

Γιώργος Αθανασιάδης → Δικηγόρος, Θεατρικός Συγγραφέας → e-mail: athanasiadis.g@hotmail.com

ΠΕΡΙ ΝΟΜΩΝ & ΕΛΛΗΝΩΝ ΖΩΗΣ



Επικαρπία και Οίκηση...

Τι σημαίνουν αυτές οι δύο λέξεις;

Οίκηση είναι το αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμα της. Όποιος έχει την οίκηση έχει δικαίωμα να κατοικεί στην οικοδομή με την οικογένειά του και το ανάλογο προς την κοινωνική του θέση υπηρετικό προσωπικό.

Είναι εμπράγματο δικαίωμα και συγκεκριμένα προσωπική δουλεία.

Ο δικαιούχος οίκησης έχει το δικαίωμα να κατοικεί μόνο μέσα στο ακίνητο και να το χρησιμοποιεί χωρίς να ωφελείται από αυτό από καρπούς ή άλλες ωφέλειες. Εφόσον έχει συμφωνηθεί η οίκηση να εκτείνεται σε ολόκληρο το ακίνητο, αφορά όλους τους κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου, χωρίς περιορισμό. Δεν μπορεί ο δικαιούχος οίκησης να εκμισθώσει το ακίνητο σε άλλον ούτε να το χρησιμοποιήσει ως επαγγελματική στέγη.

Η οίκηση συστήνεται καταρχήν με σύμβαση λόγω πώλησης, δωρεάς ή γονικής παροχής μεταξύ του κυρίου του ακινήτου και του δικαιούχου της οίκησης, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, το οποίο μεταγράφεται.

Συνθίζεται να μεταβιβάζεται η κυριότητα ακινήτου και να παρακρατείται από τον κύριο η οίκηση τόσο για τον εαυτό του όσο και υπέρ του ή της συζύγου για ορισμένη διάρκεια, συνήθως επ' όρου ζωής του. Στο σχετικό συμβόλαιο πρέπει να συμπράττει και ο ή η σύζυγος υπέρ του οποίου ή της οποίας συστήνεται η



οίκηση και να περιγράφεται λεπτομερώς το ακίνητο που αφορά, το ότι θα χρησιμοποιηθεί ως κατοικία και η διάρκεια του δικαιώματος.

Δεν είναι δυνατόν να συσταθεί δικαίωμα οίκησης σε ιδανικό μερίδιο κατοικίας, ούτε σε οικοδόμημα το οποίο δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία. Από την άλλη μπορεί να συσταθεί οίκηση υπέρ περισσότερων προσώπων και ο καθένας αποκτά το δικαίωμα να χρησιμοποιεί ολόκληρη την κατοικία.

Η οίκηση είναι αμεταβίβαστο δικαίωμα καθώς είναι προσωπαγές. Αυτό σημαίνει ότι δεν μεταβιβάζεται από το δικαιούχο σε τρίτον, ούτε υποθη-

κεύεται, ούτε κατάσχεται, ούτε μεταβιβάζεται στους κληρονόμους του δικαιούχου.

ΛΟΓΟΙ ΑΠΟΣΒΕΣΗΣ ΤΗΣ ΟΙΚΗΣΗΣ

Η επικαρπία αποσβήνεται με το θάνατο του δικαιούχου της οίκησης και δεν μπορεί να διαρκέσει περισσότερο της ζωής του δικαιούχου.

Η επικαρπία αποσβήνεται με την παραίτηση του δικαιούχου της οίκησης δηλαδή με την δήλωσή του προς τον κύριο ότι παραιτείται, η οποία πρέπει να γίνει με συμβολαιογραφική πράξη και να μεταγραφεί.

Η επικαρπία αποσβήνεται με σύγχυση όταν δηλαδή στο πρόσωπο του δικαιούχου περιέλθει με κάποιο τρόπο η κυριότητα.

Τέλος η οίκηση αποσβήνεται όταν καταστραφεί ολοκληρωτικά το ακίνητο στο οποίο αποκτήθηκε, όταν υπάρχει αδυναμία άσκησης από τον δικαιούχο ή με την αχρησία η οποία ορίζεται εικοσαετής από την τελευταία άσκηση του δικαιώματος της οίκησης, η οποία μπορεί να οφείλεται σε νομικούς ή πραγματικούς λόγους και πρέπει να είναι μόνιμη και διαρκής.

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΘΑΝΑΣΙΑΔΗΣ ΔΙΚΗΓΟΡΟΣ

Australian
registered Greek
Lawyer entitled
to practice Greek Law

Το γραφείο μας σε συνεργασία και με τη Δικηγόρο του Σύδνευ ΑΘΗΝΑ ΤΟΥΡΙΚΗ (ATHENA TOURIKIS) - SOLICITOR αναλαμβάνουμε την διεκπεραίωση των υποθέσεων σας στην Ελλάδα και την Αυστραλία.

- Θέματα κληρονομιών, αποδοχές, διανομές περιουσιών και σύνταξη διαθηκών στην Ελλάδα και την Αυστραλία.
- Γονικές Παροχές, θέματα ασφάλισης και συνταξιοδοτικά στην Ελλάδα.
- Τακτοποίηση με συνεργάτες λογιστές στην Ελλάδα των φορολογικών σας θεμά-

- των - Ελληνική υπηκοότητα και ελληνικά διαβατήρια.
- Κάθε είδους μεταβίβαση ακινήτων, πώληση, αγορά κ.λπ. στην Ελλάδα.
- Πληρεξούσια για την Ελλάδα για οποιοδήποτε θέμα υπάρχει ανάγκη.
- Εκδοση ΑΦΜ, ΑΜΚΑ και κλειδαρίθμου κα-

- θώς και διορισμό φορολογικού αντικλήτου στην Ελλάδα - Υπαγωγή κατοίκων εξωτερικού στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην Αθήνα.
- Πλήρης ενημέρωση σχετικά με τα φορολογικά σας θέματα και τις τυχόν οφειλές σας σε σχέση με την περιουσία σας στην Ελλάδα όπου και αν βρίσκεται εκεί.

Βρισκόμαστε ΕΔΩ στην Αυστραλία για οποιοδήποτε θέμα σας απασχολεί στην Ελλάδα.

Επικοινωνήστε μαζί μας Tel: 0421 969 172, (02) 9261 3144, e-mail: athanasiadis.g@hotmail.com

Διεύθυνση: 377-383 Sussex St. (Suite 4, Level 5), SYDNEY, NSW 2000