

Αρχές Δικαίου Επιχειρήσεων Διάλεξη 16^η

Τα πράγματα
(Εμπράγματα δικαιώματα)

Νικόλαος Καρανάσιος

Τα πράγματα (Εμπράγματα δικαιώματα)

- ❖ Τι είναι “Πράγμα”
- ❖ Δικαιώματα (και βάρη) επί πραγμάτων
- ❖ Μεταβίβαση δικαιωμάτων
- ❖ Κρατική οργάνωση

Έννοια του πράγματος

Είναι τα ενσώματα αντικείμενα.

Πράγματα θεωρούνται και τα άυλα αντικείμενα, όπως είναι η θερμότητα και ο ηλεκτρισμός, όταν είναι δυνατός ο περιορισμός τους σε ορισμένο χώρο.

Πράγματα θεωρούνται και οι ψηφιακά καταχωρημένες πληροφορίες (cd, flash, hd).

Δικαιώματα επί πραγμάτων

Κυριότητα

Νομή

Επικαρπία

Δουλεία

Υποθήκη - Ενέχυρο

Πλασματικό Ενέχυρο

Κυριότητα

Ο κύριος του πράγματος μπορεί να το διαθέτει όπως νομίζει, εκτός και αν αυτό προσκρούει σε ειδικούς Νόμους - κατά περίπτωση, αλλά και να απαγορεύει σε άλλους να προβαίνουν σε οποιαδήποτε ενέργεια πάνω σ' αυτό.

Η απαγόρευση περιορίζεται από τη διευκόλυνση άλλων, ιδίως κοινωνικού χαρακτήρα.

Απόκτηση κυριότητα πράγματος

Αγορά

Εκχώρηση

Δωρεά

Γονική Παροχή

Κληρονομιά - αποδοχή κληρονομιάς

Χρησικτησία

Ειδικά για τη χρησιμότητα

Χρησιμότητα Ακινήτου:

Τακτική: Χρήση του ακινήτου επί 10 έτη όταν ο νομέας (αυτός που το χρησιμοποιεί) πιστεύει καλόπιστα πως είναι ιδιοκτήτης.

Έκτακτη: Όταν χρησιμοποιείται για περισσότερα από 20 έτη, χωρίς να αναζητηθεί από τον ιδιοκτήτη η αποβολή του.

Χρησικτησία κινητού

Μετά από την παρέλευση τριετίας, αυτός που καλόπιστα κατέχει και χρησιμοποιεί το πράγμα, γίνεται κύριος.

Αν απέκτησε το πράγμα από κάποιον που το έκλεψε, το πράγμα μπορεί να επιστραφεί στο νόμιμο ιδιοκτήτη του.

Χρήματα ή Ανώνυμοι τίτλοι, δεν επιστρέφονται.

Νομή

Είναι η φυσική εξουσία πράγματος “με διάνοια κυρίου”.

Αυτό σημαίνει: “να το χρησιμοποιεί ωςάν να ήταν δικό του”.

Η νομή χάνεται μόλις παύσει η φυσική εξουσία επί του πράγματος.

Ενέχυρο

Σε ξένο κινητό πράγμα μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα ενεχύρου για την εξασφάλιση απαίτησης, με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή (αυτού που έχει το δικαίωμα - ενέχυρο) από το πράγμα. Είναι παρεπόμενο δικαίωμα σε πρωταρχική απαίτηση. Αν αυτή δεν ικανοποιηθεί, ούτε και ύστερα από νέα προθεσμία, σε πλειστηριασμό.

Υποθήκη

- Είναι περιορισμός της **κυριότητας ακινήτου**.
- Συστήνεται για την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το ακίνητο.
- Για τη διασφάλιση των απαιτήσεων του Δημοσίου, δεν απαιτείται σύσταση Υποθήκης. Το Δημόσιο ικανοποιείται προνομιακά σε κάθε περίπτωση.
- Η Εγγραφή Υποθήκης γίνεται πάντοτε για ένα συγκεκριμένο χρηματικό (οφειλόμενο) ποσό.
- Η σύσταση Υποθήκης γίνεται από Συμβολαιογράφο.
- Η Υποθήκη μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο, στην καρτέλα του ακινήτου.
- Η Προσημείωση (προτεραιότητα στη σύσταση Υποθήκης) γίνεται μόνο από Δικαστική Απόφαση.

Κρατική Οργάνωση

Συμβολαιογράφοι

Υποθηκοφυλακείο - Μεταγραφή

Εθνικό Κτηματολόγιο

Πολεοδομία

Φορολογική Αρχή (Ε9)

Συμβολαιογραφικό Έγγραφο

- Για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου.
- Για τη σύσταση επικαρπίας (τη χρήση ακινήτου που ανήκει σε άλλον). Ο ιδιοκτήτης που στερείται της επικαρπίας είναι “ψιλός” κύριος.
- Για τη σύσταση Υποθήκης.
 - Ο Έλληνας συμβολαιογράφος κατάρτιζει με ασφάλεια δικαίου τις συμβάσεις που έχουν σχέση με την ακίνητη περιουσία, το κληρονομικό και το οικογενειακό δίκαιο, καθώς και το δίκαιο των εταιρειών. Τα έγγραφα που συντάσσει είναι δημόσια έγγραφα και, ως εκ τούτου, αποτελούν πλήρη απόδειξη έναντι πάντων για όλα, όσα βεβαιώνονται σ' αυτά.

Υποθηκοφυλάκειο - Μεταγραφή

Στα Υποθηκοφυλακεία συντελείται η καταχώριση, φύλαξη και η απάλειψη των υπο-θηκών, των κατασχέσεων, των αγωγών και γενικά κάθε μεταγραφικής πράξης.

Δικαίωμα έρευνας στο Υποθηκοφυλάκειο έχουν ΜΟΝΟ οι δικηγόροι (και οι Δικαστικοί Επιμελητές) χωρίς τυπική εξουσιοδότηση.

Εθνικό Κτηματολόγιο

Είναι μια πλήρης καταγραφή όλων των ακινήτων και των δικαιωμάτων (εγγραπτέων) πάνω σ'αυτά σε όλη τη χώρα, με σκοπό την προστασία και την κατοχύρωσή τους.

Διαφέρει από το Υποθηκοφυλάκειο στο ότι εγγράφει ΟΛΑ τα ακίνητα, αντί μόνο αυτών που τα “μετέγραψαν” οι ενδιαφερόμενοι.

Πολεοδομία

Ρυμοτομεί οικισμούς και επιβλέπει τους οικιστικούς περιορισμούς.

Εγκρίνει την αρχιτεκτονική και στατική δομή των σχεδιαζόμενων κτιρίων και επιβλέπει την τήρηση των σχεδίων.

Δίνει άδεια δόμησης μόνο στους ιδιοκτήτες του εδάφους.

Φορολογική Αρχή (Ε9)

Όλοι οι φορολογούμενοι έχουν υποχρέωση να δηλώνουν τα κατεχόμενα ακίνητα και κάθε δικαίωμα πάνω σ' αυτά.

Σκοπός του Ε9 εντύπου είναι η ορθολογική φορολόγηση, αλλά λειτουργεί και ως συγκεντρωτικός κατάλογος δικαιωμάτων επί ακινήτων για τον κάθε πολίτη - φορολογούμενο