λαδογιάννης, Σύγκρουση μεταξύ υποθήκης σε μηχανήματα κατά τον ν. 4112/1929 και ενεχύρου με δημοσίευση κατά το ν. 2844/2000 σε Τιμ. Τόμ. Ανδρουλιδάκη-Δημητριάδη (2011), σ. 399· Σόντης, ΕΕΝ 1946, 90· ο ίδιος, Γνωμοδότηση, Αρμ 1981, 188· Σπυριδάκης, Σχόλιο, ΝοΒ 1992, 948· ο ίδιος, Συστατικά και παραρτήματα (2001)· Χριστάκης, Γνωμοδότηση, ΧρΔ 2011, 224.

Α. Διεύρυνση της έννοιας του συστατικού. Ο συντάκτης του άρθρ. 954 δεν εισάγει ερμηνευτικό κανόνα, αλλά μία νόμιμη διεύρυνση της έννοιας του συστατικού, όπως αυτή καθορίζεται με το γενικό κριτήριο του άρθρ. 953 (ΕφΑθ 464/2005 Νόμος· ΕφΠειρ 1426/1995 ΕλλΔνη 1997, 1670· Δημάκου, άρθρ. 954 αρ. 3). Επομένως, η έννοια του συστατικού προσδίδεται στα πράγματα που αναφέρονται στο άρθρ. 954, χωρίς να ερευνώνται οι λοιπές προϋποθέσεις που θέτει το άρθρ. 953 (ΕφΠειρ 1426/1995 ΕλλΔνη 1997, 1670· Μπαλής, Γεν. Αρχαιό, σ. 505· Σπυριδάκης, αρ. 8.2· Χριστάκης, ΧρΔ 2011, 224). Η διάταξη είναι δημόσιας τάξης (Μωραΐτη, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 954 αρ. 1) και επομένως δεν χωρεί αντίθετη συμφωνία των μερών.

Άρθρο 954

- 2 Β. Εκ του νόμου προϋποθέσεις των συστατικών επί ακινήτων. Ι. Σταθερή σύνδεση με το έδαφος (άρθρ. 954 § 1 αρ. 1). 1. Κανόνες.** Σύμφωνα με το εδ. α' της § 1 του άρθρ. 954 τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως τα οικοδομήματα, αποτελούν την πρώτη κατηγορία συστατικών εκ του νόμου. Πρόκειται για την αρχή του ρωμαϊκού δικαίου «*superficies solo cedit*», («τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις»), σύμφωνα με την οποία, τα οικοδομήματα ακολουθούν αναγκαστικά την τύχη του εδάφους στο οποίο έχουν ανεγερθεί και επομένως δεν είναι δεκτικά ιδιαίτερων εμπραγμάτων δικαιωμάτων (Σόντς, ΕΕΝ 1946, 90). Δικαιολογητικό λόγο της αρχής αποτελεί η απλούστευση των εννόμων σχέσεων και η προστασία των συναλλαγών (Δημάκου, άρθρ. 954 αρ. 1). Η σταθερή σύνδεση, υπόγειη ή υπέργεια, κρίνεται πάντοτε βάσει της αντίληψης των συναλλαγών και τεχνικοοικονομικών κριτηρίων (Δημάκου, άρθρ. 954 αρ. 4). Για παράδειγμα, οι υπόγειες δεξαμενές υγρών καυσίμων εργοστασίων έχει κριθεί ότι συνιστούν συστατικά του ακινήτου του εργοστασίου, λόγω της δύσκολης μεταφοράς τους και της ανάγκης διακοπής των εργασιών του εργοστασίου κατά το διάστημα της αποσύνδεσής τους (βλ. ΠΠρΘες 2637/1975 Αρμ 1976, 45· ηρβλ. ΠρΛαμ 45/1966 ΝοΒ 1966, 455, στην οποία χαρακτηρίστηκαν παραρτήματα). Η μη άμεση επαφή με το έδαφος δεν αίρει την ιδιότητα του συστατικού κατά το άρθρ. 954, γι' αυτό το οικοδόμημα πάνω από στοά είναι συστατικό έστω κι αν δεν εφάπτεται άμεσα με το έδαφος (Σόντς, Αρμ 1981, 190). Σταθερή σύνδεση υφίσταται ιδίως όταν απαιτούνται για τον αποχωρισμό του πράγματος δυσανάλογες θυσίες κόπου, δαπάνης και ζημίας (βλ. ΑΠ 221/2001 Νόμος· ΕφΑθ 464/2005 Νόμος· ΠΠρΘες 2637/1975 Αρμ 1976, 45· ΠρΛαμ 45/1966 ΝοΒ 1966, 455). Η δυσαναλογία κρίνεται αναφορικά με την αξία του ακινήτου. Ως σύνδεση του πράγματος με το έδαφος εξ άλλου δεν νοείται μόνο η δημιουργία σωματικής συνοχής, αλλά και λειτουργικής (Σπυριδάκης/Περάκης, ΑΚ, άρθρ. 954 αρ. 5).
- 3** Ο όρος οικοδόμημα νοείται τόσο εν στενή όσο και εν ευρεία εννοία (ΕιρΚοζ 1/1996 Αρμ 1997, 904· Δημάκου, άρθρ. 954 αρ. 5). Οικοδομήματα εν στενή εννοία αποτελούν π.χ. η κατοικία ανθρώπου ή ο σταύλος ζώου, το εργοστάσιο ή το μηχανοστάσιο, ενώ εν ευρεία εννοία τα μνημεία, οι σήραγγες, οι γέφυρες και η περιφραγή ακινήτου από στέρεα με το έδαφος συνδεδεμένους σιδηροπασσάλους ή δέντρα (βλ. ΑΠ 838/2009 Νόμος). Επίσης, οικοδόμημα εν ευρεία εννοία αποτελεί το δίκτυο ύδρευσης ακινήτου (ΑΠ 1136/1980 ΝοΒ 1981, 522), η αντλία πετρελαίου (ΕφΘες 2637/1975 Αρμ 1976, 45) και το δίκτυο διοχέτευσης ηλεκτρικού ρεύματος εφόσον είναι σταθερά συνδεδεμένο με το έδαφος και δεν διέρχεται από ακίνητα τρίτων (Δημάκου, άρθρ. 954 αρ. 7). Τα ριζόμενα ή προκατασκευασμένα αντικείμενα θεωρούνται συστατικά μόνο εάν υπάρχει σταθερή σύνδεση με το έδαφος, όπως είναι η θεμελίωση (ΕιρΚοζ 1/1996 Αρμ 1997, 904· Παπαστερίου, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 25). Κατ' ακολουθίαν δεν θεωρείται συστατικό ακινήτου το τροχόσπιτο (Βαθρακοκόη, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 954 αρ. 3).
- 4** Κατά την κρατούσα άποψη, εάν σε παρακείμενα αυτοτελή ακίνητα ανεγερθεί κοινή οικοδομή, τα ακίνητα διατηρούν τη νομική τους αυτοτέλεια. Η οικοδομή ωστόσο, αν και ενιαία, διαίρεται νομικώς σε δύο τμήματα, διότι το καθένα από αυτά αποτέλεσε συστατικό του ακινήτου πάνω στο οποίο αναγέρθηκε (βλ. Σόντς, Αρμ 1981, 194). Στην περίπτωση αυτή, ο κύριος του ακινήτου επί του οποίου επεκτάθηκε η οικοδομή έχει διαζευκτικά τα εξής δικαιώματα: Πρώτον να ασκήσει τις εξουσίες που απορρέουν από την κυριότητά του στο ένα τμήμα της οικοδομής και να καταβάλει στον έτερο κύριο την ανάλογη αξία κατά το άρθρ. 1036 § 1. Δεύτερον να αξιώσει μέσω αρνητικής αγωγής την κατεδάφιση του τμήματος και την απομάκρυνση των υλικών. Τρίτον να προχωρήσει ο ίδιος στην κατεδάφιση λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα ώστε να μην συντριβεί το υπόλοιπο τμήμα της οικοδομής και να αποδώσει τα υλικά.
- 5 2. Εξαιρέσεις.** Από την αρχή «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις» προκύπτει ότι η κυριότητα και τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα επί του εδάφους επεκτείνονται και στα συστατικά του (ΑΠ 838/2009 Νόμος· ΑΠ 879/2008 ΝοΒ 2009, 135· ΕφΑθ 395/2010 Νόμος· ΕφΑθ 3289/2009 Νόμος· ΠΠρΣυρ 48/2010 Νόμος· Δημάκου, άρθρ. 954 αρ. 8). Τα εμπράγματα δικαιώματα που υπήρχαν στο συστατικό αποσβένονται τη στιγμή της ένωσής τους με το κύριο πράγμα και ο απωλέσας εμπράγματο δικαίωμα έχει δικαίωμα απόδοσης των δαπανών στις οποίες υπεβλήθη ή απαίτηση έναντι του ωφεληθέντος κατά τα άρθρ. 1063 (ΑΠ 156/2008 Νόμος· ΑΠ 879/2008 ΝοΒ 2009, 135· ΑΠ 1882/1999 Αρμ 2000, 1374· ΕφΑθ 395/2010 Νόμος· ΕφΘες 2996/2005 Αρμ 2006, 876· ΕιρΚοζ 1/1996 Αρμ 1997, 904· Μωραΐτη, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 954 αρ. 10).
- 6** Εξαιρέσεις από την αρχή αυτή εισάγει το άρθρ. 955 και το άρθρ. 1010 (ΠΠρΘες 12815/2002 Αρμ 2002, 1610). Κατά το άρθρ. 1002 σε συνδυασμό με τον ν. 3741/1929 περί οριζόντιας ιδιοκτησίας (που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρ. 54 ΕισΝΑΚ) δύναται να συσταθεί χωριστή κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου με δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου, ενώ κατά τον ν. 1024/1971 δύναται να συσταθεί χωριστή κυριότητα σε οικοδομήματα ενιαίου οικοπέδου (ΑΠ 119/2011 Νόμος· ΑΠ 124/2010 Νόμος· ΑΠ 131/2010 Νόμος· ΑΠ 417/2009 Νόμος· ΑΠ 678/2009 Νόμος· ΑΠ 779/2008 Νόμος· ΜΠρΘες 20915/2006 Αρμ 2008, 396· Δημάκου, άρθρ. 954 αρ. 9).
- 7 ΙΙ. Προϊόντα εδάφους (άρθρ. 954 § 1 αρ. 2).** Προϊόντα του εδάφους είναι από τη φύση τους ή λόγω καλλιέργειας τα φυτά και τα δέντρα με τους καρπούς τους. Αυτά αποτελούν συστατικά του ακινήτου βάσει της § 1 αρ. 2 του άρθρ. 954. Θεωρούνται ωστόσο συστατικά ως προϊόντα εδάφους και τα υλικά από τα οποία αποτελείται το έδαφος π.χ. χώμα, άμμος, πέτρες, κάρβουνο, κιμωλία, πετρέλαιο (Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 11 αρ. 12). Εξαίρεση προβλέπεται στο άρθρ. 3 του ν.δ. 210/1973 «περί μεταλλευτικού κώδικος», κατά το οποίο τα μεταλλ-

λεύματα, καίτοι θεωρούνται συστατικά του εδάφους, δεν ανήκουν στον κύριο του συγκεκριμένου ακινήτου (τμήματος εδάφους), αλλά η εξουσία εξόρυξης και εκμετάλλευσής τους αποτελεί περιεχόμενο χωριστού δικαιώματος μεταλλειοκτησίας. Το δικαίωμα αυτό ανήκει για τα εις το άρθρ. 143 αναφερόμενα μεταλλευτικά ορυκτά στο κράτος και για τα άλλα μετά από κρατική παραχώρηση, σε ιδιώτες (*Δημάκου*, άρθρ. 954 αρ. 12· σχετικά με τη μίσθωση μεταλλείου βλ. *Λασκαρίδη*, σε ΣΕΑΚ Ι, άρθρ. 638 αρ. 13-15). Για το γεωργικό ενέχυρο σε ηρτημένους καρπούς και για τα δέντρα που βρίσκονται πάνω στα όρια δύο ακινήτων βλ. παραπ. άρθρ. 953 αρ. 13.

III. Το υπόγειο νερό και η πηγή (άρθρ. 954 § 1 αρ. 3). Πηγή ονομάζεται το μέρος του εδάφους από το οποίο βγαίνει υπόγειο νερό κατά τρόπο διαρκή, ανεξάρτητα από τη δύναμη, την ποσότητα ή το είδος του και ανεξάρτητα από τον τρόπο με τον οποίο εξέρχεται, είτε αυτοδύναμα ή με τεχνικά μέσα (ΠολΠρωτΑγρ 55/1991 Αρμ 1991, 446· *Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 954 αρ. 7· *Δημάκου*, άρθρ. 954 αρ. 13). Η πηγή ανήκει στον κύριο του ακινήτου στο οποίο βρίσκεται, έστω κι αν το εξερχόμενο νερό δημιουργεί αέναο ρεύμα (*Βαθρακοκόιτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 954 αρ. 7· παρακ. άρθρ. 967). Δικαιολογητικός λόγος της καθιέρωσης αυτής είναι η ανάγκη οικονομικής ενότητας με το ακίνητο, διότι τυχόν χωριστά εμπράγματα δικαιώματα επί της πηγής θα μείωναν σημαντικά τη χρησιμότητα και αξία του ακινήτου.

Ωστόσο, η κυριότητα επί της πηγής περιορίζεται από το άρθρ. 281 περί κατάχρησης δικαιώματος, όπως επίσης και από το άρθρ. 1027 που θεσπίζει περιορισμούς υπέρ των κατοίκων του χωριού για την εξυπηρέτηση των αναγκών τους. Πηγή θεωρείται και το πηγάδι (ΕφΑθ 4326/2006 ΕλλΔνη 2008, 916· ΠρΣυρ 229/1966 ΝοΒ 1966, 893· *Μπαλή*, Γεν. Αρχαι⁸, σ. 530). Συστατικό του ακινήτου νοείται επίσης το νερό κάτω από το έδαφός του, δηλ. μέσα στον υπόγειο χώρο που προσδιορίζεται από τη νοπή κατά βάθος προέκταση των ορίων του ακινήτου (ΕφΠατρ 516/2006 Νόμος· ΕφΛαρ 121/2003 ΝοΒ 2004, 410· ΕιρΠυρ 200/2000 ΕλλΔνη 2001, 521· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 27). Ωστόσο, από το άρθρ. 18 § 1 του Σ προβλέπονται ειδικοί νόμοι σχετικά με την ιδιοκτησία και τη διάθεση των ρεόντων και υπόγειων υδάτων, όπως ο ν. 1739/1987, κατά τον οποίο δεν θεωρούνται συστατικά τα νερά που βρίσκονται σε τέτοιο βάθος ώστε να υπάγονται σε υδροφόρο ορίζοντα που εκτείνεται σε μεγάλες αποστάσεις και καλύπτει πολλές ιδιοκτησίες, διότι το συστατικό περιορίζεται μέσα στα φυσικά όρια του ακινήτου (ΑΠ 48/1999 ΕΕΝ 2000, 373· ΕφΛαρ 121/2003 ΝοΒ 2004, 410· ΕφΑθ 3640/2000 ΕλλΔνη 2001, 1657· *Μωραϊτή*, σε ΑΚ Καρακώστα, άρθρ. 954 αρ. 9).

IV. Οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν (άρθρ. 954 § 1 αρ. 4). Οι σπόροι και τα φυτά γίνονται συστατικά του ακινήτου από τη σπορά ή την εμφύτευση, ενώ δεν απαιτείται να αποκτήσουν ρίζες (*Βάλληνης*, ΑΚ, άρθρ. 954, σ. 13· *Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 954 αρ. 8). Δικαιολογητικός λόγος της καθιέρωσης αυτής είναι η ανάγκη οικονομικής ενότητας με το έδαφος, εφόσον τυχόν αποχωρισμός των εν λόγω προϊόντων θα ήταν οικονομικά ασύμφορος και θα οδηγούσε σε προσωρινή ή οριστική απώλεια της χρησιμότητας του χωραφίου. Φυτά που φυτεύτηκαν για παροδικό σκοπό (π.χ. για να πωληθούν αυτούσια ως φυτώρια) δεν θεωρούνται συστατικά σύμφωνα με το άρθρ. 955 § 1 αρ. 1 (*Δημάκου*, άρθρ. 954 αρ. 17).

V. Συστατικά του οικοδομήματος (άρθρ. 954 § 2). Σύμφωνα με την § 2 του άρθρ. 954 συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερσή του ή προσαρμόστηκαν σε αυτό (ΕφΑθ 3289/2009 Νόμος), άνευ προσφυγής στο κριτήριο της σταθερής σύνδεσης του κινητού με το οικοδόμημα (άρθρ. 954 § 1 αρ. 1) για το χαρακτηρισμό τους ως συστατικών (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 31). Ομοίως, δεν απαιτείται να συντρέχει κανένα άλλο κριτήριο του άρθρ. 953, διότι προέχει ο σκοπός, δηλ. η ανέγερση του οικοδομήματος και όχι το είδος της σύνδεσης (ΕφΠειρ 1426/1995 ΕλλΔνη 1997, 1670· *Δημάκου*, άρθρ. 954 αρ. 19). Εάν το οικοδόμημα είναι συστατικό του εδάφους (άρθρ. 954 § 1 εδ. 1), τα συστατικά του οικοδομήματος (άρθρ. 954 § 2) είναι και συστατικά του εδάφους, διαφορετικά είναι συστατικά μόνο του οικοδομήματος (*Δημάκου*, άρθρ. 954 αρ. 25· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 34). Για παράδειγμα, εάν σε οικοδομή δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, τα διαμερίσματά της αποτελούν συστατικά της οικοδομής και εμμέσως του εδάφους της (ΕφΑθ 5617/1993 ΕλλΔνη 1994, 486). Δεν έχει σημασία αν η σύνδεση του πράγματος με το έδαφος είναι υπόγεια ή υπέργεια (ΠΠρΘεο 2637/1975 Αρμ 1976, 45· *Μωραϊτή*, σε ΑΚ Καρακώστα, άρθρ. 954 αρ. 6). Το κινητό που προσαρμόζεται στο οικοδόμημα θεωρείται συστατικό του είτε η προσαρμογή πραγματοποιήθηκε από την αρχή της κατασκευής είτε κατά τη διάρκεια της ή και αργότερα, λ.χ. κατά το στάδιο ανέγερσης μιας πρόσθετης κατασκευής (*Βάλληνης*, ΑΚ, άρθρ. 954, σ. 13· *Δημάκου*, άρθρ. 954 αρ. 19· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 32). Εάν ωστόσο η συναρμογή έχει παροδικό σκοπό, το κινητό δεν θεωρείται συστατικό, σύμφωνα με το άρθρ. 955 § 2 (ΑΠ 1013/2004 Νόμος· ΕφΠειρ 1426/1995 ΕλλΔνη 1997, 1670). Συστατικά οικοδομήματος βάσει του άρθρ. 954 § 2 έχουν κριθεί, επί παραδείγματι, τα οικοδομικά υλικά που χρησιμοποιήθηκαν για κατασκευή τοίχων και θεμελίων, οι νιπτήρες, ο θερμοσίφωνας, τα θερμαντικά σώματα, οι πόρτες, οι ανεληκυστήρες και οι σκάλες (*Δημάκου*, άρθρ. 954 αρ. 22).

Σύμφωνα με τη θεωρία και τη νομολογία συστατικά του οικοδομήματος είναι και τα πράγματα που προσαρμόστηκαν στο οικοδόμημα προκειμένου αυτό να λειτουργήσει σύμφωνα με τον προορισμό του, π.χ. ως γραφείο, ξενοδοχείο, κατοικία (*Βάλληνης*, ΑΚ, άρθρ. 954, σ. 13· *Δημάκου*, άρθρ. 954 αρ. 20). Λαμβάνεται ιδιαίτερος υπ' όψιν η αντίληψη των συναλληγών όπως διαμορφώνεται βάσει των εξελίξεων της τεχνολογίας (ΕφΑθ 464/2005 Νόμος). Επομένως είναι δυνατό ένα αντικείμενο να μην αποτελεί συστατικό του ακινήτου κατά

Άρθρο 955

παρελθόντα χρόνο, π.χ. κουζίνα, η οποία παλαιότερα ήταν αυτοτελής αλλήα σήμερα είναι εντοιχισμένη (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 954 αρ. 21· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 33). Δεν αρκεί η αλήθ συναρμολόγηση ή έμπνη των μηχανημάτων εργοστασίου στο έδαφος για να γίνει δεκτό ότι υφίσταται σταθερή σύνδεση, αλλήα απαιτούνται μόνιμες ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις των μηχανημάτων του εργοστασίου, ώστε αν αποχωριστούν από αυτό να παύσει ο συγκεκριμένος χαρακτήρας του, π.χ. εργοστάσιο διύλισης πετρελαίου (*Δημάκου*, άρθρ. 954 αρ. 23· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 15· *Παπανικολλάου/Λαδογιάννης*, σ. 413· αντιθ. ΠΠρΛιβαδ 110/1998 ΑρχΝ 1998, 689). Κατ' αλήθ άποψη κρίσιμη είναι η από την αφαίρεση των μηχανημάτων δημιουργία σημαντικών επιπτώσεων στην λειτουργικότητα της επιχείρησης (ΑΠ 598/1990 ΕΕΝ 1991, 178· ΠΠρΛιβαδ 110/1998 ΑρχΝ 1998, 689). Κατά την άποψη των *Σπιριδάκη/Περάκη*, τα μηχανήματα που προσαρμόστηκαν σε κτίριο εργοστασίου θεωρούνται συστατικά του, έστω κι αν δεν κατασκευάστηκαν ειδικά για συγκεκριμένο οικοδόμημα (*Σπιριδάκη/Περάκη*, ΑΚ, άρθρ. 954 αρ. 10· βλ. και ν. 4112/1929 άρθρ. 1 § 2).

- 13 Το άρθρ. 954 § 2 περί συστατικών οικοδομήματος εφαρμόζεται αναλόγως στα πλοία και στα αεροπλάνα (βλ. *Σπιριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 954 αρ. 10· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 35· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 15). Έχει κριθεί ότι συστατικά πλοίου συνιστούν οι πετρελαιοκινητήρες (*Σπιριδάκης*, ΝοΒ 1992, 948). Σύμφωνα με το άρθρ. 993 είναι δυνατή η σύσταση χωριστής νομής επί συστατικού μέρους ακινήτου, εφόσον αυτό είναι εξωτερικά διακριτό και χωριστό (ΑΠ 2057/2009 Νόμος· ΑΠ 1748/2005 ΝοΒ 2006, 677· *Τριάντος*, ΑΚ, άρθρ. 954 αρ. 8), διότι η νομή δεν ανήκει στα εμπράγματα δικαιώματα. Ωστόσο η νομή αυτή δεν δύναται να οδηγήσει σε κτήση της κυριότητας του συστατικού με χρησικτησία. Υπό την αντίθετη εκδοχή θα μπορούσε να ανααιρεθεί η σκοπιμότητα των συστατικών και θα θιγόταν η ανάγκη οικονομικής ενότητας με το κύριο πράγμα (ΑΠ 2057/2009 Νόμος· ΕφΘεσ 2996/2005 Αρμ 2006, 876).

955 Πράγματα που έχουν συνδεθεί με το έδαφος για παροδικό μόνο σκοπό δεν θεωρούνται συστατικά του ακινήτου. Το ίδιο ισχύει και για τα οικοδομήματα ή κτίσματα γενικώς που ανεγέρθηκαν σε ξένο ακίνητο από αυτόν που έχει εμπράγματο δικαίωμα πάνω σ' αυτό για την άσκηση αυτού του δικαιώματός του. Κινητά πράγματα προσαρμοσμένα στο οικοδόμημα για παροδικό μόνο σκοπό δεν θεωρούνται συστατικά του οικοδομήματος.

Βιβλιογραφία: *Σπιριδάκης*, Συστατικά και παραρτήματα (2001)· *Χριστοδούλου*, Ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου ιδιαιτερότητες του καθεστώτος των ηλεκτρονικών δικτύων, Δ 2004, 434.

- 1 **Α. Έννοια κατ' επίφαση συστατικών.** Σύμφωνα με το άρθρ. 955, συστατικό (ουσιώδες) δεν υφίσταται όταν λείπει το σωματικό στοιχείο της σταθερής σύνδεσης με ορισμένο κύριο πράγμα, όπως επίσης και όταν η σύνδεση υπάρχει μεν αλλήα απουσιάζει το στοιχείο του χρόνου, δηλ. η χρονική διάρκεια σταθερής σύνδεσης σε συνδυασμό με τον οικονομικό σκοπό που πρέπει να υπηρετεί (ΑΠ 1013/2004 Νόμος· ΑΠ 46/1994 ΕλλΔνη 1996, 134· ΔΠρλwan 436/1999 ΑρχΝ 2000, 309· *Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 1· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 29). Επίσης δεν θεωρούνται συστατικά τα οικοδομήματα ή αλλήα κτίσματα που ανεγέρθηκαν σε ξένο ακίνητο από αυτόν που έχει περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα για την άσκηση αυτού του δικαιώματός του. Η διάταξη εισάγει εξαίρεση στο άρθρ. 954 § 1 αρ. 1 και § 2 και στην αρχή «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις» (*Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 2). Τα κινητά που αναφέρονται στο άρθρ. 955 ονομάζονται κατ' επίφαση συστατικά, διότι μοιλονότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρ. 954 ώστε να χαρακτηριστούν συστατικά, εντούτοις δεν είναι (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 29).
- 2 Τα κατ' επίφαση συστατικά συνήθως δεν θεωρούνται παραρτήματα ακινήτου διότι τα παραρτήματα προορίζονται για διαρκή εξυπηρέτηση του κυρίου πράγματος, ενώ η προσαρμογή ή η σύνδεση των κατ' επίφαση συστατικών με το κύριο πράγμα γίνεται μόνο για παροδικό σκοπό (*Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 5). Εξ αλλήου δεν θεωρούνται αυτά επουσιώδη συστατικά (βλ. *Σπιριδάκη*, αρ. 11.1), διότι τα τελευταία (π.χ. κορνίζα σε σχέση με πίνακα) είναι πιθανό, παρά την έλλειψη κάποιου είδους σταθερής σύνδεσης, να έχουν τεθεί σε διαρκή εξυπηρέτηση του οικονομικού σκοπού του κυρίου πράγματος, όπως και τα παραρτήματα.
- 3 **Β. Περιπτώσεις. Ι. Πράγματα συνδεδεμένα με το έδαφος για παροδικό μόνο σκοπό (άρθρ. 955 § 1 εδ. α').** Πρώτη περίπτωση κατ' επίφαση συστατικών αποτελούν τα πράγματα που έχουν συνδεθεί με το έδαφος για παροδικό σκοπό (π.χ. παραπήγματα προορισμένα να λειτουργήσουν ως περίπτερα σε ετήσια εμπορική έκθεση). Πρόκειται για εξαίρεση από το άρθρ. 954 § 1 αρ. 1. Η παροδικότητα του σκοπού πρέπει είτε να εκδηλώνεται εξ αρχής είτε να συνάγεται ασφαλώς από τις περιστάσεις (ΕφΘεσ 734/1973 Αρμ 1973, 686· ΕιρΚoz 1/1996 Αρμ 1997, 904). Τα ανεγειρόμενα από τον μισθωτή κτίσματα στο μίσθιο ακίνητο δεν χαρακτηρίζονται άνευ ετέρου ως κατ' επίφαση συστατικά. Στην περίπτωση π.χ. που έχουν ανεγερθεί από τον μισθωτή και πρόκειται να εξαγοραστούν από τον εκμισθωτή μετά τη λήξη της μίσθωσης δεν θεωρείται ότι συνδέθηκαν για παροδικό σκοπό (βλ. *Τούση*, Εμπράγματο, σ. 29). Η παροδικότητα της σύνδεσης συνάγεται από τη βούληση εκείνου που συνέδεσε το πράγμα με το έδαφος, αλλήα η βούληση αυτή κρίνεται αντικειμενικά, π.χ. βάσει του είδους της σύνδεσης ή της σχέσης μεταξύ εκείνου που επιχείρησε τη σύνδεση με τον κύριο του ακινήτου. Θα πρέπει να υπάρχει από την αρχή η πρόθεση ή η πρόβλεψη ότι μετά από ορισμένο χρονικό διάστημα το πράγμα θα αποσυνδεθεί από το έδαφος και θα αποκτήσει την αυτοτελείά του (ΑΠ 46/1994 ΕλλΔνη 1996, 134· *Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 7· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 44· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 30). Κρίσιμος χρόνος για το αν

η σύνδεση έγινε για παροδικό σκοπό είναι εκείνος της σύνδεσης με το ακίνητο (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 955 αρ. 1· *Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 6). Είναι δυνατό η αρχικώς παροδική σύνδεση να καταστεί αργότερα διαρκής (π.χ. στην περίπτωση που το παράπηγμα παραμένει συνδεδεμένο με το ακίνητο όπου πραγματοποιήθηκε έκθεση και μετά το πέρας αυτής λειτουργεί ως κατάστημα ψιλικών). Η παροδικότητα δεν ταυτίζεται πάντοτε με τη σύντομη χρονική διάρκεια. Για το λόγο αυτό, παροδικός σκοπός δύναται να θεωρηθεί ακόμη κι αυτός που ολοκληρώνεται μετά από χρόνια, εάν αυτό προκύπτει από τη φύση του σκοπού της σύνδεσης (ΑΠ 1376/1978 ΝοΒ 1978, 1063· ΕιρΚοζ 1/1996 Αρμ 1997, 904· *Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 8· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 43). Δεν θεωρείται παροδική η σύνδεση ενός ακινήτου με το έδαφος όταν αυτό χρησιμοποιείται μόνο για περιορισμένο διάστημα του έτους, π.χ. ως θερινή κατοικία (ΑΠ 46/1994 ΕλλΔνη 1996, 134). Εάν ο σκοπός της σύνδεσης του πράγματος είναι παροδικός και εντεύθεν πρόκειται περί συστατικού κατ' επίφαση, η εύκολη ή δύσκολη αποσύνδεση αυτού δεν ασκεί επιρροή. Ωστόσο, εάν η σύνδεση είναι τέτοια ώστε ο ενδεχόμενος αποχωρισμός του πράγματος να καθιστά πολύ πιθανή την σημαντική βλάβη του ακινήτου είναι δυνατό να συνάγεται ότι το πράγμα αυτό αποτελεί ουσιώδες συστατικό του (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 9· παραπ. άρθρ. 953 αρ. 7).

Κατ' επίφαση συστατικά έχουν θεωρηθεί τα παραπήγματα συνεργείου τεχνικών έργων, οι εξέδρες που ανεγείρονται για παρακολούθηση εορταστικών εκδηλώσεων και τα πράγματα που αγοράζονται επί δοκιμή κατά το άρθρ. 563 και παραμένουν συνδεδεμένα με το ακίνητο έως την πλήρωση της αναβλητικής αίρεσης της έγκρισης του αγοραστή (*Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 10). Επίσης, κατ' επίφαση συστατικά θεωρούνται για τον ίδιο λόγο και τα φυτά ή τα δέντρα που φυτεύτηκαν σε ακίνητο για παροδικό μόνο σκοπό (εξαίρεση από το άρθρ. 954 § 1 αρ. 4), π.χ. για να πωληθούν αυτούσια ως φυτώρια (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 30).

II. Οικοδομήματα ή κτίσματα που ανεγέρθηκαν από τον εμπράγματο δικαιοχού (άρθρ. 955 § 1 εδ. β'). Τα οικοδομήματα ή γενικώς τα κτίσματα που ανεγέρθηκαν σε ακίνητο από εκείνον που έχει περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα για την άσκηση αυτού του δικαιώματός του, χαρακτηρίζονται κατ' επίφαση συστατικά, σύμφωνα με το άρθρ. 955 § 1 εδ. β' (ΑΠ 221/2001 Νόμος· ΕιρΚοζ 1/1996 Αρμ 1997, 904· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 48). Για παράδειγμα, η αποθήκη που ανεγείρει στο ακίνητο ο επικαρπωτής για την άσκηση του δικαιώματος της επικαρπίας (π.χ. αποθήκη καρπών), η σκάλα, η γέφυρα και ο χτιστός αγωγός νερού που κατασκεύασε στο δουλεύον ακίνητο ο δικαιούχος πραγματικής δουλείας δεν θεωρούνται ουσιώδη συστατικά των αντίστοιχων ακινήτων (ΑΠ 221/2001 Νόμος· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 31, 33). Η διάταξη εφαρμόζεται μόνο στα οικοδομήματα (π.χ. φράχτες, αγωγοί φωταερίου, υδραυλικές εγκαταστάσεις) και όχι σε άλλους είδους πράγματα, π.χ. φυτά (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 955 αρ. 3· *Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 19). Στα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα περιλαμβάνονται οι δουλείες, οι οποίες παρέχουν στον δικαιούχο την εξουσία να ποριστεί κάποια ωφέλεια από το δουλεύον ακίνητο, αλλήλ' όχι η υποθήκη, διότι παρέχει στο δικαιούχο μόνο δικαίωμα εκποίησης του ακινήτου (*Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 20· αντιθ. *Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 955 αρ. 5).

Δεν θεωρούνται συστατικά του ακινήτου τα κτίσματα που ανεγείρονται δυνάμει δικαιώματος χρήσης δημοσίου δικαίου, π.χ. σε περίπτωση κτίσματος σε οικόπεδο που επιτάχθηκε (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 955 αρ. 5). Έχει κριθεί ότι η κατά το άρθρ. 970 παραχώρηση της χρήσης αιγιαλού σε βιομηχανία με την υπ' αριθμ. Ε 7867/7.9.1950 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, είχε αποτέλεσμα να θεωρηθεί η αποβάθρα που κατασκεύαστηκε για την άσκηση του εν λόγω δικαιώματος ως συστατικό του αιγιαλού (βλ. ΠρΒοή 242/1967 ΕλλΔνη 1967, 431). Η πρόσφατη νομολογία ωστόσο τάσσεται κατά των μόνιμων και αυθαίρετων κατασκευών στον αιγιαλό, γιατί αυτές συνιστούν αναίρεση της κοινής χρήσης του (βλ. ΑΠ 1223/2010 Νόμος· παρακ. άρθρ. 970 αρ. 13). Επομένως δύσκολα μπορεί να υποστηριχτεί ότι τέτοιου είδους κατασκευές αποτελούν συστατικά.

Η ανέγερση δύναται να πραγματοποιηθεί από τον δικαιούχο του εμπράγματος δικαιώματος ή από τον αντιπρόσωπό του ή από αυτόν στον οποίο είχε παραχωρήσει ολική ή μερικά την άσκηση του δικαιώματός του, όπως π.χ. από τον μισθωτή στον οποίο είχε εκμισθώσει το ακίνητο ο επικαρπωτής (*Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 22). Με την κατάργηση του περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος το ανεγερθέν κτίσμα που δεν αποτελεί συστατικό του ακινήτου δεν διαφοροποιείται και ο δικαιούχος μπορεί να το αποχωρήσει από το έδαφος (*Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 24).

III. Κινητά προσαρμοσμένα στο οικοδόμημα για παροδικό μόνο σκοπό (άρθρ. 955 § 2). Κατ' επίφαση συστατικά ακινήτου θεωρούνται και τα κινητά που προσαρμόστηκαν σε οικοδόμημα βάσει ενοχικού δικαιώματος, διότι ελλείπει το στοιχείο της διαρκούς σύνδεσης (ΕφΑθ 6795/1993 ΕλλΔνη 1995, 388· ΕιρΚοζ 1996 Αρμ 1997, 904· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 49). Για παράδειγμα, κατ' επίφαση συστατικά ακινήτου θεωρούνται η τέντα που έχει εγκαταστήσει στον εξώστη ο μισθωτής διαμερίσματος και ο ηλεκτρικός θερμοσίφωνας που έχει εγκαταστήσει στο πλoutρο. Ωστόσο, εάν π.χ. ο μισθωτής έχει συμφωνήσει με τον εκμισθωτή το κινητό να παραμείνει προσαρμοσμένο στο μίσθιο και μετά τη λήξη της σύμβασης ή εάν το έχει προσαρμόσει στο μίσθιο για να αποκαταστήσει σχετική βλάβη θεωρείται συστατικό του ακινήτου, εφόσον πληρούνται και οι λοιπές προϋποθέσεις (ΣτΕ 2282/1983 ΔΔίκ. 1994, 943· *Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 14). Η διάταξη αποτελεί δηλαδή εξαίρεση του άρθρ. 954 § 2. Εάν οι συμβαλλόμενοι συμφωνήσουν την σύνδεση κινητού με το ακίνητο χωρίς να ορίσουν ρητώς τη δυνατότητα αποχωρισμού του κινητού μετά τη λήξη της έννομης σχέσης, το κινητό αυτό καθίσταται συστατικό του ακινήτου (βλ. ΠΠρΘεσ 2637/1975 Αρμ 1976, 45). Σε περίπτωση προσαρμογής άλλου κινητού σε ακίνητο ή

Άρθρο 956

σε κινητό που πωλήθηκε με επιφύλαξη κυριότητας κατά το άρθρ. 532, τα μέρη αποβλέπουν στη διάρκεια της σύνδεσης αυτής και συνεπώς το αγορασθέν κινητό θεωρείται ουσιαστές συστατικό του ακινήτου ή κινητού με το οποίο συνδέθηκε, κατ' άρθρ. 953, 954 (*Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 12). Τα διερχόμενα από ακίνητο καλώδια ορισμένου δικτύου υπόκεινται σε αυτοτελή δική τους νομική μεταχείριση, ανεξάρτητα από το εμπράγματο καθεστώς του ακινήτου, είτε αυτή επιτάσσεται από ρητή νομοθετική ρύθμιση είτε επιτυγχάνεται με σύσταση δουλείας υπέρ του ιδιοκτήτη του δικτύου, οπότε θεωρούνται κατ' επίφαση συστατικά (*Χριστοδούλου*, Δ 2004, 434). Κατά μία άποψη, το τεκμήριο του κατ' επίφαση συστατικού είναι μαχητό (*Σπυριδάκης*, αρ. 11.2).

- 9 **Β. Έννομες συνέπειες.** Κατ' επίφαση συστατικά θεωρούνται τα εκ του νόμου κινητά πράγματα, επιδεκτικά χωριστών εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εφόσον αποτελούν αντικείμενα χωριστών εμπραγμάτων δικαιωμάτων και νομής μπορούν να μεταβιβαστούν (άρθρ. 1034) ή να αποκτηθούν καλόπιστα με σύμβαση πώλησης από μη κύριο (άρθρ. 1036), να ενεχυραστούν (άρθρ. 1211), να εγκαταλειφθούν και να καταληφθούν (άρθρ. 1076 και 1075). Για παράδειγμα, εάν ο μισθωτής διαμερίσματος συναρμολογήσει σε αυτό ηλεκτρικό θερμοσίφωνα μπορεί με τη λήξη της μίσθωσης να τον αποσυνδέσει και να τον μεταφέρει στη νέα του κατοικία (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 32). Τα οικοδομήματα που αποτελούν κατ' επίφαση συστατικά (π.χ. περίπτερα που ανεγέρθηκαν προσωρινά για τις ανάγκες έκθεσης) μεταβιβάζονται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου για τη μεταβίβαση κινητών πραγμάτων και όχι με τις διατάξεις του νόμου περί ακινήτων (*Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 27). Εάν μεταβληθεί ορισμένη εμπράγματη σχέση σε κατ' επίφαση συστατικό (π.χ. λόγω μεταβίβασης της κυριότητάς τους), δεν επηρεάζεται κατ' αρχήν η νομική τους κατάσταση, ούτε μεταβάλλονται τα εμπράγματα δικαιώματα που υπήρχαν σε αυτά με τη σύνδεση τους στο ακίνητο (ΕιρΚοζ 1/1996 Αρμ 1997, 904· *Μωραϊτίν*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 955 αρ. 2-3· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 33). Επιπροσθέτως, οι ερμηνευτικές διατάξεις 370 και 958 σχετικά με τη νομική τύχη των παραρτημάτων τα οποία, σε περίπτωση αμφιβολίας, ακολουθούν τη νομική τύχη του κυρίου πράγματος δεν ισχύουν στα κατ' επίφαση συστατικά. Για το λόγο αυτό, η υποθήκη, σύμφωνα με το άρθρ. 1282 δεν καταλαμβάνει τα κατ' επίφαση συστατικά που δεν θεωρούνται παραρτήματα (*Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 29). Τα κατ' επίφαση συστατικά είναι επίσης δεκτικά ιδιαίτερης νομής, όχι όμως νομής μέρους του ολίου πράγματος (*Μωραϊτίν*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 955 αρ. 2).
- 10 **Γ. Δικονομικά.** Το βάρος απόδειξης για το αν η σύνδεση ενός πράγματος με το έδαφος ή η προσαρμογή του στο οικοδόμημα πραγματοποιήθηκε μόνο για παροδικό σκοπό φέρει αυτός που επικαλείται το άρθρ. 955 και αρνείται την ιδιότητα του πράγματος ως συστατικού (ΕιρΚοζ 1996 Αρμ 1997, 904· *Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 33· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 30). Η σταθερή και διαρκής σύνδεση είναι νομική έννοια, και η κρίση περί αυτής ελέγχεται αναφερικά (ΑΠ 221/2001 Νόμος· ΑΠ 1376/1978 ΝοΒ 1978, 1063· *Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 955 αρ. 1). Η αναγκαστική εκτέλεση για τα κατ' επίφαση συστατικά πραγματοποιείται κατά τα άρθρ. 953 επ. ΚΠολΔ περί αναγκαστικής εκτέλεσης σε κινητή περιουσία (*Δημάκου*, άρθρ. 955 αρ. 34-35).

956 Παράρτημα. Παράρτημα είναι το κινητό πράγμα που, χωρίς να είναι συστατικό του κύριου πράγματος, έχει προοριστεί να εξυπηρετεί διαρκώς τον οικονομικό του σκοπό και έχει τεθεί ήδη σε τοπική σχέση προς το κύριο πράγμα, αντίστοιχη προς αυτό το σκοπό.

Βιβλιογραφία: *Βαϊτούδης*, Πώληση Επιχείρησης (2005)· *Γαζής*, Γενικά Αρχαία του αστικού δικαίου τεύχ. Β (1970)· *Σπυριδάκης*, Συστατικά και παραρτήματα (2001)· *Μάζης*, Γνωμοδότηση, Αρμ 1996, 129· *Παπανικολάου*, Τύχη της υποθήκης σε μηχανήματα με το ν. 4112/1929 σε περίπτωση αποχωρισμού τους από το ενυπόθηκο ακίνητο, ΝοΒ 1982, 391· *Παπανικολάου/Λαδογιάννης*, Σύγκρουση μεταξύ υποθήκης σε μηχανήματα και ενεχύρου με δημοσίευση κατά τον ν. 2844/2000 σε ΤιμΤομ Ανδρουλιδάκη-Δημητριάδη (2011), σ. 399· *Ρόκας*, Ναυτικόν Δίκαιον (1968)· *Χορομίδης*, Η Ιδιοκτησία και το Σύνταγμα, Αρμ 1974, 771· *Χριστοδούλου*, Ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου ιδιαιτερότητες του καθεστώτος των ηλεκτρονικών δικτύων, Δ 2004, 434-435.

- 1 **Α. Έννοια παραρτήματος.** Στο άρθρ. 956 ορίζεται η έννοια του παραρτήματος (βλ. παρακ. άρθρ. 957, για την περαιτέρω συμπλήρωση της έννοιας). Παράρτημα θεωρείται το αυτοτελές κινητό πράγμα που προορίζεται για τη διαρκή εξυπηρέτηση κάποιου άλλου πράγματος, ήτοι του κυρίου (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 1). Η δικαιολογική βάση της ειδικής κατηγορίας των παραρτημάτων εντοπίζεται στη διατήρηση της οικονομικής ενότητας μεταξύ κυρίου πράγματος και παραρτήματος ως αυτοτελών πραγμάτων (*Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 1· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 51). Εξαιτίας αυτού, αλλιά και για την ασφάλεια των συναλλαγών, ένα πράγμα χαρακτηρίζεται παράρτημα με αντικειμενικά κριτήρια που τίθενται στα άρθρ. 956 και 957 (βλ. παρακ. άρθρ. 956 αρ. 2-11, 957) και όχι σύμφωνα με την ιδιωτική βούληση (ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1524· *Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 2-3· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 34). Η ιδιωτική βούληση μπορεί να θέσει ένα παρεπόμενο πράγμα στη διαρκή εξυπηρέτηση του κυρίου πράγματος ή αντιθέτως να διαλύσει την οικονομική σχέση μεταξύ κυρίου πράγματος και παραρτήματος ώστε να αρθεί η παραρτηματική ιδιότητα (βλ. παρακ. άρθρ. 956 αρ. 9· *Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 3). Η παραρτηματική ιδιότητα αίρεται επίσης και όταν εκλείψουν οι όροι των άρθρ. 956, 957 (ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1524· *Μωραϊτίν*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 956 αρ. 3). Η έννοια του παραρτήματος δεν ταυτίζεται με την έννοια του παρεπόμενου, η οποία είναι ευρύτερη, διότι περιλαμβάνει

εκτός από κινητά και ακίνητα και δικαιώματα, π.χ. το εμπράγματο δικαίωμα δουλείας δόδου είναι παρεπόμενο σε σχέση με το κύριο δικαίωμα της κυριότητας στο ίδιο ακίνητο (βλ. άρθρ. 552· *Σπυριδάκη/Περάκη*, ΑΚ, άρθρ. 956 αρ. 1· *Γεωργιάδη*, Γεν. Αρχές³, § 20 αρ. 29-30· *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 44-45).

Β. Προϋποθέσεις παραρτήματος. Ι. Κινητό. Η ιδιότητα του παραρτήματος προσδίδεται εκ του νόμου μόνο σε κινητά πράγματα και όχι σε ακίνητα (βλ. *Σπυριδάκη/Περάκη*, ΑΚ, άρθρ. 956 αρ. 1), εξαιτίας της αρχής της δημοσιότητας που διέπει τα τελευταία και που δεν συμβιβάζεται με το άρθρ. 958, σύμφωνα με το οποίο δικαιопραξία εμπράγματοι σε περίπτωση αμφιβολίας περιλαμβάνει και το παράρτημα (βλ. άρθρ. 958). Αντιθέτως στο προϊσχύσαν δίκαιο και το ακίνητο (λ.χ. το αλώνι ή ο κήπος) ήταν δυνατό να λάβει την ιδιότητα του παραρτήματος (βλ. *Μπαλή*, Γεν. Αρχαί⁸, σ. 512). Ακίνητο δύναται να είναι μόνο το κύριο πράγμα. Παράρτημα δεν δύναται να είναι δικαίωμα και κατά συνέπεια δεν θεωρείται παράρτημα η αξίωση αποζημίωσης σε σχέση με το πράγμα που τυχόν έχει καταστραφεί. Ωστόσο, δύναται ειδικών διατάξεων, η υποθήκη εκτείνεται και στην αξίωση αποζημίωσης εφόσον έχει ασφαλισθεί το ενυπόθηκο ακίνητο (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 5). Παράρτημα δεν θεωρείται επίσης το σήμα και η εμπορική επωνυμία σε σχέση με το προϊόν (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 956 αρ. 2), ούτε η άδεια κυκλοφορίας, παρά τον παρεπόμενο χαρακτήρα της σε σχέση με το αυτοκίνητο (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 5). Τα κατ' επίφαση συστατικά (βλ. παραρ. άρθρ. 955), ήτοι αυτά που αποτελούν αντικείμενα χωριστού εμπράγματος δικαιώματος (π.χ. παράπηγμα σε δρόμο για προσωρινή στέγαση εργαζομένων), δύναται ως κινητά να προσλάβουν την ιδιότητα του παραρτήματος εφόσον πληρούνται και οι λοιπές προϋποθέσεις που προβλέπει ο νόμος (*Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 6· *Σπυριδάκης*, Εμπράγματο Α, αρ. 48.3.2· αντίθ. *Τούσης*, Εμπράγματο, σ. 32· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 57, σύμφωνα με τους οποίους το παράρτημα δεν πρέπει να είναι συστατικό επιδεκτικό χωριστού εμπράγματος δικαιώματος). Για παράδειγμα, η λαμαρινοκατασκευή-υπόστεγο δεν αποτελεί (ουσιώδες) συστατικό ακινήτου, αφού μπορεί να λυθεί χωρίς βλάβη του ακινήτου, αποτελεί όμως παράρτημα του ακινήτου διότι εξυπηρετεί τον οικονομικό σκοπό του και κατά συνέπεια η κυριότητα και η νομή του δύναται να ανήκουν π.χ. στον μισθωτή και όχι στον ιδιοκτήτη-εκμισθωτή (βλ. ΔΠρλων 436/1999 ΑρΧΝ 2000, 309). Για τον ίδιο λόγο, κινητά τα οποία προορίζονται να ενωθούν με το κύριο πράγμα μέχρι την ένωσή τους μπορούν να θεωρηθούν παραρτήματα (*Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 7). Η ομάδα πραγμάτων, ως σύνολο, δεν δύναται να αποτελέσει παράρτημα διότι δεν είναι πράγμα, αλλά σύνολο αυθύπαρκτων πραγμάτων τα οποία συνδέονται μεταξύ τους με κοινό σκοπό και αποτελούν μια οικονομική ενότητα, κατά τις αντιλήψεις των συναλληγών (για την ομάδα πραγμάτων βλ. *Σπυριδάκη*, Εμπράγματο Α, αρ. 41). Παραρτήματα (άρα και αντικείμενα χωριστού εμπράγματος δικαιώματος) μπορούν να είναι μόνο τα κατ' ιδίαν πράγματα της ομάδας, εφόσον βέβαια τηρούνται και οι λοιπές προϋποθέσεις (αντίθ. *Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 956 αρ. 2, κατά τους οποίους η ομάδα πραγμάτων δύναται καθεαυτή να αποτελέσει παράρτημα κάποιου άλλου κυρίου πράγματος).

ΙΙ. Όχι συστατικό. Εκ του νόμου ορίζεται ότι παράρτημα ενός πράγματος δεν δύναται να είναι κάποιο (ουσιώδες) συστατικό του (Εφθεσ 1634/1990 ΕλλΔνη 1994, 159), διότι το συστατικό, σε αντίθεση με το παράρτημα, δεν είναι αυθύπαρκτο (*Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 9· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 38). Σύμφωνα με την προϋπόθεση αυτή, ο κινήτρης π.χ. που είναι ενσωματωμένος σε ένα αυτοκίνητο αποτελεί συστατικό του και ως εκ τούτου δεν μπορεί να θεωρηθεί συγχρόνως και παράρτημά του. Αντιθέτως, πράγματα που δύναται να μετακινηθούν από τον ένα χώρο στον άλλο χωρίς βλάβη της ουσίας ή αλλοίωση του προορισμού τους ή του κυρίου πράγματος δεν θεωρούνται συστατικά αλλά παραρτήματα του κυρίου πράγματος (εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις), π.χ. γλάστρες με μικρά φυτά (ΑΠ 781/2006 Νόμος). Το επουσιώδες συστατικό, ως κινητό πράγμα, δύναται, κατά μια άποψη, να αποτελεί παράρτημα ορισμένου άλλου πράγματος, όχι όμως του σύνθετου πράγματος, του οποίου αποτελεί μέρος. Για παράδειγμα, το κάδρο (ως επουσιώδες συστατικό του πίνακα) δύναται να θεωρηθεί παράρτημα του επιπλωμένου μισθίου (*Σπυριδάκης*, αρ. 17.3· αντίθ. *Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 956 αρ. 3· *Τούσης*, Εμπράγματο, σ. 32· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 57). Ωστόσο, εάν ένα κινητό πρόκειται να γίνει συστατικό κάποιου πράγματος έως την οριστική σύνδεσή του δύναται να θεωρηθεί παράρτημα του πράγματος αυτού (*Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 7) π.χ. οι ρόδες πριν ενσωματωθούν σε αυτοκίνητο και άρα πριν καταστούν συστατικά αυτού μπορούν να θεωρηθούν παραρτήματά του. Κατασκευάσματα είναι τα κινητά πράγματα που συνδέθηκαν με το κύριο πράγμα, για να εξυπηρετήσουν τον σκοπό του, κατά τρόπο ώστε και μετά τη σύνδεση τους να είναι ευδιάκριτα (λ.χ. στο μίσθιο ακίνητο τα κλιματιστικά, το σύστημα συναγερμού κτλ.). Πρόκειται περί τεχνικού όρου (ΑΠ 672/2006 ΕλλΔνη 2006, 1422) και είναι νομικώς αδιάφορο αν αποτελούν συστατικά ή παραρτήματα του μισθίου διότι κατά το άρθρ. 591, ο μισθωτής δικαιούται να αφαιρέσει τα κατασκευάσματα που πρόσθεσε ο ίδιος στο μίσθιο (ΑΠ 672/2006 ΕλλΔνη 2006, 1422).

ΙΙΙ. Ύπαρξη κυρίου πράγματος. Ένα πράγμα χαρακτηρίζεται παράρτημα πάντοτε σε σχέση με κάποιο άλλο κύριο πράγμα το οποίο μπορεί να είναι ακίνητο ή κινητό (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 54). Τα αποδεικτικά έγγραφα (βλ. άρθρ. 456) δεν θεωρούνται παραρτήματα της απαίτησης παρά τον παρεπόμενο χαρακτήρα τους (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 11), διότι η απαίτηση δεν αποτελεί «πράγμα» κατά τη νομική έννοια του όρου, αφού δεν είναι ούτε ενσώματο αντικείμενο ούτε κατά ηλίσμα δικαίου ορίζεται ως τέτοιο αντικείμενο (βλ. παραρ. άρθρ. 947). Το ζήτημα ποιο είναι το κύριο πράγμα και ποιο το παράρτημα κρίνεται με βάση την αντίληψη των συναλληγών (βλ. παραρ. άρθρ. 957) και όχι μόνο από την αξία του πράγματος (*Παπαστερίου*, Εμπράγμα-

Άρθρο 956

το Ι, § 12 αρ. 56· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 36), π.χ. μηχανήματα δύναται να είναι παράρτημα αγροκτήματος ακόμη κι αν κοστίζει περισσότερο από αυτό. Το κύριο πράγμα πρέπει να είναι ατομικώς προσδιορισμένο, διότι δεν δύναται να υπάρξει παράρτημα σε σχέση με πράγμα που μεταβάλλεται κάθε φορά, π.χ. το πορτοφόλι δεν αποτελεί παράρτημα των εκάστοτε χρημάτων που περιέχει εφόσον τα χρήματα αυτά μεταβάλλονται (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 15· *Μωραϊτή*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 956 αρ. 1).

- 5 Παράρτημα μπορεί να υπάρξει και σε ουσιώδες συστατικό σύνθετου πράγματος, εφόσον εξυπηρετεί τον οικονομικό σκοπό του, θεωρείται όμως παράρτημα όχι του ουσιώδους συστατικού αλλά του σύνθετου (κυρίου) πράγματος. Για παράδειγμα, εάν δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία σε μια πολυκατοικία και το ισόγειο (ως ουσιώδες συστατικό της) λειτουργεί ως εστιατόριο, τα πράγματα που εξυπηρετούν τη χρήση του (π.χ. φορτηγό που μεταφέρει τρόφιμα) αποτελούν παραρτήματα ολόκληρου του ακινήτου, διότι αξιοποιούν οικονομικά και το σύνθετο πράγμα (*Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 13). Επιπροσθέτως, δύναται να υπάρξει παράρτημα σε σχέση με δύο διαφορετικά κύρια πράγματα, εάν πληρούνται και οι λοιπές προϋποθέσεις, π.χ. γεννήτρια ως παράρτημα δύο διαφορετικών ακινήτων (βλ. *Σπυριδάκη*, αρ. 17.2). Για τον ίδιο λόγο, εξάρτημα που αποτελεί μέρος περισσότερων δικτύων και συστατικό μόνον ενός δικτύου αποτελεί συγχρόνως παράρτημα των υπολοίπων, ανάλογα με το βαθμό μονιμότητας της ένταξής του στο καθένα από αυτά σύμφωνα με την τεχνικοσυναλλακτική πραγματικότητα (*Χριστοδούλου*, Δ 2004, 434-435). Το παράρτημα του παραρτήματος θεωρείται παράρτημα του κυρίου πράγματος. Έτσι, λ.χ. θεωρούνται παραρτήματα εργοστασίου τα (όχι άρρηκτα συνδεδεμένα) εξαρτήματα ενός μηχανήματος του (εάν το μηχανήμα δεν είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με το εργοστάσιο ώστε να αποτελεί συστατικό του). Δικαιολογητικός λόγος του χαρακτηρισμού αυτού είναι ότι εξυπηρετούν τον οικονομικό σκοπό του μηχανήματος (άρα και του εργοστασίου), ενώ παράλληλα βρίσκονται σε τοπική σχέση με αυτό (*Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 14).

- 6 Κατά μία άποψη, η επιχείρηση δεν μπορεί να θεωρηθεί (κύριο) πράγμα, επομένως δεν νοείται παράρτημα επιχείρησης (βλ. *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 54· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 36). Ωστόσο, υποστηρίζεται πως οι διατάξεις περί παραρτημάτων ισχύουν κατ' αναλογία και για την επιχείρηση, ενώ η έννοια του παραρτήματος δύναται να περιλαμβάνει και κινητά ή άλλα ασώματα αντικείμενα (λ.χ. δίπλωμα ευρεσιτεχνίας) εφόσον αυτά χρησιμοποιούνται προς εξυπηρέτηση του σκοπού της (βλ. *Μπαλή*, Γεν. Αρχαί⁸, σ. 516). Αντιθέτως, η *Δημάκου* υποστηρίζει ότι τα συγκεκριμένα κινητά δεν αποτελούν παραρτήματα, αλλά εντάσσονται στο σύνολο της επιχείρησης εν ευρεία έννοια, οπότε μεταβιβάζονται μαζί της, εκτός αν τα μέρη εξαιρέσουν ορισμένα από αυτά (*Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 17). Ανάμεσα στις προαναφερθείσες θέσεις βρίσκεται αυτή του *Βαϊτούδη*, κατά τον οποίο η υποσχετική δικαιοπραξία πώλησης καλύπτει αυτομάτως το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων μιας επιχείρησης βάσει των γενικών ερμηνευτικών κριτηρίων των άρθρ. 173 και 200. Για τη μεταβίβαση όμως του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων απαιτείται η τήρηση του νόμιμου τύπου για όλα τα επί μέρους αγαθά της επιχείρησης (διότι ορισμένα από αυτά –ως μη ενσώματα αντικείμενα– δεν θεωρούνται παραρτήματα), με την επιφύλαξη του άρθρ. 959 (*Βαϊτούδης*, σ. 46).

- 7 **IV. Προορισμός για διαρκή εξυπηρέτηση του οικονομικού σκοπού του κυρίου πράγματος. 1. Οικονομικός σκοπός.** Για να χαρακτηριστεί παράρτημα ένα κινητό πρέπει να προορίζεται για διαρκή εξυπηρέτηση του οικονομικού σκοπού του κυρίου πράγματος. Οικονομικός χαρακτηρίζεται ο σκοπός που επιδιώκει την παραγωγή, διάθεση ή κατανάλωση αγαθών ή υπηρεσιών (ΙΝΣ ΑΠΘ, Λεξικό κοινής ελληνικής⁹, σ. 950). Ο όρος «οικονομικός» νοείται εν ευρεία έννοια, συνεπώς περιλαμβάνει και τον μη κερδοσκοπικό σκοπό που είναι σύμφωνος με τις αντιλήψεις των συναλληγών (ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1524). Έτσι, το εκκλησιαστικό όργανο θεωρείται παράρτημα της εκκλησίας (βλ. *Βάλληνδα*, ΑΚ, άρθρ. 956 αρ. 3· *Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 18), παρά το γεγονός ότι δεν συνεισφέρει σε κάποιο κερδοσκοπικό σκοπό, διότι εξυπηρετεί τον σκοπό της εκκλησίας, δηλ. την τέλεση μυστηρίων όπως αυτό της Θ. Λειτουργίας, Βάπτισης, Γάμου κλπ. Τα προϊόντα που παράγονται σε βιομηχανία, βιοτεχνία ή εργαστήριο δεν είναι παραρτήματα, αλλά το αποτέλεσμα της εκπλήρωσης του οικονομικού σκοπού του κυρίου πράγματος (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 60), π.χ. το γιαιούρτι δεν είναι παράρτημα σε σχέση με την αγελάδα.

- 8 **2. Διαρκής εξυπηρέτηση οικονομικού σκοπού.** Το παράρτημα πρέπει να εξυπηρετεί τον οικονομικό σκοπό του κυρίου πράγματος για κάποια διάρκεια. Η εξυπηρέτηση δεν χρειάζεται να είναι αποκλειστική· δύναται να είναι και χρονικά περιορισμένη, π.χ. τα έπιπλα είναι παραρτήματα σε διαμέρισμα όταν αυτό εκμισθώνεται επιπλωμένο ή π.χ. παραρτήματα ακινήτου σε εμπορική μίσθωση (βλ. ΑΠ 1226/1979 ΝοΒ 1980, 705· ΕφΑθ 4592/1998 Νόμος). Δεν πρέπει όμως να είναι παροδική (π.χ. δεν θεωρούνται παραρτήματα του εδάφους τα παραπήγματα που στήνονται για προσωρινή στέγαση των εργαζομένων σε ένα τεχνικό έργο), ούτε μόνο για δοκιμή, ούτε για εξυπηρέτηση κάποιας προσωπικής ανάγκης του εκάστοτε δικαιούχου, π.χ. προμήθειες τροφίμων για ανάγκες πληρώματος πλοίου δεν θεωρούνται παραρτήματα, ούτε τα έπιπλα ιδιοκτήτη ή μισθωτή όταν το διαμέρισμα δεν εκμισθώνεται επιπλωμένο (βλ. *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11, αρ. 39). Επομένως δεν θεωρείται παράρτημα το κινητό που χρησιμοποιείται μόνο για προσωρινή αντικατάσταση άλλου πράγματος που επισκευάζεται. Τα οικοδομικά υλικά πριν ενσωματωθούν σε ακίνητο που κτίζεται θεωρούνται παραρτήματά του, διότι εξυπηρετούν το σκοπό του (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 25· αντίθ. *Βάλληνδας*, ΑΚ, άρθρ. 956 αρ. 5). Κάθε δομικό στοιχείο του δικτύου θεωρείται παράρτημα του ακινήτου επί του οποίου κείται ή του μείζονος πράγματος με το

οποίο έχει στερεά συνδεθεί, διότι βρίσκεται σε διαρκέστερη και οικονομικά κρισιμότερη συνάφεια με το υπόλοιπο δίκτυο, του οποίου αποτελεί συστατικό (*Χριστοδούλου*, Δ 2004, 434).

3. Προορισμός για διαρκή εξυπηρέτηση οικονομικού σκοπού. Το παράρτημα πρέπει να προορίζεται για τη διαρκή εξυπηρέτηση του οικονομικού σκοπού του κυρίου πράγματος. Ο προορισμός αυτός μπορεί να επιβάλλεται από το νόμο (βλ. άρθρ. 959-960) είτε από τη βούληση των μερών (ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1522). Δικαιούχος είναι αυτός που έχει στο κύριο πράγμα δικαίωμα, όπως π.χ. ο κύριος ή ο καλόςπιστος νομέας (*Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 27· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11, αρ. 39). Επίσης δικαιούχος μπορεί να είναι αυτός που έχει τη χρήση του κυρίου πράγματος από εμπράγματη ή ενοχική σχέση, ειδικά εάν συνάγεται ότι υπήρξε σκοπός να δοθεί διαρκής προορισμός (*Τριάντος*, ΑΚ, άρθρ. 956 αρ. 4). Πραγματική χρησιμοποίηση του παραρτήματος δεν είναι αναγκαία· αρκεί το κιντό να προορίζεται για μελλοντική χρησιμοποίηση, π.χ. ανταλλακτικό μηχανήματος (*Βάλληνης*, ΑΚ, άρθρ. 956 αρ. 3· *Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 29). Κατά την κρατούσα και ορθότερη άποψη, η τοποθέτηση ενός κιντού ως παραρτήματος άλλου πράγματος συνιστά υλική νομική πράξη (βλ. *Σπυριδάκης/Περάκη*, ΑΚ, άρθρ. 956 αρ. 6· *Παπανικολάου*, ΝοΒ 1982, 391· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 62), η οποία δεν υπάγεται στους κανόνες των δικαιοπραξιών. Επομένως δεν απαιτείται δικαιοπρακτική ικανότητα των μερών για να τεθεί το παράρτημα στη διαρκή εξυπηρέτηση του οικονομικού σκοπού του κυρίου πράγματος. Έτσι, για παράδειγμα, ένας επτάχρονος όταν προσαρτά κάψουλες σε ψεύτικο πιστόλι-παιχνίδι προβαίνει σε μια έγκυρη υλική πράξη που δεικνύει την βούληση να εξυπηρετεί το παράρτημα τον οικονομικό σκοπό του κυρίου πράγματος. Κατά την αντίθετη άποψη η τοποθέτηση ενός κιντού ως παραρτήματος άλλου πράγματος αποτελεί «οιονεί δικαιοπραξία», που απαιτεί δικαιοπρακτική ικανότητα (*Μπαλής*, Γεν. Αρχαί⁸, σ. 513· *Γαζής*, Γεν. Αρχαί, τεύχ. Β, σ. 75). Ενδιάμεση είναι η άποψη, κατά την οποία η προαναφερθείσα ενέργεια είναι μεικτή υλική πράξη (πρβλ. *Γεωργιάδη*, Γεν. Αρχές³, § 28 αρ. 39). Ωστόσο, οι απόψεις κατά τις οποίες απαιτείται δικαιοπρακτική ικανότητα για την τοποθέτηση ενός κιντού ως παραρτήματος άλλου πράγματος, αντίκεινται στον καθορισμό της έννοιας του παραρτήματος με τα αντικειμενικά κριτήρια που τίθενται στα άρθρ. 956-957 και σκοπούν στη διατήρηση της οικονομικής του ενότητας με το κύριο πράγμα.

Υ. Τοπική σχέση προς το κύριο πράγμα, αντίστοιχη προς τον οικονομικό σκοπό. Για τον χαρακτηρισμό ενός κιντού ως παραρτήματος απαιτείται κάποιος μορφή «τοπική σχέση» με άλλο (κύριο) πράγμα. «Τοπική σχέση» μπορεί είναι υλική ένωση (π.χ. ρυθόμενο παράπηγμα ως προς το έδαφος) ή να μην είναι υλική ένωση (π.χ. πλοίο που χρησιμοποιείται για τη μεταφορά προϊόντων εργοστασίου σε σχέση με το εργοστάσιο, για το οποίο βλ. ΕφΑθ 8995/1990 ΕλλΔνη 1991, 1671) ή να υπάρχει παρά τον πρόσκαιρο αποχωρισμό του κιντού από το κύριο πράγμα, π.χ. όταν βρίσκεται για επισκευή (βλ. ΑΠ 764/1985 ΝοΒ 1986, 666). Μόνη η δυνατότητα επαφής δυο επιφανειών πραγμάτων δεν αρκεί για την κτήση της ιδιότητας του παραρτήματος (π.χ. δύο έπιπλα που έχουν τοποθετηθεί έτσι ώστε να εφάπτονται από μεταφορική εταιρία δεν θεωρούνται, άνευ ετέρου, κύριο πράγμα και παράρτημα). Η τοπική σύνδεση, ως αυτοτελές στοιχείο της έννοιας του παραρτήματος θεωρείται πραγματική κατάσταση (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 66). Πριν σχετιστούν τοπικά τα δύο πράγματα μεταξύ τους δεν υφίσταται παράρτημα ακόμη κι αν υπάρχει προορισμός για διαρκή εξυπηρέτηση. Δεν απαιτείται συνάφεια ή πραγματική υλική σύνδεση διότι είναι δυνατόν η χρήση του παραρτήματος να γίνεται και μακριά από το κύριο πράγμα, π.χ. φορτηγό ως παράρτημα εργοστασίου (ΕφΘεσ 523/1995 ΕΤρΑΕΧρΔ 1995, 370) ή κλειδί έστω και μακριά από την κλειδαριά (βλ. *Βάλληνης*, ΑΚ, άρθρ. 956 αρ. 5· *Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 30· *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 11, αρ. 40). Σε κάθε περίπτωση η τοπική σχέση πρέπει να είναι τέτοια ώστε να είναι δυνατή η διαρκής εξυπηρέτηση του οικονομικού σκοπού του κυρίου πράγματος (βλ. *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 67). Η ιδιότητα του παραρτήματος παύει με την οριστική απομάκρυνσή του από το κύριο πράγμα, λ.χ. όταν ο κύριος αποχωρίζει το παράρτημα με σκοπό να το χρησιμοποιεί αυτοτελώς (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11, αρ. 41).

Γ. Παραρτήματα πλοίων και αεροπλάνων. Σύμφωνα με τα προαναφερθέντα κριτήρια και βάσει της αντίληψης των συναλληγών (βλ. παρακ. άρθρ. 957) παραρτήματα πλοίου θεωρούνται οι λέμβοι, οι βενζινακίτοι, οι αντλίες, τα σχοινιά, τα ανταλλακτικά μηχανήματα, τα ναυτιλιακά έγγραφα κτλ. Δεν θεωρούνται παραρτήματα οι προμήθειες, τα πράγματα που προορίζονται για προσωπική χρήση του πληρώματος, ο ναύτης και το φορτίο (βλ. *Ρόκα*, σ. 38). Σε πολεμικό πλοίο παραρτήματα θεωρούνται τα όπλα και τα πολεμοφόδια (*Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 40). Ομοίως, σύμφωνα με τα προαναφερθέντα κριτήρια και βάσει της αντίληψης των συναλληγών (βλ. παρακ. άρθρ. 957) κρίνεται το ποια κιντά αποτελούν παραρτήματα αεροπλάνου.

Δ. Σημασία παραρτήματος. Η σημασία του παραρτήματος προκύπτει ιδίως από τα άρθρ. 370 και 958. Σύμφωνα με το άρθρ. 370, η συμβατική υποχρέωση για εκποίηση ή επιβάρυνση πράγματος σε περίπτωση αμφιβολίας εκτείνεται και στο κατά την κατάρτιση της σύμβασης παράρτημά του. Για παράδειγμα, η εμπορική μίσθωση ακινήτου (σε περίπτωση αμφιβολίας) περιλαμβάνει και τα παραρτήματα (ΕφΑθ 4592/2008 Νόμος). Κατά το άρθρ. 958, εμπράγματη δικαιοπραξία για το κύριο πράγμα περιλαμβάνει, σε περίπτωση αμφιβολίας, και το παράρτημα, ενώ το άρθρ. 1282 αναφέρει ρητά ότι η υποθήκη εκτείνεται και στα παραρτήματα του ακινήτου (βλ. ΕφΘεσ 523/1995 ΕΤρΑΕΧρΔ 1995, 370· *Μάζη*, Γνωμοδότηση, Αρμ 1996, 129). Επίσης, σύμφωνα με το άρθρ. 1982, σε περίπτωση αμφιβολίας, η κληροδοσία ενός πράγματος περιλαμβάνει και τα παραρτήματά του που υπάρχουν κατά το θάνατο του διαθέτη. Επειδή το παράρτημα είναι αυτοτελές κιντό πράγμα, δύναται να

Άρθρο 957

μεταβιβαστεί (άρθρ. 1034), να ενεχυραστεί (άρθρ. 1211), να καταληφθεί (άρθρ. 1075), να εγκαταλειφθεί (άρθρ. 1076) και να διεκδικηθεί (άρθρ. 1094) αυτοτελώς, ήτοι χωριστά από το κύριο πράγμα. Για τον ίδιο λόγο, η απαλλοτρίωση ακινήτου δεν περιλαμβάνει αναγκαστικά και τα παραρτήματά του (ΕφΑθ 3093/2003 Νόμος· ΜΠρΒοή 180/2002 Νόμος· βλ. *Χορομίδη*, Αρμ 1974, 771). Τα παραρτήματα ακινήτου δεν περιλαμβάνονται αυτοδικαίως στην κατάσχεση αυτού αλλά θα πρέπει να γίνει ρητή αναφορά τους στην έκθεση κατάσχεσης (βλ. άρθρ. 992 § 2 ΚΠολΔ). Η παράλειψη αυτής δεν επηρεάζει το κύρος της κατάσχεσης ακινήτου (ΑΠ 1329/1980 ΝοΒ 1981, 667), εφόσον δύνανται να κατασχεθούν αυτοτελώς ως κινητά και μάλιστα πριν από την κατάσχεση ακινήτου (*Βαθρακοκοίλης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 956 αρ. 4). Ο ν. 2844/2000 περί περιπτώσεων σύγκρουσης της ενεχύρασης μηχανημάτων με τη σύσταση υποθήκης στο ακίνητο όπου βρίσκονται τα μηχανήματα αυτά εφαρμόζεται μόνο εφόσον τα μηχανήματα θεωρούνται παραρτήματα του ακινήτου και όχι συστατικά (βλ. *Παπανικολάου/Λαδογιάννη*, σ. 401-402· για την επίλυση του προβλήματος της σύγκρουσης βλ. *τους ίδιους*, σ. 433-437).

- 13 **Ε. Βάρος απόδειξης.** Εκείνος που επικαλείται την ιδιότητα του παραρτήματος φέρει το βάρος απόδειξης των όρων του άρθρ. 956, ενώ εκείνος που υποστηρίζει την ύπαρξη αντίθετης αντίληψης στις συναλλαγές φέρει το βάρος της απόδειξης του ισχυρισμού του (*Δημάκου*, άρθρ. 956 αρ. 44-45)

957 Δεν είναι παράρτημα το πράγμα που δεν θεωρείται τέτοιο στις συναλλαγές. Πρόσκαιρος αποχωρισμός του παραρτήματος από το κύριο πράγμα δεν αίρει την ιδιότητά του αυτή.

- 1 **Α. Έννοια της αντίληψης των συναλλαγών.** Στην § 1 του άρθρ. 957 ορίζεται ως συμπληρωματική (αρνητική) προϋπόθεση της έννοιας του παραρτήματος (βλ. παραπ. άρθρ. 956) η μη αντίθετη αντίληψη των συναλλαγών. Σκοπός της ρύθμισης είναι αφενός να καθοριστεί πότε το πράγμα είναι αυθύπαρκτο και πότε όχι ώστε να οριοθετηθεί η έννοια του παραρτήματος από την έννοια του συστατικού, αφετέρου να μην επιβληθεί στις συναλλαγές ως παράρτημα πράγμα το οποίο η συναλλακτική αντίληψη δεν δέχεται ως τέτοιο (ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1524· βλ. *Μωραΐτη*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 956 αρ. 2). Η αντίληψη των συναλλαγών κρίνεται βάσει των συνθηκών της ζωής και του εμπορίου (*Βαθρακοκοίλης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 957 αρ. 1). Για παράδειγμα τα κλειδιά μιας κασέλλας-αντίκας, καίτοι κινητά, αυθύπαρκτα και με προορισμό τη διαρκή εξυπηρέτηση του οικονομικού σκοπού της (βλ. παραπ. άρθρ. 956 αρ. 2-9) δεν θεωρούνται παραρτήματά της διότι δεν τα θεωρεί τέτοια η αντίληψη των συναλλαγών, σε αντίθεση με τα κλειδιά αυτοκινήτου ή σπιτιού. Η αιτιολογία βρίσκεται στο ότι ως κλειδιά-αντίκες δεν έχουν μόνο και αποκλειστικά παρακολοθηματικό χαρακτήρα αλλά μπορούν να αποτελέσουν εμπορεύσιμο είδος μόνα τους λόγω της αυτοτελείας τους αξίας ως αντικείμενα τέχνης ή διακόσμησης (*Γεωργιάδης*, Πρακτικά θέματα Εμπράγματος Δικαίου, σ. 8).
- 2 Κατά την αντίληψη των συναλλαγών (και σύμφωνα με τα λοιπά στοιχεία του άρθρ. 956) παραρτήματα θεωρούνται λ.χ. το εφεδρικό λάστιχο σε σχέση με το αμάξι, οι σιδηροδρομικές γραμμές και τα βαγόνια σε σχέση με το μεταλλείο, οι δεξαμενές υγρών καυσίμων ως προς το ακίνητο πρατηρίου υγρών καυσίμων (ΠρΛαμ 45/1966 ΝοΒ 1966, 455), το αντιηλεκτρικό σύστημα και τα πλοία-τάνκερ ως προς το εργοστάσιο διύλισης πετρελαίου (ΑΠ 764/1985 ΝοΒ 1986, 666· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 43). Σημαντική θεωρείται η αντίληψη των συναλλαγών ιδίως σε περίπτωση αμφιβολίας. Για παράδειγμα, η τηλεφωνική συσκευή θα μπορούσε να χαρακτηριστεί παράρτημα του ακινήτου (εφόσον πληρούνται οι λοιπές προϋποθέσεις που θέτει το άρθρ. 956), ωστόσο κατά μία άποψη δεν θεωρείται παράρτημα σύμφωνα με τις αντιλήψεις των συναλλαγών, αλλά συστατικό διότι προσαρμόστηκε στο ακίνητο για να εκπληρώσει τον προορισμό του (βλ. ΕφΠειρ 1426/1995 ΕλλΔνη 1997, 1669· ΕφΘεσ 356/1979 ΝοΒ 1981, 571· αντίθ. ΠρΑθ 9358/1951 Θέμ. 1952, 791).
- 3 Σε περίπτωση που ένα κινητό συγκεντρώνει τις προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί παράρτημα, ωστόσο δεν θεωρείται τέτοιο λόγω της τοπικής συνθήκης, ο ιδιοκτήτης του κυρίου πράγματος πρέπει να εκφράσει σαφώς τη θέλησή του να θεωρείται τούτο ως παράρτημα (βλ. *Τριάντο*, ΑΚ, άρθρ. 957 αρ. 2). Ο δικαιούχος (π.χ. κύριος, νομέας) δύναται επίσης να ανακαλέσει ελεύθερα την ιδιότητα του παραρτήματος (βλ. *Δημάκου*, άρθρ. 957 αρ. 36), όταν σταματήσει η εξυπηρέτηση του οικονομικού σκοπού του κυρίου πράγματος και δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρ. 956.
- Η πρακτική σημασία της αντίληψης των συναλλαγών εντοπίζεται στο ότι δεν εφαρμόζονται τα άρθρ. 370, 958 σε κινητά που δεν θεωρούνται παραρτήματα (βλ. και παραπ. άρθρ. 956 αρ. 13 για τις περαιτέρω συνέπειες του χαρακτηρισμού ενός κινητού ως παραρτήματος).
- 4 **Β. Πρόσκαιρος αποχωρισμός παραρτήματος από το κύριο πράγμα.** Σύμφωνα με την § 2 του άρθρ. 957 το παράρτημα δεν χάνει την παραρτηματική ιδιότητα ακόμη κι αν προσωρινά απομακρυνθεί από το κύριο πράγμα (βλ. ΑΠ 764/1985 ΝοΒ 1986, 666), ήτοι ακόμη κι αν παύσει προσωρινά η τοπική σχέση με το κύριο πράγμα (βλ. παραπ. άρθρ. 956 αρ. 10), π.χ. όταν στέλνεται σε συνεργείο για επισκευή ή όταν παύσει προσωρινά να εξυπηρετεί το σκοπό του κυρίου πράγματος (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 957 αρ. 2· *Δημάκου*, άρθρ. 957 αρ. 32· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 40). Η ιδιότητά του παύει με την οριστική απομάκρυνση από το κύριο πράγμα (βλ. και άρθρ. 1283), π.χ. όταν ο ιδιοκτήτης αποχωρίζει από το κύριο πράγμα το παράρτημα με σκοπό να το χρησιμοποιήσει στο μέλλον αυτοτελώς (*Δημάκου*, άρθρ. 957 αρ. 33· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 41).

958 Δικαιοπραξία εμπράγματος για το κύριο πράγμα περιλαμβάνει σε περίπτωση αμφιβολίας και το παράρτημα.

Βιβλιογραφία: *Μάζης*, Ο ν. 4112/1929 «περί συστάσεως υποθήκης επί μηχανικών ή άλλων εγκαταστάσεων», και η άμεσος ανάγκη τροποποίησής του, ΕΕμνΔ 1973, 1· *Παπανικολλάου*, Τύχη της υποθήκης σε μηχανήματα με το ν. 4112/1929 σε περίπτωση αποχωρισμού τους από το ενυπόθηκο ακίνητο, ΝοΒ 1982, 391· *Παπανικολλάου/Λαδογιάννης*, Σύγκρουση μεταξύ υποθήκης σε μηχανήματα κατά τον ν. 4112/1929 και ενεχύρου με δημοσίευση κατά το ν. 2844/2000, σε Τιμ. Τόμο Ανδρουλιδάκη-Δημητριάδη (2011), σ. 399· *Σπυριδάκης*, Συστατικά και παραρτήματα (2001).

Α. Ερμηνεία – Εμπράγματο δικαιοπραξία. Η αυθυπαρξία του παραρτήματος καθιστά αυτό δεκτικό χωριστού εμπράγματος δικαιώματος και αντικείμενο ενοχικής ή εμπράγματος δικαιοπραξίας (βλ. παραρ. άρθρ. 956 αρ. 1· *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 34-43). Η διάταξη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική ενότητα μεταξύ κυρίου πράγματος και παραρτήματος, καθιερώνει ερμηνευτικό κανόνα σύμφωνα με τον οποίο αν δεν προκύπτει αντίθετη βούληση των μερών για την τύχη του παραρτήματος, η εμπράγματο δικαιοπραξία για το κύριο πράγμα περιλαμβάνει και το παράρτημα (ΑΠ 250/1996 Νόμος· ΕφΑθ 464/2005 Δ 2005, 1524· *Δημάκου*, άρθρ. 958 αρ. 5· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 84· *Μωραΐτη*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 958 αρ. 1-2).

Με τη μεταβίβαση του κυρίου πράγματος μεταβιβάζεται και το παράρτημα ακόμη και αν δεν τηρήθηκαν οι διατυπώσεις που είναι αναγκαίες για τη μεταβίβασή του, όπως η παράδοση του παραρτήματος (*Δημάκου*, άρθρ. 958 αρ. 6· *Σπυριδάκης*, αρ. 28.1β· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 50). Έτσι αν το κύριο πράγμα είναι ακίνητο και μεταβιβάστηκε κατά τις διατάξεις των άρθρ. 1033 και 1192, συµμεταβιβάστηκε και το κινητό παράρτημά του έστω και αν δεν παραδόθηκε κατά το άρθρ. 1034 η νομή του παραρτήματος στο νέο κύριο, με την προϋπόθεση ότι κύριος του παραρτήματος είναι ο κύριος του κυρίου πράγματος. Αν δεν συντρέχει αυτή η προϋπόθεση, η κυριότητα του παραρτήματος αποκτάται κατά το άρθρ. 1036 διά της παραδόσεως της νομής και εφόσον εκείνος που παραλαμβάνει το παράρτημα βρίσκεται σε καλή πίστη ή αν τηρηθούν εκ των υστέρων οι διατυπώσεις για τη μεταβίβαση του κυρίου πράγματος (*Μπαλής*, Γεν. Αρχαι², σ. 516· *Δημάκου*, άρθρ. 958 αρ. 6· *Σπυριδάκης*, αρ. 28.1γ· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. αρ. 50). Αν ένα κινητό είναι συγχρόνως παράρτημα περισσότερων κυρίων πραγμάτων, η μεταβίβαση ή η επιβάρυνση του κυρίου πράγματος συνεπάγεται και την επιβάρυνση του παραρτήματος κατ' ιδανικό μέρος, που είναι ανάλογη προς την εξυπηρέτηση του σκοπού του κυρίου πράγματος (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 958 αρ. 2).

Η διάταξη δεν εφαρμόζεται μόνο στη δικαιοπραξία για μεταβίβαση της κυριότητας, αλλά αφορά κάθε δικαιοπραξία για τη σύσταση περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων στο κύριο πράγμα, όπως επικαρπίας, περιορισμένης προσωπικής δουλείας ή και δωρεάς (ΕφΑθ 464/2005 ΕλλΔνη 2005, 1524· *Δημάκου*, άρθρ. 958 αρ. 5· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 84· *Μωραΐτη*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 958 αρ. 1-2).

Β. Ενοχική δικαιοπραξία. Η ρύθμιση του άρθρ. 958 για την εμπράγματο δικαιοπραξία αντιστοιχεί στη ρύθμιση του άρθρ. 370 για την ενοχική δικαιοπραξία (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 86· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 52). Δηλαδή, εκτός από αντίθετη συμφωνία μεταξύ των μερών, η ενοχική δικαιοπραξία περιλαμβάνει και το παράρτημα. Η διατύπωση του άρθρ. 370 περιορίζεται στην υποσχετική δικαιοπραξία για την εκποίηση ή επιβάρυνση του πράγματος. Ωστόσο κρατεί ορθώς η άποψη, ότι η εφαρμογή του επεκτείνεται σε κάθε ενοχική σύμβαση, όπως στη μίσθωση πράγματος (*Δημάκου*, άρθρ. 958 αρ. 15· *Σπυριδάκης*, αρ. 28.2· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 53) και εφαρμόζεται αναλογικά και σε δικαιοπραξίες αντικειμένων που δεν θεωρούνται πράγματα, όπως της πώλησης ή της μίσθωσης επιχείρησης (*Μωραΐτη*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 958 αρ. 4).

Γ. Δικονομικά. Ι. Υποθήκη. Η υποθήκη εκτείνεται κατά το άρθρ. 1282 και στα παραρτήματα του ενυπόθηκου ακινήτου είτε αυτά υπήρχαν κατά την εγγραφή της στο ενυπόθηκο ακίνητο είτε προσαρτήθηκαν μεταγενέστερα (ΑΠ 5523/1984 ΕΕΝ 1984, 846). Η διάταξη του άρθρ. 1282 διευρύνει τον κανόνα του άρθρ. 958 διότι περιλαμβάνει και τις περιπτώσεις της υποθήκης δυνάμει τίτλου από το νόμο ή από δικαστική απόφαση (άρθρ. 1262 και 1263· *Δημάκου*, άρθρ. 958 αρ. 9· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 51). Ο κύριος του ενυπόθηκου ακινήτου μπορεί να αποχωρίσει τα παραρτήματα ή να συστήσει πάνω σε αυτά άλλο εμπράγματο δικαίωμα ή να τα εκποιήσει χωρίς αυτό να συνεπάγεται την απόσβεση του ενυπόθηκου βάρους (*Δημάκου*, άρθρ. 958 αρ. 10). Παρέκκλιση από τις αρχές που διατυπώνουν τα άρθρ. 1282 και 1283 σε σχέση με τα παραρτήματα του ενυπόθηκου, αποτελούν οι ρυθμίσεις του ν. 4112/1929 «περί συστάσεως υποθήκης επί μηχανικών ή άλλων εγκαταστάσεων» και ο ν. 2844/2000 «περί ενεχύρου χωρίς παράδοση-δημοσίωση συμβάσεων παροχής ασφάλειας επί κινητών» (ΑΠ 5523/1984 ΕΕΝ 1984, 846· ΕφΘεσ 1665/2007 Αρμ 2008, 428· ΕφΠατρ 653/2005 ΑχΝ 2006, 184· βλ. για τη σύγκριση των δύο νόμων *Παπανικολλάου/Λαδογιάννη*, σ. 399 επ.· βλ. σχετικά με το ν. 4112/1929 *Μάζης*, ΕΕμνΔ 1973, 1· *Παπανικολλάου*, ΝοΒ 1982, 391).

ΙΙ. Κατάσχεση. Η κατάσχεση ακινήτου επεκτείνεται στα παραρτήματα μόνο αν περιληφθούν στην έκθεση κατάσχεσης (άρθρ. 992 § 2 ΚΠολΔ· ΜΠρΤρικαή 349/1997 Αρμ 1997, 1502). Αν τα παραρτήματα δεν περιλήφθηκαν στην έκθεση κατάσχεσης μπορούν να κατασχεθούν αυτοτελώς κατά τη διαδικασία της κατάσχεσης κινητών πραγμάτων (άρθρ. 922 § 2, 953 ΚΠολΔ). Όσον αφορά την κατάσχεση παραρτημάτων πλοίου, εφόσον αυτά

Άρθρο 959

δεν κατασχεθήκαν μαζί με το πλοίο, ο κύριος του πλοίου διατηρεί την επ' αυτών κυριότητα (ΑΠ 250/1996 Νόμος· ΑΠ 259/1996 ΕΕΝ 1997, 507· για την έννοια των παραρτημάτων πλοίου βλ. παραρ. άρθρ. 956 αρ. 11). Ωστόσο και αυτά όπως τα παραρτήματα ακινήτου, μπορούν να κατασχεθούν αυτοτελώς με τη διαδικασία της κατάσχεσης κινητών πραγμάτων (άρθρ. 992 § 2 ΚΠολΔ· ΕφΑθ 10342/1987 ΕλλΔνη 1990, 104· Δημάκου, άρθρ. 958 αρ. 24· Μωραΐτη, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 958 αρ. 6-7).

- 7 **III. Αναλλοτριώση και διεκδικητική αγωγή.** Σε περίπτωση αναγκαστικής αναλλοτριώσεως, στην πλήρη αποζημίωση για την αξία του ακινήτου περιλαμβάνονται τα συστατικά του, όχι όμως και τα παραρτήματα του, καθώς αυτά μπορούν να αφαιρεθούν χωρίς μείωση της αξίας του κυρίου πράγματος (άρθρ. 3 §§ 1, 2 του ν. 797/1971· ΣτΕ 1917/2007 Νόμος· ΑΠ 505/1975 ΝοΒ 1975, 1251· ΕφΛαρ 138/2003 Δικογρ. 2003, 366). Η διεκδικητική αγωγή παραρτημάτων δεν εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων, διότι τα παραρτήματα είναι κινητά (βλ. παραρ. άρθρ. 956 αρ. 11).
- 8 **IV. Ειδικά θέματα ουσιαστικού δικαίου.** α) Ο νομέας του κυρίου πράγματος θεωρείται και νομέας του παραρτήματος, όπως συνάγεται από το συνδυασμό των άρθρ. 958, 1110 και 1111 (Σπυριδάκης/Περάκης, ΑΚ, άρθρ. 958 αρ. 5· Παπαστερίου, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 87). β) Σε περίπτωση διανομής του ακινήτου, το παράρτημά του καθίσταται κοινό όλων των νέων ακινήτων, εκτός αν ήταν προορισμένο να εξυπηρετεί το σκοπό τμήματος μόνο του ακινήτου, οπότε μετά τη διαίρεση παραμένει παράρτημα μόνο αυτού και περιέρχεται στην κυριότητα εκείνου που απέκτησε το τμήμα αυτό (Σπυριδάκης/Περάκης, ΑΚ, άρθρ. 958 αρ. 1· Δημάκου, άρθρ. 958 αρ. 24). γ) Κατά το άρθρ. 568, σε περίπτωση εξωνήσεως ο αγοραστής έχει υποχρέωση να επιστρέψει το πράγμα μαζί με τα παραρτήματά του. δ) Κατά το άρθρ. 1982, σε περίπτωση αμφιβολίας η κληροδοσία ενός πράγματος περιλαμβάνει και τα παραρτήματά του, που υπάρχουν κατά το θάνατο του διαθέτη.

959 Σε περίπτωση οικοδομήματος που έχει κατασκευαστεί για διαρκή εξυπηρέτηση βιομηχανικής επιχείρησης, λογίζονται παραρτήματά του, εφόσον συντρέχουν και οι λοιποί όροι, τα μηχανήματα, τα σκεύη και τα εργαλεία που έχουν προοριστεί γι' αυτήν.

Βιβλιογραφία: Βαϊτούδης, Πώληση Επιχείρησης (2005)· Δελούκας, Η εμπορική επιχείρηση και η προστασία αυτής (1980)· Κωστάρας, Η έννοια της επιχειρήσεως και οι α.ν. 239/67 και 285/68, ΕΕΝ 1968, 511· Παπανικολάου/Λαδογιάννης, Σύγκρουση μεταξύ υποθήκης σε μηχανήματα κατά τον ν. 4112/1929 και ενεχύρου με δημοσίευση κατά το ν. 2844/2000, σε Τιμ. Τόμ. Ανδρουλιδάκη-Δημητριάδη (2011), σ. 399· Χριστακάκου-Φωτιάδη, Η επικαρπία σε επιχείρηση (1994).

- 1 **Α. Έννοια.** Η ερμηνευόμενη διάταξη ορίζει ως παραρτήματα συγκεκριμένα κινητά τα οποία εξυπηρετούν τον οικονομικό σκοπό βιομηχανικής επιχείρησης (βλ. για την έννοια παραρτημάτων βιομηχανικής επιχείρησης ΜΠρΤρικ 349/1997 Αρμ 1997, 1502· βλ. για τον προορισμό του παραρτήματος για την εξυπηρέτηση του οικονομικού σκοπού του κυρίου πράγματος παραρ. άρθρ. 956 αρ. 7-10). Επιχείρηση (βιομηχανική, βιοτεχνική ή εμπορική) θεωρείται το σύνολο πραγμάτων, δικαιωμάτων, νομικών και πραγματικών σχέσεων τα οποία οργανώνονται από ένα πρόσωπο –τον επιχειρηματία– σε οργανική ενότητα για την επίτευξη κερδοσκοπικού σκοπού (Τούσης, Εμπράγματο, σ. 38· Κωστάρας, Η έννοια της επιχειρήσεως και οι α.ν. 239/67 και 285/68, ΕΕΝ 1968, 511· Σπυριδάκης/Περάκης, ΑΚ, άρθρ. 959 αρ. 4· Δελούκας, σ. 1· Γεωργιάδης, Γεν. Αρχές³, § 19 αρ. 28· Βαϊτούδης, σ. 48). Η επιχείρηση δεν ταυτίζεται με την περιουσία αλλιά αποτελεί σύνολο περιουσιακών στοιχείων, μπορεί να γίνει αντικείμενο ενιαίας ενοχικής δικαιοπραξίας αλλιά δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο εμπραγμάτων σχέσεων ως σύνολο (Σπυριδάκης/Περάκης, ΑΚ, άρθρ. 959 αρ. 4· βλ. για τη νομική φύση της επιχείρησης Χριστακάκου-Φωτιάδη, σ. 45 επ.).
- 2 Παρά τη στενή διατύπωση της, η εφαρμογή του άρθρ. 959 επεκτείνεται και στα οικοδομήματα βιοτεχνικών ή εμπορικών επιχειρήσεων. Έτσι στον κανόνα του άρθρ. 959 εμπίπτουν όχι μόνο τα βιομηχανικά εργοστάσια αλλιά και τα ζυθοποιεία, τυπογραφεία, θέατρα, ξενοδοχεία (ΑΠ 442/2000 ΔΕΕ 2000, 995), ελαιουργεία (ΕφΚρ 37/1959 ΕΕΝ 1959, 717), αρτοποιεία (ΠρΑθ 5169/1976 ΕΕΝ 1975, 888) καπναποθήκες (ΑΠ 1165/1974 ΝοΒ 1975, 714), πλοία (ΑΠ 97/1995 ΔΕΕ 1995, 774) εστιατόρια (Δημάκου, άρθρ. 959 αρ. 3· Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 11 αρ. 45). Δεν απαιτείται να έχει κατασκευαστεί το οικοδόμημα ειδικά για τη συγκεκριμένη επιχείρηση, ούτε χρειάζεται να χρησιμοποιείται ολόκληρο από αυτήν, αλλιά αρκεί η χρήση τμήματος, όπως για παράδειγμα η στέγαση επιχείρησης σε έναν όροφο πολυώροφης οικοδομής (Σπυριδάκης/Περάκης, ΑΚ, άρθρ. 959 αρ. 1· Δημάκου, άρθρ. 959 αρ. 4). Δεν έχει εφαρμογή η διάταξη στην περίπτωση εγκατάστασης μηχανημάτων σε ασκεπή χώρα, διότι η εφαρμογή της προϋποθέτει την ύπαρξη οικοδομήματος (Μωραΐτη, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 959 αρ. 2-3).
- 3 Ο χαρακτηρισμός από τη διάταξη ορισμένων πραγμάτων ως παραρτημάτων προϋποθέτει τη συνδρομή των όρων του νόμου για την έννοια του παραρτήματος (άρθρ. 953, 954 § 2, 956). Συνεπώς δεν χαρακτηρίζονται ως παραρτήματα τα εμπορεύματα της επιχείρησης (Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 11 αρ. 45), ούτε οι πρώτες ύλες του εργοστασίου, διότι δεν εξυπηρετούν διαρκώς τον σκοπό του κυρίου πράγματος αλλιά προορίζονται για την παραγωγή των παραπάνω εμπορευμάτων (Δημάκου, άρθρ. 956-957 αρ. 20).

Β. Διάρκεια. Η ιδιότητα του παραρτήματος χρονικά σχετίζεται με τη χρονική διάρκεια εξυπηρέτησης της επιχείρησης από το οικοδόμημα. Αν το οικοδόμημα παύσει να εξυπηρετεί την επιχείρηση αίρεται αυτομάτως και η ιδιότητα των παραρτημάτων (*Μωραϊτή*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 959 αρ. 4).

Γ. Μηχανήματα. Τα μηχανήματα αποτελούν την κυριότερη κατηγορία των παραρτημάτων που αναφέρονται στο άρθρ. 959. Η οριοθέτηση μεταξύ μηχανημάτων-συστατικών και μηχανημάτων-παραρτημάτων είναι δύσκολη στην πράξη και η νομολογία δεν έχει διατυπώσει ικανοποιητικά κριτήρια (*Δημάκου*, άρθρ. 959 αρ. 3). Ωστόσο, βασικό κριτήριο της διάκρισης ανάμεσα στο συστατικό και το παράρτημα για τα μηχανήματα του οικοδομήματος της επιχείρησης είναι η δυνατότητα ή όχι αποσύνδεσης του μηχανήματος χωρίς βλάβη στη λειτουργικότητά του και χωρίς σημαντική βλάβη στη λειτουργικότητα της επιχείρησης (ΣτΕ 1917/2007 Νόμος· ΣτΕ 2835/2002 ΔΦΝ 2005, 413· ΣτΕ 3139/2002 Νόμος· *Μωραϊτή*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 959 αρ. 5-6). Σε περίπτωση που ο εκμισθωτής ακινήτου στο οποίο τρίτος μισθωτής ασκεί επιχειρηματική δραστηριότητα παραχωρήσει υποθήκη σε τράπεζα, η υποθήκη αυτή δεν εκτείνεται στα μηχανήματα της επιχείρησης του μισθωτή. Αυτό ισχύει διότι τα μηχανήματα αυτά δεν συνδέονται λειτουργικά με τη χρηματοδοτούμενη επιχείρηση του εκμισθωτή (βλ. *Παπανικολάου/Λαδογιάννη*, σ. 413).

Δ. Σκεύη, εργαλεία. Τα σκεύη και τα εργαλεία λογίζονται ως παραρτήματα εφόσον είναι αυθύπαρκτα, δεν έχουν καταστεί συστατικά, τέθηκαν ως προς το κύριο πράγμα σε αντίστοιχη τοπική σχέση και προσφέρουν βοήθεια εξυπηρέτηση στον οικονομικό σκοπό της επιχείρησης (ΠρΑθ 5169/1976 ΕΕΝ 1975, 888· για τα σκεύη και εργαλεία αγροτικού κτήματος που λογίζονται ως παραρτήματα αυτού, βλ. *Λασκαρίδη* σε ΣΕΑΚ Ι άρθρ. 620 αρ. 3). Σε αυτή την κατηγορία υπάγονται ο εξοπλισμός των γραφείων της επιχείρησης, τα μέσα για τη μεταφορά του προσωπικού, πελάτων ή πρώτων υλών και ο κεντρικός αγωγός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος στο εργοστάσιο. Στα παραρτήματα βιοτεχνικής ή εμπορικής επιχείρησης υπάγονται ο εξοπλισμός ζαχαροπλασείου, ξενοδοχείου, φαρμακείου (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 959 αρ. 9· *Δημάκου*, άρθρα 959-960 αρ. 8· *Μωραϊτή*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 959 αρ. 7).

Ε. Βάρος απόδειξης. Στην περίπτωση του άρθρ. 959 ο προσδιορισμός του πράγματος για την εξυπηρέτηση του σκοπού του κυρίου πράγματος θεωρείται δεδομένος από το νόμο και δεν χρειάζεται να αποδειχθεί (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 55).

960 Παραρτήματα αγροτικού ακινήτου λογίζονται, εφόσον συντρέχουν και οι λοιποί όροι, τα σκεύη, τα εργαλεία και τα κτήνη που είναι προορισμένα για την οικονομική του εκμετάλλευση, καθώς και όσα γεωργικά προϊόντα είναι αναγκαία για τη συνέχιση της καλλιέργειας έως τη νέα εσοδεία, όπως επίσης και τα λιπάσματα που βρίσκονται στο ακίνητο και προέρχονται απ' αυτά.

Α. Έννοια αγροτικού ακινήτου. Η ερμηνευόμενη διάταξη (όπως και το άρθρ. 959) ορίζει ως παραρτήματα συγκεκριμένα κινητά τα οποία εξυπηρετούν τον οικονομικό σκοπό αγροτικού ακινήτου. Αγροτικό θεωρείται το ακίνητο που παράγει φυσικούς καρπούς κατά τα άρθρ. 619, 961, ήτοι εκείνο που προορίζεται, κατά τις αντιλήψεις των συναλληλαγών, για την άσκηση γεωργίας, κτηνοτροφίας, πτηνοτροφίας, μελισσοκομίας, δασοκομίας, δενδροκομίας και ανθοκομικής (βλ. ΑΠ 382/2010 Νόμος· ΑΠ 306/2000 Νόμος· ΕιρΦθωρ 46/2003 ΑρχΝ 2004, 254· *Μωραϊτή*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 960 αρ. 1). Η τοποθεσία στην οποία βρίσκεται το ακίνητο δεν έχει κατ' αρχήν σημασία για τον χαρακτηρισμό του ως αστικού ή αγροτικού (ΑΠ 799/2006 Νόμος· *Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 960 αρ. 1· βλ. και παραπ. άρθρ. 948 αρ. 5). Τυχόν πρόσθετη χρήση του ακινήτου εκτός της βασικής (ήτοι γεωργίας, κτηνοτροφίας κτλ) ή ύπαρξη σε αυτό εγκαταστάσεων που δεν σχετίζονται με την οικονομική εκμετάλλευσή του (π.χ. εμπορικές ή τουριστικές εγκαταστάσεις) δεν αναιρεί τον χαρακτηρισμό του ως αγροτικού (ΑΠ 306/2000 Νόμος· *Δημάκου*, άρθρ. 960 αρ. 10), αλλήλ λαμβάνεται υπ' όψιν ο κύριος σκοπός που εξυπηρετεί το συγκεκριμένο ακίνητο. Για τον εντοπισμό του κυρίου σκοπού συνεκτιμώνται η έκταση εδάφους που καταλαμβάνει κάθε μια από τις αγροτικές και μη αγροτικές εκμεταλλεύσεις, όπως επίσης και η οικονομική συνάφεια των εκμεταλλεύσεων αυτών, ιδίως η ύπαρξη μεταξύ τους σχέσης κυρίου προς παρεπόμενο (ΑΠ 306/2000 Νόμος). Για την πρακτική σημασία της διάκρισης των ακινήτων σε αγροτικά και αστικά βλ. παραπ. άρθρ. 948 αρ. 6.

Β. Παραρτήματα αγροτικού ακινήτου. Τα παραρτήματα αγροτικού ακινήτου που καθιερώνονται δυνάμει του νόμου στο άρθρ. 960 αναφέρονται ενδεικτικώς. Επομένως παραρτήματα δύνανται να αποτελούν και άλλα κινητά εφόσον πληρούν τις προϋποθέσεις των άρθρ. 956-957, λ.χ. τα χημικά λιπάσματα εάν αποδειχτεί ότι βρίσκονται στο ακίνητο και προορίζονται για αυτό (*Δημάκου*, άρθρ. 960 αρ. 2). Συγκεκριμένα, παράρτημα αγροτικού ακινήτου θεωρείται οτιδήποτε περιλαμβάνεται στον λεγόμενο «εξοπλισμό του αγροτικού ακινήτου» («instrumentum fundi») (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 960 αρ. 8· βλ. *Λασκαρίδη*, σε ΣΕΑΚ Ι άρθρ. 629 αρ. 2), λ.χ. αθλοιστικές ή θεριστικές μηχανές, τρακτέρ, ζώα που χρησιμοποιούνται στις αγροτικές εργασίες, για καρποφορία (π.χ. αγελάδες, πρόβατα) ή για τη φύλαξη του ακινήτου, γεωργικά προϊόντα, λιπάσματα ζωικά, φυτικά, ακόμη και τα χημικά, παρότι δεν αναφέρονται στη διάταξη (βλ. *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 46). Η έννοια του παραρτήματος διαμορφώνεται με κριτήρια αντικειμενικά (βλ. παραπ. άρθρ. 956 αρ. 1), ενώ η

Άρθρο 961

ιδιωτική βούληση περιορίζεται στον προσδιορισμό της θέσης (ή άρσης) του οικονομικού σκοπού, καθώς και στον προσδιορισμό της τοπικής σχέσης μεταξύ κυρίου πράγματος και παραρτήματος (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 79). Για να θεωρηθούν παραρτήματα τα κινητά που ενδεικτικώς αναφέρονται θα πρέπει να συντρέχουν οι λοιποί όροι των άρθρ. 956-957, ήτοι το κινητό πράγμα να μην είναι συστατικό, η εξυπηρέτηση του κυρίου πράγματος να είναι διαρκής και όχι παροδική (αντιθ. *Βάλληνας*, ΑΚ, άρθρ. 959· *Μπαλής*, Γεν. Αρχαι⁸, σ. 513· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 44, κατά τους οποίους θεωρείται δεδομένη η διαρκής εξυπηρέτηση στα άρθρ. 959-960), να βρίσκεται σε αντίστοιχη τοπική σύνδεση με το κύριο πράγμα και να μην υπάρχει αντίθετη αντίληψη στις συναλληλαγές (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 959 αρ. 6· *Δημάκου*, άρθρ. 960 αρ. 1· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 79). Δεν χρειάζεται να αποδειχτεί ο προσρισμός για την εξυπηρέτηση του κυρίου πράγματος (*Δημάκου*, άρθρ. 960 αρ. 1). Τα κινητά (π.χ. μηχανήματα) που χρησιμοποιούνται για την εκμετάλλευση πλειόνων αγροτικών ακινήτων θεωρούνται κοινά παραρτήματα αυτών (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 960 αρ. 4). Το παράρτημα δεν ταυτίζεται ως όρος με τον όρο «παρεπόμενο» (βλ. άρθρ. 552). Το παρεπόμενο είναι έννοια ευρύτερη του παραρτήματος και μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 12 αρ. 80· βλ. και παραπ. άρθρ. 956 αρ. 1). Για την πρακτική σημασία της διάκρισης των παραρτημάτων αγροτικού ακινήτου βλ. παραπ. άρθρ. 956 αρ. 13.

- 3 **Ι. Εργαλεία, κτήνη και γεωργικά προϊόντα.** Τα σκεύη και εργαλεία αγροτικού κτήματος θεωρούνται παραρτήματά του. Σε αυτά περιλαμβάνονται τα οχήματα (π.χ. τρακτέρ), τα άροτρα, οι αθωνιστικές και θεριστικές μηχανές κτλ. Στα κτήνη περιλαμβάνονται όσα προορίζονται για εργασίες εντός του αγροτικού ακινήτου, όσα χρησιμοποιούνται για την εξυπηρέτηση του ακινήτου και του προσωπικού (π.χ. για μεταφορά προσώπων ή πραγμάτων), για καρποφορία (π.χ. αυγά, μαλλί, γάλα) και για φύλαξη (π.χ. σκύλος). Δεν θεωρούνται παραρτήματα όσα προορίζονται για εκμετάλλευση, διότι αποτελούν αντικείμενο επιχείρησης, ούτε όσα πρόκειται να πωληθούν (π.χ. ψάρια σε ιχθυοτροφείο, πουλινικά σε ορνιθοτροφείο· *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 960 αρ. 1). Το ίδιο ισχύει και για γεωργικά προϊόντα του κτήματος. Στα παραρτήματα περιλαμβάνονται τα προϊόντα που είναι αναγκαία για την εξασφάλιση της συνέχειας της καλλιέργειας στο αγροτικό ακίνητο έως τη νέα εσοδεία είτε αγοράστηκαν (π.χ. σπόροι) είτε παρήχθησαν στο κτήμα. Δεν περιλαμβάνονται εκείνα τα γεωργικά προϊόντα που προορίζονται για πώληση (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 11 αρ. 46).
- 4 **ΙΙ. Λιπάσματα.** Τα φυσικά ή χημικά λιπάσματα μπορούν να θεωρηθούν παραρτήματα αγροτικού ακινήτου βάσει του άρθρ. 960, εφόσον αποδειχτεί ότι βρίσκονται στο ακίνητο και προέρχονται από αυτό (ήτοι όχι από αγορά). Είναι αδιάφορο αν τα λιπάσματα αυτά είναι απαραίτητα για την καλλιέργεια του ακινήτου ή πλεονάζουν και πρόκειται να πωληθούν (*Δημάκου*, άρθρ. 960 αρ. 14· πρβλ. *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 960 αρ. 1, κατά τον οποίο τα λιπάσματα που έχουν αγορασθεί και βρίσκονται σε αγροτικό ακίνητο χαρακτηρίζονται παραρτήματά του βάσει του άρθρ. 956).

961 Καρποί. Καρποί του πράγματος είναι τα προϊόντα του, καθώς και καθετί που αποκτά κανείς από το πράγμα σύμφωνα με τον προσρισμό του.

Καρποί δικαιώματος είναι οι πρόσδοδοι που παρέχει το δικαίωμα σύμφωνα με τον προσρισμό του.

Καρποί είναι επίσης και οι πρόσδοδοι που παρέχει το πράγμα ή το δικαίωμα με βάση κάποια έννομη σχέση (πολιτικοί καρποί).

Βιβλιογραφία: *Κουντουγέρη-Μανωλεδάκη*, Το δίκαιο των καρπών κατά τον αστικό κώδικα (1979)· *Λαδογιάννης*, Το δίκαιο της προσδοκίας (2009)· *Παναγός*, Αγωγή μέψεως άστοργης δωρεάς άρθρ. 1835 ΑΚ-Τόκοι υπερημερίας-Καρποί στην περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 1836 εδ. β' ΑΚ, ΝοΒ 2001, 1245.

- 1 **Α. Έννοια και διακρίσεις καρπών.** Από το γράμμα του άρθρ. 961 συνάγεται η έννοια των καρπών: Καρποί ονομάζονται οι πρόσδοδοι (ωφέλειες) που έχουν οικονομική αξία και που τις αποφέρει το πράγμα (χωρίς βλάβη της ουσίας του ή της δυνατότητάς του να παράγει τα συγκεκριμένα στοιχεία) ή το δικαίωμα είτε άμεσα (π.χ. καρποί που συλλέγει ο κύριος λόγω του δικαιώματος της κυριότητας) είτε βάσει έννομης σχέσης (βλ. ΕφΘεσ 1323/1999 Αρμ 2000, 1220· ΕφΘεσ 2037/1990 Αρμ 1990, 765· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 12 αρ. 1), π.χ. μίσθωμα (ΕφΑθ 250/2007 ΕφΑΔ 2008, 300· ΕφΑθ 666/2007 ΕφΑΔ 2008, 434· ΕφΑθ 2653/2000 ΕλλΑνη 2001, 217). Η συνεχής, κανονική χρονική επανάληψη της προσόδου, που αποτελεί απαραίτητο στοιχείο του καρπού, δεν προκύπτει από το άρθρ. 961, αλλά από το εδ. β' του άρθρου 963 (ΕφΑθ 3403/2006 ΔΕΕ 2006, 1142). Οι καρποί διακρίνονται σε καρπούς πράγματος και καρπούς δικαιώματος. Τόσο οι πρώτοι όσο και οι δεύτεροι διακρίνονται περαιτέρω σε φυσικούς (άμεσους) και πολιτικούς (έμμεσους) καρπούς (*Κουντουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 43-44· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 13 αρ. 2).
- 2 **Β. Καρποί πράγματος.** Από τις §§ 1 και 3 του άρθρ. 961 προκύπτει ότι οι καρποί πράγματος διακρίνονται σε φυσικούς και πολιτικούς (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 13 αρ. 3). Υποστηρίζεται ωστόσο, ως περισσότερο σαφής, η διάκριση των καρπών πράγματος σε άμεσους και έμμεσους (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 961 αρ. 1). Άμεσοι ή φυσικοί καρποί (*fructus naturales*) θεωρούνται τα οργανικά προϊόντα του πράγματος, π.χ. μαλλί ζώου, κοπριά, καρποί φυτών και δέντρων, νεογνό ζώου (βλ. παρακ. άρθρ. 961 αρ. 4), όπως και τα λοιπά προϊόντα του

πράγματος σύμφωνα με τον προσρισμό του, ή.χ. το ορυκτό λατομείου (βλ. παρακ. άρθρ. 961 αρ. 5). Έμμεσοι ή πολιτικοί καρποί (fructus civiles) θεωρούνται όλες οι πρόσοδοι, ήτοι οι οικονομικές ωφέλειες που αποφέρει το πράγμα αυτό με βάση κάποια έννομη σχέση (ή.χ. μίσθωση, αγρομίσθωση, επικαρπία). Εφόσον καρποί πράγματος θεωρούνται τα προϊόντα του πράγματος και ως πράγμα νοείται το ενσώματο αντικείμενο, κατά μία άποψη καρποί δεν μπορούν να παραχθούν από ομάδα πραγμάτων ή ομάδα περιουσίας. Επομένως, τα νεογνά ή.χ. αγέλης ή.χ. ζώων είναι καρποί του ζώου και όχι της αγέλης (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 27· *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 961 αρ. 3).

1. Φυσικοί καρποί πράγματος. Βάσει της § 1 του άρθρ. 961, οι φυσικοί ή άμεσοι καρποί πράγματος περιλαμβάνουν τα φυσικά (ή οργανικά) προϊόντα του πράγματος (ΕφΑθ 250/2007 ΕφΑΔ 2008, 300), π.χ. φρούτα δέντρου και τα προϊόντα του πράγματος σύμφωνα με τον προσρισμό του (ΑΠ 340/2010 Νόμος), π.χ. πέτρες λατομείου. Και στις δύο κατηγορίες παρατηρείται η ύπαρξη δύο πραγμάτων, αφενός του πράγματος που παράγει καρπούς, ήτοι του καρποφόρου ή καρποφόρου πράγματος (π.χ. αγελάδας), αφετέρου του παραγόμενου πράγματος (π.χ. γάλακτος), ήτοι του προϊόντος (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 13 αρ. 4).

1. Οργανικά προϊόντα πράγματος (άρθρ. 961 § 1 περίπτ. α'). Οργανικά προϊόντα θεωρούνται όσα παράγονται κατά τους φυσικούς νόμους οργανικά και περιοδικά από το πράγμα, χωρίς να καταστρέφεται ή να βλάπτεται αυτό (ΕφΛαρ 557/2003 Δικογρ. 2003, 460), π.χ. τα αυγά, το γάλα, το μαλλί κτλ. Οργανικό προϊόν πράγματος δύναται να θεωρηθεί ακόμη και αυτό που παράγεται από το πράγμα οργανικά, αλλά όχι περιοδικά, π.χ. μαργαριτάρι στρείδιου (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 30). Επομένως στην ευρεία έννοια των οργανικών προϊόντων περιλαμβάνονται τα φυσικά προϊόντα του πράγματος –γεωργικά, π.χ. φρούτα (βλ. ΑΠ 102/1989 ΕΕΝ 1990, 17· Ειρήλίου 33/2001 ΑρΧΝ 2001, 547) και ζωικά, π.χ. γάλα αγελάδας–, καθώς και τα οργανικά εν στενή έννοια προϊόντα, π.χ. κοπριά (βλ. ΕφΑθ 2653/2000 ΕλλΔνη 2001, 216· ΜΠρΒοή 243/2002 ΑρΧΝ 2004, 352). Για τη διάκριση σημαντική είναι η αντίληψη των συναλληγών και όχι το αν το πράγμα έχει παραχθεί κατά τους κανόνες της βιοηθικής, γι' αυτό το φυτό ή.χ. θεωρείται προϊόν του εδάφους και όχι του σπόρου (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 28). Είναι αδιάφορο αν μεσοσταθμικά ανθρώπινη εργασία για την παραγωγή του προϊόντος ή όχι, όπως και αν η παραγωγή οφείλεται σε τακτική ή ληστική εκμετάλλευση του πράγματος. Άλλως έχει το ζήτημα ότι σε περίπτωση ληστικής εκμετάλλευσης, ο επικαρπωτής αποκτά μεν την κυριότητα των καρπών (βλ. άρθρ. 1065), αλλά οφείλει να αποδώσει το υπερβάλλον, ήτοι τους καρπούς που συλλέχθηκαν καθ' υπέρβαση της τακτικής εκμετάλλευσης στον ψιλό κύριο (άρθρ. 1150· βλ. *Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 961 αρ. 18). Είναι επίσης αδιάφορο αν έχει ήδη αποχωριστεί το προϊόν από το καρποφόρο πράγμα ή όχι, σε περίπτωση ή.χ. προημένων καρπών (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 961 αρ. 3· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 12 αρ. 3). Τέλος, είναι άνευ νομικής σημασίας αν η παραγωγή του οργανικού προϊόντος ανταποκρίνεται στον οικονομικό προσρισμό του καρποφόρου πράγματος. Συνεπώς, οργανικό προϊόν του δάσους δύναται να θεωρηθεί και η ξυλεία που κόπηκε βίαια από τον άνεμο (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 961 αρ. 4· αντίθ. *Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 30-31, διότι στην περίπτωση της ξυλείας που αποκόπτεται βίαια από τον άνεμο δεν διατηρείται η ουσία του καρποφόρου πράγματος, ήτοι του δέντρου). Επειδή η έννοια του καρπού προϋποθέτει ότι με την παραγωγή του δεν καταστρέφεται ούτε αλλοιώνεται η ουσία του πράγματος, δεν είναι οργανικοί καρποί του ζώου το δέρμα ή το κρέας του (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 13 αρ. 5).

2. Προϊόντα πράγματος σύμφωνα με τον προσρισμό του (άρθρ. 961 § 1 περίπτ. β'). Στους άμεσους ή φυσικούς καρπούς πράγματος περιλαμβάνονται και τα προϊόντα πράγματος σύμφωνα με τον προσρισμό του (ΑΠ 340/2010 Νόμος· ΕφΑθ 250/2007 ΕφΑΔ 2008, 300· ΕφΛαρ 557/2003 Δικογρ. 2003, 460· ΕφΑθ 2653/2000 ΕλλΔνη 2001, 217· ΜΠρΒοή 243/2002 ΑρΧΝ 2004, 352). Προϊόν του πράγματος σύμφωνα με τον προσρισμό του χαρακτηρίζεται κάθε τι που –μοιροτό δεν είναι φυσικό προϊόν κάποιου πράγματος (π.χ. μήλο σε σχέση με τη μηλιά)– παράγεται από αυτό με τη δύναμη της φύσης και σύμφωνα με τον προσρισμό του (ΕφΑθ 250/2007 ΕφΑΔ 2008, 300), π.χ. το κρέας και το δέρμα των ζώων, τα ορυκτά ορυχείου, το νερό ιαματικής πηγής κτλ. Η διαφορά με την πρώτη κατηγορία συνίσταται στο ότι τα προϊόντα του πράγματος σύμφωνα με τον προσρισμό του δεν παράγονται κατά φυσικές περιόδους και επίσης στο ότι με την καρποληψία καταστρέφεται ή βλάπτεται το πράγμα (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 961 αρ. 5). Προϊόν πράγματος σύμφωνα με τον προσρισμό του θεωρείται και η ηλεκτρική ή πυρηνική, όπως και κάθε άλλη φυσική ενέργεια ως καρπός της εγκατάστασης που την παράγει (βλ. *Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 33-34). Δεν υπάγεται ωστόσο στην παραπάνω έννοια ο θοσαυρός που βρίσκεται κρυμμένος σε κινητό ή ακίνητο πράγμα, διότι προσρισμός του τελευταίου δεν είναι η παραγωγή θοσαυρού (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 961 αρ. 3). Για τον ίδιο λόγο δεν θεωρούνται καρποί οι αρχαιότητες που βρίσκονται στο έδαφος (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 32· *Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 961 αρ. 6), ούτε το νέο κινητό πράγμα που παράγεται με επεξεργασία ή μετάπλαση (βλ. ΕφΠατρ 66/1968 ΕΕΝ 1969, 360), π.χ. το λάδι δεν θεωρείται καρπός της ελιάς (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 32-33). Επίσης, τα νερά που βρίσκονται κάτω από το έδαφος ενός ακινήτου και μάλιστα σε τέτοιο βάθος, ώστε να υπάγονται σε υδροφόρο ορίζοντα που εκτείνεται σε μεγάλες αποστάσεις και καλύπτει πολλές ιδιοκτησίες, δεν μπορούν να θεωρηθούν προϊόντα του ακινήτου, από το οποίο γίνεται άντληση, δεδομένου άλλωστε, ότι μπορούν να αντληθούν στις ίδιες

Άρθρο 961

ακριβώς ποσότητες και από άλλο, γειτονικό ή όχι ακίνητο που βρίσκεται πάνω από τον ίδιο υδροφόρο ορίζοντα (βλ. ν. 1739/1987· ΑΠ 48/1999 Νόμος· ΠΠρΤρικ 182/2001 ΕλλΔνη 2001, 1432).

Ο προορισμός του πράγματος κρίνεται σύμφωνα με τη φύση αυτού και τις αντιλήψεις των συναλληλαγών και μόνο υποβοηθητικά από τη βούληση του ιδιοκτήτη (ΑΠ 48/1999 Νόμος). Επομένως ο επικαρπωτής ή ο ακινήτου στο οποίο βρίσκεται μεταλλείο, εξακολουθεί να αποκτά τα μέταλλα (βλ. άρθρ. 1065), έστω κι αν ο ιδιοκτήτης του μεταλλείου δηλώνει ότι στο εξής προορίζει το ακίνητό του για ανέγερση κατοικιών (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 32).

- 6 II. Πολιτικοί καρποί πράγματος (άρθρ. 961 § 3).** Σύμφωνα με την § 3 του άρθρ. 961 πολιτικοί καρποί πράγματος ονομάζονται οι πρόσοδοι τις οποίες αποφέρει το πράγμα με βάση μια έννομη σχέση, π.χ. μίσθωση (βλ. ΑΠ 1259/2007 Νόμος· ΕφΑθ 250/2007 ΕφΑΔ 2008, 300). Τέτοιες πρόσοδοι είναι κυρίως οι επαναλαμβανόμενες παροχές για παραχώρηση ενός πράγματος προς χρήση δύναμει σύμβασης μίσθωσης ή προς χρήση και κάρπωση δύναμει σύμβασης αγρομίσθωσης ή επικαρπίας (ΑΠ 255/2000 Νόμος· ΕφΠατρ 517/2003 ΔΕΕ 2004, 940· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 12 αρ. 5). Η έννομη σχέση ερμηνεύεται στενά και νοείται κάθε σχέση με την οποία παραχωρείται από το δικαιούχο η χρήση του πράγματος «εν' ανταλλάγματι», διότι διαφορετικά η έννοια των πολιτικών καρπών πράγματος της § 3 του άρθρ. 961 μπορεί να ταυτιστεί με την έννοια των καρπών δικαιώματος της § 2 (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 36· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 13 αρ. 11). Δεν συνιστά πολιτικό καρπό το αντίλλαγμα από την εκποίηση πράγματος, ούτε η αποζημίωση από απαλλοτρίωση (*Βαθρακοκοιλής*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 961 αρ. 5), διότι πρόκειται για αποτελέσματα της διάθεσης του κυρίου του πράγματος. Επίσης δεν συνιστά πολιτικό καρπό το κέρδος από λαχείο, διότι δεν αποτελεί πρόσοδο, αλλά ωφέλεια από τη σύμβαση αγοράς «ελπίδας» ως «δώρο της τύχης» (*donum fortunae*· βλ. *Τούση*, Εμπράγματο, σ. 109). Συγκεκριμένα, κατά τη συνήθη πορεία των πραγμάτων, το λαχείο δεν παράγει την εν λόγω ωφέλεια (κέρδος), επομένως δεν υφίσταται στενός αιτιώδης σύνδεσμος μεταξύ του εν λόγω δικαιώματος προσδοκίας και του τυχόν αποκτηθέντος ποσού (βλ. *Λαδογιάννη*, § 3 αρ. 62· πρβλ. *Κορνηλάκη*, Ειδ. Ενοχικό Ι, σ. 399, 423). Αντιθέτως, πολιτικούς καρπούς αποτελούν οι πρόσοδοι αυτοκινήτου εφόσον το διαχειρίζεται οργανισμός αστικών συγκοινωνιών και επίσης τα χρήματα που αποκτά ο συγγραφέας ή ο εφευρέτης από την παραχώρηση του συγγραφικού δικαιώματος ή του δικαιώματος στην εφεύρεση αντίστοιχα (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 37-38).
- 7 Γ. Καρποί δικαιώματος.** Καρποί δικαιώματος ονομάζονται οι πρόσοδοι τις οποίες αποφέρει στον φορέα το δικαίωμα σύμφωνα με τον προορισμό του (φυσικοί καρποί δικαιώματος), π.χ. πέτρες λατομείου που λαμβάνει ο επικαρπωτής, δύναμει του δικαιώματος της επικαρπίας ή με βάση κάποια έννομη σχέση (πολιτικοί καρποί δικαιώματος· βλ. ΕφΑθ 3403/2006 ΔΕΕ 2006, 1142), π.χ. τόκοι απαίτησης που εισπράττει ο δανειστής. Επομένως, οι καρποί δικαιώματος (όπως και οι καρποί πράγματος) διαχωρίζονται σε φυσικούς (ή άμεσους) καρπούς και σε πολιτικούς (ή έμμεσους) καρπούς δικαιώματος (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 12 αρ. 6). Καρπούς δικαιώματος συνιστούν και οι περιοδικές δόσεις των χρημάτων ή άλλων αντικαταστατών πραγμάτων (βλ. άρθρ. 840) που πορίζεται ο δικαιούχος της ισόβιας προσόδου (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 35).
- 8 Ι. Φυσικοί (άμεσοι) καρποί δικαιώματος.** Οι φυσικοί (ή άμεσοι) καρποί δικαιώματος διακρίνονται σε οργανικά προϊόντα του δικαιώματος και σε προϊόντα σύμφωνα με τον προορισμό του. Δεν αποτελεί όμως καρπό δικαιώματος η πραγμάτωσή του, επομένως το ποσό της εξόφλησης ή ο τόκος απαίτησης, εφόσον με την εξόφληση παύει να υφίσταται το δικαίωμα, ούτε το αντίλλαγμα από την εκποίηση δικαιώματος (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 36).
- 9 1. Οργανικοί καρποί δικαιώματος.** Οργανικοί καρποί δικαιώματος ονομάζονται τα οργανικά προϊόντα που παράγονται κατά τους φυσικούς νόμους, οργανικά και περιοδικά από το πράγμα χωρίς βλάβη του, όταν τους λαμβάνει όχι ο κύριος, αλλά αυτός που έχει περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα (ή ο επικαρπωτής ή εννεχυρούχος δανειστής) ή ενοχικό (π.χ. μισθωτής), δύναμει του δικαιώματός του (π.χ. τα πορτοκάλια αγροκτήματος όταν τα λαμβάνει ο επικαρπωτής δύναμει του δικαιώματος της επικαρπίας ή ο μισθωτής δύναμει σύμβασης αγρομίσθωσης· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 12 αρ. 7).
- 10 2. Προϊόντα δικαιώματος σύμφωνα με τον προορισμό του.** Προϊόντα δικαιώματος σύμφωνα με τον προορισμό του ονομάζονται τα προϊόντα πράγματος σύμφωνα με τον προορισμό του (π.χ. πέτρες λατομείου) όταν τα λαμβάνει αμέσως από το πράγμα αυτός που έχει περιορισμένο εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα (π.χ. επικαρπωτής ή μισθωτής αντίστοιχα), δύναμει του δικαιώματός του (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 961 αρ. 12).
- 11 II. Πολιτικοί καρποί δικαιώματος.** Κατά το γράμμα της § 3 του άρθρ. 961 πολιτικοί καρποί δικαιώματος χαρακτηρίζονται οι πρόσοδοι τις οποίες αποφέρει στον φορέα το δικαίωμα σύμφωνα με κάποια έννομη σχέση με τρίτον (ΑΠ 340/2010 Νόμος). Για παράδειγμα πολιτικοί καρποί δικαιώματος θεωρούνται οι τόκοι απαίτησης που εισπράττει ο δανειστής (ΕφΑθ 4060/2006 ΕλλΔνη 2008, 278· ΕφΑθ 3356/2006 ΕλλΔνη 2007, 267· βλ. *Πανάγο*, ΝοΒ 2001, 1245), το μέρισμα μετοχής, ή τα έσοδα του πνευματικού δημιουργού από την εκμετάλλευση των δικαιωμάτων του πάνω στα προϊόντα της διάνοιάς του. Η διαφορά με τους πολιτικούς καρπούς πράγματος βρίσκεται στο ότι τους πολιτικούς καρπούς δικαιώματος τους εισπράττει αυτός που έχει περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα π.χ. ο επικαρπωτής εάν πρόκειται για μίσθωση ακινήτου, ενώ τους πολιτικούς καρπούς πράγματος ο ιδιοκτή-

της (Αγγ. Γεωργιάδη, άρθρ. 961 αρ. 14). Πολιτικοί καρποί δικαιώματος θεωρούνται μόνο τα εισοδήματα από το δικαίωμα και όχι το ίδιο το αντικείμενο του δικαιώματος, ή.χ. μόνο οι τόκοι της απαίτησης και όχι η απαίτηση, ούτε το τίμημα πώλησής του (Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη, σ. 36). Επίσης, δεν θεωρείται πολιτικός καρπός το (αφηρημένο) δικαίωμα προτίμησης σε νέο μετοχικό κεφάλαιο, διότι δεν αποτελεί συνεχή, κανονικά επαναλαμβανόμενη πρόσοδο της μετοχής (όπως τα μερίσματα), αλλά απόρροια του ενσωματωμένου στη μετοχή δικαιώματος, για την κτήση νέων μετοχών (ΕφΑθ 3403/2006 ΔΕΕ 2006, 1142).

Δ. Σημασία της ρύθμισης. Ι. Κτήση καρπών. Στα άρθρ. 1064-1068 ρυθμίζεται η κτήση των φυσικών καρπών. Συγκεκριμένα προβλέπεται ότι τους καρπούς αποκτά ο κύριος του καρποφόρου πράγματος μετά τον αποχωρισμό τους από το τελευταίο (άρθρ. 1064). Ωστόσο εάν κάποιος έχει δικαίωμα πάνω στο ξένο πράγμα (π.χ. επικαρπία), αποκτά τους καρπούς με τον αποχωρισμό τους (άρθρ. 1065), εκτός εάν υπάρχει καλόπιστος νομέας ή κάποιος που έχει καλόπιστη νομή επικαρπίας κατά το στάδιο του αποχωρισμού των καρπών από το καρποφόρο πράγμα, οπότε τους αποκτά εκείνος (άρθρ. 1066). Επίσης, το πρόσωπο που έχει δικαίωμα από ενοχική σχέση (π.χ. αγρομίσθωση) με τον κύριο του πράγματος ή άλλο δικαιούχο γίνεται κύριος των καρπών μόλις αποκτήσει τη νομή τους (άρθρ. 1067), έστω κι αν αυτός που παραχώρησε το ενοχικό δικαίωμα δεν ήταν αληθινός δικαιούχος αλλά απλός νομέας, εφόσον ο τρίτος ήταν καλόπιστος κατά το στάδιο απόκτησης των καρπών (άρθρ. 1068). Στο άρθρ. 1009 καθιερώνεται εξαίρεση από τα προαναφερθέντα άρθρα για τους καρπούς που πέφτουν σε γειτονικό ακίνητο, τους οποίους ο κύριος δεν δικαιούται να αναζητήσει (Αγγ. Γεωργιάδη, άρθρ. 961 αρ. 16).

ΙΙ. Το δικαίωμα στους καρπούς. Αν στο καρποφόρο πράγμα υπάρχει συγκυριότητα, κάθε συγκύριος δικαιούται να λάβει ανάλογη μερίδα των καρπών, φυσικών ή πολιτικών (άρθρ. 1113 σε συνδ. με άρθρ. 786· βλ. ΑΠ 1259/2007 Νόμος· ΕφΑθ 122/2002 Αρμ 2002, 1479· ΜΠρΘεσ 16259/2002 Αρμ 2003, 650· ΕιρΝικ 36/2007 ΑρμΝ 2007, 353). Το ίδιο ισχύει και για τους συγκληρονόμους όσον αφορά στους καρπούς της κληρονομίας (άρθρ. 1884 σε συνδ. με άρθρ. 786). Στο άρθρ. 1023 § 1 προβλέπεται ότι οι καρποί του δέντρου που βρίσκεται στα όρια μεταξύ δύο ακινήτων ανήκουν στους ιδιοκτήτες των ακινήτων αυτών κατά ίσα μέρη. Ο επικαρπωτής ακινήτου θεωρείται κύριος των καρπών του ακινήτου (άρθρ. 1065), ωστόσο με τη λήξη της επικαρπίας ενδέχεται να υποχρεωθεί σε απόδοση μέρους αυτών στον κύριο του ακινήτου κατά άρθρ. 1163 (Αγγ. Γεωργιάδη, άρθρ. 961 αρ. 17). Η έκταση του δικαιώματός του καθορίζεται στα άρθρ. 619 και 1150 (Τούσης, Εμπράγματο, σ. 109). Στο άρθρ. 963 ορίζεται ότι εκείνος που έχει δικαίωμα στους φυσικούς καρπούς πράγματος ή δικαιώματος για έναν ορισμένο χρόνο –εφόσον δεν ορίστηκε κάτι άλλο– λαμβάνει μόνο όσους αποχωρίστηκαν κατά την διάρκεια του δικαιώματος, ενώ αν πρόκειται για πολιτικούς καρπούς λαμβάνει όσο μέρος αναλογεί στη διάρκεια του δικαιώματός του. Επιπροσθέτως, ο υπόχρεος σε απόδοση καρπών έχει δικαίωμα αποζημίωσης για τις δαπάνες που καταβλήθηκαν για την παραγωγή τους, εφόσον αυτές δεν υπερβαίνουν την αξία τους (βλ. παρακ. άρθρ. 963-964).

ΙΙΙ. Έννομες συνέπειες από ρητές διατάξεις του ΑΚ. Οι ρητρημένοι καρποί μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο πώλησης (μέλλουσα σοδειά) ή αντικείμενα ενenchύρου. Το ίδιο ισχύει και για τους καρπούς που δεν είναι ήδη ρητρημένοι, αλλά πρόκειται να ακολουθήσουν, σύμφωνα με το άρθρ. 2 ν. 2844/2000, οπότε η ενenchύραση αποκτά ενέργεια με τη γέννηση των καρπών (βλ. Βαθρακοκοίλη, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 961 αρ. 7, σχετικά με παλαιότερο νόμο περί ενenchύρου σε μελλογονικούς καρπούς). Ωστόσο, το δικαίωμα ενenchύρου δεν εκτείνεται στους καρπούς του πράγματος που αποχωρίστηκαν από αυτό, εκτός εάν συμφωνήθηκε αλλιώς (άρθρ. 1220). Ο όρος «καρποί» αναφέρεται συχνά σε διατάξεις της αγρομίσθωσης και της επίμορτης αγροληψίας (βλ. άρθρ. 626, 631, 643-645), όπως και σε διατάξεις του κληρονομικού δικαίου (βλ. άρθρ. 1874, 1938, 1941, 2003).

ΙV. Δικονομικά. Οι καρποί ακινήτου που δεν έχουν αποχωριστεί από αυτό αποτελούν συστατικά του (βλ. παραπ. άρθρ. 954), επομένως εκτείνεται και σε αυτούς η υποθήκη (βλ. άρθρ. 1282) ή η κατάσχεση ακινήτου (άρθρ. 992 § 2 ΚΠολΔ). Εάν μετά τον αποχωρισμό τους περιήλθαν στην κυριότητα του κυρίου (άρθρ. 1064) ή του καλόπιστου νομέα (άρθρ. 1066) εξακολουθούν να βαρύνονται με υποθήκη (ΕφΠατρ 867/2003 ΑxN 2004, 281). Αντιθέτως, εάν περιήλθαν στην κυριότητα τρίτου προσώπου (βλ. άρθρ. 1064-1068), ο ενυπόθηκος δανειστής δεν δικαιούται να τους απαιτήσει κατά αυτού (βλ. άρθρ. 1283· Αγγ. Γεωργιάδη, άρθρ. 961 αρ. 19). Σε περίπτωση που δεν προηγήθηκε κατάσχεση ακινήτου, οι καρποί δύναται να κατασχεθούν αυτοτελώς σύμφωνα με τις διατάξεις για την κατάσχεση στην κινήτη περιουσία του οφειλέτη (βλ. άρθρ. 953 επ. ΚΠολΔ). Ωστόσο, η κατάσχεση (φυσικών) καρπών δεν δύναται να πραγματοποιηθεί νωρίτερα του μηνός από το συνήθη χρόνο ωριμάνσεώς τους (βλ. άρθρ. 953 § 5 ΚΠολΔ). Ο πλειστηριασμός των καρπών δύναται να πραγματοποιηθεί ακόμη και πριν τον αποχωρισμό τους από το κύριο πράγμα, ενώ και ο υπάλληλος του πλειστηριασμού δύναται να διατάξει να γίνει συγκομιδή των καρπών πριν τον πλειστηριασμό (βλ. άρθρ. 968 ΚΠολΔ· Αγγ. Γεωργιάδη, άρθρ. 961 αρ. 20).

962 Ωφελήματα. Ωφελήματα είναι όχι μόνο οι καρποί του πράγματος ή του δικαιώματος αλλά και κάθε όφελος που παρέχει η χρήση του πράγματος ή του δικαιώματος.

Βιβλιογραφία: Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη, Το δικαίο των καρπών (1979).

Άρθρο 962

- 1 **Α. Έννοια ωφελημάτων.** Κάθε όφελος που παρέχει η χρήση του πράγματος ή του δικαιώματος αποτελεί ωφέλημα (ΑΠ 362/2011 Νόμος· ΕφΑθ 3403/2006 Νόμος· ΕφΑθ 3356/2006 ΕλλΔνη 2007, 267· ΕφΠατρ 517/2003 ΔΕΕ 2004, 940· ΕφΠατρ 867/2003 Νόμος· ΕφΑθ 2653/2000 ΕλλΔνη 2001, 217· ΕιρΝικ 36/2007 ΑρχΝ 2007, 353). Επομένως, η έννοια του ωφελήματος είναι έννοια γένους, δηλ. ευρύτερη από την έννοια είδους των καρπών (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 12 αρ. 10). Ωφέλημα θεωρείται επί παραδείγματι και η εξοικονόμηση της δαπάνης στην οποία θα υποβαλλόταν ο ιδιοκτήτης ακινήτου (π.χ. λόγω μίσθωσης) εάν δεν χρησιμοποιούσε το ακίνητό του ως κατοικία (ΑΠ 540/2002 Νόμος· ΕφΑθ 250/2007 ΕφΑΔ 2008, 300· Εφίλων 302/2004 ΕλλΔνη 2006, 270· ΕφΑθ 2653/2000 ΕλλΔνη 2001, 217· *Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 27· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 962 αρ. 1). Ωφέλημα θεωρείται επίσης η αποζημίωση την οποία δικαιούται να απαιτήσει ένας κοινωνός από τους λοιπούς κοινωνούς, οι οποίοι εκμισθώνουν αστικό ακίνητο (ΑΠ 362/2011 Νόμος· ΕφΛαρ 291/2007 Δικογρ. 2007, 321). Η μισθωτική αξία υπολογίζεται ανάλογα με τις μισθωτικές συνθήκες σε συνδυασμό με την κατάσταση του ακινήτου (ΑΠ 1793/2006 Νόμος· ΑΠ 1465/2006 Νόμος· ΑΠ 440/2000 ΕλλΔνη 2000, 1268· ΜΠρΑθ 4407/2007 ΑρχΝ 2008, 350). Τα εκτός των καρπών ωφέληματα που παρέχει η χρήση του πράγματος ή του δικαιώματος ονομάζονται ωφελήματα εν στενή έννοια (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 962 αρ. 2· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 962 αρ. 1).
- 2 **Β. Οφέλη. Ι. Από τη χρήση του πράγματος.** Το όφελος είναι έννοια ευρύτερη από την έννοια του ωφελήματος (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 962 αρ. 1). Συνήθως με τον όρο οφέλη από τη χρήση του πράγματος νοούνται οι απολαβές από τη χρήση του πράγματος, π.χ. μίσθωση διαμερίσματος από τον ιδιοκτήτη ή οι διάφορες χρησιμότητες που παρέχει η χρήση του πράγματος αυτού, π.χ. διαμέρισμα που χρησιμοποιείται ως κατοικία ή αυτοκίνητο που χρησιμοποιείται ως μέσο κυκλοφορίας ή μεταφοράς (Εφίλων 302/2004 ΕλλΔνη 2006, 270· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 12 αρ. 11). Για το χαρακτηρισμό ενός πράγματος ως ωφελήματος δεν ενδιαφέρει εάν το όφελος από τη χρήση του είναι περιουσιακό ή όχι (ΑΠ 440/2000 Νόμος· *Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 962 αρ. 4). Συνεπώς και το όφελος από τη χρησιμοποίηση ενός μουσικού οργάνου ή π.χ. για αναψυχή θεωρείται ωφέλημα με τη έννοια του άρθρ. 962. Αντίθετα, το αντάλλαγμα από την απαλλοτρίωση, την εκποίηση ή την εμπράγματη επιβάρυνση του πράγματος δεν αποτελεί ωφέλημα διότι οι ενέργειες αυτές θεωρούνται συνέπειες της εξουσίας διάθεσης του δικαιώματος στο πράγμα και όχι μορφές χρήσης του (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 47). Επίσης αμφισβητείται εάν αποτελεί ωφέλημα το μέρος του κρυμμένου θησαυρού που αποκτά κατά το άρθρ. 1093 ο κύριος του πράγματος στο οποίο βρέθηκε (βλ. *Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 46-47). Κατά την κρατούσα άποψη δεν αποτελεί ωφέλημα, διότι δεν προέρχεται από τη χρήση του πράγματος, αλλά από την ανεύρεση του θησαυρού (βλ. *Βάλληνδα*, ΑΚ, άρθρ. 962, σ. 20· *Σπυριδάκη/Περάκη*, ΑΚ, άρθρ. 962 αρ. 2). Για τον ίδιο λόγο δεν θεωρούνται ωφελήματα από ακίνητο τα κληδιά και οι ρίζες των δέντρων, τα οποία δικαιούνται κατά το άρθρ. 1008 να αποκόψει ο κύριος γειτονικού ακινήτου εάν εμποδίζουν τη χρήση του.
- 3 **ΙΙ. Από τη χρήση του δικαιώματος.** Σε περίπτωση που η χρήση του δικαιώματος ταυτίζεται με τη χρήση του πράγματος πάνω στο οποίο υπάρχει το δικαίωμα, τα οφέλη από τη χρήση αυτή, εάν τα πορίζεται ο κύριος του πράγματος, ονομάζονται οφέλη από τη χρήση του πράγματος (π.χ. κέρδος από ιδιοκατοίκηση, εάν ο κύριος ακινήτου το χρησιμοποιεί για να κατοικεί ο ίδιος). Αντίθετα, εάν τα οφέλη πορίζεται ο δικαιούχος από ενοχική σχέση (π.χ. ο μισθωτής) ή ο δικαιούχος περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος (π.χ. ο επικαριωτής) ονομάζονται οφέλη από τη χρήση του δικαιώματος (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 962 αρ. 6· *Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 46). Σε περίπτωση που η χρήση του δικαιώματος δεν συνδέει τον δικαιούχο με ορισμένο πράγμα, ωφελήματα θεωρούνται τα οφέλη από την άσκηση του δικαιώματος, π.χ. δικαίωμα ψήφου του μετόχου σε συνέλευση μετόχων της ανώνυμης εταιρίας (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 962 αρ. 1). Το δικαίωμα προτίμησης του μετόχου σε περίπτωση έκδοσης νέων μετοχών δεν θεωρείται ωφέλημα διότι εξαρτάται και από άλλους παράγοντες, π.χ. από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και από την απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων (ΕφΑθ 3403/2006 Νόμος· *Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 962 αρ. 7· *Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 46). Ο όρος «ωφελήματα από τη χρήση του δικαιώματος» δύνανται, κατά μία άποψη, να αντικατασταθεί με τον όρο «ωφελήματα από την έννομη σχέση» στην οποία αντιστοιχεί το δικαίωμα αυτό, διότι η εν λόγω ευρύτερη έκφραση μπορεί να περιλάβει και περιπτώσεις που δεν είχε υπόψη του ο νομοθέτης του ΑΚ (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 48).
- 4 **Γ. Σημασία ωφελημάτων.** Σε περίπτωση αξίωσης από αδικαιολόγητο πλουτισμό σύμφωνα με τα άρθρ. 904 επ., αναζητείται κάθε ωφέλεια που αποκτήθηκε από την περιουσία ή με ζημία άλλου χωρίς νόμιμη αιτία (ΑΠ 440/2000 Νόμος· *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 962 αρ. 4). Σε περίπτωση αποκλειστικής χρήσης του κοινού πράγματος από έναν κοινωνό δικαιούνται οι άλλοι, και αν ακόμη δεν πρόβαλλαν αξίωση για σύγκληση, να απαιτήσουν από εκείνον που έκανε αποκλειστική χρήση του κοινού το οποίο αποκόμισε από τη χρήση των μεριδίων τους, το οποίο συνίσταται στην αξία της χρήσης αυτών των μεριδίων του κοινού (ΑΠ 6881/2008 Νόμος· ΑΠ 2191/2007 ΧρΙΔ 2007, 791· ΑΠ 1274/2007 ΕφΑΔ 2009, 417· ΑΠ 1302/2006 ΝοΒ 2007, 62· ΕφΑθ 6150/2009 Νόμος· ΕφΑθ 122/2002 Αρμ 2002, 1479· ΕφΘεσ 2840/2002 Αρμ 2003, 949· ΕιρΘεσ 3502/2005 Αρμ 2005, 1578). Το δικαίωμα του κοινωνού στα ωφελήματα από το κοινό πράγμα δεν υπόκειται σε καμία μείωση χωρίς τη συναίνεσή του (άρθρ. 792 § 2). Στην περίπτωση ωφελήματος

εν στενή εννοία (βλ. παραπ. *Λασκαρίδη*, άρθρ. 962 αρ. 1), η δαπάνη που εξοικονομείται δεν αποτελεί μίσθωμα, διότι δεν υφίσταται μισθωτική σχέση, αλλήλ ωφέλεια που πρέπει να αποδοθεί.

Σε πολλή διατάξεις τα ωφεληήματα αποτελούν όρο του πραγματικού του κανόνα δικαίου (*Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 962 αρ. 2). Κατά το άρθρ. 525, τα ωφεληήματα λαμβάνει ο αγοραστής του πράγματος από τη στιγμή που φέρει τον κίνδυνο αυτού. Επιπροσθέτως, κατά τη διάρκεια υπερημερίας του δανειστή, ο οφειλέτης που ευθύνεται για τα ωφεληήματα κάποιου αντικειμένου έχει υποχρέωση μόνο για όσα εξήγαγε (άρθρ. 357). Ο νομέας ευθύνεται για απόδοση των ωφελημάτων μετά την επίδοση της αγωγής (ΕφΑθ 250/2007 ΕφΑΔ 2008, 300), όπως επίσης και για τα ωφεληήματα που δεν εισέπραξε μετά την επίδοση, ενώ μπορούσε να τα εισπράξει κατά τους κανόνες της τακτικής διαχείρισης (άρθρ. 1096). Εάν ήταν κακόπιστος κατά το χρόνο που κατέλαβε το πράγμα ή έμαθε αργότερα ότι δεν είχε δικαίωμα νομής υπέχει ως προς το πράγμα και τα ωφεληήματά του την ίδια ευθύνη που έχει και για το χρόνο μετά την επίδοση της αγωγής (άρθρ. 1098). Εάν ο νομέας απόκτησε και διατηρεί καλόπιστα τη νομή πράγματος δεν ευθύνεται για το χρονικό διάστημα πριν την επίδοση της αγωγής σε απόδοση των ωφελημάτων (άρθρ. 1100). Ο υπερθεματιστής, ως νόμιμος κάτοχος και νομέας του πλειστηριασθέντος πράγματος, λαμβάνει τα ωφεληήματα και φέρει τα βάρη αυτού από την κατακύρωση (ΕφΑθ 3356/2006 Νόμος).

963 Όποιος έχει δικαίωμα να παίρνει τους φυσικούς καρπούς πράγματος ή δικαιώματος έως έναν ορισμένο χρόνο ή από έναν ορισμένο χρόνο παίρνει, εφόσον δεν ορίστηκε κάτι άλλο, μόνο εκείνους που αποχωρίστηκαν κατά τη διάρκεια του δικαιώματός του. Αν πρόκειται για πολιτικούς καρπούς, ιδίως μισθώματα, τόκους, μερίσματα, ή άλλες κανονικά επαναλαμβανόμενες προσόδους, ο δικαιούχος, εφόσον δεν ορίστηκε κάτι άλλο, παίρνει όσο μέρος αναλογεί στη διάρκεια του δικαιώματός του.

Βιβλιογραφία: *Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, Το δικαίο των καρπών (1979).

A. Έννοια του επιμερισμού των φυσικών καρπών (963 εδ. α'). Στο άρθρ. 963 δεν ρυθμίζεται ο τρόπος κτήσης των καρπών –αυτό γίνεται στα άρθρ. 1064-1068– αλλήλ το ζήτημα του επιμερισμού των καρπών όταν υπάρχουν περισσότεροι διαδοχικοί δικαιούχοι σε διάστημα μίας και μόνης παραγωγικής περιόδου. Η διαδοχή των δικαιούχων σε λήψη καρπών ανακύπτει από τη διαδοχή των φορέων του δικαιώματος επί των καρπών, π.χ. από τον κύριο στον επικαρπωτή ή από τον εκμισθωτή στον μισθωτή (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 65· *Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 963 αρ. 1· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 12 αρ. 5). Σε περίπτωση που δεν συμφωνήθηκε κάτι άλλο, ο δικαιούχος λήψης φυσικών καρπών πράγματος ή δικαιώματος λαμβάνει μόνο τους καρπούς που αποχωρίστηκαν κατά τη διάρκεια αυτού του δικαιώματός του. Για παράδειγμα, σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας αγροτικού ακινήτου οι καρποί που αποχωρίστηκαν έως την ημέρα μεταγραφής της σύμβασης μεταβίβασης του ακινήτου ανήκουν στον πριν από τη μεταγραφή κύριο. Εάν ο μέχρι της μεταγραφής κύριος συνέλθεισε καρπούς μετά τη μεταγραφή (π.χ. διότι καθυστέρησε να παραδώσει τη νομή του ακινήτου) υποχρεούται να τους αποδώσει στον μετά τη μεταγραφή κύριο στον οποίο ανήκουν κατά κυριότητα, αλλήλ δεν έχει αποκτήσει τη νομή τους (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 963 αρ. 3). Ο νέος κύριος του ακινήτου δύναται επίσης να διεκδικήσει τους καρπούς βάσει του άρθρ. 1094 ως αυτοτελή πράγματα επί των οποίων έχει αποκτήσει δικαίωμα κυριότητας (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 66).

B. Έννοια επιμερισμού των πολιτικών καρπών (963 εδ. β'). Σύμφωνα με το άρθρ. 963 εδ. β', καθένας από τους διαδοχικούς δικαιούχους πολιτικών καρπών λαμβάνει από αυτούς όσο μέρος αναλογεί στη διάρκεια του δικαιώματός του (*pro rata temporis*· βλ. ΑΠ 362/2011 Νόμος· ΑΠ 73/2004 Νόμος· ΕφΠειρ 175/2005 ΑρΧΝ 2009, 551· ΕφΘεσ 611/1985 Αρμ 1986, 415). Εάν π.χ. εκμισθωμένο ακίνητο εκποιήθηκε ή επιβαρύνθηκε με επικαρπία, ο πωλητής και ο αγοραστής ή ο κύριος και ο επικαρπωτής αντίστοιχα θα λάβουν το τμήμα των μισθωμάτων που αντιστοιχεί στη διάρκεια των δικαιωμάτων τους. Εάν ο επικαρπωτής εκμισθώσει το ακίνητο π.χ. για έξι έτη και εισπράξει ολόκληρο το μίσθωμα προκαταβολικά, αλλήλ αποβιώσει τέσσερα έτη μετά τη σύναψη της μίσθωσης, οι κληρονόμοι του υποχρεούνται να αποδώσουν στον κύριο του ακινήτου τα 2/6 του ποσού που εισέπραξε ο κληρονομούμενος επικαρπωτής (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 963 αρ. 6). Στην έννοια των πολιτικών καρπών κατά το άρθρ. 963 εδ. β' περιλαμβάνονται ενδεικτικά τα μισθώματα, οι τόκοι, τα μερίσματα και οι λοιπές κανονικά επαναλαμβανόμενες πρόσδοι (ΕφΑθ 3403/2006 Νόμος· ΕιρΑθ 2403/2006 ΕΕμπΔ 2007, 75), π.χ. κέρδη από συμμετοχή σε επιχείρηση. Για να θεωρηθούν «κανονικά επαναλαμβανόμενες» οι πρόσδοι που αναφέρει η διάταξη δεν απαιτείται επανάληψη του ίδιου ποσού. Επομένως, οι πρόσδοι θεωρούνται κανονικά επαναλαμβανόμενες και όταν τα ποσά των πολιτικών καρπών δεν είναι πάντοτε ίσα π.χ. εξαιτίας αυξομειώσεων του ποσοστού των τόκων (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 963 αρ. 7). Το αφηρημένο δικαίωμα προτίμησης στην απόκτηση μετοχών δεν αποτελεί σύμφωνα με τον προορισμό του, κανονική, επαναλαμβανόμενη πρόσδοι της μετοχής, όπως τα μερίσματα αλλήλ απόρροια του ενσωματωμένου στη μετοχή δικαιώματος για την κτήση νέων μετοχών (ΕφΑθ 3403/2006 Νόμος· ΕιρΑθ 2403/2006 ΕΕμπΔ 2007, 75· βλ. παραπ. άρθρ. 961 αρ. 11).

Γ. Σχέση με άλλες διατάξεις. Η παρούσα διάταξη εφαρμόζεται με τα άρθρ. 1064, 1065 περί κτήσεως των καρπών από τον κύριο του ακινήτου ή τον επικαρπωτή μετά τον αποχωρισμό τους. Επομένως, εκτός του κυρίου και ο

Άρθρο 964

επικαρπωτής αποκτά τους καρπούς που αποχωρίστηκαν μετά τη σύσταση της επικαρπίας (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 66-67). Εξ άλλου κατά το άρθρ. 1066, εκείνος που νέμεται το πράγμα με καλή πίστη γίνεται κύριος των καρπών ή των προϊόντων διά του αποχωρισμού, εφόσον με τον αποχωρισμό βρίσκεται ακόμα σε καλή πίστη. Τέλος, κατά το άρθρ. 1067 εκείνος που από ενοχική σχέση με τον κύριο του πράγματος ή τον δικαιούχο έχει δικαίωμα να πάρει τα προϊόντα γίνεται κύριος αυτών όταν αποκτήσει τη νομή τους. Σε περίπτωση εκμίσθωσης ακινήτου σε τρίτο χωρίς ταυτόχρονη παράδοση της κατοχής, οι καρποί που συλλέγονται από τον κύριο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ανήκουν κατά το άρθρ. 969 εδ. α' στον μισθωτή, ο οποίος μπορεί να τα διεκδικήσει με βάση τη σύμβαση μίσθωσης (*Κουνουγέρη-Μανωλεδάκη*, σ. 67-68· *Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 962 αρ. 5).

- 4 **Δ. Διάταξη ενδοτικού δικαίου.** Η διάταξη του άρθρ. 963 είναι ενδοτικού δικαίου, διότι οι ρυθμίσεις που περιέχει στα δύο εδάφια ισχύουν «εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά». Επομένως, με νόμο, με σύμβαση ή με διάταξη τελεωταίας βοήθησης είναι δυνατή διαφορετική ρύθμιση. Καθορίζονται διαφορετικές ρυθμίσεις με το άρθρ. 614, 616 σε συνδ. με το άρθρ. 620 περί εισόδου στη μισθωτική σχέση εκείνου που αποκτά το ακίνητο, με το άρθρ. 636 περί υποχρέωσης του μισθωτή αγροτικού ακινήτου να αφήσει ορισμένα προϊόντα του ακινήτου μετά τη λήξη της μίσθωσης, με τα άρθρ. 1096 επ. περί υποχρέωσης του νομέα να αποδώσει στον κύριο τα εξαχθέντα ωφελήματα και με το άρθρ. 1150 περί περιέλευσης στον ψιλό κύριο των καρπών που συνέλλεξε ο επικαρπωτής καθ' υπέρβαση της τακτικής εκμετάλλευσης (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 962 αρ. 8).

964 Ο υπόχρεος από το νόμο σε απόδοση καρπών έχει δικαίωμα αποζημίωσης για τις δαπάνες που καταβλήθηκαν για την παραγωγή των καρπών, εφόσον οι δαπάνες αυτές δεν υπερβαίνουν την αξία των καρπών.

- 1 **Α. Εφαρμογή της διάταξης.** Σε περίπτωση που τους καρπούς συλλέγει άλλος, εκτός από τον δικαιούχο των άρθρ. 1064-1068, ο πρώτος έχει μαζί με την υποχρέωση απόδοσής τους και αξίωση, βάσει του άρθρ. 964, για αποκατάσταση των δαπανών που κατέβαλε για την παραγωγή τους (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 964 αρ. 1). Ανώτατο όριο του ποσού αποκατάστασης των δαπανών αποτελεί η αξία των αποδοτέων καρπών (*Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 964 αρ. 3). Η διάταξη εφαρμόζεται επί καρπών κάθε είδους, δηλ. πράγματος ή δικαιώματος, φυσικούς ή πολιτικούς (*Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 964 αρ. 1). Η υποχρέωση απόδοσης των καρπών μπορεί να οφείλεται είτε σε μεταβίβαση της κυριότητάς τους είτε σε μεταβίβαση της νομής. Πηγάζει δε είτε από σύμβαση είτε από το νόμο (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 964 αρ. 2· αντιθ. *Σπυριδάκης*, ΑΚ, άρθρ. 964 αρ. 1, κατά τον οποίο η υποχρέωση πρέπει να πηγάζει μόνο από νόμο και όχι από δικαιοπραξία). Υπόχρεος από το νόμο θεωρείται ο οφειλέτης πράγματος σε περίπτωση δικής του υπερημερίας (άρθρ. 348) ή υπερημερίας του δανειστή (άρθρ. 357), ο πωλητής από τη στιγμή που τον κίνδυνο του πράγματος φέρει ο αγοραστής (άρθρ. 525), ο λήπτης αδικαιολόγητου πλουτισμού (άρθρ. 908, 912 § 2) ο νομέας στη διεκδικητική αγωγή (άρθρ. 1096, 1098), ο επικαρπωτής στην έκτακτη καρποφορία (άρθρ. 1150), ο εναγόμενος με την αγωγή περί κλήρου (άρθρ. 1874, 1876), ο πωλητής στην εκποίηση κληρονομίας (άρθρ. 1951) και ο βεβαρημένος με κληροδοσία (άρθρ. 2003). Το δικαίωμα αποζημίωσης υφίσταται τόσο επί εξαχθέντων όσο και επί συλλεγτέων καρπών (βλ. *Σπυριδάκη/Περάκη*, ΑΚ, άρθρ. 964 αρ. 3· *Τριάντο*, ΑΚ, άρθρ. 964 άρθρ. 1).
- 2 **Β. Περιεχόμενο και έκταση της αξίωσης.** Το περιεχόμενο της αξίωσης του υπόχρεου σε απόδοση των καρπών αφορά στην αποκατάσταση των δαπανών που κατέβαλε για την παραγωγή τους, εφόσον αυτές οι δαπάνες, κατά την αντίληψη των συναλληγών, υπόκεινται στους κανόνες τακτικής εκμετάλλευσης (ΑΠ 205/1974 ΝοΒ 1974, 1156· ΕιρΜουρ 1/1984 Αρμ 1986, 785). Σε κάθε περίπτωση, για λόγους οικονομίας ορίζεται ότι η αξία των δαπανών δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερη από την αξία των καρπών (ΕιρΜουρ 1/1984 Αρμ 1986, 785). Η μη υπέρβαση της αξίας των καρπών δεν αποτελεί όρο του παραδεκτού της αξίωσης του δικαιούχου των δαπανών, αλλά κριτήριο προσδιορισμού του ανώτατου ύψους της δικαιούμενης δαπάνης (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 964 αρ. 5). Στις δαπάνες παραγωγής περιλαμβάνονται όλες οι παροχές που έχουν περιουσιακή αξία και τις οποίες κατέβαλε ο υπόχρεος για τη γένεση, συντήρηση, αύξηση και συλλογή των καρπών (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 964 αρ. 4). Για παράδειγμα, εάν πρόκειται για συλλογή φυσικών καρπών (π.χ. φρούτων) αγροτικού ακινήτου, θεωρούνται δαπάνες τα έξοδα σποράς, λίπανσης, ραντίσματος και συγκομιδής ή η προσωποική εργασία του υπόχρεου και των μελών της οικογένειάς του (βλ. *Παπαστερίου*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 13). Στις δαπάνες παραγωγής δεν περιλαμβάνονται οι τόκοι του χρηματικού κεφαλαίου που διατέθηκε για την παραγωγή των καρπών (βλ. ΑΠ 205/1974 ΝοΒ 1974, 1156· ΕιρΜουρ 1/1984 Αρμ 1986, 785).
- 3 **Γ. Φύση και τρόπος άσκησης της αξίωσης.** Η αξίωση για απόδοση των δαπανών είναι αυτοτελής ενοχική αξίωση του υπόχρεου σε απόδοση καρπών εναντίον του δικαιούχου και όχι απλό δικαίωμα επίδοσης. Εάν η αξίωση απόδοσης των καρπών αποσβέστηκε (ΠρΛασιθ 73/1953 ΝοΒ 1953, 720) ή δεν ασκήθηκε, δεν δύναται να ασκηθεί ούτε η αξίωση του άρθρ. 964 (*Αγγ. Γεωργιάδη*, άρθρ. 964 αρ. 6). Η αξίωση απόδοσης δαπανών μπορεί να ασκηθεί αυτοτελώς με ιδιαίτερη αγωγή, με ένσταση επίδοσης ή με ένσταση συμψηφισμού, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις τους (*Μπαλή*, Γεν. Αρχαι⁸, σ. 524). Ένσταση επίδοσης (άρθρ. 325) έχει δικαίωμα να προβάλλει ο εναγόμενος προς απόδοση των καρπών οπότε θα καταδικαστεί μεν να αποδώσει τους καρπούς, αλλά με την προϋπόθεση της ταυτόχρονης καταβολής σε αυτόν των δαπανών, σύμφωνα με το άρθρ.

329. Στην περίπτωση του συμψηφισμού (άρθρ. 440 επ.), εάν η αξίωση προς απόδοση των καρπών είναι ή μπορεί να μετατραπεί σε χρηματική, ο υπόχρεος δύναται να την συμψηφίσει με την ανταξίωσή του προς αποκατάσταση των δαπανών.

Δ. Διάταξη ενδοτικού δικαίου. Η ρύθμιση του άρθρ. 964 είναι ενδοτικού δικαίου υπό την έννοια ότι μπορεί να αποκλειστεί με αντίθετη, ρητή ή σιωπηρή, συμφωνία. Δύναται π.χ. να συμφωνηθεί ότι ο υπόχρεος σε απόδοση των καρπών της επόμενης παραγωγικής περιόδου δεν θα έχει δικαίωμα να ζητήσει τις δαπάνες παραγωγής τους (Αγγ. Γεωργιάδη, άρθρ. 964 αρ. 4· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 964 αρ. 2). Επίσης, ειδικές διατάξεις υπερσχίζουν της γενικής διάταξης του άρθρ. 964. Κατά το άρθρ. 631 περί αγρομίσθωσης, εάν η μίσθωση λύθηκε κατά τη διάρκεια του μισθωτικού έτους ο μισθωτής δεν έχει δικαίωμα στους καρπούς που δεν έχουν ακόμη αποχωριστεί κατά το χρόνο της λύσης. Δικαιούται μόνο να απαιτήσει τις δαπάνες για την παραγωγή τους, εφόσον οι τελευταίες δεν υπερβαίνουν την αξία των καρπών (Βλ. *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 964 αρ. 2· *Λασκαρίδη*, σε ΣΕΑΚ Ι, άρθρ. 631 αρ. 3).

965 Βάρη του πράγματος. Όποιος φέρει τα βάρη του πράγματος έως έναν ορισμένο χρόνο ή από έναν ορισμένο χρόνο, αν τα βάρη αυτά είναι από τα περιοδικώς καταβαλλόμενα, ευθύνεται, εφόσον δεν ορίστηκε κάτι διαφορετικό, ανάλογα με τη διάρκεια της υποχρέωσής του. Όταν πρόκειται για άλλα βάρη, ευθύνεται για όσα έγιναν απαιτητά κατά τη διάρκεια της υποχρέωσής του.

Βιβλιογραφία: Παντελίδου, Αξίωση δαπανών και διεκδίκηση² (2006)· Χριστακάκου-Φωτιάδη, Η εξασφάλιση του δανειστή με προσωπικές ασφάλειες εκ του νόμου (2002).

Α. Δικαιολογητικός λόγος θέσεως – φύση της αξίωσης. Το άρθρ. 965 καθιερώνει ενοχική αξίωση αποκατάστασης των βαρών που καταβλήθηκαν από μη υπόχρεο. Στη διάταξη ρυθμίζεται μόνο η εσωτερική σχέση μεταξύ περισσότερων υπόχρεων που καταβλήθηκαν τα βάρη ενός πράγματος ή δικαιώματος. Η εξωτερική σχέση μεταξύ δικαιιοπαρόχου και υπόχρεου των βαρών ρυθμίζεται βάσει συγκεκριμένης έννομης σχέσης (π.χ. του πωλητή και του αγοραστή πράγματος ρυθμίζεται από τα ΑΚ 513 επ.). Ο δικαιούχος των βαρών (π.χ. το δημόσιο στο παράδειγμα με τα τέλη κυκλοφορίας) συνεννοείται ευχερέστερα με τον τελευταίο υπόχρεο (π.χ. τον αγοραστή του αυτοκινήτου), ο οποίος εάν δεν υποχρεούται στην καταβολή του βάρους βάσει του άρθρ. 965 μπορεί με τη σειρά του να τα αναζητήσει από τον προηγούμενο υπόχρεο (π.χ. τον πωλητή του αυτοκινήτου). Η έννομη συνέπεια του άρθρου αυτού ομοιάζει με αυτή του άρθρ. 904 επ. καθώς και στις δυο περιπτώσεις αναζητείται η αποκατάσταση δαπανών, οι οποίες οδηγούν σε ωφέλεια τρίτου και όχι του δαπανήσαντος. Η αξίωση όμως του αδικαιολόγητου πλουτισμού εμφανίζει ένα σημαντικό μειονέκτημα σε σχέση με το άρθρ. 965. Ο αδικαιολόγητος πλουτισμός μπορεί κατά τη στιγμή της αναζήτησης (βλ. για τον κρίσιμο αυτό χρόνο άρθρ. 910-912) να μην είναι πλέον πλουσιότερος, οπότε επικαλούμενος την ένσταση του άρθρ. 909 να αποφύγει να καταβάλει την ωφέλεια που είχε λόγω καταβολής βαρών πράγματος ή δικαιώματος από μη υπόχρεο. Η δυνατότητα αυτή δεν υφίσταται για τον υπόχρεο και ωφεληθέντα κατά την εφαρμογή του άρθρ. 965. Απουσία του άρθρ. αυτού, για παράδειγμα, ο πωλητής ακινήτου και καταβαλόν τα απαιτητά τέλη αυτού απέναντι στο δημόσιο προ της μεταβίβασης δεν θα μπορούσε να αναζητήσει από τον αγοραστή το τμήμα των τελών που αντιστοιχεί στο μετά την μεταβίβαση χρόνο. Ακόμα και εάν ο πωλητής αναζητούσε τα βάρη αυτά επικαλούμενος τα άρθρ. 904 επ. θα υφίστατο ο κίνδυνος να επικαλεστεί ο υπόχρεος την απουσία πλουτισμού ή ωφέλειας. Αντίθετα με την εν λόγω διάταξη πρέπει να αποδοθούν στον πωλητή μέρος των τελών ακόμα και σε περίπτωση που ο πλουτισμός δεν υφίσταται (π.χ. καταστροφή του αμαξίου).

Το άρθρ. 965 περιέχει κανόνα ενδοτικού δικαίου, επομένως είναι δυνατή η διαφορετική ρύθμιση της κατανομής των βαρών είτε από το νόμο είτε από σύμβαση είτε από διάταξη τελευταίας βούλησης (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 965 αρ. 1· *Δημάκου*, άρθρ. 965 αρ. 8). Επίσης, σε ορισμένες διατάξεις το θέμα της καταβολής των βαρών ρυθμίζεται διαφορετικά, π.χ. κατά το άρθρ. 1101 ο κύριος υποχρεούται να αποδώσει στον νομέα τις δαπάνες για την πληρωμή των βαρών του πράγματος (βλ. και άρθρ. 1938, 2004, 1951). Το άρθρ. 965 βρίσκεται σε αντινομία με το άρθρ. 963, το οποίο ορίζει πώς γίνεται η κατανομή των καρπών, αλλά όχι και ο τρόπος κτήσης τους (βλ. ΕφΑθ 11239/1990 ΕλλΔνη 1992, 907· *Δημάκου*, άρθρ. 965 αρ. 1· *Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 12 αρ. 17· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 965 αρ. 1).

Β. Βασικές έννοιες. Ι. Η έννοια του βάρους. Η έννοια του βάρους δεν προκύπτει από το άρθρ. 965. Ως βάρη θεωρούνται οι υποχρεώσεις που βαρύνουν τον κύριο ή τον νομέα ή τον κάτοχο ενός πράγματος, όπως επίσης και το δανειστή ενός δικαιώματος υπό αυτή την ιδιότητά του (*Δημάκου*, άρθρ. 965 αρ. 5). Βάρη θεωρούνται ενδεκτικά οι τόκοι ενυπόθηκου δανείου, οι φόροι επί περιουσιακών αγαθών όπως τα τέλη κυκλοφορίας (βλ. ΑΠ 189/2011 Νόμος), τα ασφαλιστρα (βλ. Παντελίδου, σ. 63 υπ. 106) και η υποχρέωση παροχής διόδου. Αντίθετα δεν θεωρούνται βάρη υπό την έννοια του άρθρ. 965 τα εμπράγματα δικαιώματα επί του πράγματος, π.χ. η επικαρπία (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 965 αρ. 1). Στο άρθρ. 965 ρυθμίζεται η κατανομή των βαρών μεταξύ των διαδοχικών υπόχρεων, δηλ. η μεταξύ αυτών εσωτερική σχέση, ανεξαρτήτως του ποιος κατέβαλε τα βάρη αυτά (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 965 αρ. 3). Γίνεται δεκτό ότι η διάταξη, παρότι αναφέρεται σε

Άρθρο 966

βάρη πράγματος, περιλαμβάνει και τα βάρη δικαιώματος (*Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 965 αρ. 1). Τα βάρη μπορεί να προέρχονται από το νόμο (π.χ. φόροι) ή από δικαιοπραξία (π.χ. τόκοι ενυπόθηκου δανείου). Είναι αδιάφορο αν τα βάρη απορρέουν από το δημόσιο ή το ιδιωτικό δίκαιο. Επίσης είναι αδιάφορος ο χρόνος γέννησης και καταβολής του βάρους (*Βαθρακοκοϊλής*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 965 αρ. 1). Τα βάρη του άρθρ. 965 αποτελούν με την ευρεία έννοια έξοδα διοίκησης και χρησιμοποίησης του πράγματος, επομένως κάθε κοινωνός ενέχεται ως προς αυτά απέναντι στους λοιπούς κοινωνούς κατά την αναλογία της μερίδας του σύμφωνα με το άρθρ. 794 (ΑΠ 189/2011 Νόμος).

- 4 **II. Περιοδικώς καταβαλλόμενα βάρη.** Για να θεωρηθεί ένα βάρος περιοδικώς καταβαλλόμενο αρκεί η κανονική χρονική επανάληψη και δεν απαιτείται ποσοτική επανάληψη, δηλ. καταβολή του ίδιου ποσού κάθε φορά. Εάν τα βάρη επαναλαμβάνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα, ο υπόχρεος ευθύνεται για το τμήμα των βαρών που αντιστοιχεί στη διάρκεια του δικαιώματός του (*pro rata temporis*). Εάν κατά τη διάρκεια της χρονικής περιόδου η υποχρέωση καταβολής του βάρους περιέληθε σε άλλον, αυτός ευθύνεται για την καταβολή ολόκληρου του βάρους, εφόσον το χρέος έγινε απαιτητό κατά τη διάρκεια της υποχρέωσής του. Μετά την καταβολή ωστόσο έχει κατά του δικαιοπαρόχου του αξίωση επιστροφής μέρους του βάρους που αντιστοιχεί στη διάρκεια του δικαιώματός του (*Δημάκου*, άρθρ. 965 αρ. 6). Έστω π.χ. ότι ο πωλητής-δικαιοπάροχος οφείλει ανά τριμηνία τόκους ενυπόθηκου δανείου και έχει καταβάλει και τα βάρη της 3^{ης} τριμηνίας (1^{ης} Ιουλίου έως 30^{ης} Σεπτεμβρίου) και μεταβιβάζει την κυριότητα ακινήτου την 1^η Αυγούστου. Σε αυτή την περίπτωση ο πωλητής βάσει της ΑΚ 965 δικαιούται να απαιτήσει τα 2/3 των τόκων που κατέβαλε για την 3^η τριμηνία από τον νέο κύριο, για το διάστημα δηλ. των μηνών Αυγούστου και Σεπτεμβρίου.

- 5 **III. Λοιπά βάρη.** Άλλα βάρη –πέραν των περιοδικώς καταβαλλόμενων– θεωρούνται τα βάρη που καταβάλλονται εφάπαξ. Κρίσιμος χρόνος για τον καθορισμό του υπόχρεου καταβολής τους είναι το χρονικό σημείο που αυτά γίνονται απαιτητά. Τα εφάπαξ βάρη πράγματος (π.χ. τέλη κυκλοφορίας) ή δικαιώματος φέρει οριστικά ο μεταβιβάζων ένα πράγμα, εάν αυτά έγιναν απαιτητά πριν τη μεταβίβαση (*Γεωργιάδη*, Εμπράγματο, § 12 αρ. 17). Αντίθετα εάν αυτά έγιναν απαιτητά μετά τη μεταβίβαση, τα εφάπαξ βάρη αναλαμβάνει ο διάδοχος εφόσον έγιναν απαιτητά μετά τη μεταβίβαση (*Δημάκου*, άρθρ. 965 αρ. 2). Για παράδειγμα, εάν τα τέλη κυκλοφορίας αυτοκινήτου είναι απαιτητά την 15^η Ιανουαρίου και αυτό έχει μεταβιβαστεί μετά το χρονικό αυτό σημείο, τότε επιβαρύνεται ο πωλητής με την καταβολή τους. Αντίθετα εάν η εν λόγω μεταβίβαση πραγματοποιηθεί πρό της 15^{ης} Ιανουαρίου, τότε με την αποπληρωμή των τελών επιβαρύνεται ο αγοραστής.

- 6 **IV. Τρόποι διαδοχής στην υποχρέωση καταβολής των βαρών.** Μεταβίβαση υποχρέωσης υπάρχει ιδίως μεταξύ νομέα και κυρίου, κυρίου και επικαρπωτή (άρθρ. 1155), πωλητή και αγοραστή (άρθρ. 525), μισθωτή και εκμισθωτή (άρθρ. 590) βεβαρημένου και κληροδόχου ή κληρονόμου και καταπιστευματοδόχου, κληρονόμου και αγοραστή κληρονομίας (άρθρ. 1950-1951).

966 Πράγματα εκτός συναλλαγής. Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι τα κοινά σε όλους, τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημόσιων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών.

Βιβλιογραφία: *Δαγτόγλου*, Γενικό Διοικητικό Δίκαιο⁶ (2012)· *Ι. Καράκωστα*, Περιβάλλον και Δίκαιο³ (2011)· *Κονιδάρης*, Γνωμοδότηση, ΝοΒ 1989, 884· *Κούρτης*, Αστικό Δίκαιο Μεταμοσχεύσεων (2002)· *Παντελίδου*, Γνωμοδότηση, ΝοΒ 2008, 1139· *Παπαδοπούλου-Κλαμαρή*, Σύμβαση με απαγορευμένη παροχή (1992)· *Ρούκουνας*, Διεθνές Δίκαιο II (2010)· *Στασινόπουλος*, Τα κοινόχρηστα και τα δημόσια πράγματα κατά τον Αστικό Κώδικα (1946)· *ο ίδιος*, Αναγκαστική απαλλοτριώσις κοινοχρήστων και δημοσίων πραγμάτων, ΕΕΝ 1952, 465· *ο ίδιος*, Αναγκαστική απαλλοτριώσις επί κοινοχρήστων και δημοσίων κτημάτων υπαγόμενων εις τα άρθρα 966-971 του αστικού κώδικος, ΕΔΔΔ 1970, 225· *Τρωιάνος*, Παραδόσεις εκκλησιαστικού δικαίου (1984).

- 1 **Α. Έννοια.** Πράγματα εκτός συναλλαγής είναι όσα αντικείμενα δεν επιδέχονται συναλλαγή ή επιδέχονται με ορισμένους περιορισμούς. Το ανεπίδεκτο της συναλλαγής δεν σημαίνει ότι βρίσκονται εκτός της σφαίρας του δικαίου αλλήλ υποκείνται σε ρυθμιστικούς κανόνες και περιορισμούς της Πολιτείας λόγω της σημασίας τους στην εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος. Το μέτρο περιορισμού δεν είναι το ίδιο για όλα τα πράγματα της κατηγορίας αυτής, αλλήλ διαφέρει ανάλογα με τον προορισμό κάθε πράγματος (*Γαμπάς*, Εισαγ. παρ. στα άρθρ. 966-971). Ορισμένα πράγματα από τη φύση τους δεν επιδέχονται ανθρώπινης εξουσίας, όπως ο ατμοσφαιρικός αέρας και η ανοιχτή θάλασσα. Αυτά δεν θεωρούνται καν πράγματα υπό την έννοια του εμπράγματος δικαίου, διότι η έννοια του πράγματος προϋποθέτει τη δυνατότητα εξουσίας επί αυτού (*Ι. Καράκωστα*, σ. 274· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 1· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 966 αρ. 1).

Θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι για τα πράγματα εκτός συναλλαγής δεν συντρέχει μόνο απαγόρευση παροχής αλλήλ και της υπόσχεσης παροχής. Αυτό συνάγεται από το σκοπό της εδώ ερμηνευόμενης διάταξης και έχει ως συνέπεια την εφαρμογή της ΑΚ 365 και των διατάξεων περί (νομικής) αδυναμίας εκπλήρωσης παροχής στις περιπτώσεις που τέτοιου είδους πράγμα τίθεται αντικείμενο σύμβασης (βλ. *Σταθόπουλο*, Γεν. Ενοχικό, § 19 αρ. 54-56 και ειδικότερα *Παπαδοπούλου-Κλαμαρή*, σ. 85 επ.). Παραδείγματα τέτοιων πραγμάτων αποτελούν τα όπλα (ν. 2168/1993 όπως τροπ. με τον ν. 3944/2011), τα ναρκωτικά (ν. 3459/2006) και τα αρχαιολογικά

ευρήματα (ν. 5351/1932 όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 3028/2002 που τροποποιήθηκε εκ νέου με τον ν. 3658/2008), των οποίων απαγορεύεται η πώληση (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 49· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 966 αρ. 5· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 3). Διαφορετική έννοια από τα πράγματα εκτός συναλλαγής αποτελεί η έννοια «πράγματα εκτός εμπορίου». Τα τελευταία είναι αντικείμενο συναλλαγής αλλιά όχι επαχθών συμβάσεων. Ο νεοφανής αυτός στη βιβλιογραφία όρος εισήχθη αναφορικά με ανθρώπινες προέλευσης πράγματα όπως τα μωσχεύματα, τα οποία μεταβιβάζονται μόνο με χαρακτηριστικές δικαιοπραξίες ώστε να αποφευχθεί η εμπορευματοποίηση της ανθρώπινης αξιοπρέπειας (βλ. με περαιτέρω παραπομπές στη γαλλική θεωρία *Κούρτη*, σ. 97-98).

Β. Πράγματα εκτός συναλλαγής. Τα πράγματα εκτός συναλλαγής διακρίνονται σύμφωνα με την υπόψη διάταξη στα 2 α) κοινά σε όλους, β) κοινόχρηστα και γ) ειδικής χρήσης, δηλαδή στα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοσίων, δημοτικών, κοινοτικών ή θρησκευτικών σκοπών.

Ι. Κοινά σε όλους. Η υπόψη διάταξη εντάσσει τα κοινά σε όλους πράγματα στα εκτός συναλλαγής πράγματα χωρίς 3 να δίνει τον ορισμό τους ή να καθορίζει ποια είναι αυτά (*Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 966 αρ. 12). Κατά το προϊσχύσαν του ΑΚ δίκαιο, κοινά σε όλους θεωρούνταν όσα χρησίμευαν για τις ανάγκες όλων των ανθρώπων και δεν ήταν δεκτικά ανθρώπινης εξουσίας. Αυτά ήταν ο ατμοσφαιρικός αέρας, η θάλασσα, τα τρεχούμενα νερά και ο αιγιαλός (Dig. 1, 8, 2 pr./1· Inst. 2, 1 pr. /1· *Παννός*, άρθρ. 966 αρ. 2-8· *Ι. Καράκωστας*, σ. 274). Δεδομένου ότι τα δύο τελευταία εντάχθηκαν στο άρθρ. 967 που αφορά τα κοινόχρηστα, γίνεται δεκτό ότι τα κοινά σε όλους πράγματα κατά τον ΑΚ παραμένουν ο ατμοσφαιρικός αέρας και η ανοιχτή θάλασσα.

Ως ατμοσφαιρικός αέρας νοείται αυτός που βρίσκεται σε ελεύθερη κατάσταση, από τον οποίο εξαιρείται ο 4 κενός αέρας πάνω από το έδαφος που ανήκει κατά ρητή πρόβλεψη του νόμου (άρθρ. 1001) στον κύριο του ακινήτου (*Παννός*, άρθρ. 966 αρ. 2-8). Αντίθετα, όταν ο αέρας περιορίζεται σε ένα χώρο με τη συνδρομή των όρων του άρθρ. 947 § 2, θεωρείται πράγμα και μπορεί να καταστεί αντικείμενο έννομης σχέσης (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 52). Ως θάλασσα νοείται το ανοιχτό μέρος της, εκτός από εκείνο που καταλαμβάνεται από την αιγιαλίτιδα ζώνη, και λαμβάνεται υπόψη ως ολότητα. Στα δύο αυτά κοινά σε όλους πράγματα, το κράτος ασκεί κυριαρχική εξουσία με αποτέλεσμα τα σχετικά κυριαρχικά δικαιώματα να είναι δημοσίου δικαίου και όχι κοινά εμπράγματα δικαιώματα (*Ρούκουνας*, σ. 274· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 53). Η χρήση των πραγμάτων που είναι κοινά σε όλους είναι ελεύθερη σε όλα τα πρόσωπα. Κάθε φορά που η χρήση αυτή παρεμποδίζεται, συντρέχει περίπτωση προσβολής της προσωπικότητας, όπως ισχύει και για τα κοινόχρηστα πράγματα (βλ. σχετικά με προσβολή προσωπικότητας λόγω ρύπανσης της θάλασσας ΜΠρΠατρ 2239/2010 ΕφΑΔ 2011, 167· για προσβολή προσωπικότητας λόγω ρύπανσης του ατμοσφαιρικού αέρα ΜΠρΣερ 12/1994 Αρμ 1994, 410). Η νομολογία όσον αφορά στην προστασία της προσωπικότητας δεν κάνει πάντα διάκριση μεταξύ κοινών σε όλους και κοινόχρηστων αλλιά τα εντάσσει στη γενικότερη κατηγορία των εκτός συναλλαγής πραγμάτων κατά το άρθρ. 966 (βλ. ΜΠρΧαρκ 1158/2010 ΧρΙΔ 2011, 90· ΜΠρΚορ 2449/2008 ΧρΙΔ 2009, 122· για τη σχέση του άρθρ. 57 με τα άρθρ. 967 επ. βλ. παρακ. άρθρο 968 αρ. 11).

ΙΙ. Κοινόχρηστα. 1. Έννοια. Είναι τα πράγματα (φυσικά ή τεχνητά), τα οποία το δίκαιο έχει θέσει στην άμεση διάθεση 5 του κοινού για χρήση σύμφωνα με τον προορισμό τους (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 2). Η διάταξη δεν διευκρινίζει να είναι σύμφωνα με την κινήση ή ακίνητα, αλλιά από την ενδεικτική απαρίθμηση των κοινόχρηστων στο άρθρ. 967 και από τη φύση της κοινόχρηστίας, προκύπτει ότι τα κοινόχρηστα είναι καταρχήν ακίνητα (*Παννός*, άρθρ. 966 αρ. 16). Τα κοινόχρηστα πράγματα δεν είναι αδέσποτα και για το λόγο αυτό μπορούν να ανήκουν και σε ιδιώτη, εάν το προβλέπει ο νόμος (βλ. παρακ. άρθρ. 968 αρ. 4· *Παντελίδου*, ΝοΒ 2008, 1139).

2. Στοιχεία της κοινής χρήσης. Η κοινή χρήση έχει την έννοια της εξουσίας χρήσης πράγματος, δηλαδή οι ιδιώτες 6 μπορούν να κάνουν χρήση του κοινόχρηστου πράγματος, αλλιά δεν έχουν άλλες εξουσίες (όπως κυριότητα, δουλείες, υποθήκη) επί των κοινόχρηστων πέραν από την εξουσία χρήσης. Η απόλαυση του πράγματος από όλους πρέπει να είναι σύμφωνα με τον προορισμό του, ο οποίος προκύπτει από τα κοινωνικά και τοπικά έθιμα, από το νόμο (π.χ. ΚΟΚ) ή από κανονιστικές πράξεις της Διοίκησης (*Παννός*, άρθρ. 966 αρ. 20). Ο προορισμός της κοινής χρήσης εκτείνεται στην παροχή προς το κοινό δυνατότητας απλής υλικής χρήσης και όχι κερδοσκοπικής εκμετάλλευσης των κοινόχρηστων. Έτσι, για παράδειγμα, η κατά οποιονδήποτε τρόπο διέλευση του κοινού από κοινόχρηστη οδό αποτελεί κοινή χρήση και όχι η μεταπήδηση μικροειδών επ' αυτής. Η κοινή χρήση προϋποθέτει ότι το πράγμα είναι προσπελάσιμο από τον καθένα και οποιεσδήποτε βάσει της αρχής της ισότητας (*Παννός*, άρθρ. 966 αρ. 21). Για παράδειγμα, δεν μπορεί κάποιος ισχυριζόμενος ότι κάνει χρήση της πλατείας να οικοδομήσει επ' αυτής, γιατί κατά αυτόν τον τρόπο θα αποκλειόταν το κοινό από τη χρήση της. Στην έννοια της κοινής χρήσης δεν αντικείται η καταβολή φόρου, τέλους ή ειδικής εισφοράς (*Παννός*, άρθρ. 966 αρ. 21). Δεν πρόκειται εδώ για τέλη που καταβάλλονται για την παραχώρηση ιδιαίτερων ιδιωτικών δικαιωμάτων κατά άρθρ. 970, αλλιά για το αντάλλαγμα για την κοινή χρήση, το οποίο επιβάλλεται για την κάλυψη αναγκών διαμόρφωσης και συντήρησης του κοινόχρηστου πράγματος προς χάριν της κοινής χρήσης και καταβάλλεται από οποιονδήποτε κάνει χρήση του πράγματος. Από τη φύση των κοινόχρηστων πραγμάτων συνάγεται το συμπέρασμα ότι το ύψος του τέλους επί αυτών πρέπει να είναι τέτοιο ώστε να μπορεί ο καθένας να το καταβάλει για να απολαύσει το κοινόχρηστο (*Παννός*, άρθρ. 966 αρ. 24).

Άρθρο 966

- 7 III. Κοινά σε όλους και κοινόχρηστα πράγματα – Διακρίσεις.** Τα κοινά σε όλους πράγματα, αντίθετα από τα κοινόχρηστα, αποκτούν την ιδιότητά τους μόνο από τη φύση τους και όχι με κάποιο άλλο τρόπο. Επίσης, στα κοινόχρηστα πράγματα μπορούν να συσταθούν ιδιαίτερα ιδιωτικά δικαιώματα κατά το άρθρ. 970, ενώ δεν ισχύει το ίδιο για τα κοινά σε όλους. Για παράδειγμα, μπορεί να παραχωρηθεί σε κανίνα το ιδιαίτερο ιδιωτικό δικαίωμα να τοποθετήσει τραπέζια και ξαπλώστρες σε μέρος της παραλίας, όχι όμως στη θάλασσα.
- 8 IV. Ειδικής χρήσης. 1. Πράγματα προορισμένα προς εξυπηρέτηση δημοσίων σκοπών.** Συστατικά στοιχεία της έννοιας των πραγμάτων ειδικής χρήσης είναι ο σκοπός και ο προορισμός τους (*Πανπός*, άρθρ. 966 αρ. 46).
- α. Διάκριση σύμφωνα με τον προορισμό.* Τα πράγματα ειδικής χρήσης διακρίνονται σύμφωνα με τον προορισμό τους σε: α) μέσα παροχής διοίκησης, όπως η υγεία (νοσοκομεία, εξωτερικά ιατρεία), η παιδεία (σχολεία, πανεπιστήμια), η τέχνη (μουσεία, θέατρα), οι συγκοινωνίες (λεωφορεία, σιδηρόδρομοι), β) μέσα εσωτερικής και εξωτερικής ασφάλειας (στρατόπεδα, πυρομαχικά και όλες οι εγκαταστάσεις και τα μέσα εκτέλεσης του έργου των ενόπλων δυνάμεων, του λιμενικού και πυροσβεστικού σώματος), γ) μέσα στέγασης και λειτουργίας των δημοσίων υπηρεσιών (κτίρια, οχήματα και μηχανήματα, γραφική ύλη).
- 9 β. Σκοπός πραγμάτων ειδικής χρήσης.** Σκοπός των πραγμάτων ειδικής χρήσης είναι η εξυπηρέτηση δημοσίου σκοπού. Δημόσιος σκοπός είναι εκείνος που έχει αναχθεί σε σκοπό της πολιτείας και επιδιώκεται μέσα από τον μηχανισμό μιας δημόσιας υπηρεσίας με τη χρήση των μέσων του δημοσίου δικαίου. Ωστόσο, το κριτήριο με το οποίο διακρίνουμε πότε ένα πράγμα επιτελεί δημόσιο σκοπό δεν είναι σαφές. Ορθότερο είναι να εξετάζεται αν το πράγμα είναι αναγκαίο για την εκπλήρωση του δημοσίου σκοπού. Πράγματα ειδικής χρήσης είναι κατά συνέπεια εκείνα που έχουν κατασκευασθεί, διαμορφωθεί και εν γένει προσαρμοσθεί ειδικά για την αποκλειστική εξυπηρέτηση της λειτουργίας μιας δημόσιας υπηρεσίας (ΜΠρΘεσ 22060/2001 Αρμ 2002, 88· *Πανπός* άρθρ. 966 αρ. 47· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 966 αρ. 20· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 31).
- 10** Τα ιδιωτικά κτίρια που έχουν μισθωθεί από το κράτος έχει μεν υποστηριχθεί ότι δεν μπορούν να υπαχθούν στη δημόσια περιουσία ή κατά άλλο όρο στη δημόσια κτήση (*Στασινόπουλος*, Τα κοινόχρηστα και τα δημόσια πράγματα κατά τον Αστικό Κώδικα, σ. 51). Ωστόσο κριτήριο για την υπαγωγή των πραγμάτων στα ειδικής χρήσης αποτελεί το αν αυτά εξυπηρετούν δημόσιο σκοπό. Επομένως όσο διαρκεί η μίσθωση πρέπει να γίνει δεκτό ότι αποτελούν πράγματα ειδικής χρήσης (*Δαγτόγλου*, Γεν. Διοικητικό⁶, αρ. 1207).
- 11 γ. Δημόσια και ιδιωτική περιουσία (ή κτήση) του Κράτους.** Στην έννοια της δημόσιας περιουσίας ή κτήσης περιλαμβάνονται τα εκτός συναλλαγής πράγματα, δηλαδή τα κοινόχρηστα και τα προορισμένα προς εξυπηρέτηση δημόσιου σκοπού. Τα κοινά σε όλους, ως μη δεκτικά εξουσίας, δεν περιλαμβάνονται στη δημόσια περιουσία. Με το δημόσιο πρέπει να εξομοιωθούν στο σημείο αυτό και τα ΝΠΔΔ που ασκούν διοίκηση, όπως ο ΕΟΤ. Στη δημόσια περιουσία μπορούν να ανήκουν και πράγματα ιδιωτικής περιουσίας του δημοσίου, τα οποία κατά τον α.ν. 1539/1938 αποτελούν δημόσια κτήματα (*Στασινόπουλος*, Τα κοινόχρηστα και τα κοινόχρηστα πράγματα κατά τον Αστικό Κώδικα, σ. 347· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 33). Στην ιδιωτική περιουσία του δημοσίου περιλαμβάνονται όλα τα υπόλοιπα πράγματα, όπως οικόπεδα, αξιόγραφα, ακίνητα που εκμισθώνει το κράτος σε ιδιώτες και εισπράττει το μίσθωμα (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 32· βλ. και άρθρ. 7 του ν. 4038/2012· Παράρτημα V_2 του ν. 4046/2012 και ν. 3986/2011). Για τη διάκριση μεταξύ δημόσιας και ιδιωτικής περιουσίας εξετάζεται ο σκοπός που εξυπηρετεί το πράγμα. Η έννομη συνέπεια της διάκρισης των πραγμάτων σε δημόσια και ιδιωτική περιουσία είναι ότι τα πράγματα που ανήκουν στη δημόσια περιουσία δεν υποθηκεύονται ούτε κατασχονται από τους δανειστές του δημοσίου, δήμου ή κοινότητας (ΑΠ 1363/2001 Νόμος· *Μπαλής*, Γεν. Αρχαι⁸, σ. 541· *Στασινόπουλος*, Αναγκαστική απαλλοτριώσεις επί κοινόχρηστων και δημοσίων κτημάτων, σ. 225).
- 12 2. Πράγματα προορισμένα για την εξυπηρέτηση δημοτικών και κοινοτικών σκοπών.** Η διάκριση μεταξύ δημοσίων, δημοτικών και κοινοτικών σκοπών δεν έχει πρακτική σημασία καθώς και τα πράγματα δημοτικών και κοινοτικών σκοπών εξυπηρετούν τους ευρύτερους δημόσιους σκοπούς. Η μνεία των δημοτικών και κοινοτικών σκοπών έχει μόνο ιστορική σημασία και οφείλεται στο ότι οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης υπήρξαν οι πρώτες αυτοδιοικούμενες υπηρεσίες (*Πανπός* άρθρ. 966 αρ. 47· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 966 αρ. 24). Συνεπώς, ό,τι αναφέρθηκε για τα προορισμένα στην εξυπηρέτηση δημοσίων σκοπών πράγματα, ισχύει και για τα προορισμένα στην εξυπηρέτηση δημοτικών και κοινοτικών σκοπών. Άξια μνείας είναι μόνο η θέση της νομολογίας ότι οι δήμοι και οι κοινότητες έχουν δική τους περιουσία, η οποία διακρίνεται σε δημόσια και ιδιωτική (π.χ. τα τέλη του Δήμου ανήκουν στην ιδιωτική του περιουσία βλ. ΑΠ 1363/2001 Νόμος· ΜΠρΖακυνθ 14/2011 Νόμος).
- 13 3. Πράγματα προορισμένα για την εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών.** Ο ΑΚ κατατάσσει στα εκτός συναλλαγής πράγματα και αυτά που προορίζονται για την εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών (μετόχι Μονής· βλ. ΕφΛαρ 297/2009 Δικογρ. 2009, 487· ΠΠρλων 137/2008 Αρμ 2010, 50· μοναστηριακό κτήμα βλ. ΠΠρΚερκ Αρμ 2006, 127). Αυτά διέπονται από το ειδικό καθεστώς του άρθρ. 45 § 1 του ν. 590/1977 περί του καταστατικού χάρτη της εκκλησίας της Ελλάδος. Ωστόσο με συστατική ερμηνεία του άρθρ. 966 ως προορισμένα για την εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών πρέπει να θεωρούνται μόνο όσα προορίζονται για σκοπούς λατρευτικούς και έχουν

αφιερωθεί στη δημόσια λατρεία με τη μεταβίβαση τους (Dig. 1, 8, 9 § 5· *Τρωϊάνος*, σ. 376). Κοινό χαρακτηριστικό τους γνώρισμα αποτελεί ο θρησκευτικός σκοπός που πάντα εξυπηρετούν κατά την ενάσκηση του ατομικού δικαιώματος στην ακώλυτη άσκηση της θείας λατρείας με το οποίο συνδέονται άμεσα (άρθρ. 13 Σ).

Πράγματα προορισμένα για την εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών είναι: α) οι κάθε είδους ναοί (ΕφΛαρ 297/2009 Δικογρ. 2009, 487), β) οι ιερές μονές και τα μετόχιά τους, γ) οι τόποι γενικά κοινής λατρείας, όπως οι συναγωγές, δ) τα κειμήλια, τα άμφια, τα δισκοπότηρα, οι εικόνες, τα άγια λείψανα και τα λειτουργικά βιβλία εφόσον τελούν υπό «λατρευτική χρήση». Σε αυτά δεν ανήκουν για παράδειγμα λειτουργικά αντικείμενα (π.χ. Καινή Διαθήκη) που έχει κάποιος πιστός για προσωπική του χρήση, ε) τα νεκροταφεία και η γύρω από αυτά ζώνη πρασίνου (βλ. σχετικά με την κοινόχρηστη φύση των νεκροταφείων ΑΠ 100/2011 Νόμος· *Κονιδάρης*, Γνωμοδότηση ΝοΒ 1989, 884· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 966 αρ. 26-27).

Αξίζει να σημειωθεί ότι πράγματα εκτός συναλλαγής αποτελούν και οι ιδιόκτητοι ναοί, δηλαδή εκείνοι που παρέχουν σε ορισμένα φυσικά πρόσωπα το δικαίωμα να τους χρησιμοποιούν αποκλειστικώς για την εξυπηρέτηση των θρησκευτικών αναγκών αυτών και των οικογενειών τους, εφόσον έχουν μεταβιβαστεί σε κάποιον φορέα δημόσιας λατρείας, δηλαδή σε εκκλησιαστικό νομικό πρόσωπο, όπως σε μονή (ΑΠ 195/1980 ΝοΒ 1980, 1479· βλ. όμως αντιθ. την ΑΠ 1178/2006 ΑρΧΝ 2007, 581· για την κυριότητα ιδιόκτητου ναού βλ. ΠΠρΣύρου 88/2000 ΑρΧΝ 2002, 494· *Τρωϊάνο*, σ. 376· βλ. αναλυτικότερα για το καθεστώς των ναών *Βαθρακοκοίλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 966 αρ. 17).

Γ. Διαφορές κοινόχρηστων με πράγματα ειδικής χρήσης. α) Τα πράγματα ειδικής χρήσης είναι πάντοτε ανθρώπινα κατασκευάσματα και αποτελούν αυτοτελή τεχνητά έργα, όπως π.χ. τα πλοία των ενόπλων δυνάμεων (*Δαγτόγλου*, Γεν. Διοικητικό⁶, αρ. 1201). Τεχνητά κοινόχρηστα πράγματα αποτελούν οι δρόμοι, οι οποίοι είναι συνήθως συμπληρώματα και βελτιώσεις φυσικών δημιουργημάτων. β) Τα πράγματα ειδικής χρήσης κατασκευάζονται και χρησιμοποιούνται για την εξυπηρέτηση ειδικών δημοσίων σκοπών, όπως το σχολείο για την εκπαίδευση, ο σιδηρόδρομος για τη μεταφορά προσώπων και εμπορευμάτων. Αντίθετα, τα κοινόχρηστα εξυπηρετούν γενικούς σκοπούς προκαθορισμένους βασικά από τη φύση και τη θέση τους, όπως για παράδειγμα ο αιγιαλός για επικοινωνία από και προς τη θάλασσα. γ) Η χρήση των πραγμάτων ειδικής χρήσης υπόκειται συνήθως σε περιορισμούς είτε εξαρτάται από άδεια, έγκριση ή σύναψη σύμβασης είτε δεν προβλέπεται καθόλου είτε απαγορεύεται, όπως για στρατιωτικά αντικείμενα (π.χ. όπλα) ενώ η χρήση των κοινόχρηστων είναι καταρχήν ελεύθερη (*Δαγτόγλου*, Γεν. Διοικητικό⁶, αρ. 1203.δ). δ) Τα κοινόχρηστα είναι καταρχήν ακίνητα πράγματα (π.χ. πλательιά, ενώ τα πράγματα ειδικής χρήσης είναι είτε κινητά (π.χ. λεωφορείο) είτε ακίνητα (π.χ. σχολείο· βλ. *Παππά*, άρθρ. 966 αρ. 56). ε) Δεν νοείται παραχώρηση ιδιαίτερων δικαιωμάτων χρήσης στα πράγματα ειδικής χρήσης αφού αυτά εξυπηρετούν αποκλειστικά δημόσιους σκοπούς. Αντίθετα η παραχώρηση ιδιαίτερων δικαιωμάτων είναι δυνατή στα κοινόχρηστα (βλ. άρθρ. 970· *Παππά*, άρθρ. 966 αρ. 57). στ) Τα κοινόχρηστα εξυπηρετούν δημόσιο σκοπό από τη φύση τους, όπως απόλαυση της παραλίας από το κοινό, ενώ τα ειδικής χρήσης εξυπηρετούν συγκεκριμένη λειτουργία της διοίκησης.

967 Κοινόχρηστα. Πράγματα κοινής χρήσης είναι ιδίως τα νερά με ελεύθερη και αέναν ροή, οι δρόμοι, οι πλательίες, οι γιαιθοί, τα λιμάνια και οι όρμιοι, οι όχθες πλательισμων ποταμών, οι μεγάλες λιμνες και οι όχθες τους.

Βιβλιογραφία: *Ε. Δωρής*, Τα δημόσια κτήματα τ. 1 (1980)· *ο ιδιος*, Τα δημόσια κτήματα, αιγιαλός και παραλία² τ. 2 (1995)· *Αθ. Καλαβρός*, Προστασία των περιβαλλοντικών αγαθών και ευθύνη κατά τον Αστικό Κώδικα (2009)· *Ι. Καράκωστα*, Ιδιωτικό Δίκαιο προστασίας περιβάλλοντος, ΠερΔικ 1997, 439· *ο ιδιος*, Περιβάλλον και Δίκαιο³ (2011)· *ο ιδιος*, Ιδιωτικό δίκαιο προστασίας περιβάλλοντος σε Τιμ. Τόμ. Ανδρουλιδάκη-Δημητριάδη (2011), σ. 141· *Κλαβανίδου*, Προληπτικοί μηχανισμοί προστασίας του περιβάλλοντος στο σύστημα του αστικού δικαίου, ΕπισκεΔ 1999, 371· *Λασκαρίδης*, Ζύγισμα με παλιά σταθμά στην πλательισγία της Θέμιδος, σε Τιμ. Τόμ. Ανδρουλιδάκη-Δημητριάδη (2011), σ. 247· *Λουκάκος/Μαυρομάτη/Σγάγιος/Σκούρα/Σταμάτου/Τσαϊτουρίδης/Φιλιππάκη*, Τα πορίσματα του κύκλου ποιότητας ζωής του Συνηγόρου του Πολίτη 1998-2003 (2004)· *Παντελίδου*, Γνωμοδότηση, ΝοΒ 2008, 1135· *Σόντης*, Αι αναγκαστικά δουλειαί (1981)· *Ρούκουνας*, Διεθνές Δίκαιο ΙΙ (2010)· *Τάχος*, «Κοινόχρηστα πράγματα», «κοινόχρηστοι χώροι» και «ρεύματα», κατά τον Αστικό Κώδικα και την Πολεοδομική Νομοθεσία, ΔΔίκ. 2007, 1369· *Χαϊνταρήλης*, Η φύση υποκείμενο δικαίου, Νόμος και Φύση 1999, 693.

Α. Έννοια. Πράγματα κοινόχρηστα ή κοινής χρήσης είναι τα πράγματα (κατά κανόνα ακίνητα) που βρίσκονται στην άμεση διάθεση κάθε προσώπου για διαρκή χρήση σύμφωνη με τον προορισμό τους. Η απαρίθμηση των πραγμάτων κοινής χρήσης στην υπόψη διάταξη είναι ενδεικτική (*Τάχος*, ΔΔίκ. 2007, 1370· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Δίκαιο Ι, § 11 αρ. 55· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 7). Στόχος του δικαίου όταν χαρακτηρίζει ένα πράγμα ως κοινόχρηστο είναι η απόλαυση του πράγματος από όλους, εφόσον αυτή η απόλαυση είναι σύμφωνη με τον προορισμό του και δεν εμποδίζεται η χρήση και από άλλους (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 71). Στην κοινή χρήση δεν συμπεριλαμβάνεται η κερδοσκοπική εκμετάλλευση του πράγματος, ωστόσο η επιβολή τέλους ή φόρου είναι επιτρεπτή (π.χ. διόδια· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 20). Η κοινή χρήση δεν πρέπει να συγχέεται με την κυριότητα ή με άλλο εμπράγματο δικαίωμα (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 20) αλλή αποτελεί ιδιόρρυθμο δικαίωμα χρήσης που απορρέει από την προσωπικότητα του ατόμου (*Παπ-*

Άρθρο 967

πας, άρθρ. 968 αρ. 54· *Ι. Καράκωστας*, σ. 292-297· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 79· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστας, άρθρ. 967 αρ. 47). Η θεώρηση του δικαιώματος χρήσης κοινοχρήστων πραγμάτων ως μέρους της προσωπικότητας κερδίζει συνεχώς έδαφος και στη νομολογία, περιορίζοντας σε μεγάλο βαθμό τη σημασία των άρθρ. 967 επ. (ΜΠρΠάτρας 2239/2010 Νόμος· ΜΠρΚορ 8/2009 Νόμος· ΑΠ 407/2007 ΝοΒ 2007, 1648· ΑΠ 473/2006 ΧρΙΔ 2006, 593· ΑΠ 800/2006 ΕλλΔνη 2007, 851· ΑΠ 1574/2006 ΕλλΔνη 2006, 1081· ΜΠρΑθ 4531/2004 ΝοΒ 2004, 1767· ΠΠρΑμφ 25/2008 ΧρΙΔ 2009, 47· ΜΠρΠειρ 187/2004 ΝοΒ 2004, 1252· ΜΠρΡεθ 186/2004 Νόμος· ΜΠρΒοή 1503/2004 Αρμ 2005, 12· ΜΠρΤρικ 496/2001 ΝοΒ 2002, 153· ΜΠρΜεσ 134/1997 ΠερΔικ 1997, 111· ΜΠρΙωαν 471/1996 ΠερΔικ 1997, 84). Σε αυτό έχει συμβάλει και η «θεωρία περί ζωτικού χώρου», κατά την οποία ο χώρος που περιβάλλει τον άνθρωπο αποτελεί μέρος της προσωπικότητάς του και άρα πρέπει να προστατεύεται κατά το άρθρ. 57 (*Ι. Καράκωστας*, σε Τίμ. Τόμ. Ανδρουλιδάκη-Δημητριάδη, σ. 143· *Χαϊνταρήης*, 694· *Ι. Καράκωστας*, σ. 295· *Αθ. Καθαβρός*, σ. 154· *Κλαβανίδου*, ΕπισκΕΔ 1999, 375). Είναι εντούτοις δυνατή η κυριότητα ιδιώτη και επί κοινοχρήστων πραγμάτων, όπως το ιδιωτικό δάσος. Σε αυτή την περίπτωση είναι δυνατή όχι η χρήση αλλά η αισθητική απόλαυση του δάσους από τρίτους (ΜΠρΒόλου 1531/2002 ΕλλΔνη 2002, 1497).

- 2 **Β. Απόκτηση ιδιότητας κοινοχρήστου πράγματος (αφιέρωση ή καθιέρωση). Ι. Από τη φύση του πράγματος.** Μερικά κοινοχρήστα, όπως ο αιγιάλιος και οι μεγάλες λίμνες, αποτελούν κοινοχρήστα πράγματα χωρίς να είναι απαραίτητος ο σχετικός χαρακτηρισμός τους με πράξη της Διοίκησης (*Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστας, άρθρ. 967 αρ. 35).
- 3 **ΙΙ. Από το νόμο ή με πράξη της Διοίκησης.** Ένα πράγμα χαρακτηρίζεται κοινοχρήστο (π.χ. οδός ή πηλατεία) από το οικείο ρυμοτομικό σχέδιο και τη συντέλεσή του σύμφωνα με τους νόμους περί σχεδίων πόλεων και αναγκαστικής απαλλοτριώσεως (ΑΠ 483/2007 ΝοΒ 2007, 1651· *Παππάς*, άρθρ. 966 αρ. 25· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστας, άρθρ. 967 αρ. 36-39· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 17). Χαρακτηρισμό πράγματος ως κοινοχρήστου από το νόμο περιέχει το άρθρ. 2β του ν. 3028/2002 αναφορικά με τα πολεοδομικά αγαθά.
- 4 **ΙΙΙ. Με τη βοήθηση του ιδιοκτήτη που θέτει στην κοινή χρήση συγκεκριμένο ακίνητο.** Η ιδιότητα του κοινοχρήστου αποκτάται είτε με νομότυπη δικαιοπραξία (διαθήκη ή δωρεά υπό τρόπο ΑΚ 1715, 2014, 503) είτε με παραίτηση από την κυριότητα, που πρέπει να περιβληθεί τον συμβολαιογραφικό τύπο και να μεταγραφεί (*Σόντης*, σ. 35· *Παππάς*, άρθρ. 966 αρ. 25· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστας, άρθρ. 967 αρ. 40-43).
- 5 **ΙV. Με την από αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητα.** Επίσης ένα πράγμα καθίσταται κοινοχρήστο με την άφεση στην κοινή χρήση επί τόσο χρόνο (π.χ. 80 χρόνια· βλ. ΑΠ 242/1994 ΕΕΝ 1995· 55πρβλ. *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστας, άρθρ. 967 αρ. 44), ώστε η παρούσα γενεά από τη δική της αντίληψη και τις πληροφορίες της προηγούμενης να το θεωρεί ως κοινής χρήσης. Παραδείγματα πραγμάτων που απέκτησαν την ιδιότητα του κοινοχρήστου με μακροχρόνια χρήση είναι η οδός, η πηλατεία και το πηγάδι (οδός ΑΠ 1151/2010 Νόμος· ΑΠ 157/2009 Νόμος· ΑΠ 311/2004 ΕλλΔνη 2005, 1122· οδός και πηλατεία ΑΠ 1046/2003 Ισοκράτης· πηγάδι ΑΠ 98/2010 Νόμος). Η από αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητα αναγνωριζόταν ως τρόπος κτήσης της ιδιότητας του πράγματος ως κοινοχρήστου κατά το προϊσχύσαν δίκαιο, διατηρήθηκε όμως στον ΑΚ διά του άρθρ. 51 ΕισΝΑΚ, εφόσον το διάστημα της ογδονταετίας συμπληρώθηκε πριν από την εισαγωγή του ΑΚ, δηλαδή προ της 23^{ης}.2.1946 (ΑΠ 157/2009 Νόμος· ΕφΑθ 281/2009 ΕλλΔνη 2009, 604).
- 6 **Γ. Ενδεικτική απαρίθμηση. Ι. Τα νερά με ελεύθερη και αένην ροή.** Τέτοιου είδους είναι τα νερά που τρέχουν ελεύθερα και αδιάκοπα σχηματίζοντας ποταμό, αδιάφορο αν αυτός είναι πηλεύσιμος ή όχι, μικρός (ρυάκι) ή μεγάλος (ΕφΛαρ 409/2001 ΕλλΔνη 2004, 591), η κοίτη στην οποία ρέουν τα ύδατα αυτά (ΑΠ 1731/2006 ΝοΒ 2007, 353), όπως επίσης και το υπό αυτής καταλαμβανόμενο έδαφος (ΕφΠατρ 713/2007 ΑχΝ 2008, 181· ΕφΑθ 2297/1999 ΕλλΔνη 2000, 529). Επίσης είναι κοινοχρήστα τα νερά των πηγών, εφόσον αποκτήσουν φυσική κοίτη ρέοντας σε αυτήν αδιάκοπα και ελεύθερα (ΑΠ 768/ 1980 ΝοΒ 1981, 44· ΕιρΑγρ 2/1993 ΑρχΝ 1994, 286).
- 7 Οι χείμαρροι ή ρέματα και οι κοίτες τους δε μπορούν να υπαχθούν στα νερά με ελεύθερη και αένην ροή, αφού δεν έχουν διάρκεια αλλά ρέουν παροδικά (ΑΠ 1731/2006 ΝοΒ 2007, 353· ΑΠ 1528/1995 Νόμος· ΕφΑθ 231/2004 ΕλλΔνη 2005, 258· ΕφΛαρ 409/2001 ΕλλΔνη 2004, 591· *Τάχος*, ΔΔίκ. 2007, σ. 1370). Επομένως οι χείμαρροι υπόκεινται στην ιδιωτική εξουσίαση (ΑΠ 207/1993 ΕλλΔνη 1994, 1067· ΕφΑθ 231/2004 ΕλλΔνη 2005, 258). Όμως, κοίτες χείμαρρων ή ρεμάτων που αφέθηκαν στην κοινή χρήση επί μακρό χρόνο (αμνημονεύτου χρόνου αρχαιότητα) αποκτούν την ιδιότητα του κοινοχρήστου πράγματος (ΑΠ 34/2008 Νόμος· ΕφΑθ 9613/1997 ΕλλΔνη 1998, 1402). Επίσης, έκταση που εμπίπτει στην κοίτη πρώην κοινοχρήστου ρέματος είναι κοινοχρήστη (ΑΠ 1115/1999 ΕλλΔνη 1999, 786). Αν και οι χείμαρροι δεν χαρακτηρίζονται ως κοινοχρήστοι, η κρατούσα πλέον θέση της νομολογίας τους έχει θεωρήσει άξιους προστασίας ως αναπόσπαστο μέρος του φυσικού περιβάλλοντος (άρθρ. 24 Σ) και δέχεται ότι η προστασία για προσβολή της προσωπικότητας περιλαμβάνει και αυτούς (καθορισμός οριογραμμής ρέματος για εκτέλεση μεταλλευτικών έργων ΣτΕ 4494/2009 Νόμος· οικοδόμηση σε μέρος ρέματος ΣτΕ 3232/2008 Νόμος· προστασία ρέματος ανεξάρτητα από το χαρακτηρισμό του ως κοινοχρήστου ΑΠ 34/2008 Νόμος· ομοίως ΑΠ 1731/2006 ΝοΒ 2007, 353· εκτέλεση έργων ΕΥΔΑΠ σε ρέμα ΣτΕ 1801/1995 Νόμος)
- 8 Δεν είναι κοινοχρήστα: α) τα στάσιμα ύδατα, β) το ελκόμενο νερό, δηλαδή εκείνο που έχει τεθεί μέσα σε

σωλήνα ή αγωγή ή έχει συγκεντρωθεί σε δεξαμενή για να διοχετευθεί περαιτέρω προς αξιοποίηση (ΠΠΡΚορ 276/2000 ΕλλΔνη 2001, 505· ΠΠΡΑγρ 55/1991 ΝοΒ 1991, 319· Γνωμοδότηση ΕισΑγρ 3/1995 ΑρΧΝ 1995, 654), γ) τα υπόγεια ύδατα όταν δεν εξέρχονται από την επιφάνεια του εδάφους (ΕιρΑνδρ 7/2002 ΑρΧΝ 2002, 667) και δ) οι πηγές από τις οποίες εξέρχονται τα ύδατα αυτά (ΕιρΑργους 2/1993 ΑρΧΝ 1994, 286).

II. Οι δρόμοι και ηλιαιές. 1. Οι δρόμοι. Οι δρόμοι είναι κοινόχρηστοι, αδιάφορο αν χωρίζονται σε εθνικούς, επαρχιακούς, δημοτικούς ή κοινοτικούς. Οι διακρίσεις που κάνουν οι σχετικοί ειδικοί νόμοι αποσκοπούν στον καθορισμό των αρμόδιων υπηρεσιών για την κατασκευή και συντήρηση και δεν επηρεάζουν την εφαρμογή του άρθρ. 967 (*Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 967 αρ. 11· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 9· σχετικά με την υποχρέωση αποκατάστασης επαρχιακών και κοινοτικών οδών βλ. ΣτΠ 16179/2000 και 1837/1999 αδημ.). Κοινόχρηστοι είναι και οι πεζοδρόμοι καθώς και τα πεζοδρόμια και οι δενδροστοιχίες επί αυτών (ΑΠ 1256/2005 ΕλλΔνη 2007, 1098· ΕφΘεσ 5737/2005 Αρμ 2005, 1580· *Ε. Δωρής*, Τα δημόσια κτήματα (1980), σ. 380). Κοινόχρηστοι είναι και οι αγροτικοί δρόμοι (ΑΠ 1046/2003 ΑρΧΝ 2002, 510· ΠΠΡΘεσ 30241/1998 Αρμ 2000, 203· ΕιρΔρ 173/2002 ΑρΧΝ 2004, 404· *Παννός*, άρθρ. 967 αρ. 15· αντιθ. *Ε. Δωρής*, Τα δημόσια κτήματα (1980), σ. 381· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11, αρ. 59).

Δεν είναι κοινόχρηστοι: α) οι ιδιωτικές οδοί, εκτός αν ο κύριος της οδού την αφιέρωσε στην κοινή χρήση (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 9), β) οι οδοί που είναι αφιερωμένες στην εξυπηρέτηση ειδικών δημόσιων σκοπών, π.χ. στρατιωτικές οδοί, οι οποίες αποτελούν πράγματα ειδικής χρήσης και όχι κοινόχρηστα (*Παννός*, άρθρ. 967 αρ. 16), γ) οι δίοδοι, γιατί αυτές προορίζονται προς χρήση αυτού στον οποίο ανήκουν ή του εκάστοτε κυρίου δεσποζόντος ακινήτου υπέρ του οποίου έχει συσταθεί δουλεία δρόμου (*Βαθρακοκοίλης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 967 αρ. 8), και δ) η οδός που αφιερώθηκε για την εξυπηρέτηση γειτονικών ακινήτων (ΑΠ 47/1996 ΝοΒ 1997, 555). Οι δασικοί δρόμοι υπάγονται στο ειδικό καθεστώς του ν. 998/1979 και του ν. 3208/2003 περί δασικών εκτάσεων, ενώ τα δημόσια δάση είναι κοινόχρηστα πράγματα (*Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 967 αρ. 34).

2. Οι ηλιαιές. Αποτελούν προεκτάσεις ή συνέχειες των οδών, μαζί με τις οποίες αποτελούν πράγματα κοινής χρήσης (άρθρ. 3 § 2 ΓΟΚ· ΑΠ 363/2002 ΝοΒ 2002, 1852· ΑΠ 872/2001 ΝοΒ 2002, 972· *Παννός*, άρθρ. 967 αρ. 17· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 967 αρ. 19· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 10). Οι ηλιαιές μπορούν να περιέλθουν στην κυριότητα των Ο.Τ.Α. και να καταστούν κοινόχρηστες (βλ. παρακ. άρθρ. 968 αρ. 2). Εξάλλου, κατά το άρθρ. 28 του ν. 1337/1983, ιδιωτικοί δρόμοι, ηλιαιές και λοιποί χώροι κοινής χρήσης που έχουν σχηματισθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο, έστω και κατά παράβαση των πολεοδομικών διατάξεων, και βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένα σχέδια πόλεων, θεωρούνται ως κοινόχρηστοι χώροι που ανήκουν στον οικείο δήμο ή κοινότητα. Με ηλιαιά εξομοιώνεται και το άλσος (*Βαθρακοκοίλης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 967 αρ. 13). Ο οικείος Ο.Τ.Α. έχει εξουσία εκμετάλλευσης επί των ηλιαιών και καθορισμού του ύψους του τμήματος δημοτικών τελών (άρθρ. 13 του ν. 1080/1980· απόφαση Επιτροπής Ανταγωνισμού 5017 VI/2010).

III. Παραθαλάσσιες περιοχές. 1. Αιγιαλός. Αιγιαλός είναι τμήμα γης που περιβάλλει τη θάλασσα με όριο προς την ξηρά, το σημείο εκείνο μέχρι το οποίο φθάνουν συνήθως τα μεγαλύτερα κύματα (άρθρ. 1 του ν. 2971/2001· ΠΠΡΑθ 29/2007 ΝοΒ 2007, 626 = ΧρΙΔ 2007, 886· ΑΠ 721/2001 ΕλλΔνη 2002, 763), εξυπηρετεί την επικοινωνία από και προς τη θάλασσα (ΑΠ 164/2006 ΕλλΔνη 2007, 122· *Παννός*, άρθρ. 967 αρ. 22· *Πούκουνας*, σ. 227) και ανήκει κατά κυριότητα στο δημόσιο το οποίο τον προστατεύει και τον διαχειρίζεται (άρθρ. 2 του ν. 2971/2001· *Ε. Δωρής*, Τα δημόσια κτήματα, αιγιαλός και παραλία² (1995), σ. 31-32). Μέρος του αιγιαλού αποτελούν οι βράχοι και οι (απόκρημνες και μη) ακτές, καθώς και το τμήμα που προστατεύεται με κρηπίδωμα με τρόπο που να μη φθάνει, όπως πριν, μέχρι αυτό το μέγιστο κύμα (*Ε. Δωρής*, Τα δημόσια κτήματα, αιγιαλός και παραλία² (1995), σ. 30· *Παννός*, άρθρ. 967 αρ. 21). Παρά το ότι η ιδιότητα του αιγιαλού προκύπτει από φυσικά μόνο φαινόμενα και όχι με πράξη της Πολιτείας και προσδιορίζεται καταρχήν από τον τακτικό δικαστή (ΑΠ 897/2009 Νόμος· ΑΠ 255/2007 ΝοΒ 2007, 1812), προβλέπεται διοικητικός καθορισμός αιγιαλού από ειδικό συλλογικό όργανο (άρθρ. 2 του α.ν. 2344/1940 και 5 του α.ν. 263/1968· άρθρ. 3 του ν. 2971/2001· *Ε. Δωρής*, Τα δημόσια κτήματα, αιγιαλός και παραλία² (1995), σ. 30· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 22-23). Το όργανο αυτό κατά τον καθορισμό των ορίων του αιγιαλού θα πρέπει να ελέγχει, εάν συντρέχουν τα φυσικά χαρακτηριστικά που απαιτεί ο νόμος (άρθρ. 9 του ν. 2971/2001· ΣτΕ 3356/2008 Νόμος· ΑΠ 33/2008 Νόμος· *Παννός*, άρθρ. 967 αρ. αρ. 25). Άλλωστε το άρθρο 5 § 9 του ν. 2971/2001 επιτρέπει τον επανακαθορισμό σε περίπτωση λανθασμένου καθορισμού αιγιαλού (ΣτΕ 457/2009 Νόμος). Οι κατασκευές επί αιγιαλού επιτρέπονται μόνο βάσει ειδικών νόμων (περιλήψεις των ΣτΠ 8231/2001 και ΣτΠ 5798/2000 σε *Λουκάκο κ.ά.*, σ. 174 και σ. 140 αντίστοιχα).

2. Παραλία. Παλαιότερα οι όροι αιγιαλός, παραλία και ακτή είχαν την ίδια νομική σημασία. Η παραλία όμως διαφοροποιήθηκε από τον αιγιαλό (άρθρ. 5-7 του α.ν. 2344/1940· άρθρ. 2 του π.δ. 718/1975· άρθρ. 13 του ν. 1078/1980· άρθρ. 1 και 2 του ν. 2971/2001· *Παννός*, άρθρ. 967 αρ. 46). Κατά το άρθρ. 1 περ. β' του ν. 2971/2001 ως παραλία ορίζεται η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό, καθορίζεται δε σε πλάτος μέχρι και πενήντα (50) μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τη θάλασσα και αντίστροφα. Η παραλία δημιουργείται με πράξη της πολιτείας εφόσον διαπιστωθεί ότι ο αιγιαλός

Άρθρο 968

δεν μπορεί να επικοινωνήσει με τη θάλασσα και ο καθορισμός της γίνεται με πράξη της διοίκησης (*Παννός*, άρθρ. 967 αρ. 49). Οι ακτές προστατεύονται και συνταγματικά και η προστασία τους περιλαμβάνει την κατά το φυσικό προορισμό χρήση τους και ιδίως τη διασφάλιση του δικαιώματος της ελεύθερης πρόσβασης σε αυτές, καθώς επίσης και την κοινόχρηστη αυτών (άρθρ. 24 Σ· ΣτΕ 3346/1999 Νόμος).

- 14 **3. Αιγιαλίτιδα ζώνη.** Η αιγιαλίτιδα ζώνη ή χωρική θάλασσα είναι το τμήμα της θάλασσας που εκτείνεται κατά κανόνα σε απόσταση έξι ναυτικών μιλίων από την ακτή [α.ν. 230/1936· ηρβλ. άρθρ. 3 της Σύμβασης των Η.Ε. για το δίκαιο της Θάλασσας (Montego Bay, 1982)] και στο οποίο η Πολιτεία ασκεί κυριαρχικά δικαιώματα (*Ρούκουνας*, σ. 249-251).
- 15 **4. Χερσαία ζώνη λιμένα.** Η χερσαία ζώνη λιμένα αποτελείται από τον αιγιαλό και τους αναγκαίους συνεχόμενους παραλιακούς χώρους για την εκτέλεση διαφόρων έργων, τα οποία είναι αναγκαία για την καλύτερη θαλάσσια διαμετακόμιση προϊόντων και προσώπων (άρθρ. 14, 18 και 21 του α.ν. 2344/1940 και 19 § 1 του ν. 2971/2001· *Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 967 αρ. 24).
- 16 **5. Τα λιμάνια.** Λιμένες είναι ζώνη ξηράς και θάλασσας μαζί με έργα και εξοπλισμό, που επιτρέπουν κυρίως την υποδοχή κάθε είδους πλωτών μέσων και σκαφών αναψυχής, τη φορτοεκφόρτωση, αποθήκευση, παραλαβή και προώθηση των φορτίων τους, την εξυπηρέτηση επιβατών και οχημάτων και την ανάπτυξη επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τις θαλάσσιες μεταφορές (άρθρ. 1 περ. 7 του ν. 2971/2001).
- 17 **6. Οι όρμοι.** Όρμος είναι τμήμα της ακρογιαλιάς που περικλείεται μεταξύ δύο ακρωτηρίων που πρέπει να απέχουν μεταξύ τους τουλάχιστον 20 μέτρα αλλήλ ηλιότερο από 20 μίλια, και το οποίο λόγω της φυσικής του κατασκευής είναι κατάλληλο για αγκυροβόληση πλοίων. Διαφέρει από το λιμένα γιατί είναι δημιούργημα της φύσης (*Παννός*, άρθρ. 967 αρ. 52· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 64).
- 18 **IV. Οι όχθες. 1. Οι όχθες ηλεύσιμων ποταμών.** Ως όχθες ηλεύσιμων ποταμών νοούνται τα εκατέρωθεν τμήματα της κοίτης τους που βρέχονται από τα σε αυτή ρέοντα νερά κατά τη συνήθη μέγιστη ανάβασή τους (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 967 αρ. 28). Ο νόμος, ενώ αναγνωρίζει ως κοινής χρήσης πράγματα και τους μη ηλεύσιμους ποταμούς, καθιστά κοινόχρηστες μόνο τις όχθες των ηλεύσιμων ποταμών. Λόγος αυτής της ρύθμισης είναι κατά ξένα πρότυπα η προστασία της ναυσιπλοΐας. Στη χώρα μας οι ποταμοί χρησιμοποιούνται ως υδάτινοι δρόμοι όχι για εμπορικούς σκοπούς αλλά για την ανάπτυξη του αθλητικού τουρισμού (καγιάκ, ράφτινγκ ή κωπηλασία). Σε αυτές τις περιπτώσεις καταλήγει κανείς ότι ορθά προτάσσει ο συντάκτης του άρθρ. 967 την κοινή χρήση των όχθων των ποταμών, οι οποίες εξυπηρετούν ένα συλλογικό οικονομικό σκοπό, έναντι της ατομικής ιδιοκτησίας επί αυτών (ατομικό συμφέρον· ηρβλ. για αντίστοιχη στάθμιση *Λασκαρίδης*, σε Τιμ. Τόμ. Ανδουλιδάκη-Δημητριάδη, σ. 267). Αυτός ο τρόπος στάθμισης συμφερόντων θα μπορούσε να συμβάλει και στον καθορισμό της έκτασης της κοινόχρηστης όχθης από το δικαστήριο (*Παννός*, άρθρ. 967 αρ. 53).
- 19 **2. Οι μεγάλες λίμνες και οι όχθες τους.** Ελλείψει κριτηρίου από τον νόμο κρατεί η άποψη ότι μεγάλες λίμνες είναι αυτές που σχηματίζονται από την ελεύθερη ροή των αδιάκοπα ρεόντων νερών (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 967 αρ. 29). Συνεπώς δεν είναι κοινόχρηστες καταρχήν οι τεχνητές λίμνες, οι λίμνες που σχηματίζονται εντός ιδιωτικών ακινήτων από νερό που αναβλύζει και οι μικρές λίμνες αφού οι τελευταίες δεν έχουν αξία για την εθνική αλιεία ή ύδρευση (*Παννός*, άρθρ. 967 αρ. 54· *Παντελίδου*, ΝοΒ 2008, 1135· για ορισμό της λίμνης και της όχθης αυτής βλ. άρθρ. 1 περ. 4 και 5 του ν. 2971/2001).
- 20 **V. Λοιπά κοινόχρηστα πράγματα. 1. Αρχαιότητες.** Το άρθρ. 2β του ν. 3028/2002 χαρακτηρίζει ως κοινόχρηστα και τα πολιτιστικά αγαθά, π.χ. τις αρχαιότητες (βλ. ΜΠρΑθ 10691/1997 ΠερΔικ 1997, 379· ΜΠρΘεσ 1796/1993, Νόμος και Φύση 1994, 571· αναλυτικά *I. Καράκωστας*, σ. 318). Τα θρησκευτικά μνημεία διαφοροποιούνται από τα αρχαιολογικά μνημεία, αφού τα τελευταία προστατεύονται μάλλον ως μέρος της προσωπικότητας κατά το άρθρ. 57 παρά ως κοινόχρηστα πράγματα κατά τα άρθρ. 966-968 (ΜΠρΤρικ 349/2002 αδημ.· ΜΠρΤρικ 496/2001 ΝοΒ 2002, 153).
- 21 **2. Παραδοσιακοί οικισμοί.** Το ΜΠρΣύρου με την υπ' αριθμ. 438/2001 (αδημ.) απόφασή του έκρινε ότι στο προστατευτικό πεδίο των άρθρ. 966-968 υπάγεται και η αισθητική προστασία παραδοσιακού οικισμού και διέταξε την άρση της προσβολής της μέσω πυλώνων ηλεκτροδότησης και την παράληψη της προσβολής αυτής στο μέλλον.

968 Κυριότητα σε κοινόχρηστα. Τα κοινόχρηστα πράγματα, εφόσον δεν ανήκουν σε δήμο ή κοινότητα, ή ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά, ανήκουν στο Δημόσιο.

Βιβλιογραφία: *Δαγτόγλου*, Γενικό Διοικητικό Δίκαιο⁶ (2012)· *I. Καράκωστας*, Περιβάλλον και Δίκαιο³ (2011)· *του ιδίου*, Αρχαιολογική κληρονομιά. Η άποψη του ιδιώτη κατόχου (ανάκτηση αρχαίου – Αναζήτηση πολιτισμού), Περιβάλλον και Δίκαιο 1994, 87· *Καρύμπαλη-Τσιτσιού*, Τα μνημεία και η κατοχή τους (2004)· *Κεραμείς/Κονδύλης/Νίκας (-Νικολόπουλος)*, ΕρμΚΠοδΔ ΙΙ (2000)· *Μαριάς*, Η νομική προστασία των δασών (1998)· *Στα-*

σινόπουλος, Αναγκαστική απαλλοτριώσεις επί κοινοχρήστων και δημόσιων κτημάτων υπαγόμενων εις τα άρθρα 966-971 του αστικού κώδικος, ΕΔΔΔ 1970, 227.

Α. Φορείς της κυριότητας. Τα κοινοχρήστα πράγματα (για τον ορισμό των οποίων βλ. παραπ. άρθρ. 967) είναι 1
δεκτικά κυριότητας. Κύριος τους μπορεί να είναι ένας δήμος ή μια κοινότητα, το δημόσιο ή κάποιος ιδιώτης.

Ι. Δήμος ή κοινότητα. Κατά κανόνα, τα κοινοχρήστα πράγματα, όπως οι δημοτικές και κοινοτικές οδοί, ανήκουν 2
στον οικείο δήμο ή κοινότητα, λόγω μεγαλύτερης εγγύτητας και μπορούν κατά συνέπεια να τα προστατεύσουν με καλύτερο τρόπο απ' ότι το ευρύτερο δημόσιο (άρθρ. 179 του ν. 3463/2006 Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων). Σε δήμο ή κοινότητα ανήκουν τα κοινοχρήστα πράγματα α) όταν βρίσκονται στην περιφέρεια δήμου ή κοινότητας (άρθρ. 179 του ν. 3463/2006 Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων) β) όταν παραχωρήθηκαν σε αυτούς με ειδικό νόμο, όπως η περίπτωση παραχώρησης δασικής έκτασης από το δημόσιο σε κοινότητα για κοινή χρήση (πρβλ. το καταργημένο πλέον άρθρ. 164 του Αγροτικού Κώδικα· ΑΠ 1791/2009 ΕλλΔνη 2010, 677). Το συμφέρον απρόσκοπτης χρήσης ορισμένων πραγμάτων εντός των διοικητικών περιφερειών των δήμων και κοινοτήτων επιβάλλει τον χαρακτηρισμό των ως κοινοχρήστων δημοτικών ή κοινοτικών χωρίς ειδικό νόμο (για την οδό ως κοινοχρήστο βλ. ΑΠ 311/2004 ΕλλΔνη 2005, 1122· για το πηγάδι ως κοινοχρήστο βλ. ΑΠ 98/2010 Νόμος· για την οδό και την πλατεία ως κοινοχρήστο βλ. ΑΠ 1046/2003 Ισοκράτης). Η κτήση κοινοχρήστου από ΟΤΑ χωρίς παραχώρηση διά νόμου, μπορεί να πραγματοποιηθεί και διά μακρόχρονης χρήσης του από το ανώνυμο κοινό (βλ. παραπ. άρθρ. 967 αρ. 2). Σε κάθε περίπτωση, ο χαρακτηρισμός μίας οδού ως δημοτικής ή κοινοτικής είναι ζήτημα πραγματικό με κριτήριο την εξυπηρέτηση των αναγκών του δήμου ή της κοινότητας (ΕφΠειρ 115/2005 ΠειρΝ 2005, 47· ομοίως ΜΠρΘεσ 12498/2006 Αρμ 2006, 1206). Εάν δεν προκύπτει τέτοια ανάγκη, τότε κοινοχρήστα όπως δρόμοι, πλατείες, νερά που τρέχουν ελεύθερα και συναφείς πηγές, όχθες πλεύσιμων ποταμών ανήκουν στο δημόσιο (Πανπός, άρθρ. 968 αρ. 25-26).

ΙΙ. Δημόσιο. Το δημόσιο, κατά το άρθρ. 968, μπορεί να είναι κύριος των κοινοχρήστων πραγμάτων μόνο σε περιπτώση αμφιβολίας και εφόσον αυτά δεν ανήκουν σε άλλο πρόσωπο (φυσικό ή νομικό). Το τεκμήριο κυριότητας υπέρ του δημοσίου είναι μαχητό (Οικονομοπούλου, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 968 αρ. 1· Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 13 αρ. 24) και αναφέρεται στη θεωρία και ως επιφύλαξη υπέρ του νόμου (Πανπός, άρθρ. 968 αρ. 36· Δαγτόγλου, Γεν. Διοικητικό⁶, αρ. 1222). Αρκεί να αποδείξει το δημόσιο τα γεγονότα που αποτελούν τη βάση του τεκμηρίου, δηλ. ότι πρόκειται για πράγματα κοινής χρήσης, ενώ εκείνος που αμφισβητεί την κυριότητα του δημοσίου (π.χ. ΟΤΑ ή ιδιώτης) οφείλει να ανατρέψει το τεκμήριο του νόμου αποδεικνύοντάς την –μέσω δικαιοπραξίας (εν ζωή ή αιτία θανάτου) ή ειδικής διάταξης νόμου– δική του κυριότητα (Πανπός, άρθρ. 968 αρ. 34). Μόνο σε ορισμένες ρητά αναφερόμενες από το νομοθέτη περιπτώσεις το δημόσιο αποτελεί αδιαμφισβήτητη τον αποκλειστικό φορέα κοινοχρήστων πραγμάτων (αμάχητο τεκμήριο). Αυτό ισχύει για τον αιγιαλό και την παραλία (ΑΠ 88/2007 Νόμος), τις αρχαιοότητες, τα παλαιοιολογικά ευρήματα, τα νερά των πηγών, τους ποταμούς και τα νησιά σε ποταμό πλεύσιμο (βλ. παραπ. άρθρ. 967· Πανπός, άρθρ. 968 αρ. 27-33). Αυτά λόγω της αυξημένης σημασίας τους και της φύσης τους απαιτούν τη διαχείρισή τους από την κεντρική διοίκηση.

ΙΙΙ. Ιδιώτης. Κυριότητα ιδιώτη (νομικού ή φυσικού προσώπου) επί κοινοχρήστων αναγνωρίζεται σε σπάνιες περιπτώσεις όπως σε ιδιωτικά δάση. Αυτού του είδους η κυριότητα υπόκειται σε περιορισμούς και απαγορεύσεις όπως η απαγόρευση κατάπτωσης (ΣτΕ 660/1986 ΤοΣ 1986, 712), εκχώρωσης (ΣτΕ 2381/1994 Αρμ 1995, 1065) ή παρακώλυσης αισθητικής απόλαυσης του δάσους (ΜΠρΒόλου 1531/2002 ΕλλΔνη 2002, 1497· βλ. αναλυτικά Ι. Καράκωστα, σ. 137 και συνοπτικά Γεωργιάδη, Εμπράγματο, § 43 αρ. 48-50). Η παραχώρηση κοινής χρήσης με παρακράτηση κυριότητας είναι δυνατή με τη βούληση του κυρίου ακινήτων πραγμάτων. Αυτό συμβαίνει για παράδειγμα με τη σύσταση περιορισμένης προσωπικής δουλείας στο ακίνητό τους για κοινή χρήση (π.χ. σύσταση δουλείας διόδου σε ιδιωτική αυλή όπου βρίσκεται λαογραφικό εύρημα) ή με τη δημιουργία κοινοχρήστου διά συνάψεως ενοικιαστικής σχέσης ή άλλης δικαιοπραξίας, όπως μίσθωσης, χρησιδανείου, σύμβασης δωρεάς ή τρόπου υπέρ του δήμου ή της κοινότητας σε διαθήκη (Πανπός, άρθρ. 968 αρ. 39-40). Όταν η κυριότητα του κοινοχρήστου ανήκει σε ιδιώτη, η κοινή χρήση δεν συνεπάγεται κατ' αρχήν απαγόρευση διάθεσης και κατά κανόνα ο ιδιοκτήτης μπορεί να μεταβιβάσει απρόσκοπτα την κυριότητα σε άλλον (Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 13 αρ. 24 σημ. 36).

Η κυριότητα των κοινοχρήστων εκτός από την εξουσία διάθεσης του πράγματος, έχει σημασία για την κτήση 5 των αποχωριζόμενων καρπών ή συστατικών του κοινοχρήστου πράγματος (άρθρ. 1064) και για την ανεύρεση θησαυρού (άρθρ. 1093). Για παράδειγμα, αν κύριος κοινοχρήστου οδού είναι ιδιώτης και βρει θησαυρό εντός της οδού, τότε αυτός αποκτά την κυριότητα του θησαυρού και ο θησαυρός δεν καθίσταται κοινοχρήστος (Σπυριδάκης, Εμπράγματο Α, αρ. 56.4· Γεωργιάδης, Εμπράγματο, § 13 αρ. 25· Παπαστερίου, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 73). Η φύση του δικαιώματος κυριότητας δεν διαφοροποιείται στα κοινοχρήστα και στα πράγματα που εξυπηρετούν δημόσιο σκοπό (Βαθρακοκοίτης, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 968 αρ. 3).

Β. Έκταση της ρύθμισης. Η εδώ σχολιαζόμενη διάταξη ρυθμίζει την κυριότητα των κοινοχρήστων πραγμάτων. Δεν 6 εφαρμόζεται στην κυριότητα των πραγμάτων δημόσιας χρήσης (βλ. παραπ. άρθρ. 966) των οποίων η κυριότητα προσδιορίζεται από τις λοιπές διατάξεις του ΑΚ και των οποίων η μεταβίβαση της κυριότητας υπόκειται σε συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή (βλ. άρθρ. 1033· Μπατή, Γεν. Αρχαί⁸, σ. 537· Πανπός, άρθρ. 968 αρ. 4).

Άρθρο 969

- 7 **Γ. Φύση δικαιώματος κυριότητας.** Η κυριότητα των κοινοχρήστων είναι ιδιόρρυθμο δικαίωμα, διότι αφενός η διοίκηση ασκεί δημόσια εξουσία επί των κοινοχρήστων και αφετέρου διότι παρουσιάζει ομοιότητες με την κυριότητα του αστικού δικαίου αλλήλ δεν συμπίπτει με αυτήν. Η δημόσια εξουσία της διοίκησης απορρέει από το γεγονός ότι τα κοινόχρηστα πράγματα έχουν ταχθεί να εξυπηρετούν το δημόσιο συμφέρον. Η εξουσία αυτή περιλαμβάνει τη μέριμνα για τη συντήρηση του κοινόχρηστου πράγματος, τη ρύθμιση της κοινής χρήσης, αλλήλ και τη δυνατότητα επιβολής τελών για τη χρησιμοποίηση του κοινόχρηστου (π.χ. διόδια). Η ρύθμιση της κοινής χρήσης γίνεται με διατάξεις δημοσίας τάξης, όπως για παράδειγμα αστυνομικές ή αγορανομικές (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 23). Εξάλλου η διοίκηση προστατεύει τα κοινόχρηστα με τη χρήση δημόσιας εξουσίας. Η δημόσια εξουσία αποτελεί εκδήλωση της ρυθμιστικής επέμβασης της διοίκησης για την εξασφάλιση της απόλαυσης των κοινοχρήστων πραγμάτων από όλους τους πολίτες και είναι ασύνδετη με το δικαίωμα κυριότητας πάνω σε αυτά (*Παννός*, άρθρ. 968 αρ. 55). Ασκείται δηλαδή ανεξάρτητα από το ποιος είναι ο φορέας κυριότητας του κοινόχρηστου πράγματος και αποβλέπει στην άρση κάθε εμποδίου και στην ελεύθερη χρήση των κοινοχρήστων (*Παννός*, άρθρ. 968 αρ. 55). Ειδική εκδήλωση προστασίας της χρήσης των κοινοχρήστων αποτελεί η επιβολή κατεδάφισης από τη διοίκηση κάθε αυθαίρετης κατασκευής μέσα σε κοινόχρηστο χώρο (άρθρ. 118 και 119 του ν.δ. 8/1973 όπως τροποποιήθηκε από τον ν. 1577/1983· άρθρ. 393 ΚΒΠΝ· *Παννός*, άρθρ. 968 αρ. 56).
- 8 Η κυριότητα του ιδιωτικού δικαίου διαφέρει κατά ποιότητα αλλήλ και εννοιολογικά από την κυριότητα των κοινοχρήστων. Κατά ποιότητα γιατί η κυριότητα των κοινοχρήστων δεν απαιθολογώνεται, δεν κατάσχετα, δεν υπόκειται σε παραγραφή, δεν παρέχει αποκλειστική νομή και δεν επιδέχεται τη σύσταση κάποιας πραγματικής δουλείας (*Παννός*, άρθρ. 968 αρ. 22). Εννοιολογικά γιατί α) η φυσική εξουσία στα δημόσια πράγματα δεν είναι άμεση β) το στοιχείο του απόλυτου δικαιώματος της κυριότητας αντιστρέφεται υπό την έννοια ότι ο κύριος των δημόσιων πραγμάτων υποχρεούται να ανέχεται κάθε τρίτο γ) η εξουσία στα δημόσια πράγματα δεν είναι καθολική και δ) η νομή δεν ασκείται από τον κύριο αλλήλ από τρίτα πρόσωπα (*Παννός*, άρθρ. 968 αρ. 22).
- 9 Οποιοδήποτε αγαθό εμφανίζεται ως πράγμα και αποτελεί μέρος του περιβάλλοντος συγκαταλέγεται στα κοινόχρηστα πράγματα (*Ι. Καράκωστας*, σ. 290-291) και είναι επιδεκτικό των προαναφερθέντων περιορισμών. Βάσει του δικαιώματος προστασίας προσωπικότητας και του περιβάλλοντος κάθε άτομο έχει αξίωση να χρησιμοποιεί ελεύθερα κάθε κοινόχρηστο πράγμα. Έτσι ανεξάρτητα από το ποιος είναι ο φορέας της κυριότητας του κοινόχρηστου, οι εξουσίες αυτού υποχωρούν κάθε φορά που εμποδίζουν ή αναιρούν την κοινή χρήση του πράγματος. Για παράδειγμα, ο κύριος κοινόχρηστου οδού δεν μπορεί να την φράξει με κάγκελα γιατί έτσι εμποδίζει τη διέλευση από αυτήν αναιρώντας την κοινή χρήση της και προσβάλλοντας το δικαίωμα της προσωπικότητας του κάθε ατόμου που επιχειρεί να διέλθει από αυτήν.
- 10 **Α. Προστασία δικαιώματος επί κοινοχρήστων πραγμάτων. Ι. Προστασία του κυρίου.** Ο εκάστοτε φορέας του δικαιώματος κυριότητας κοινοχρήστων πραγμάτων (ΟΤΑ, δημόσιο ή ιδιώτης) μπορεί, σε περίπτωση προσβολής της κυριότητας ή διατάραξης ή αποβολής από τη νομή επί αυτών, να εγείρει: α) αναγνωριστική αγωγή και β) τις αγωγές της κυριότητας ή της νομής (*Παννός*, άρθρ. 968 αρ. 53· *Βαθρακοκόφης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 968 αρ. 9).
- 11 **ΙΙ. Προστασία των τρίτων.** Ο τρίτος που απολαμβάνει τη χρήση των κοινοχρήστων δεν μπορεί να προστατευθεί με τις αγωγές της κυριότητας ή της νομής (*Παννός*, άρθρ. 968 αρ. 54· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 79). Το δικαίωμα του τρίτου για χρήση των κοινοχρήστων, συνιστά ιδιόρρυθμο δικαίωμα που απορρέει από την προσωπικότητα του ανθρώπου κατά το άρθρ. 57. Αυτό το ιδιόρρυθμο δικαίωμα δεν υπόκειται σε απόδοση με παραίτηση ή αχρησία ή παραγραφή. Βάσει αυτού, ο τρίτος, σε περίπτωση παρακώλυσης ή αποβολής του από τη χρήση του πράγματος, μπορεί να ζητήσει την αναγνώριση της ιδιότητας του πράγματος ως κοινοχρήστου, την άρση της προσβολής και την παράλειψή της στο μέλλον, αποζημίωση σύμφωνα με τις διατάξεις για αδικοπραξίες καθώς και ικανοποίηση ηθικής βλάβης (*Γεωργιάδης*, Γεν. Αρχές³, § 12 αρ. 24-29· *Ι. Καράκωστας*, σ. 299-304). Την θέση αυτή ακολουθεί παγίως και η νομολογία, η οποία δέχεται ότι η παρακώλυση χρήσης κοινόχρηστου οδού συνιστά παράνομη προσβολή προσωπικότητας (ΑΠ 407/2007 ΝοΒ 2007, 1648· ΑΠ 473/2006 ΧρΙΔ 2006, 593· ΑΠ 800/2006 ΕλλΔνη 2007, 851· ΑΠ 1574/2006 ΕλλΔνη 2006, 1081· ΠΠρΑμφ 25/2008 ΧρΙΔ 2009, 47· ΜΠρΘεσ 1796/1993, Νόμος και Φύση 1994, 571 με σχόλιο *Τζήμα*). Σύμφωνα με τα άρθρα 951 § 1 και 1022 ΚΠολΔ αντικείμενο αναγκαστικής εκτέλεσης μπορούν να αποτελέσουν μόνο περιουσιακά δικαιώματα των οποίων η μεταβίβαση επιτρέπεται κατά τους κανόνες του ουσιαστικού δικαίου [*Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Νικολόπουλος)*, ΕρμΚΠολΔ ΙΙ, άρθρ. 951 αρ. 1 και άρθρ. 1022 αρ. 1-3]. Μια τέτοια μεταβίβαση απαγορεύεται όμως αναφορικά με τα κοινόχρηστα (ΑΚ 966) και συνεπώς δεν μπορούν αυτά να αποτελέσουν αντικείμενο αναγκαστικής εκτέλεσης για την ικανοποίηση χρηματικών απαιτήσεων τρίτων.

969 Αν υπάρχει σύγκρουση μεταξύ περισσότερων δικαιουμένων να χρησιμοποιούν κοινόχρηστο νερό, προτιμάται κατά σειρά: 1. η σπουδαιότερη χρήση για την κοινή ωφέλεια· 2. η χρήση που προάγει περισσότερο την κοινωνική οικονομία· 3. η αρχαιότερη· 4. η χρήση για επιχείρηση που συνδέεται με ορισμένο τόπο· 5. η χρήση προς όφελος του παροχθίου.

Βιβλιογραφία: *Βαβούσκας*, Γνωμοδότηση ΕΕΝ 1962, 7· *Γαζής*, Η σύγκρουσις των δικαιωμάτων (1959)· *Δαγρό-*

γλου, Γενικό Διοικητικό Δίκαιο⁶ (2012): Κουγιουμτζή-Πανταζάτου, Το νερό ως φυσικό αγαθό προστατευόμενο από την ισχύουσα ελληνική έννομη τάξη, ΕπιστΕπεΤΑρμ 2008, 65· Στασινόπουλος, Τα κοινόχρηστα (1946).

Α. Σύγκρουση δικαιούμενων σε χρησιμοποίηση κοινόχρηστου νερού. Η εξουσία ρύθμισης της κοινής χρήσης των κοινόχρηστων πραγμάτων ανήκει στη διοίκηση η οποία εξασφαλίζει καταρχήν ίση χρήση για όλους. Ειδικά όμως για το κοινόχρηστο νερό, λόγω της σπουδαιότητας που έχει για τη ζωή και την οικονομία της χώρας, θεσπίζονται με το άρθρ. 969 κριτήρια τα οποία επιλύουν τη σύγκρουση μεταξύ περισσότερων δικαιούμενων λόγω ανεπάρκειας αυτού (ΠΠρΚορ 276/2000 ΕλλΔνη 2001, 505· Γαζής, σ. 79· Παννός, άρθρ. 969 αρ. 1). Η ρύθμιση έχει εφαρμογή τόσο σε ομοειδείς χρήσεις (π.χ. αρδεύσεις) όσο και σε ετεροειδείς (π.χ. σε περίπτωση που ο ένας δικαιούχος χρησιμοποιεί το κοινόχρηστο νερό για άρδευση και ο άλλος για κινητήρια δύναμη). Λόγοι γενικότερου συμφέροντος μπορεί να επιφέρουν περιορισμό της χρήσης του νερού, όχι όμως έως του σημείου κατάλυσης της κοινοχρησίας (Παννός, άρθρ. 969 αρ. 1· Βαθρακοκοϊής, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 969 αρ. 1).

Η εν λόγω διάταξη καθιερώνει σειρά προτεραιότητας σε περίπτωση σύγκρουσης της χρήσης κοινόχρηστου νερού μεταξύ περισσότερων δικαιούμενων με κριτήριο τη σημασία της χρήσης (Παννός, άρθρ. 969 αρ. 1· Τριάντος, ΑΚ, άρθρ. 969 αρ. 1· Οικονομοπούλου, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 969 αρ. 2). Ειδικότερα προτιμούνται: α) η σπουδαιότερη για την κοινή ωφέλεια χρήση, όπως η χρήση για πόση ή για οικιακές ανάγκες, β) η χρήση που προάγει περισσότερο την κοινωνική οικονομία. Ως κοινωνική νοείται η εθνική οικονομία. Το πότε προάγεται η εθνική οικονομία είναι ζήτημα που κρίνεται ανά περίπτωση βάσει των συνθηκών που συντρέχουν, γ) η αρχαιότερη. Διαφαίνεται έτσι η σημασία που αποδίδει ο νόμος στην μακροχρόνια χρήση (βλ. παραρ. άρθρ. 967 αρ. 2), δ) η χρήση για επιχείρηση που συνδέεται με ορισμένο τόπο, συνεπώς τοπικής σημασίας. Δηλαδή η προϋπόθεση της σύνδεσης προς ορισμένο τόπο δεν έχει έννοια αποκλειστικά τοπική αλλά υποδηλώνει τη σημασία που έχει μια επιχείρηση για ορισμένο τόπο (π.χ. εργοστάσιο παραγωγής κρασιού στην Καλαμάτα το οποίο προμηθεύεται σταφύλια από παραγωγούς αμπελιών της Μεσσηνίας). Σε περίπτωση σύγκρουσης δικαιωμάτων επί του κοινόχρηστου νερού μεταξύ των παραγωγών της Μεσσηνίας και άλλου δικαιούχου, εκτός του νόμου αυτού, θα προτιμηθεί η χρήση νερού των πρώτων, αφού αυτοί προμηθεύουν το εργοστάσιο της Καλαμάτας, από το οποίο ωφελείται ο Δήμος Καλαμάτας. Αν όμως δημιουργηθεί σύγκρουση δικαιωμάτων επί κοινόχρηστου νερού μεταξύ δύο επιχειρήσεων που συνδέονται και οι δύο με ορισμένο τόπο, π.χ. Καλαμάτας και Μεσσηνίας, επειδή τα συμφέροντα και των δύο περιοχών είναι ισοδύναμα, απαιτείται να ανατρέξουμε στα τρία προηγούμενα κριτήρια του άρθρ. 969 για την επίλυση της σύγκρουσης (Παννός, άρθρ. 969 αρ. 1· Αθανασόπουλος, Εμπράγματο, άρθρ. 969 αρ. 3), ε) η χρήση προς όφελος του παρόχθιου κτήματος, ήτοι της εδαφικής έκτασης η οποία γειννάζεται με ποταμό ή ρυάκι (Εφλωνν 217/2009 Νόμος· ΕφΔωδ 171/2007 Νόμος). Η περίπτωση αυτή γίνεται ενόψει των ιδιαίτερων συνθηκών υπό τις οποίες βρίσκεται ο παρόχθιος κύριος προς το πράγμα σε σχέση με τους άλλους δικαιούχους της χρήσης κοινόχρηστου νερού (Παννός, άρθρ. 969 αρ. 1).

Β. Περίπτωση μη προτέρας χρήσης. Αν δεν υπάρχει προηγούμενη χρήση νερού από κάποιο δικαιούμενο ή υπάρχει η ίδια υπέρ πολλών, η διοίκηση καθορίζει βάσει της αρχής της ισότητας τη χρήση του νερού, χωρίς να αποκλείεται παρέκκλιση από αυτή όταν το επιβάλλουν ιδιαίτεροι λόγοι (Παννός, άρθρ. 969 αρ. 2· Βαθρακοκοϊής, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 969 αρ. 2), όπως λόγοι δημόσιου συμφέροντος. Για παράδειγμα, σε ένα ποτάμι του οποίου η ροή μπορεί να διατηρηθεί σε ικανοποιητικό βαθμό με αφαίρεση εκατό τόνων νερού εβδομαδιαίως και από το οποίο οι ιδιοκτήτες όμορων οικοπέδων αντιλούν πέντε τόνους ο Α και ενενήντα πέντε τόνους ο Β εβδομαδιαίως, βάσει της αρχής της ισότητας θα πρέπει κατ' αρχήν να αντιλούν έκαστος πενήντα τόνους νερό εβδομαδιαίως.

Γ. Εμπράγματο δικαίωμα της Πολιτείας. Παράλληλα με την κοινή χρήση του ελευθέρως και αδιακόπως ρέοντος νερού υφίσταται ανεξάρτητο δικαίωμα της διοίκησης για εκμετάλλευση αυτού προς παραγωγή μηχανικής ενέργειας (ν.δ. 17/20.07.1923). Η παραχώρηση μπορεί να γίνει με νόμο ή απόφαση του αρμόδιου υπουργού με κριτήριο τη σημασία της επιχείρησης που πρόκειται να συσταθεί. Η κατάλυση της σειράς προτίμησης του άρθρ. 969 δεν αποκλείεται στην περίπτωση αυτή καθώς πρόκειται για ιδιόζουσα εκδήλωση της χρήσης την οποία ο νόμος έχει ρυθμίσει αυτοτελώς και άσχετα από την κοινή χρήση και την έχει αναγάγει σε εμπράγματο δικαίωμα (Στασινόπουλος, σ. 16). Έτσι ο παραχωρησιούχος εκμετάλλευσης της δύναμης του ρέοντος νερού έχει δικαίωμα να κάνει χρήση αυτού πριν από κάθε άλλον, τηρώντας τους όρους της παραχώρησης (Παννός, άρθρ. 969 αρ. 3), με την προϋπόθεση ότι δεν περιορίζεται υπέρμετρα η κοινή χρήση, ενώ ταυτόχρονα εξυπηρετείται εύλογο δημόσιο συμφέρον (Δαγτόγλου, Γεν. Διοικητικό⁶, αρ. 1242). Τέτοιο δικαίωμα έχει παραχωρηθεί στη ΔΕΗ με το ν. 1468/1950. Οποιαδήποτε όμως χρήση πέρα από την παραγωγή μηχανικής ενέργειας, όπως για παράδειγμα πόση, πότισμα αυλής ή γέμισμα πισίνας, εξακολουθεί να ρυθμίζεται από το άρθρ. 969 (Παννός, άρθρ. 969 αρ. 3· Βαθρακοκοϊής, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 969 αρ. 3).

970 Σε κοινόχρηστα πράγματα μπορούν να αποκτηθούν με παραχώρηση της αρχής κατά τους όρους του νόμου ιδιαίτερα ιδιωτικά δικαιώματα εφόσον με τα δικαιώματα αυτά εξυπηρετείται ή δεν αναιρείται η κοινή χρήση.

Βιβλιογραφία: Δαγτόγλου, Γενικό Διοικητικό Δίκαιο⁶ (2012): Ε. Δωρής, Τα δημόσια κτήματα τ. 1 (1980): Θηβαίος, Περί της νομικής καταστάσεως των δημοκίων Υδραγωγείων και των επ' αυτών δικαιωμάτων των κατοίκων, ΕΕΝ

Άρθρο 970

1952, 679· *Ι. Καράκωστας*, Περιβάλλον και Δίκαιο³ (2011)· *Παναπετρόπουλος*, Το νομικό καθεστώς της δόμησης στον αιγιαλό και στην παραλία σύμφωνα με το Ν. 2971/2001 «Περί αιγιαλού και παραλίας», *ΠερΔικ* 2004, 177.

- 1 **Α. Εισαγωγικά.** Με δεδομένο ότι τα κοινόχρηστα πράγματα είναι εκτός συναλληλαγής (βλ. παραπ. άρθρ. 966) αν δεν είχε θεσπιστεί το άρθρ. 970 δε θα ήταν δυνατή η παραχώρηση ιδιαίτερων ιδιωτικών δικαιωμάτων σε κοινόχρηστα πράγματα (*Παννός*, άρθρ. 970 αρ. 1). Η συγκεκριμένη διάταξη αποτελεί το νομικό έρεισμα για την παραχώρηση ιδιαίτερων ιδιωτικών δικαιωμάτων σε κοινόχρηστα πράγματα (*Παννός*, άρθρ. 970 αρ. 1). Εκτός όμως από τη διάταξη του άρθρ. 970 απαιτείται και έκδοση ειδικού νόμου στον οποίο ορίζονται οι ειδικότερες διαδικαστικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις της πράξης παραχώρησης, όπως ο ν. 2971/2001 σχετικά με την παραχώρηση της χρήσης αιγιαλού και παραλίας και ο ν. 3254/2004 σχετικά με την παραχώρηση τραπεζοκαθισμάτων σε παρακείμενα της πηλείδας καφενεία και παρεμφερή καταστήματα (*Βαθρακοκοίτης*, *ΕρΝομΑΚ*, άρθρ. 970 αρ. 1). Οι όροι του νόμου στους οποίους αναφέρεται η διάταξη μπορεί να είναι είτε προγενέστεροι είτε μεταγενέστεροι του ΑΚ.
- 2 **Β. Ανάλογη εφαρμογή.** Υποστηρίζεται από μέρος της θεωρίας ότι η εν λόγω διάταξη μπορεί να εφαρμοστεί αναλογικά και στα κοινά σε όλους πράγματα (*Παννός*, άρθρ. 970 αρ. 6). Ο *Ι. Καράκωστας* δέχεται την αναλογική εφαρμογή της διάταξης αυτής στα κοινά σε όλους πράγματα με αυστηρά κριτήρια, με την αιτιολογία ότι αυτά αποτελούν προϋπόθεση της ζωής και της ποιότητας ζωής (*Ι. Καράκωστας*, σ. 288-290). Το ίδιο γίνεται δεκτό και αναφορικά με την παραχώρηση ιδιαίτερων ιδιωτικών δικαιωμάτων επί της αιγιαλιτίδας ζώνης (*Παννός*, άρθρ. 970 αρ. 6). Ωστόσο η άποψη αυτή πρέπει να αποκρουσθεί διότι περιορίζει επικίνδυνα τη χρήση των κοινών σε όλους πραγμάτων, τα οποία είναι απολύτως αναγκαία για τη ζωή κάθε ανθρώπου. Συνεπώς πρέπει να γίνει δεκτό ότι η υπόψη διάταξη εφαρμόζεται μόνο στα κοινόχρηστα πράγματα (*Παννός*, άρθρ. 970 αρ. 5· *Βαθρακοκοίτης*, *ΕρΝομΑΚ*, άρθρ. 970 αρ. 3).
- 3 **Γ. Παραχώρηση από την αρχή. Ι. Αρμόδια αρχή.** Κατά το άρθρ. 970, η σύσταση ιδιαίτερων ιδιωτικών δικαιωμάτων πάνω σε κοινόχρηστα ενεργείται με παραχώρηση της αρχής (ΣτΕ 2685/2010 Νόμος· ΟλΣτΕ 891/2008 Νόμος· ΔΠρΑθ 14640/96 ΕΕμπΔ 48, 496)· είναι δε έγκυρη μόνο όταν η αρχή είναι αρμόδια (*Παννός*, άρθρ. 970 αρ. 9· *Τριάντος*, ΑΚ, άρθρ. 970 αρ. 2· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστας, άρθρ. 970 αρ. 1). Ως αρχή νοείται κυρίως α) η διοικητική αρχή (δημόσια, δημοτική ή κοινοτική) που έχει κυριότητα πάνω στο κοινόχρηστο (άρθρ. 968) ή β) η διοικητική αρχή εν γένει, η οποία προσδιορίζεται ειδικότερα κάθε φορά από τις διατάξεις του απαιτούμενου ειδικού νόμου. Παράδειγμα για την δεύτερη περίπτωση αποτελεί η παραχώρηση αρμοδιότητας στον υπουργό οικονομικών για την παραχώρηση ιδιαίτερων δικαιωμάτων επί αιγιαλού κατά το άρθρ. 3 § 2 του ν. 4171/1961 (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρ. 4 § 1 του ν. 159/1975). Ακόμη και στην περίπτωση που η παραχώρηση καταρτίζεται με σύμβαση μεταξύ διοίκησης και ιδιώτη, η παραχώρηση επέρχεται και πάλι με διοικητική πράξη, η οποία είτε ενυπάρχει στη σύμβαση είτε επακολουθεί (*Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστας, άρθρ. 970 αρ. 5· *Γεωργιάδης*, *Εμπράγματο*, § 13 αρ. 28). Αν η κυριότητα κοινοχρήστου ανήκει σε ιδιώτη, για την παραχώρηση ιδιαίτερου δικαιώματος απαιτείται η συναίνεση του κυρίου. Για παράδειγμα, απαιτείται η συναίνεση του κυρίου για την τοποθέτηση τραπεζιών σε κοινόχρηστη παρόδια στοά που ανήκει σε ιδιώτη (*Μπαλής*, *Γεν. Αρχαί*, σ. 537· *Σπυριδάκης/Περδάκης*, ΑΚ, άρθρ. 970 αρ. 1· *Δαγτόγλου*, *Γεν. Διοικητικό*⁶, αρ. 1247· *Γεωργιάδης*, *Εμπράγματο*, § 13 αρ. 28· αντίθ. *Παννός*, άρθρ. 970 αρ. 18).
- 4 **ΙΙ. Διακριτική ευχέρεια.** Τα αρμόδια διοικητικά όργανα δεν έχουν υποχρέωση αλλήλ διακριτική ευχέρεια να παραχωρούν ιδιαίτερα ιδιωτικά δικαιώματα. Η απόφασή τους, σε περίπτωση χορήγησης άδειας ή απόρριψης αιτήματος παραχώρησης, πρέπει να είναι ειδικά αιτιολογημένη. Εκτός από ιδιώτη, η παραχώρηση χρήσης μπορεί να γίνει για ορισμένο σκοπό και σε δημόσιο οργανισμό, π.χ. προς τον Ε.Ο.Τ. για την ανάπτυξη του τουρισμού (*Δαγτόγλου*, *Γεν. Διοικητικό*⁶, αρ. 1244). Σε κάθε περίπτωση πρέπει να εκτιμώνται οι συνέπειες του περιορισμού της κοινής χρήσης για το δημόσιο συμφέρον σε συνάρτηση με τις ανάγκες του κάθε ενδιαφερομένου, και σε περίπτωση περισσότερων ενδιαφερομένων να παραχωρούνται τα πράγματα κοινής χρήσης σε εκείνον του οποίου οι ανάγκες κρίνονται επικρατέστερες, με όριο να μην αναιρείται η κοινή χρήση (*Παννός*, άρθρ. 970 αρ. 12-13).
- 5 **ΙΙΙ. Χαρακτήρας παραχώρησης.** Οι πράξεις παραχώρησης ιδιαίτερων ιδιωτικών δικαιωμάτων είναι ατομικές, μονομερείς εκτελεστές διοικητικές πράξεις που εκδίδονται κατ' ενάσκηση δημόσιας εξουσίας και υπόκεινται στον ακυρωτικό έλεγχο του ΣτΕ (*Παννός*, άρθρ. 970 αρ. 14). Ως τέτοιου είδους πράξεις, η νομολογία του ΣτΕ δέχεται τις πράξεις παραχώρησης ιδιαίτερων δικαιωμάτων επί κοινοχρήστων πραγμάτων που περιλαμβάνονται στη δημόσια περιουσία του Ε.Ο.Τ. (ΣτΕ 2685/2010 Νόμος· ΟλΣτΕ 891/2008 Νόμος). Η παραχώρηση από την ΟΛΠ.Α.Ε. δικαιώματος τοποθέτησης καντίνας στο Λιμένα Πειραιώς αποτελεί διοικητική διαφορά, αφού η κοινοφελής επιχείρηση ΟΛΠ.Α.Ε. δρα κατ' ενάσκηση δημόσιας εξουσίας (*ΕιρΠερ* 225/2009 Νόμος). Αίτηση ακύρωσης μπορεί να καταθέσει τόσο εκείνος ο οποίος είχε αιτήσει άδεια για παραχώρηση ιδιαίτερων ιδιωτικών δικαιωμάτων, όσο και κάθε τρίτος του οποίου περιορίζεται το δικαίωμα χρήσης επί του κοινοχρήστου (*Παννός*, άρθρ. 970 αρ. 14). Η τυχόν σύμβαση μεταξύ δημοσίου και παραχωρησιούχου δεν μεταβάλλει τον χαρακτήρα των πράξεων αυτών οι οποίες παραμένουν μονομερείς διοικητικές πράξεις. Οι πράξεις παραχώρησης είναι καταρχήν προσωποπαγείς όπως όλες κατά κανόνα οι διοικητικές πράξεις (ΑΠ 1033/2000 Νόμος·

Ειρθεσ 3502/2005 Αρμ 2005, 1578). Επομένως, ισχύουν έναντι του προσώπου για το οποίο εκδόθηκαν και όχι έναντι των καθολικών ή ειδικών του διαδόχων. Κατ' εξαίρεση, εάν η άδεια αφορά επιχείρηση μπορεί να ισχύει και υπέρ των διαδόχων του επιχειρηματία (*Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 15· *Βαθρακοκοίλης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 970 αρ. 10) και μένει ανεπηρέαστη από μεταβολές (*Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 16). Η ισχύς της πράξης παραχώρησης λήγει με το θάνατο του προσώπου για το οποίο έγινε η παραχώρηση ή όταν εκλείψει το πράγμα νομικά ή φυσικά. Επίσης, η ισχύς παύει από τη στιγμή που αποχαρακτηρίζεται το κοινόχρηστο πράγμα το οποίο αφορά (*Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 17).

IV. Διατυπώσεις παραχώρησης. Η παραχώρηση ιδιαίτερης χρήσης κατά την ορθότερη άποψη δεν υπόκειται σε μεταγραφή (*Μπαλής*, Γεν. Αρχαι⁸, σ. 537· *Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 19), εφόσον πρόκειται για πράγματα εκτός συναλλήλας τα οποία είναι ανεπίδεκτα ιδιωτικών δικαιωμάτων (*Μπαλής*, Γεν. Αρχαι⁸, σ. 537). Με την παραχώρηση δεν μεταβιβάζεται εμπράγματο δικαίωμα παρέχον στο δικαιούχο άμεση και κατά παντός εξουσία πάνω στο πράγμα, συνεπώς δεν είναι απαραίτητη η προστασία των τρίτων με τη δημοσιότητα (*Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 19). Άλλωστε, σε μεταγραφή υπόκειται μόνο τα εμπράγματα δικαιώματα. Ωστόσο αμφισβητείται στην επιστήμη αν τα ιδιαίτερα ιδιωτικά δικαιώματα συνιστούν εμπράγματα δικαιώματα (*Μπαλής*, Γεν. Αρχαι⁸, σ. 537· *Δαγτόγλου*, Γεν. Διοικητικό⁶, αρ. 1246). Ορθότερο είναι να γίνει δεκτό –εφόσον δεν προκύπτει κάτι διαφορετικό από την πράξη παραχώρησης– ότι δεν πρόκειται για δικαιώματα του ιδιωτικού δικαίου, αλλά για ιδιόρρυθμα δικαιώματα που διέπονται από τους κανόνες του διοικητικού δικαίου (ΟήΣτΕ 891/2008 ΕλλΔνη 2008, 1115· ΕιρΛευκ 64/1999 ΑρμΝ 2007, 707· ΕιρΚοζ 1/1996 Αρμ 1997, 904· *Ε. Δωρής*, σ. 396· *Τριάντος*, ΑΚ, άρθρ. 970 αρ. 3· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 27). Υποστηρίζεται και η αντίθετη άποψη κατά την οποία τα ιδιαίτερα δικαιώματα χρήσης ως εμπράγματα υπόκεινται σε μεταγραφή, με αναλογική εφαρμογή του άρθρ. 1192 (*Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 970 αρ. 4· *Δαγτόγλου*, Γεν. Διοικητικό⁶, αρ. 1249 σημ. 4).

A. Ανάκληση. Οι πράξεις παραχώρησης ιδιαίτερων δικαιωμάτων, ανεξαρτήτως του ότι χορηγούνται συνήθως για 7 ορισμένο χρόνο και ανεξαρτήτως από την άμεση συνάρτηση της ισχύος τους από τον προσωποπαγή ή πραγματοπαγή χαρακτήρα τους (βλ. παρακ. άρθρ. 970 αρ. 9) είναι ελευθέρως ανακλητές (*Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 20). Η παραχωρούσα την άδεια αρχή συνήθως διατηρεί το δικαίωμα ανάκλησης ακόμη και αν παρέλειψε να διατυπώσει επιφύλαξη ανάκλησης (*Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 20· αντίθ. *Μπαλής*, Γεν. Αρχαι⁸, σ. 537). Η άδεια παραχώρησης ανακαλείται σύμφωνα με τις γενικές αρχές που ισχύουν για τις διοικητικές πράξεις, δηλ. για παράβαση νόμου ή για λόγους δημόσιου συμφέροντος ή για παράβαση των όρων της παραχώρησης (*Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 20· *Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 970 αρ. 6).

E. Ιδιαίτερα ιδιωτικά δικαιώματα χρήσης. I. Έννοια και νομική φύση. Τα ιδιαίτερα δικαιώματα χρήσης χαρακτηρίζονται 8 από τον νόμο αφενός ως ιδιαίτερα διότι δεν αναιρούν την κοινή χρήση των κοινόχρηστων πραγμάτων (όπως το δικαίωμα χρήσης που πηγάζει από το δικαίωμα κυριότητας) και αφετέρου ιδιωτικά διότι δεν ανήκουν σε όλους αλλά παρέχονται κατ' ιδίαν σε ορισμένα πρόσωπα, νομικά ή φυσικά (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 27). Ως τέτοια αναφέρονται ενδεικτικά τα δικαιώματα εγκατάστασης περιπτέρου σε δρόμο ή πλατεία και η τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων από καφετέρια στην πλατεία. Ωστόσο, οι απλές άδειες που χορηγεί η αστυνομία (π.χ. στους μικροπωλητές) πρέπει να αντιδιαστέλλονται από τα ιδιαίτερα δικαιώματα χρήσης, αφού οι πρώτες α) αφορούν αποκλειστικά την άσκηση επαγγέλματος, β) έχουν προσωρινό χαρακτήρα (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 27) και γ) προσβάλλουν την κοινή χρήση σε μικρότερο βαθμό από τα ιδιαίτερα δικαιώματα.

II. Περιεχόμενο και προστασία. Η φύση, το περιεχόμενο, η έκταση, η διάρκεια και το μεταβιβάσιμό 9 κάθε ιδιαίτερου ιδιωτικού δικαιώματος προσδιορίζεται από την πράξη παραχώρησης (*Μπαλής*, Γεν. Αρχαι⁸, σ. 537· *Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 970 αρ. 4· *Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 66· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 27). Η προστασία των ιδιαίτερων δικαιωμάτων χρήσης χωρεί κατά τις οικείες διατάξεις του δημοσίου δικαίου. Ειδικότερα, ο δικαιούχος μπορεί να ασκήσει προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου ή Εφετείου (*Σπηλιωτόπουλος*, Εγχ. Διοικητικού Β¹¹, αρ. 595) και αίτηση ακύρωσης ενώπιον του ΣτΕ (*Σπηλιωτόπουλος*, Εγχ. Διοικητικού Β¹¹, αρ. 545). Όμως, εφόσον είναι κάτοχος του κοινόχρηστου προστατεύεται και με τις αγωγές της νομής, κατά το άρθρ. 997 (*Μπαλής*, Γεν. Αρχαι⁸, σ. 537· *Σπυριδάκης/Περάκης*, ΑΚ, άρθρ. 970 αρ. 4· *Πανπός* άρθρ. 970 αρ. 66· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 27).

ΣΤ. Προϋποθέσεις παραχώρησης ιδιαίτερων ιδιωτικών δικαιωμάτων. Για την έκδοση πράξεων παραχώρησης ιδιαίτερων 10 δικαιωμάτων απαιτείται σωρευτικά α) η ύπαρξη ειδικής διάταξης νόμου και β) η εξυπηρέτηση ή μη αναιρέση της κοινής χρήσης (*Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 25).

I. Ύπαρξη ειδικής διάταξης. Η ειδική διάταξη προσδιορίζει συνήθως την αρμόδια αρχή, τη διαδικασία έκδοσης της παραχωρητήριας πράξης, τη διάρκεια παραχώρησης ή το ανώτατο χρονικό όριό της, το κοινόχρηστο πράγμα, τους όρους υπό τους οποίους λειτουργεί η παραχώρηση, τη δυνατότητα επιβολής τελών χρήσης, το υποκείμενο κ.ά. (*Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 25-26). Διάφορες ειδικές διατάξεις προβλέπουν τη δυνατότητα παραχώρησης ιδιαίτερων δικαιωμάτων πάνω σε κοινόχρηστα. Τέτοιες διατάξεις είναι: α) τα άρθρ. 13-16 του ν. 2971/2001 σχετικά με την παραχώρηση της χρήσης αιγιαλού και παραλίας, β) το άρθρ. 13 του α.ν. 1540/1938 σχετικά με την παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης αιγιαλού ή πήξεως εντός της θαλάσσης αποβαθρών ή εξεδρών

Άρθρο 971

εις τους εκμεταλλευόμενους παραθαλάσσια ξενοδοχεία ή κέντρα αναψυχής, γ) τα άρθρα 13 επ. του ν.δ. 1044/1971, όπως τροποποιήθηκε με τους ν. 1043/1980, 3036/2002 και 3648/2008, σχετικά με την παραχώρηση δικαιώματος περιπτερού επί πεζοδρομίων εις αναπήρους και θύματα πολέμου, δ) το άρθρ. 3 § 1-3 του α.ν. 582/1968, σχετικά με το δικαίωμα ταφής σε κοιμητήρια, ε) το άρθρ. 13 § 3 του β.δ. 24/1958 όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρ. 16 § 2 ν. 3254/2004, σχετικά με την παραχώρηση τραπεζοκαθισμάτων σε παρακείμενα της πηλαγίας καφενεία και παρεμφερή καταστήματα. Ευκταίο θα ήταν μέσω ειδικής διάταξης νόμου να προβλεπόταν και η παραχώρηση άδειας για διαμόρφωση ειδικών χώρων στάθμευσης έξω από φαρμακεία με σκοπό την απρόσκοπτη εξυπηρέτηση των ασθενών (βλ. ΣτΠ 35293/2012). Σε περίπτωση ιδιαίτερης χρήσης κοινοχρήστων χώρων δημοτικών ή κοινοτικών, επιτρεπτή είναι κατά κανόνα η επιβολή τέλους (συνήθως ετήσιου), το οποίο ορίζεται με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου (*Παπαεπτρόπουλος*, ΠερΔικ 2004, 177· *Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 47-48).

- 11 **II. Το ανεμπόδιστο της κοινής χρήσης.** Η παραχώρηση ιδιαίτερου δικαιώματος πρέπει να εξυπηρετεί ή να μην αναιρεί την κοινή χρήση, δηλαδή εφαρμόζεται και εδώ η αρχή της αναλογικότητας (ΑΠ 1033/2000 ΕΕΝ 2002, 69· ΕιρΘεσ 3502/2005 Νόμος· ΕιρΛευκ 64/1999 ΑρχΝ 2000, 707). Αναίρεση της κοινής χρήσης συνιστούν, για παράδειγμα, οι μόνιμες και αυθαίρετες κατασκευές επί αιγιαλού και παραλίας (ΑΠ 1223/2010 Νόμος). Η χορήγηση άδειας από τη Διοίκηση για κατάληψη από επιχειρηματία (π.χ. ιδιοκτήτη πρατηρίου υγρών καυσίμων) πεζοδρομίου δεν αίρει το παράνομο της προσβολής, αφού με αυτόν τον τρόπο αναιρείται η χρήση του κοινοχρήστου και παρεμποδίζεται η ελεύθερη και ασφαλή διέλευση των πεζών (ΑΠ 1256/2005 Νόμος). Ο παραχωρησιούχος οφείλει να ασκεί το ιδιαίτερο δικαίωμά του κατά τρόπο που δεν αναιρεί ή παρακωλύει την κοινή χρήση και να αίρει με δικές του δαπάνες τα από την άσκηση του δικαιώματός του εμπόδια της κοινοχρησίας (*Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 50). Ο κανόνας του ανεμπόδιστου της κοινής χρήσης θεμελιώνεται και συνταγματικά στο άρθρ. 5 § 1 Σ για την προστασία της προσωπικότητας και στο άρθρ. 24 § 1 Σ για την προστασία του περιβάλλοντος (*Πανπός*, άρθρ. 970 αρ. 51· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 970 αρ. 12).

971 Τα πράγματα εκτός συναλλαγής αποβάλλουν την ιδιότητά τους αυτή από τότε που έπαψε ο προορισμός τους για την κοινή χρήση ή για δημόσιο, δημοτικό, κοινοτικό ή θρησκευτικό σκοπό.

Βιβλιογραφία: *Δαγτόγλου*, Γενικό Διοικητικό Δίκαιο⁶ (2012)· *Σκινάς*, Πράγματα εκτός συναλλαγής, η άρση ιδιότητας των διοικητικών, δικαστικών ανέλεγκτος, ΕΕΝ 1953, 549· *Τρωιάνος*, Παραδόσεις Εκκλησιαστικού Δικαίου (1982).

- 1 **Α. Έννοια.** Το άρθρ. 971 αναφέρεται σε όλα τα δημόσια πράγματα, ήτοι στα κοινόχρηστα και στα πράγματα που εξυπηρετούν δημόσιο, δημοτικό, κοινοτικό ή θρησκευτικό σκοπό, με εξαίρεση τα κοινά σε όλους –ατμοσφαιρικό αέρα και ανοιχτή θάλασσα– των οποίων ο προορισμός δε νοείται ότι μπορεί να παύσει (*Πανπός*, άρθρ. 971 αρ. 1· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 97). Άλλωστε, τα κοινά σε όλους ανακριβώς χαρακτηρίζονται στο άρθρ. 966 ως πράγματα εκτός συναλλαγής, διότι δεν είναι πράγματα κατά νομική έννοια (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 40, με παραπομπή στον ίδιο αρ. 5· βλ. παραπ. άρθρ. 966).
- 2 **Β. Προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρ. 971.** Τα εκτός συναλλαγής πράγματα χάνουν αυτή την ιδιότητά τους αφού του παύσουν να είναι κοινόχρηστα ή να εξυπηρετούν κάποιο δημόσιο, δημοτικό, κοινοτικό ή θρησκευτικό σκοπό (ΜΠρΘεσ 22060/2001 Αρμ 2002, 88), για λόγους φυσικούς ή νομικούς (*Σκινάς*, ΕΕΝ 1953, 549· *Πανπός*, άρθρ. 971 αρ. 3· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 971 αρ. 1).
- Ι. Πραγματικοί λόγοι.** Πραγματικοί λόγοι θεωρούνται κυρίως η φυσική καταστροφή ή η εξαφάνιση του πράγματος, όταν είναι ολοκληρωτικές ή τουλάχιστον σε βαθμό που να μην επιτρέπουν στο πράγμα να εξυπηρετήσει το δημόσιο σκοπό του (*Πανπός*, άρθρ. 971 αρ. 4). Για παράδειγμα, η παιδική χαρά που καταργήθηκε και μεταβλήθηκε σε οικόπεδο λόγω μεταβολής του ρυμοτομικού σχεδίου, ο ναός που καταστράφηκε από σεισμό ή πυρκαϊά και στην συνέχεια εκποιήθηκε το οικόπεδο, ο ιδιοκτήτης που είχε επιτρέψει τον σχηματισμό οδού μέσα στο κτήμα του, το περιφράσσει (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 39), η κοινόχρηστη γέφυρα που κατέρρευσε από σεισμό (*Δαγτόγλου*, Γεν. Διοικητικό⁶ αρ. 1217). Ο αιγιαλός αποβάλλει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα του σε περίπτωση πρόσχωσης από φυσικά ή τεχνητά αίτια, αφού η ιδιότητά του αποτελεί συνάρτηση καθαρά φυσικών φαινομένων (ΑΠ 33/2008 Νόμος· *Πανπός*, άρθρ. 971 αρ. 5· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 971 αρ. 2).
- 3 **II. Νομικοί λόγοι.** Νομικός λόγος θεωρείται η αποκαθέρωση του πράγματος, ήτοι η άρση της καθιέρωσής του ως δημοσίου πράγματος. Η αποκαθέρωση αποτελείται από δύο στοιχεία α) τον αποχαρακτηρισμό β) την αποδιάθεση (*Δαγτόγλου*, Γεν. Διοικητικό⁶, αρ. 1218· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 971 αρ. 3). Με τον αποχαρακτηρισμό εξαιρείται μία ομάδα πραγμάτων ή και ένα συγκεκριμένο πράγμα από την κατηγορία των δημοσίων πραγμάτων και το ιδιαίτερο νομικό καθεστώς που τα διέπει. Ο αποχαρακτηρισμός γίνεται είτε απ' ευθείας εκ του νόμου, είτε βάσει νόμου με πράξη της διοίκησης. Η μη εκμύληση θρησκευτικού σκοπού σε ναό, δεν καθιστά το ναό πράγμα εντός συναλλαγής αλλ' απαιτείται αποχαρακτηρισμός αυτού (ΕφΘεσ 546/2004 ΕλλΔνη 2005, 913). Η ιδιότητα οδού ως κοινόχρηστης διατηρείται –ανεξάρτητα από το σε ποιον

ανήκει η κυριότητα αυτής— μέχρι να αποκατακτηριστεί με έναν από τους τρόπους που ο νόμος ορίζει (ΕιρΜυ-
λοποτ 1/2005, De lege 2006, 177· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 971 αρ. 3). Αν το δημόσιο
πράγμα είχε καθιερωθεί με νόμο, η αποκαθίερωση πραγματοποιείται μόνο με νόμο. Αν όμως είχε καθιερωθεί
με διοικητική πράξη τότε η αποκαθίερωση μπορεί να γίνει είτε με νόμο είτε με διοικητική πράξη που εκδίδεται
—αν δεν προβλέπεται ειδική διαδικασία— από το ίδιο όργανο κατά τη διαδικασία έκδοσης και με τον ίδιο τύπο.
Σε κάθε περίπτωση, η σχετική αρμοδιότητα ανήκει πάντοτε στην Πολιτεία, ακόμη και αν το πράγμα είχε περι-
έλθει στη δημόσια κτήση με βούληση του ιδιοκτήτη. Επομένως, κύριος στοάς δε μπορεί να καταργήσει τον
κοινόχρηστο χαρακτήρα της (*Δαγτόγλου*, Γεν. Διοικητικό⁶, αρ. 1218β). Κατ' εξαίρεση, οι ιδιόκτητοι ναοί παύ-
ουν να είναι πράγματα προορισμένα προς εξυπηρέτηση θρησκευτικών σκοπών από τη στιγμή που ο κύριος
αυτών εκδηλώσει σχετικά τη βούληση του, διότι κάθε άλλη εκδοχή έρχεται ευθέως σε αντίθεση προς το ατο-
μικό δικαίωμα της θρησκευτικής ελευθερίας (*Παππάς*, άρθρ. 971 αρ. 7). Στην περίπτωση αυτή είτε σφραγίζο-
νται από την αστυνομική αρχή με απόφαση του Μητροπολίτη είτε απαλλοτριώνονται αναγκαστικά υπέρ του
πλησιέστερου εννοιακού ναού (*Τρωιάνος*, σ. 200). Με τον αποκατακτηρισμό οφειλόμενος η αποκαθίερωση
των φυσικών δημόσιων πραγμάτων αλλιά όχι και των τεχνητών για τα οποία απαιτείται και η αποδιάθεση (*Παπ-
πάς*, άρθρ. 971 αρ. 15· *Δαγτόγλου*, Γεν. Διοικητικό⁶, αρ. 1219). Με την αποδιάθεση, το δημόσιο πράγμα
αποσύρεται από την κοινή χρήση ή την εξυπηρέτηση του ειδικού δημόσιου σκοπού, π.χ. απαγορεύεται η κυ-
κλοφορία σε επικίνδυνη γέφυρα, αποσύρεται πολεμικό πλοίο ή αεροσκάφος ως μη ανταποκρινόμενο στις
σύγχρονες απαιτήσεις (*Δαγτόγλου*, Γεν. Διοικητικό⁶, αρ. 1219· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ.
971 αρ. 6). Όπως και η διάθεση έτσι και η αποδιάθεση συχνά δεν επακολουθεί απλώς αλλιά περιέχει τον
αποκατακτηρισμό π.χ. όταν σχολικό κτίριο εγκαταλείπεται ως ακατάλληλο αποκατακτηρίζεται συγχρόνως ως
δημόσιο πράγμα (*Δαγτόγλου*, Γεν. Διοικητικό⁶, αρ. 1219).

Η αποκαθίερωση υπόκειται σε περιορισμούς ή και απαγορεύσεις. Αυτές καθιερώνονται α) στο άρθρ. 24 Σ, 4
το οποίο αναφέρεται στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και ειδικότερα στην προστα-
σία των δασών, καθώς στην προστασία των κοινόχρηστων πραγμάτων σε οικιστικά αναπτυσσόμενη περιοχή και
β) στο άρθρ. 109 Σ, κατά το οποίο δεν επιτρέπεται η μεταβολή του περιεχομένου ή των όρων διαθήκης, κωδί-
κελλου ή δωρεάς ως προς τις διατάξεις τους υπέρ του δημοσίου ή υπέρ κοινωφελούς σκοπού (*Παππάς*, άρθρ.
971 αρ. 8-12· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 971 αρ. 6).

Γ. Συνέπειες. Συνέπεια της αποβολής της ιδιότητας ως πράγματος εκτός συναλλαγής είναι ότι η κυριότητα —που 5
μέχρι τότε ήταν περιορισμένη λόγω της κοινής χρήσης ή του εξυπηρετούμενου δημοσιολογικού σκοπού— ανα-
δύεται πλέον ελεύθερη και πλήρης (*Παππάς*, άρθρ. 971 αρ. 16· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 13 αρ. 41·
Παπαστερίου, Εμπράγματο Ι, § 11 αρ. 99). Ο αποκατακτηρισμός του πράγματος ως κοινόχρηστου έχει ως
παραίτητο συνέπεια τη δυνατότητα να αποτελέσει το πράγμα αντικείμενο σύμβασης. Στην περίπτωση που φο-
ρέας της κυριότητας είναι το δημόσιο ή δήμος ή κοινότητα, το πράγμα αυτό υπάγεται στην ιδιωτική του περιου-
σία απαλλοτριγμένο από τον παραπάνω περιορισμό (ΑΠ 1512/2004 ΕλλΔνη 2005, 819· ΕιρΠειρ 222/1998
ΑρχΝ 2003, 416). Εάν φορέας της κυριότητας είναι ιδιώτης, η κυριότητα επανακάμπτει πλήρως και ελεύθερη
από τους περιορισμούς που συνεπαγόταν η κοινή χρήση.

972 Αδέσποτα, έρημος κλήρος. Τα αδέσποτα ακίνητα καθώς και οι περιουσίες όσων πεθαίνουν χωρίς κληρο- νόμο ανήκουν στο Δημόσιο.

Βιβλιογραφία: *Γεωργιάδης*, Γνωμοδότηση, ΧρΙΔ 2005, 859· *Ε. Δωρής*, Τα δημόσια κτήματα, τ. Α' (1980)· *Κιου-
σόπουλος*, Περί πραγμάτων αδέσποτων, ΕΕΝ 1984, 315· *Τρωιάνος*, Γνωμοδότηση, ΝοΒ 1980, 453· ο ίδιος,
Παραδόσεις εκκλησιαστικού δικαίου² (1984).

Α. Έννοια αδέσποτου ακινήτου. Αδέσποτο χαρακτηρίζεται το ακίνητο το οποίο, παρά το ότι δύναται να τεθεί υπό την 1
εξουσία τρίτου προσώπου, φυσικού ή νομικού ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου (εκτός του δημοσίου), εν τούτοις
δεν έχει κύριο και ανήκει στο δημόσιο (ΑΠ 1404/2001 ΧρΙΔ 2001, 807). Αντιθέτως, αδέσποτο χαρακτηρί-
ζεται ένα κινητό όταν εγκαταλειφθεί η νομή του χωρίς πρόθεση μεταβίβασης, πράγμα που συνεπάγεται παραιτή-
ση από την κυριότητα επ' αυτού (βλ. άρθρ. 1076). Η παραιτήση από την κυριότητα ακινήτων είναι σπάνια λόγω
της μεγάλης αξίας και σπουδαιότητάς τους. Συνήθως παραιτήση λαμβάνει χώρα από τον κύριο όταν τη βάρη
του ακινήτου είναι περισσότερο από την αξία του ή όταν τα έσοδα δεν αρκούν για τη συντήρησή του (*Γεωργιά-
δης*, άρθρ. 972 αρ. 1). Τα αδέσποτα ακίνητα ανήκουν στο δημόσιο, σε αντίθεση με τα αδέσποτα κινητά τα
οποία περιέχονται στην κυριότητα αυτού που καταλαμβάνει πρώτος τη νομή τους (βλ. άρθρ. 1075· *Γεωργιά-
δης*, Εμπράγματο, § 10 αρ. 6). Με την εν λόγω ρύθμιση επιδιώκεται η περιέλευση του οφέλους από την εγκα-
τάλειψη ακινήτου στο κοινωνικό σύνολο, όπως επίσης και η αποφυγή διενέξεων ανάμεσα σε τυχόν επιδοξους
σφετεριστές του αδέσποτου ακινήτου (*Βαθρακοκόηνης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 972 αρ. 1).

Στα αδέσποτα ακίνητα το δημόσιο αποκτά πρωτότυπα την κυριότητα και αυτοδίκαια τη νομή, ανεξάρτητα αν 2
έλαβε τη φυσική εξουσία τους ή ενήργησε πάνω σε αυτά πράξεις διακατοχής ή νομής, σύμφωνα με το άρθρ.
2 § 1 του α.ν. 1539/1938 «περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων» που διατηρήθηκε σε ισχύ με το άρθρ.
53 ΕισΝΑΚ (ΕφΑθ 1630/2003 ΕλλΔνη 2004, 1461· ΕφΑθ 8735/2002 ΕλλΔνη 2003, 848· *Κιουσόπουλος*,

Άρθρο 972

ΕΕΝ 1984, 315· *Τριάντος*, ΑΚ, άρθρ. 972 αρ. 1) και που επεκτάθηκε και υπέρ των Δήμων και Κοινοτήτων με το άρθρ. 1 του ν.δ. 31/1968 (βλ. ΑΠ 1045/2002 Νόμος). Ο κάτοχος αδέσποτων ακινήτων δεν δύναται να αποκτήσει νομί ολικά ή κατά ένα μέρος διότι, κατά το άρθρ. 2 του α.ν. 1539/1938, τα κτήματα του δημοσίου είναι ανεπίδεκτα νομής τρίτου (βλ. ΑΠ 132/2000 Νόμος· ΕφΑθ 8735/2002 ΕλλΔνη 2003, 848· ΠΠρΝαξ 62/2004 ΧρΔ 2005, 825).

- 3 Ι. Η παραίτηση από την κυριότητα. 1. Σε τι συνίσταται.** Η παραίτηση από την κυριότητα που απαιτείται για να καταστεί ένα ακίνητο αδέσποτο συνίσταται διαζευκτικώς: α) σε παραίτηση από την πλήρη κυριότητα επί ακινήτου, β) σε παραίτηση από την κυριότητα υλικού μέρους ακινήτου (π.χ. παραίτηση από την κυριότητα σε πέντε από τα δέκα στρέμματα), γ) σε παραίτηση από ιδανικό μέρος συγκυριότητας εκ μέρους του συγκυρίου (οπότε η ιδανική μερίδα δεν προσauξάνει τις μερίδες των λοιπών συγκυρίων αλλήλ περιέρχεται στο δημόσιο), δ) σε παραίτηση από οριζόντια ιδιοκτησία (βλ. και άρθρ. 3 § 1, 10 § 1 του ν. 3741/1929) ή κάθετη ιδιοκτησία. Το άρθρ. 972 δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση παραίτησης από περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου (βλ. *Γεωργιάδης*, άρθρ. 972 αρ. 4). Εάν λ.χ. ο επικαριωτής παραιτηθεί από το δικαίωμα της επικαρίας, οι εξουσίες θα περιέλθουν στον ψιλό κύριο –ο οποίος θα έχει πλέον την πλήρη κυριότητα– και όχι στο δημόσιο. Δεν χωρεί παραίτηση από ιδανικό μερίδιο όταν υπάρχει αποκλειστική κυριότητα επί ακινήτου (π.χ. δεν δύναται ο αποκλειστικός κύριος ενός ακινήτου να παραιτηθεί από το 1/2 της κυριότητας επί αυτού).
- 4 2. Νομική φύση της παραίτησης.** Η παραίτηση από την κυριότητα είναι δικαιοπραξία μονομερής, μη απευθυντέα, αφηρημένη, εκποιτική και τυπική. Είναι μονομερής, διότι περιέχει μόνο τη δήλωση βούλησης του κυρίου. Μη απευθυντέα, διότι για να ισχύσει δεν απαιτεί την περιέλευσή της δήλωσης βούλησης στο δημόσιο. Αφηρημένη, διότι δεν εξαρτάται από την ύπαρξη και το κύρος της αιτίας της. Εκποιτική, διότι τείνει στην κατάργηση του εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητας. Τέλος τυπική, διότι απαιτεί συγκεκριμένο τύπο: Πραγματοποιείται με μονομερή δήλωση του κυρίου ενώπιον συμβολαιογράφου (βλ. ΑΠ 308/1997 ΕλλΔνη 1997, 1811· ΕφΠατρ 102/2004 ΑχΝ 2005, 141· ΕφΠατρ 253/2003 ΑχΝ 2004, 116· ΕισΠρΛιβ 1/1999 ΑρχΝ 1999, 807) και υποβάλλεται σε μεταγραφή (βλ. ΑΠ 974/2008 Νόμος· ΑΠ 1265/2007 ΕφΑΔ 2008, 295· ΜΠρΒοθ 313/2009 Αρμ 2009, 1513) διότι τείνει στην κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου (βλ. άρθρ. 1192 αρ. 1, άρθρ. 1198). Η μεταγραφή δεν προκύπτει από το γράμμα του νόμου, αλλήλ επιβάλλεται από την ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων για τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου (βλ. άρθρ. 1134, 1169, 1187, 1319) ή κατ' επέκταση του άρθρ. 369 (εφόσον επιδιώκεται κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος) και του άρθρ. 1033, κατά το οποίο η κτήση ακινήτου πραγματοποιείται με σύμβαση που υπόκειται σε μεταγραφή, (βλ. *Γεωργιάδης*, άρθρ. 972 αρ. 5). Υποστηρίζεται ωστόσο και η αντίθετη (μη κρατούσα) άποψη, σύμφωνα με την οποία για την παραίτηση από την κυριότητα αρκεί η εγκατάλειψη της νομής του ακινήτου και δεν απαιτείται συμβολαιογραφική πράξη ούτε μεταγραφή, εφόσον η αρχή της δημοσιότητας από μόνη της δεν καθιστά αναγκαία την τήρηση συμβολαιογραφικού τύπου (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 972 αρ. 5· ΠΠρΛαμ 156/1976 ΝοΒ 1976, 1123· ΕιρΓρεβ 105/1978 ΝοΒ 1980, 892). Η άποψη αυτή αντίκειται στους σκοπούς των αρχών της τυπικότητας και της δημοσιότητας που διέπουν το δικαίο των ακινήτων και προάγουν την ασφάλεια των συναλλαγών (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 972 αρ. 6). Αντιθέτως, εάν η εγκατάλειψη ακινήτου πραγματοποιήθηκε υπό την ισχύ του προόχυσαντος βρ.δ., δεν απαιτείται συμβολαιογραφικός τύπος ούτε μεταγραφή.
- 5** Στην παραίτηση από την κυριότητα εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις για τις (εκποιτικές) δικαιοπραξίες, επομένως παραίτηση εκ μέρους προσώπου δικαιοπρακτικά ανίκανου είναι άκυρη. Η ανάληψη υποχρέωσης για παραίτηση από την κυριότητα ακινήτου πρέπει να γίνει κατά τους όρους του άρθρ. 369, τουτέστιν ενώπιον συμβολαιογράφου (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 972 αρ. 10-11). Η παραίτηση δεν γίνεται υπέρ συγκεκριμένου προσώπου, αλλήλως πρόκειται για μεταβίβαση, η οποία υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης. Αν η παραίτηση γίνει με σκοπό το ακίνητο να καταστεί κοινόχρηστο χωρίς συμβολαιογραφικό έγγραφο, καθίσταται μεν κοινόχρηστο, όμως η κυριότητα δεν περιέρχεται στο δημόσιο, αλλήλ παραμένει στον ιδιώτη ή στους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους του (βλ. ΕφΑθ 1989/1980 ΝοΒ 1980, 858· *Γεωργιάδης*, άρθρ. 972 αρ. 13· παραπ. άρθρ. 967).
- 6 ΙΙ. Αποτελέσματα παραίτησης από την κυριότητα επί ακινήτου.** Με τη μεταγραφή συμβολαιογραφικής πράξης περί παραίτησης το ακίνητο ή το διακριτό μέρος κυριότητας, η οροφοκτησία ή η κάθετη ιδιοκτησία περιέρχεται στο δημόσιο. Για την απόκτηση κυριότητας του δημοσίου δεν απαιτείται πράξη αποδοχής ή μεταγραφή της κτήσης (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 972 αρ. 14-15), ούτε άσκηση πράξεων νομής από το δημόσιο (ΑΠ 132/2000 Νόμος· ΕφΑθ 8735/2002 ΕλλΔνη 2003, 848· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα άρθρ. 972 αρ. 3· βλ. παραπ. άρθρ. 972 αρ. 2). Στην κυριότητα που αποκτά το δημόσιο περιλαμβάνονται και τα συστατικά του ακινήτου και –εφόσον δεν συνάγεται κάτι διαφορετικό– και τα παραρτήματά του. Εάν συνάγεται κάτι διαφορετικό, η κυριότητα των αδέσποτων παραρτημάτων μπορεί να αποκτηθεί βάσει του άρθρ. 1075, διά κτήσεως της νομής τους (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 972 αρ. 15). Εάν ο κύριος έχει παραιτηθεί νομότυπα από την κυριότητα, χωρίς όμως εγκατάλειψη της φυσικής εξουσίας επί του ακινήτου, τότε αυτός θεωρείται απλός (κακόπιστος) κάτοχος (*Βαθρακοκοίτης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 972 αρ. 4· βλ. άρθρ. 1098) και όχι επιλήψιμος νομέας, διότι δεν ισχύει το άρθρ. 984 περί προσβολής της νομής, αντιθέτως το δημόσιο έχει κατά αυτού τη διεκδικητική αγωγή (βλ. παραπ. άρθρ. 1094· *Γεωργιάδης*, άρθρ. 972 αρ. 16). Τα τυχόν εμπράγματα δικαιώματα τρίτων διατηρούνται στα

αδέσποτα ακίνητα (βλ. *Τριάντο*, ΑΚ, άρθρ. 972 αρ. 2). Ο ενυπόθηκος δανειστής λ.χ. μπορεί να επιδιώξει, υπό τις προϋποθέσεις του νόμου, και μετά την εγκατάλειψη της κυριότητας εκ μέρους του ιδιοκτήτη την εξόφληση του χρέους με την αναγκαστική πώληση του ενυποθήκευτου κτήματος κατά το άρθρ. 1292. Τη σχετική εμπράγματοι αγωγή θα εγείρει κατά του δημοσίου που απέκτησε την εγκαταλειφθείσα κυριότητα βεβαρημένη με την υποθήκη (*Βαθρακοκοίλης*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 972 αρ. 3).

III. Διαφοροποίηση από τα εγκαταλειπόμενα και τα αποβλητά. Τα αδέσποτα ακίνητα διαφέρουν από τα εγκαταλειπόμενα, διότι για τα τελευταία αρκεί η εγκατάλειψη και δεν απαιτείται βούληση παραίτησης από την κυριότητα, όπως απαιτείται για τα αδέσποτα (βλ. *Ε. Δωρή*, σ. 424). Σύμφωνα με την § 2 του άρθρ. 34 του α.ν. 1539/1938 «περί προστασίας των δημοσίων κτημάτων», ακίνητα εγκαταλειπόμενα από τους ιδιοκτήτες τους και μη διαχειριζόμενα από αυτούς ούτε από αντιπροσώπους τους καταλαμβάνονται και διαχειρίζονται από το δημόσιο, ως διοικητή αθλητικών. Για να αποκτήσει το δημόσιο κυριότητα επί εγκαταλειπόμενων ακινήτων, πρέπει να καταλάβει το ακίνητο, να συνταχθεί πρωτόκολλο κατάληψης και να παρέλθει δεκαετία από την κατάληψη αυτή (ΑΠ 1758/2009 Νόμος· ΜΓΠΡοδ 88/2006 Νόμος· *Γεωργιάδης*, άρθρ. 972 αρ. 18· ο ίδιος, Γνωμοδότηση, ΧρΙΔ 2005, 859). Εάν εμφανιστεί ο κύριος εγκαταλειπόμενου ακινήτου πριν παρέλθει δεκαετία από την κατάληψη του δημοσίου, τότε το ακίνητο επανέρχεται στην ενεργό κυριότητα του εγκαταλείψαντα. Επίσης, πριν την πάροδο της δεκαετίας από την κατάληψη του δημοσίου, το ακίνητο ενδέχεται να περιέλθει στην κυριότητα του αλλοθώς και νομίμως χρησιδεσπόσαντος (βλ. *Ε. Δωρή*, σ. 424). Σύμφωνα με το άρθρ. 9 § 1 του ν. 2664/1998, τα ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί στα Κτηματολογικά βιβλία, αλλήλ φέρονται ως ακίνητα «αγνώστου ιδιοκτήτη», θεωρείται ότι ανήκουν στην κυριότητα του δημοσίου μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή. Τα αδέσποτα πράγματα διαφοροποιούνται τέλος από τα αποβλητά, διότι στα τελευταία η κυριότητα παραμένει στον ιδιώτη που τα απώλεσε, όμως χάνεται η νομή τους (βλ. άρθρ. 1081).

IV. Ο έρημος κληρος. Στο εδ. β' του άρθρ. 972 ορίζεται η τύχη των περιουσιών όσων αποβιώνουν χωρίς κληρονόμο και συγκεκριμένα η περιέλευσή τους στο δημόσιο. Το εν λόγω εδάφιο αποτελεί πηλονασμό εν όψει του άρθρ. 1824 που καθιερώνει την έκρη τάξη στην εξ αδιαθέτου κληρονομική διαδοχή (όταν δηλαδή δεν υπάρχει ούτε συγγενής από εκείνους που καλούνται στο νόμο ούτε σύζυγος του κληρονομουμένου) με κληρονόμο το δημόσιο (*Τριάντος*, ΑΚ, άρθρ. 972 αρ. 3). Ωστόσο, από τα άρθρ. 972, 1824 εισάγονται διάφορες εξαιρέσεις με ειδικές διατάξεις νόμων όπως: στο άρθρ. 179 § 2 του καταστατικού Χάρτη του Αγίου Όρους, ορίζεται ότι για τις περιουσίες των άνευ νομίμων κληρονόμων αποβιούντων λαϊκών που βρίσκονται στο Άγιο Όρος, όπως και των «αποβλημένων» μοναχών (καβιτών), κληρονόμοι είναι για μεν όσους απεβίωσαν «εν Καρυαίς» η Ιερά Κοινότης, ενώ για όσους απεβίωσαν σε Μονές ή σε άλλα μέρη εξαρτώμενα από αυτές οι οικείες Μονές (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 972 αρ. 20). Σχετικά με την κληρονομική διαδοχή των κληρικών και μοναχών ισχύουν οι διατάξεις του προϊσχύσαντος βρ.δ., οι οποίες διατηρήθηκαν σε ισχύ δυνάμει του άρθρ. 99 ΕισΝΑΚ (βλ. *Τριάντο*, σ. 404 επ. και τον ίδιο, Γνωμοδότηση, ΝοΒ 1980, 453).

B. Σημασία της διάταξης. Η σημασία της καθιέρωσης αδέσποτων ακινήτων, τα οποία ανήκουν κατά κυριότητα στο, εντοπίζεται στην περιέλευση του οφέλους από την εγκατάλειψή τους στο κοινωνικό σύνολο (εφόσον λ.χ. στην πορεία μπορούν να καταστούν κοινόχρηστα), στην οικονομική αξιοποίησή τους εν γένει στην αποφυγή διενέξεων μεταξύ τυχόν σφετεριστών και στην άρση των όποιων αμφισβητήσεων (βλ. ΑΠ 1758/2009 Νόμος). Για τους ίδιους λόγους, καθιερώνεται η κυριότητα του δημοσίου επί των περιουσιών των «άνευ κληρονόμου αποβιούντων» τόσο στο άρθρ. 972 όσο και στο άρθρ. 1824 «περί έκρης τάξης όπου εξ αδιαθέτου κληρονόμος καλείται το δημόσιο» (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 972 αρ. 2-3).

973 Εμπράγματα δικαιώματα. Δικαιώματα που παρέχουν εξουσία άμεση και εναντίον όλων πάνω στο πράγμα (εμπράγματα δικαιώματα) είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη.

Βιβλιογραφία: *Λασκαρίδης*, Παλιά σταθμά στην πλάστιγγα της Θέμιδος, σε Τιμ. Τόμ. Ανδρουλιδάκη-Δημητριάδη (2011), σ. 247· *Μπαλής*, Το περιεχόμενο της κυριότητας, ΝΔίκ. 1949, 1· *Μπόσδας*, Περί της αποκλειστικότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, ΕΕΝ 1961, 350· *Σούρλας*, Απόλυτα Δικαιώματα, ΝοΒ 1963, 305· *Σπυριδάκης*, Η αρχή της «τυπικότητας» των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, ΝοΒ 1978, 404· *Χριστοδούλου*, Ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου ιδιαιτερότητες του καθεστώτος των ηλεκτρονικών δικτύων, Δ 2004, 434.

A. Έννοια. Σύμφωνα με τον ορισμό που περιέχεται στο άρθρ. 973, εμπράγματο είναι το δικαίωμα που παρέχει στον δικαιούχο εξουσία άμεση και κατά παντός (απόλυτη) πάνω σε πράγμα (*Σπυριδάκης*, Εμπράγματο Α, αρ. 6.1). Το περιεχόμενο του εμπραγμату δικαιώματος συνίσταται στον πορισμό ωφελειών από το πράγμα. Η έκταση και το περιεχόμενο της εξουσίας του δικαιώματος διαφέρει ανάλογα με το συγκεκριμένο εμπράγματο δικαίωμα και προκύπτει από τους κανόνες που ρυθμίζουν τα επιμέρους εμπράγματα δικαιώματα (*Σπυριδάκης*, Εμπράγματο Α, αρ. 6.2). Στην κυριότητα λ.χ. ο κύριος δικαιούται να νέμεται, να χρησιμοποιεί, να καρπώνεται ή να αναλώνει το πράγμα, όπως επίσης και να μεταβιβάζει, να επιβαρύνει ή να παραιτείται από το δικαίωμα της κυριότητας (άρθρ. 1000), ενώ ο επικαρπωτής δικαιούται μόνο να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται το πράγμα (άρθρ. 1142· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 3 αρ. 1).

Άρθρο 973

- 2 Ο πορισμός ωφελειών από το πράγμα προϋποθέτει τη δυνατότητα του δικαιούχου να επέμβει στο πράγμα και να αποκλείσει επέμβαση τρίτου σε αυτό (*Σπυριδάκης*, Εμπράγματο Α, αρ. 7.1). Έτσι διακρίνουμε μια θετική και μια αρνητική εκδήλωση του περιεχομένου του εμπράγματος δικαιώματος. Η θετική εκδήλωση είναι ο άμεσος εξουσιασμός του πράγματος και ο πορισμός από αυτό ωφελειών, η οποία εκδηλώνεται κυρίως κατά την άσκηση του δικαιώματος. Η αρνητική εκδήλωση είναι η δυνατότητα του δικαιούχου να αποκλείει κάθε ενέργεια τρίτου πάνω στο πράγμα (*Σπυριδάκης*, Εμπράγματο Α, αρ. 7.2-7.3· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 3 αρ. 2).
- 3 **Β. Στοιχεία έννοιας εμπράγματος δικαιώματος. Ι. Εξουσία πάνω σε πράγμα.** Το εμπράγματο δικαίωμα αποτελεί καταρχήν εξουσία πάνω σε πράγμα, δηλ. εξουσία σε ενσώματο αντικείμενο (άρθρ. 947, 999) και ειδικότερα σε ατομικά ορισμένο πράγμα (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 9· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 973 αρ. 4). Τέτοια εμπράγματα δικαιώματα είναι η κυριότητα (άρθρ. 999-1000), οι πραγματικές δουλείες (άρθρ. 1118), οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες (άρθρ. 1188), η επικαρπία πράγματος (άρθρ. 1142) και η οίκηση (άρθρ. 1183· βλ. αναλυτικά *Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 9 επ.· *Βαθρακοκοίλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 973 αρ. 3). Εκτός από αυτά ο ΑΚ αναγνωρίζει και εμπράγματα δικαιώματα πάνω σε ξένο δικαίωμα, ενοχικό ή εμπράγματο όπως την επικαρπία δικαιώματος (άρθρ. 1178-1182), το ενέχυρο επί δικαιώματος (άρθρ. 1247-1256) και την υποθήκη σε επικαρπία ακινήτου (άρθρ. 1259· βλ. αναλυτικά *Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 9). Στις περιπτώσεις αυτές, ο όρος εμπράγματο δικαίωμα δεν είναι κυριολεκτικός αλλά επικράτησε για να εκφράσει πάνω στο ξένο δικαίωμα εξουσία άμεση και απόλυτη, με την έννοια ότι η άσκηση ή η διάθεσή του υπόκειται αποκλειστικά στη βούληση του εμπράγματος δικαιούχου (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 10).
- 4 **II. Εξουσία έννομη.** Η εξουσία επί του πράγματος παρέχεται στο δικαιούχο από το νόμο και έχει την εξής έννοια: ο νόμος αναγνωρίζει ότι το πράγμα ανήκει ως προς όλες του τις χρησιμότητες ή ως προς ορισμένες μόνο από αυτές σε ορισμένο πρόσωπο (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 3 αρ. 12). Η αντιπαράθεση της έννομης και της απλώς φυσικής εξουσίας πάνω στο πράγμα καθιστά σαφή την διάκριση μεταξύ κυριότητας και νομής, π.χ. ο κλέφτης κιντού έχει νομή αλλά όχι κυριότητα, διότι απέκτησε φυσική εξουσία πάνω σε πράγμα, όχι όμως σύμφωνα με το νόμο (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 13· *Βαθρακοκοίλη*, ΕρΝομΑΚ, άρθρ. 973 αρ. 4).
- 5 **III. Εξουσία άμεση.** Η εξουσία του δικαιούχου είναι άμεση, δηλ. πηγάζει απευθείας από την έννομη σχέση του με το πράγμα και μεταξύ δικαιούχου και πράγματος δεν παρεμβάλλεται η βούληση άλλου προσώπου (*Μπαλής*, ΝΔίκ. 1949, 1· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 3 αρ. 16). Για παράδειγμα, ο κύριος του χωραφίου καλλιεργεί το χωράφι ασκώντας την εξουσία που απορρέει από το δικαίωμα κυριότητας που τον συνδέει με αυτό και δεν χρειάζεται να απαιτήσει την πράξη ή παράλειψη κάποιου προσώπου που θα του επέτρεπε τη φυσική αυτή εξουσία (έμμεση εξουσία). Κάτι τέτοιο θα ίσχυε μόνο σε περίπτωση ύπαρξης ενοχικού και όχι εμπράγματος δικαιώματος. Άμεση εξουσία μπορεί να υπάρχει και σε περίπτωση μη φυσικής εξουσίας, όπως για παράδειγμα στην περίπτωση της πώλησης κυριότητας, όπου ο δικαιούχος έχει μεν άμεση εξουσία στο πράγμα, αφού η εξουσία αυτή δεν εξαρτάται από τη βούληση τρίτου προσώπου, ωστόσο αυτός μπορεί να προβεί μόνο σε νομικές πράξεις (π.χ. εκποίηση δικαιώματος) και όχι σε φυσικές πράξεις επί του πράγματος (βλ. *Σπυριδάκης*, Εμπράγματο Α, αρ. 6.5· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 3 αρ. 16). Η άσκηση της γίνεται είτε με φυσικές ενέργειες (π.χ. ο κύριος ή επικαρπωτής αγρού σπέρνει) πάνω στο πράγμα ή με νομικές πράξεις (π.χ. ο κύριος επιβαρύνει το δικαίωμά του με υποθήκη). Το ειδικό περιεχόμενο της άμεσης αυτής εξουσίας διαφέρει ανάλογα με το είδος των εμπραγμάτων δικαιωμάτων (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 14).
- 6 **IV. Εξουσία απόλυτη.** Αναγκαίο επακόλουθο της αμεσότητας είναι η απολυτότητα. Η άμεση εξουσία πάνω στο πράγμα δε μπορεί να πραγματοποιηθεί χωρίς τη δυνατότητα του δικαιούχου να αξιώσει από τους τρίτους την προσήκουσα στο δικαίωμά του συμπεριφορά (*Γεωργιάδης* άρθρ. 973 αρ. 15). Ειδικότερα ο δικαιούχος μπορεί να αποκλείσει κάθε επέμβαση τρίτου που παρακωλύει ή δεν ανέχεται την άσκηση εξουσίας του ίδιου πάνω στο πράγμα (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 15· *Σπυριδάκης*, Εμπράγματο Α, αρ. 6.6). Έτσι, για παράδειγμα, τα άρθρ. 1094-1112 προστατεύουν τον κύριο του πράγματος απέναντι σε οποιαδήποτε προσβολή τρίτου προσώπου. Αυτή η προστασία γίνεται δεκτή και για άλλα εμπράγματα δικαιώματα, όπως την επικαρπία (βλ. χαρακτηριστικά άρθρ. 1173· *Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 15). Αντίθετα, τα ενοχικά δικαιώματα παρέχουν προστασία μόνο απέναντι σε συγκεκριμένο πρόσωπο. Έτσι για παράδειγμα η ενοχική αξίωση που πηγάζει από το άρθρ. 914 (βλ. και το ειδικότερο άρθρ. 936) σε περίπτωση προσβολής της κυριότητας δημιουργεί αξίωση του κυρίου και ζημιωθέντος μόνο απέναντι στον συγκεκριμένο ζημιώσαντα και όχι απέναντι σε οποιονδήποτε τρίτο.
- 7 **Γ. Η αρχή του κλειστού αριθμού των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.** Η υπόψη διάταξη περιέχει μία θεμελιώδη αρχή του εμπράγματος δικαίου, την αρχή του κλειστού αριθμού των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Σύμφωνα με την αρχή αυτή, εμπράγματα δικαιώματα είναι εκείνα τα οποία ορίζει ως τέτοια ο νόμος και το περιεχόμενό τους καθορίζεται δεσμευτικά στο νόμο (*Σπυριδάκης*, ΝοΒ 1978, 404· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 2 αρ. 5). Ο νομοθέτης μπορεί να διευρύνει ή να στενέψει τον κύκλο των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, αρκεί το περιεχόμενό τους να είναι σύμφωνο με το Σύνταγμα (άρθρ. 17 Σ). Για παράδειγμα, κατά μία άποψη, το αυτοτελές αποκλειστικό δικαίωμα επί του ονόματος χώρου (domain name) που καθιερώνεται στο άρθρ. 4 της ΕΕΤΤ 592/2011 συνιστά ιδιαίτερο είδος περιορισμένης προσωπικής μεταβιβαστής δουλείας επί του δικτύου, κατά νομοθετικό εμπλου-

τισμό της *numerus clausus* του άρθρ. 973 (βλ. *Χριστοδούλου*, Δ 2004, 437). Αντιθέτως η ιδιωτική βούληση δεσμεύεται από το νόμο και δεν μπορεί να δημιουργήσει εμπράγματα δικαιώματα ή να διαπλάσει ελεύθερα το περιεχόμενό τους. Δεν ισχύει συνεπώς η αρχή της ελευθερίας των συμβάσεων που δίδει το ενοχικό δίκαιο (*Μπόσδας*, EEN 1961, 350· *Σούρλας*, ΝοΒ 1963, 305· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 2 αρ. 5-9). Ο νομοθέτης προέβλεψε αυτήν την ασφάλεια των συναλλαγών λόγω του κινδύνου που δημιουργούν για τους τρίτους η απολυτότητα και η αμεσότητα του εμπράγματος δικαιώματος (*Σπυριδάκης*, ΝοΒ 1978, 404· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 2 αρ. 5-9· *Οικονομοπούλου*, σε ΑΚ Καράκωστα, άρθρ. 973 αρ. 1-2· πρβλ. για την ιστορική προέλευση αυτής της στάθμισης *Λασκαρίδη*, σε Τιμ. Τόμ. Ανδρουλιδάκη-Δημητριάδη, σ. 276-277).

Δ. Ειδικά χαρακτηριστικά εμπράγματος δικαιώματος. Από τη φύση του εμπράγματος δικαιώματος ως εξουσίας άμεσης και απόλυτης πάνω στο αντικείμενο προκύπτουν ορισμένες ειδικότερες εκδηλώσεις αυτού του δικαιώματος. 8

I. Η δύναμη της δώξης. Η δύναμη της δώξης συνίσταται στο ότι ο δικαιούχος μπορεί να επιδώσει την απόδοση του πράγματος ή τη διατήρηση της φυσικής εξουσίας αδιατάρακτη από κάθε τρίτο που προσβάλει το δικαίωμά του στο πράγμα (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 18· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 3 αρ. 41). Η δύναμη της δώξης αποτελεί χαρακτηριστικό των εμπραγμάτων δικαιωμάτων που παρέχουν στο δικαιούχο δυνατότητα φυσικής εξουσίας (π.χ. επικαρπία πράγματος) και προκύπτει άμεσα από τις ειδικές διατάξεις του νόμου με τις οποίες προστατεύονται τα εμπράγματα δικαιώματα όπως τα άρθρ. 1094, 1108, 1132, 1173, 1187, 1191 και 1236 (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 18-20).

II. Η δύναμη της παρακολούθησης. Η δύναμη της παρακολούθησης αποτελεί χαρακτηριστικό των περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε πράγμα ή δικαίωμα (*Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 3 αρ. 22). Η δύναμη της παρακολούθησης έχει την έννοια ότι τα δικαιώματα αυτά παρακολουθούν την κυριότητα, δηλ. παραμένουν άθικτα σε όποιον (καθολικό ή ειδικό διάδοχο) και να περιέλθει αυτή μετά τη σύστασή τους. Επομένως όταν η κυριότητα μεταβιβαστεί, περιέχεται βεβαρημένη με τα δικαιώματα αυτά. Για το λόγο αυτό állηλωστε χαρακτηρίζονται και ως εμπράγματα βάρη (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 19· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 3 αρ. 43). 9

III. Ο κανόνας του αποχωρισμού ή της προτίμησης. Το χαρακτηριστικό αυτό αφορά όλα τα εμπράγματα δικαιώματα (κυριότητα και περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα) και απορρέει από την αμεσότητα του εμπράγματος δικαιώματος (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 21-23· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 3 αρ. 43). Σύμφωνα με αυτόν τον κανόνα, αν σε βάρος του ίδιου οφειλέτη συρρέουν αξιώσεις από εμπράγματο και ενοχικό δικαίωμα, προηγείται η ικανοποίηση των εμπραγμάτων και ακολουθεί εκείνη των ενοχικών αξιώσεων, εφόσον απομένει περιουσία στον οφειλέτη (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 3 αρ. 44). Αν κάποιος, ο οποίος έχει περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα, συντρέχει με ενοχικούς δανειστές, αυτός θα ικανοποιηθεί προνομιακά (κανόνας προτίμησης), ανεξάρτητα από το αν επαρκεί η περιουσία του οφειλέτη για την ικανοποίηση των ενοχικών δανειστών, έστω και αν οι αξιώσεις αυτών προηγούνταν χρονικά (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 21-23· *Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 3 αρ. 44). 10

IV. Ο κανόνας της χρονικής προτεραιότητας. Ο κανόνας αφορά τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα και σύμφωνα με αυτόν σε περίπτωση συρροής περισσότερων τέτοιων δικαιωμάτων σε πράγμα ή δικαίωμα προτιμάται εκείνο που η σύστασή του προηγείται χρονικά, κανόνας που αποδίδεται με τη λατινική φράση *prior tempore potior iure*. Η σύσταση περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος δεν εμποδίζει τον δικαιούχο να συστήσει πάνω στο πράγμα και άλλα δικαιώματα ομοειδή, όπως περισσότερες υποθήκες ή ετεροειδή, όπως επικαρπία και παράλληλα πραγματική δουλεία (*Παπαστερίου*, Εμπράγματο Ι, § 3 αρ. 44· *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 3 αρ. 23). 11

Ε. Διαφορές εμπράγματος και ενοχικού δικαιώματος. Τα δύο νομολογικά στοιχεία του εμπράγματος δικαιώματος – η άμεση και η απόλυτη εξουσία πάνω στο πράγμα – δεν υπάρχουν στο ενοχικό δικαίωμα. Το ενοχικό δικαίωμα που αφορά πράγμα δεν έχει ως αντικείμενο το ίδιο το πράγμα αλλά τη βούληση του οφειλέτη (*Βαβούσκος*, Εμπράγματο, σ. 10· *Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 27). Ο δανειστής μπορεί να επιτύχει πραγμάτωση του ενοχικού του δικαιώματος (προσπορισμός του πράγματος), μόνο μέσω του προσώπου του οφειλέτη (*Σούρλας*, ΝοΒ 1963, 305· *Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 27). Επιπλέον το ενοχικό δικαίωμα είναι σχετικό, αντιτάσσεται δηλ. μόνο κατά του οφειλέτη. Ακόμα και αν αφορά πράγμα δεν παύει να αποτελεί έννομη σχέση προσώπου προς πρόσωπο (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 28). Λόγω έλλειψης της άμεσης και απόλυτης εξουσίας πάνω σε πράγμα λείπουν από αυτό και τα ειδικότερα χαρακτηριστικά του εμπράγματος δικαιώματος (βλ. *Γεωργιάδη*, άρθρ. 973 αρ. 29· παραρ. άρθρ. 973 αρ. 8-10). Ενδεικτικά αναφέρουμε το δικαίωμα προσδοκίας του αγοραστή, την πραγματοποιηγή ενοχή και το «δικαίωμα επί το πράγμα» (*ius ad rem*), τα οποία αποτελούν ενοχικά δικαιώματα (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 37). 12

ΣΤ. Διακρίσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων. I. Η βασική διάκριση. Η βασική διάκριση των εν λόγω δικαιωμάτων συνίσταται στη διαφορά μεταξύ κυριότητας και περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, έγκειται δε κυρίως στην έκταση του περιεχομένου τους, διότι μόνο η κυριότητα φέρει το στοιχείο της καθολικότητας (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 41). Η εξουσία της κυριότητας είναι γενική και αφηρημένη, επιτρέπει δε κάθε ενέργεια πάνω στο πράγμα την οποία δεν απαγορεύει ο νόμος (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 42). Αντίθετα, το περιεχόμενο των περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων ορίζεται από το νόμο θετικά και συγκεκριμένα και προσπορίζει στον 13

Εισαγωγικές παρατηρήσεις στα άρθρα 974-998 ΑΚ

δικαιούχο συγκεκριμένη ωφέλεια, δηλ. εξουσίαση του αντικειμένου ως προς ορισμένη αναφορά ή χρησιμότητα. Πάνω στο πράγμα μόνο μία κυριότητα είναι vonτή, η οποία εκτείνεται σε ολόκληρο το πράγμα, ενώ η ύπαρξη περισσότερων περιορισμένων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτού είναι καθ' όλη δυνατή (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 43-44).

- 14 II. Λοιπές διακρίσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων. 1. Δικαιώματα ουσίας και δικαιώματα αξίας.** Τα περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα μπορούν να διακριθούν ανάλογα με το περιεχόμενό τους σε δικαιώματα ουσίας και δικαιώματα αξίας. Δικαιώματα ουσίας είναι αυτά που παρέχουν στο δικαιούχο την εξουσία να αντιλήσεται ορισμένη ωφέλεια αμέσως από την ουσία του πράγματος –όπως οι δουλείες– όχι όμως και την εξουσία να εκποιήσει το πράγμα, ενώ δικαιώματα αξίας είναι αυτά που παρέχουν στο δικαιούχο εξουσία εκποίησης υπό ορισμένες προϋποθέσεις και όχι χρήσης, για να ικανοποιηθεί ο δικαιούχος από την αξία του πράγματος. Δικαιώματα αξίας είναι η υποθήκη και το ενέχυρο (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 45-47).
- 15 2. Δικαιώματα πάνω σε ακίνητο, κινητό και δικαίωμα.** Η διάκριση αυτή γίνεται με βάση το αντικείμενο του δικαιώματος, αν δηλ. το αντικείμενο είναι ακίνητο, κινητό ή δικαίωμα. Δικαίωμα πάνω σε ακίνητο, κινητό ή δικαίωμα είναι η επικαρπία (άρθρ. 1142, 1178). Δικαίωμα πάνω σε ακίνητο είναι η κυριότητα (άρθρ. 999), η υποθήκη (άρθρ. 1257), η επικαρπία ακινήτου (άρθρ. 1259), οι πραγματικές δουλείες (άρθρ. 1118), η οίκηση (άρθρ. 1183) και οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες. Δικαίωμα πάνω σε κινητό είναι η κυριότητα, το ενέχυρο (άρθρ. 1209, 1247) και η επικαρπία (άρθρ. 1142). Δικαίωμα πάνω σε δικαίωμα είναι η επικαρπία (άρθρ. 1178) και το ενέχυρο (άρθρ. 1247).
- 16 3. Δικαιώματα ειδικών νόμων και προγενέστερου δικαίου.** Εκτός από τα εμπράγματα δικαιώματα του άρθρ. 973 υπάρχουν και κάποια δικαιώματα δυνάμει ειδικών νόμων, όπως η μεταλλευτική (ν.δ. 210/1973 όπως τροπ. με τους ν. 274/1976, ν. 1428/1984 και ν. 2115/1993), το δικαίωμα προτίμησης του κράτους για πράγματα που ενδιαφέρουν το κοινωνικό σύνολο όπως ακίνητα που βρίσκονται σε οικιστική περιοχή (ν. 947/1979), ιδιωτικά δάση ή ιδιωτικές εκτάσεις (ν. 998/1979) και ιαματικές πηγές (ν. 2188/1920). Αυτά διατηρήθηκαν σε ισχύ με το άρθρ. 56 § 1 ΕισΝΑΚ. Το δίκαιο πριν την εισαγωγή του ΑΚ γνώριζε και άλλα εμπράγματα δικαιώματα, όπως το δικαίωμα εμφύτευσης ή επιφανείας, τα οποία με την εισαγωγή του ΑΚ καταργήθηκαν (βλ. *Γεωργιάδης*, Εμπράγματο, § 5 αρ. 20 επ. με περαιτέρω παραπομπές σε βιβλιογραφία και νομολογία). Όσα είχαν συσταθεί πριν την εισαγωγή του ΑΚ διατηρήθηκαν με τα άρθρα ΕισΝΑΚ 58-59 και διέπονται από το προγενέστερο δίκαιο (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 51 και 55).
- 17 4. Δικαιώματα προσωποπαγή και πραγματοποιαγή.** Αν το δικαίωμα ανήκει σε έναν ατομικά ορισμένο δικαιούχο είναι προσωποπαγές, όπως η περιορισμένη προσωπική δουλεία. Αν δικαιούχος είναι ο εκάστοτε κύριος ορισμένου ακινήτου το δικαίωμα είναι πραγματοποιαγές (*Γεωργιάδης*, άρθρ. 973 αρ. 50). Τέτοια δικαιώματα είναι οι πραγματικές δουλείες (άρθρ. 1118).