

# Κληρονομιά Ακινήτων στην Ελλάδα

☛ ΜΕ ΔΙΑΘΗΚΗ ☛ ΧΩΡΙΣ ΔΙΑΘΗΚΗ ☛ ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**Από τον δικηγόρο κ. Ιωάννη Τριπιδάκη**

## ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕ ΔΙΑΘΗΚΗ

Με βάση τον Ελληνικό Αστικό Κώδικα η κληρονομιά του αποβιώσαντα μπορεί να περάσει στους κληρονόμους με δύο τρόπους : είτε με διαθήκη είτε χωρίς, αν ο θανών πεθάνει χωρίς να δηλώσει εγγράφως την τελευταία του βούληση. Ορίζονται τρεις τρόποι σύνταξης διαθήκης στην Ελλάδα: α) ιδιόγραφη, η οποία γράφεται χρονολογείται και υπογράφεται από τον ίδιο τον διαθέτη, β) η δημόσια, η οποία συντάσσεται ενώπιον συμβολαιογράφου με την παρουσία τριών μαρτύρων και γ) η μυστική την οποία ο διαθέτης παραδίδει στον συμβολαιογράφο παρουσία τριών μαρτύρων.

Μετά τον θάνατο του διαθέτη η διαθήκη πρέπει να δημοσιευθεί ενώπιον των αρμόδιων αρχών ώστε να μπορέσουν οι κληρονόμοι να προχωρήσουν στην αποδοχή της κληρονομιάς. Συγκεκριμένα στην περίπτωση που μετά τον θάνατο του διαθέτη εμφανιστεί ιδιόγραφη διαθήκη θα πρέπει για να κηρυχθεί κύρια να συνταχθεί πρακτικό από τον δικηγόρο στον οποίο έχει παραδοθεί. Το πρακτικό θα πρέπει να περιέχει τόσο το κείμενο της διαθήκης όσο και παρατηρήσεις αναφορικά με την ύπαρξη ή ανυπαρξία ελαττωμάτων που μπορεί να έχει η ιδιόγραφη διαθήκη. Το πρακτικό κατατίθεται από τον δικηγόρο στο αρμόδιο δικαστήριο, το οποίο θα εξετάσει το περιεχόμενο της διαθήκης και έναν μάρτυρα ώστε να την κηρύξει κύρια. Παρόμοια διαδικασία ακολουθείται στην περίπτωση της μυστικής και δημόσιας διαθήκης, όπου εκεί ο συμβολαιογράφος στον οποίο υπάρχει η διαθήκη στέλνει το κείμενο με την ληξιαρχική πράξη θανάτου στην γραμματεία του αρμόδιου δικαστηρίου ενώ στην περίπτωση της μυστικής διαθήκης παραδίδει τα παραπάνω έγγραφα αυτοπροσώπως. Σημειώνεται πως αν το πρόσωπο που κατέχει την ιδιόγραφη διαθήκη διαμένει στο εξωτερικό μπορεί να την παραδώσει για δημοσίευση στον προϊστάμενο της προξενικής αρχής.

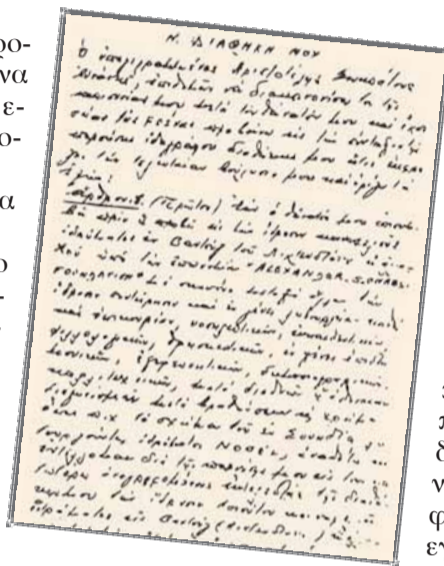
Αν πρόκειται για διαθήκη που έχει συνταχθεί στο εξωτερικό για να μπορέσουν οι νόμιμοι κληρονόμοι να αποδεχτούν την κληρονομιά στην Ελλάδα θα πρέπει να σταλεί σε κάποιον δικηγόρο στην Ελλάδα επικυρωμένο αντίγραφο από το αρμόδιο αλλοδαπό δικαστήριο της δημοσιευθείσας στο εξωτερικό διαθήκης, καθώς και αντί-

γραφο της ληξιαρχικής πράξης θανάτου. Αν η χώρα στην οποία πέθανε ο αποβιώσας είναι μέλος της Σύμβασης της Χάγης του 1961, όπως είναι για παράδειγμα η Αυστραλία, είναι απαραίτητο και το Apostille για την πιστοποίηση της γνησιότητας του εγγράφου. Ο δικηγόρος θα πρέπει να μεταφράσει τα προαναφερθέντα έγγραφα και το Apostille και να λάβει επικύρωση των μεταφράσεων του από τον Δικηγορικό Σύλλογο στον οποίο ανήκει. Επιπλέον θα πρέπει να ετοιμάσει μια αίτηση την οποία θα καταθέσει μαζί με τα προαναφερθέντα κείμενα στο αρχείο διαθηκών του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών ζητώντας την καταχώρηση της διαθήκης

στο αρχείο.

Μετά από όλα αυτά θα πρέπει να συνταχτεί α-

ποδοχή κληρονομιάς και να υπογραφεί ενώπιον συμβολαιογράφου και μετά να μεταγραφεί στο αρμόδιο για το ακίνητο Υποθηκοφυλακείο στην Ελλάδα. Μόνον έτσι αποκτά κυριότητα ο κληρονόμος και όχι πριν από την αποδοχή.



αυτό το λόγο ο νόμος έχει προχωρήσει στην ένταξη των συγγενών και νόμιμων κληρονόμων σε ομάδες. Στην πρώτη τάξη καλούνται τα τέκνα του θανόντα και τα τέκνα αυτών (εγγόνια) εφόσον αυτοί έχουν αποβιώσει, καθώς και ο επιζών σύζυγος του. Αν δεν υπάρχουν κάποια ή όλα τα πρόσωπα της πρώτης τάξης περνάει στη δεύτερη. Σε αυτήν καλούνται οι γονείς και τα αδέρφια καθώς και τα τέκνα και εγγονοί αδερφών, εφόσον αυτοί έχουν αποβιώσει, κα-

θώς και ο επιζών σύζυγος. Στην τρίτη τάξη καλούνται οι παππούδες και οι γιαγιάδες και από τους κατιόντες τους τα τέκνα και οι εγγονοί καθώς και ο επιζών σύζυγος. Στην τέταρτη τάξη καλούνται οι προπαππούδες και προγιαγιάδες καθώς και ο επιζών σύζυγος ενώ στην τελευταία τάξη και εφόσον δεν υπάρχει κανείς από τους κληρονόμους των ανωτέρων τάξεων ως μόνος κληρονόμος καλείται το Ελληνικό Δημόσιο. Τα ποσοστά των κληρονομικών μερίδων ορίζονται και αυτά βάση του κειμένου του νόμου.

Αν ο θανών πεθάνει χωρίς διαθήκη στην Αυστραλία, θα πρέπει για να μπορέσουν οι κληρονόμοι να κάνουν αποδοχή στην Ελλάδα, να έχουν μεταφρασμένη την ληξιαρχική πράξη θανάτου με επισυναπτόμενο το Apostille για τις χώρες που είναι μέλη της Σύμβασης της Χάγης του 1961 καθώς και το πιστοποιητικό πλησιεστέρων συγγενών, το οποίο μπορούν να προμηθευτούν μέσω του δικηγόρου τους στην Ελλάδα από τον Δήμο στον οποίο ήταν εγγεγραμμένος ο θανών όσο ζούσε ή μέσω ένορκων βεβαιώσεων δύο μαρτύρων που πιστοποιούν τους πλησιέστερους συγγενείς (η δεύτερη περίπτωση ισχύει για τις περιπτώσεις που ο θανών δεν ήταν εγγεγραμμένος σε κάποιον Ελληνικό Δήμο). Επιπλέον χρειάζεται και το πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης το οποίο χορηγείται κατόπιν αιτήσεως από το αρμόδιο Πρωτοδικείο.

Μετά από όλα αυτά θα πρέπει να συνταχτεί αποδοχή κληρονομιάς και να υπογραφεί ενώπιον συμβολαιογράφου και μετά να μεταγραφεί στο αρμόδιο για το ακίνητο Υποθηκοφυλακείο στην Ελλάδα. Μόνον έτσι αποκτά κυριότητα ο κληρονόμος και όχι πριν από την αποδοχή.

**Ο κ. Ιωάννης Τριπιδάκης, δικηγόρος παρ' Αρείω Πάγω, είναι εγγεγραμμένος στο Δικηγορικό Σύλλογο του Σύνδνεϊ καθώς και στον Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών (www.greeklawyers.com.au ή στο τηλ.0402 751 102)**



## ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΧΩΡΙΣ ΔΙΑΘΗΚΗ

Στις περιπτώσεις που ο θανών δεν αφήνει διαθήκη, είτε η διαθήκη έχει ακυρωθεί εν όλω ή εν μέρει, είτε με τη διαθήκη έχει ρυθμιστεί μόνο ένα μέρος από την κληρονομιά, η κληρονομική διαδοχή ρυθμίζεται από τον Ελληνικό αστικό κώδικα. Αυτό σημαίνει πως το κείμενο του νόμου θα ορίσει ποιοι είναι οι νόμιμοι κληρονόμοι και ποιο είναι το ποσοστό που θα κληρονομήσουν.

Σε αυτή την περίπτωση λοιπόν κριτήριο είναι η συγγενική σχέση με τον κληρονομούμενο γι'

## ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥΣ

Η αποδοχή της κληρονομιάς μπορεί να γίνει σιωπηρά ή ρητά με δήλωση που οριστικοποιεί την κτήση της κληρονομιάς. Ειδικά στην περίπτωση που η κληρονομιά περιλαμβάνει και ακίνητα η αποδοχή της κληρονομιάς γίνεται με δήλωση αποδοχής της ενώπιον συμβολαιογράφου, η οποία πρέπει και να μεταγραφεί, συνήθως από τον δικηγόρο των κληρονόμων στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο-Κτηματολογικό Γραφείο της περιφέρειας όπου βρίσκεται το ακίνητο.

Προθεσμία για την αποδοχή της κληρονομιάς δεν ορίζει ο νόμος. Αντίθετα παρέχεται δικαίωμα αποποίησης του κληρονομικού δικαιώματος εντός συγκεκριμένης προθεσμίας. Η προθεσμία αυτή ορίζεται ως τεσσάρων μηνών από το θάνατο του κληρονομούμενου ή από τη δημοσίευση της διαθήκης. Αν ο κληρονομούμενος είχε την τελευταία του κατοικία στο εξωτερικό ή αν ο κληρονόμος έμαθε ότι κληρονόμησε όταν διέμενε στο εξωτερικό η προθεσμία είναι ενός έτους. Η αποποίηση γίνεται με δήλωση στο γραμματέα του δικαστηρίου της κληρονομιάς ενώ για την αποποίηση με αντιπρόσωπο απαιτείται ειδική πληρεξουσιότητα με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Με την πάροδο άπρακτης της προθεσμίας για αποποίηση θεωρείται ότι ο κληρονόμος αποδέχεται σιωπηρά την κληρονομιά και υπεισέρχεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της. Όμως κυριότητα δεν αποκτάται στα ακίνητα, αν δεν προηγηθεί αποδοχή που να μεταγραφεί νόμιμα στο Υποθηκοφυλακείο/Κτηματολόγιο