



ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑΣ

Μετά τη θέση σε ισχύ του Αστικού Κώδικα που κατήργησε το δικαίωμα επιφάνειας, ο θεσμός αυτός – βυζαντινορωμαϊκής προέλευσης- επανήλθε με τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (ΦΕΚ 152/Τ. Α'/1.7.2011) που αφορά «Επείγοντα μέτρα εφαρμογής μεσοπρόθεσμου πλαισίου δημοσιονομικής στρατηγικής 2012-2015», όπως αυτός τροποποιήθηκε από το ν. 4092/2012 (ΦΕΚ 220/Τ.Α/8.11.2012), αλλά και τις διατάξεις των ν. 4738/2020 και ν.4804/2021 με σκοπό να συμβάλλει στην ευελιξία και την καλύτερη αξιοποίηση της περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, την επίτευξη της δημοσιονομικής σταθερότητας μέσω της αύξησης της αγοραστικής αξίας των δημοσίων κτημάτων και παροχής επενδυτικών κινήτρων εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα τη μη εκποίηση της δημόσιας γης.

✓ ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ



- Επιφάνεια είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος κτήματος που κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος είναι δημόσιο και να ασκεί στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα που είναι ήδη κατασκευασμένο τις εξουσίες που παρέχει το δικαίωμα κυριότητας.

- Αν κατά συνέπεια μεταβιβαστεί μετά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος το βεβαρημένο με το δικαίωμα επιφάνειας ακίνητο από το Δημόσιο σε ιδιώτη- τρίτον το δικαίωμα επιφάνειας θα εξακολουθεί να υφίσταται σε ιδιωτικό και όχι σε δημόσιο κτήμα.

- Δημόσια κτήματα είναι τα ακίνητα που ανήκουν ενδεικτικά σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, σε εταιρείες και δημόσιες επιχειρήσεις, των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει εξ ολοκλήρου στο Δημόσιο, αλλά και σε δημόσιους οργανισμούς με μορφή νομικών προσώπων ιδιωτικού δικαίου ή και εταιρείες που αποκτούν τα ακίνητα αυτά με σκοπό την εκμετάλλευσή τους (όπως είναι το Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου)

- Κτίσμα είναι κάθε συστατικό του δημοσίου κτήματος, όπως κτήριο, γέφυρα, σταθμός αυτοκινήτων, αεροδρόμιο, και κάθε κατασκευή επί του εδάφους.

✓ ΤΡΟΠΟΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ

- Η σύσταση του δικαιώματος επιφάνειας επιτρέπεται κατά παρέκκλιση των διατάξεων των άρθρων 953 και 954 του Α.Κ. (που απαγορεύουν στο συστατικό μέρος πράγματος να είναι χωριστά αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος, αποδίδοντας την αρχή του Ρωμαϊκού Δικαίου *superficies solo cedit-τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις*), αφού τα επί του εδάφους κτίσματα είναι συστατικά του ακινήτου και αντικείμενα χωριστού εμπραγμάτου δικαιώματος.

- Η σύσταση του δικαιώματος γίνεται με σύμβαση για ορισμένο χρόνο με βάση τις διατάξεις «για τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων με συμφωνία», 1033 Α.Κ., με συμβολαιογραφική σύμβαση μεταξύ του κυρίου του εδάφους και του αποκτώντος το δικαίωμα (επιφανειούχου) για κάποια νόμιμη αιτία και υποβολή του εγγράφου σε μεταγραφή ενώ δεν επιτρέπεται η σύσταση με χρησικτησία.

✓ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ



Η επιφάνεια δεν μπορεί να συσταθεί για χρόνο μεγαλύτερο των 99 ετών και μικρότερο των 5 ετών, ενώ μπορεί η διάρκειά της να παραταθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο υποβαλλόμενο σε μεταγραφή.

✓ **ΑΝΤΑΛΛΑΓΜΑ**

- Η σύσταση του δικαιώματος γίνεται είτε αντί ορισμένου τιμήματος που καταβάλλεται ολόκληρο κατά τη σύσταση ή πιστώνεται ολικά ή μερικά είτε αντί καταβολής εδαφονομίου (περιοδικού ανταλλάγματος) είτε με συνδυασμό των δύο.

✓ **ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ**

Η επιφάνεια είναι μεταβιβάσιμη εν ζωή ή αιτία θανάτου, σύμφωνα με τις διατάξεις για τη μεταβίβαση ακινήτου, ενώ μπορεί να αποτελέσει και αντικείμενο εισφοράς σε εταιρεία.

✓ **ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ**

-Επιτρέπεται η σύσταση υποθήκης, η εγγραφή προσημείωσης καθώς και η σύσταση πραγματικών και προσωπικών δουλειών, οι οποίες βαρύνουν το δικαίωμα επιφάνειας, ώστε να καθίσταται εφικτή η χρηματοδότηση του επιφανειούχου.

- Η υποχρέωση καταβολής βαρών του ακινήτου βαρύνει τον επιφανειούχο.

✓ **ΛΗΞΗ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ.**

- Η επιφάνεια λήγει με την παρέλευση του χρόνου διάρκειάς της.
- Η επιφάνεια αποσβέννυται αν ενωθεί -λόγω σύγχυσης- με την κυριότητα επί του εδάφους στο ίδιο πρόσωπο ή και με μονομερή δήλωση, με συμβολαιογραφικό έγγραφο του επιφανειούχου προς τον κύριο ότι παραιτείται από το δικαίωμα.

✓ **ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΗ**

- Αν λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο λαμβάνει χώρα καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία.

- Το δικαίωμα της επιφάνειας φορολογικά εξομοιώνεται με εκείνο της επικαρπίας, ενώ το κόστος κτήσης του δικαιώματος εκπίπτει τμηματικά και ισόποσα από τα ακαθάριστα έσοδα των χρήσεων που διαρκεί το δικαίωμα.

✓ **ΣΤΟΧΟΙ**



Ο θεσμός του δικαιώματος επιφάνειας αποτελεί έναν αξιόπιστο μηχανισμό αξιοποίησης των δημοσίων κτημάτων, αφού παρέχει τη δυνατότητα επενδυτικής ευελιξίας και αναπτυξιακές προοπτικές χωρίς την εκποίηση της δημόσιας γης, ενώ είναι σαφώς οικονομικότερη λύση στην περίπτωση απόκτησης του δικαιώματος επιφάνειας σε καταπατημένες εκτάσεις του Δημοσίου σε σχέση με την εξαγορά της πλήρους κυριότητας.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX - Dauphine