

ΟΡΟΛΟΓΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΣ SENATUS

ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑ: Με τον όρο «αγοραπωλησία» αποκαλούμε την αμφοτεροβαρή σύμβαση με την οποία ο αφενός (πωλητής) μεταβιβάζει την κυριότητα επί ενός ακινήτου και παραδίδει το ακίνητο και ο αφετέρου (αγοραστής) καταβάλλει το συμφωνηθέν τίμημα.

ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ: Με τον όρο «αγροτεμάχιο» χαρακτηρίζεται κάθε γεωτεμάχιο, το οποίο βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ενός Δήμου.

ΑΕΡΑΣ: Με τον όρο «αέρα» αναφερόμαστε στα χρήματα που δίνονται για την εκμίσθωση εμπορικού ακινήτου, πέραν αυτών που αναφέρονται στο μισθωτήριο συμβόλαιο και αποτελούν το μηνιαίο μίσθωμα. Τα χρήματα του αέρα καταβάλλονται εφ' άπαξ, δε δηλώνονται στη εφορία και ουσιαστικά αποτελούν προείσπραξη ενός ποσοστού του ενοικίου.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ: Είναι η αξία η οποία προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό της τιμής εκκίνησης της αξίας ενός ακινήτου με συντελεστές καθορισμένους από την Πολιτεία, οι οποίοι αφορούν στοιχεία του ακινήτου, π.χ. συντελεστής ορόφου, επιφανείας, παλαιότητας κ.λ.π.

ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ: Είναι ο θεσμός όπου ο οικοπεδούχος μεταβιβάζει συμφωνημένο και εξ' αδιαιρέτου ποσοστό του οικοπέδου του στον κατασκευαστή και κατά επακόλουθο στους αγοραστές που αυτός θα βρει, με αντάλλαγμα κάποιους χώρους από την νεοαναγειρόμενη οικοδομή.

ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗ ΧΡΗΣΗ: Μία ιδιοκτησία μπορεί να έχει στην αποκλειστική της χρήση έναν χώρο (ελεύθερο τμήμα οικοπέδου ή κτίσμα), ο οποίος χώρος διαφορετικά θα ήταν κοινόχρηστος. Ο χώρος αυτός ουσιαστικά είναι κοινόχρηστος και οποίος με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας δίνεται στην αποκλειστική χρήση μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ΒΑΡΗ: Υποθήκη, Προσημείωση, Κατάσχεση συντηρητική ή αναγκαστική, Δουλεία επί ακινήτων, τα οποία σημειώνονται στα σχετικά βιβλία του Υποθηκοφυλακείου της έδρας του ακινήτου.

ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ: Γονική παροχή καλείται η δωρεά, η οποία συνίσταται μεταξύ γονέων και , τέκνων και η οποία υπόκειται σε ιδιαίτερες φορολογικές κλίμακες.

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΦΟΡΙΑ: Πριν από τη σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικής πράξης, με την οποία συνίσταται, μετατίθεται ή καταργείται δικαίωμα επί ακινήτου, υποβάλλονται σχετικές δηλώσεις στην εφορία προκειμένου να πληρωθεί ο τυχόν προκύπτων φόρος. Από αυτές:

- Η Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης, ανταλλαγής, διανομής, σύστασης κατάργησης οριζόντιου/κάθετης ιδιοκτησίας χρησικτησίας υποβάλλεται στην εφορία της περιφέρειας του ακινήτου και συνοδεύει το αντίγραφο, που προορίζεται για το Υποθηκοφυλακείο.
- Η Δήλωση Φόρου Δωρεάς/Γονικής Παροχής υποβάλλεται στην εφορία της κατοικίας του δωρητή/παρέχοντα και προσαρτάται στη συμβολαιογραφική πράξη.
- Η Δήλωση Φόρου Κληρονομιάς, υποβάλλεται στην εφορία της τελευταίας προ του θανάτου κατοικίας του κληρονομούμενου και συνοδεύει το αντίγραφο που προορίζεται για το Υποθηκοφυλακείο.

ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΨΟΥΣ: Το δικαίωμα ανεγέρσεως μελλοντικών ορόφων πάνω από τους ήδη υπάρχοντες και μέχρι εξαντλήσεως του συντελεστή δομήσεως.

ΔΟΥΛΕΙΕΣ: Διακρίνονται σε Εμπράγματες και Προσωπικές Εμπράγματα Δουλεία επί ακινήτου (δουλεύον):

- Εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου (δεσπόζον), το οποίο παρέχει κάποια ωφέλεια σε αυτόν (π.χ. δουλεία διόδου).
- Προσωπική Δουλεία επί ακινήτου: Είναι η επικαρπία και η οίκηση και συνίστανται ή μεν πρώτη στην χρήση και κάρπωση ξένου πράγματος, η δε δεύτερη μόνο στην χρήση, διατηρούμενης της ουσίας αυτού (ξένου πράγματος), ακέραιης.

ΔΩΡΕΑ: Χαριστική δικαιοπραξία με την οποία ο αφενός (δωρητής) μεταβιβάζει την κυριότητα επί ενός ακινήτου και παραδίδει το ακίνητο στον αφετέρου (δωρεοδόχο) χωρίς αντάλλαγμα.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ: Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι η νέα υπηρεσία η οποία σταδιακά θα αντικαταστήσει τα Υποθηκοφυλακεία. Η βασική διαφορά των δύο είναι ότι το Υποθηκοφυλακείο καταγράφει και ενημερώνει την περιουσιακή μερίδα των πολιτών (ανά πολίτη καταγραφή, αγοροπωλησίες ακινήτων, υποθήκες – προσημειώσεις, κατασχέσεις, διεκδικήσεις, βάρη κτλ) ενώ το Κτηματολόγιο καταγράφει τα ακίνητα της κάθε περιφέρειας και αυτούς οι οποίοι τα κατείχαν ή τα κατέχουν (ανά ακίνητο καταγραφή). Ουσιαστικά μέχρι σήμερα δεν υπάρχει καμία υπηρεσία στην Ελλάδα η οποία μπορεί 100% να πιστοποιήσει ποια ακίνητα και τι είδους ακίνητα υπάρχουν σε κάθε περιφέρεια.

ΕΝΤΟΛΗ ΥΠΟΔΕΙΞΗΣ: Κάθε φορά που ένας κτηματομεσίτης επιδεικνύει ένα διαθέσιμο ακίνητο προς τον ενδιαφερόμενο ο δεύτερος του υπογράφει την Εντολή Υπόδειξης, δηλαδή μία σύμβαση η οποία αποδεικνύει ότι η υπόδειξη πραγματοποιήθηκε. Κατά την στιγμή υπογραφής της Εντολής θα πρέπει να έχετε μαζί σας την αστυνομική σας ταυτότητα.

ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΖΩΝΗΣ: Αφορά ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως, αλλά εντός ή εκτός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ). Στα ακίνητα που βρίσκονται εντός ΖΟΕ ισχύουν ειδικοί όροι δόμησης ενώ σε αυτά που βρίσκονται εκτός ΖΟΕ ισχύουν οι γενικοί όροι δόμησης.

ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΚΤΗΣΗ: Εξ αδιαιρέτου κτήση σε κάποιο ακίνητο υπάρχει όταν περισσότεροι από ένας ιδιοκτήτες αποκτούν από κοινού το εν λόγω ακίνητο τόσο λόγω σύμβασης (π.χ. σε περίπτωση αγοράς) όσο και εκ του νόμου (π.χ. σε περίπτωση εξ αδιαθέτου κληρονομιάς).

ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ: Εμπράγματο δικαίωμα που συνίσταται στην πλήρη χρήση και κάρπωση του ακινήτου χωρίς να παραβλάπτεται η ουσία του. Σε περιπτώσεις δωρεάς και γονικής παροχής, η επικαρπία του εκάστοτε ακινήτου μπορεί να παρακρατηθεί από το δωρητή και να περιέλθει στο δωρεολήπτη αυτόματα μετά το θάνατο του δωρητή, ή προγενέστερα με συμβολαιογραφική πράξη.

ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΧΩΡΟΙ: Οι ημιυπαίθριοι χώροι είναι δωμάτια κατοικίας άνευ του εξωτερικού τοίχου το οποίο αν θα έκλεινε θα μετατρεπόταν σε κανονικό αλλά παράνομο δωμάτιο. Με το νέο σχέδιο νόμου (2006) οι χώροι αυτοί δεν καταργούνται αλλά περιορίζονται στο 15% του Συντελεστή Δόμησης του οικοπέδου και σε μέγιστες διαστάσεις 3,50m2X 1,80m2 ώστε να μη αποτελούν βιώσιμα δωμάτια στην περίπτωση όπου "κλειστούν".

ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ: Η έννοια της κάθετης ιδιοκτησίας διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929, του ΝΔ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα. Με αυτή δημιουργούνται επί ενός οικοπέδου αυτοτελείς, χωριστές και ανεξάρτητες καθ' ύψος (κάθετες) ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του ενιαίου οικοπέδου. Πρόκειται για σύσταση χωριστών, ιδιόκτητων ιδιοκτησιών με κάθετη διαίρεση σε ενιαίο, κοινό οικόπεδο.

ΚΑΤΟΨΗ: Το γενικό πλάνο ενός κτίσματος αποτυπωμένο πάνω σε χαρτί. Στην κάτοψη αναγράφονται με λεπτομέρεια όλα τα οριζόντια μεγέθη του ακινήτου (τετραγωνικά μέτρα από τοίχο ως τοίχο). Για την λήψη δανείου είναι υποχρεωτική η προσκόμιση του προς την τράπεζα με σφραγίδα υπεύθυνου μηχανικού ή της πολεοδομίας. Ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου μπορεί να την αναζητήσει (και να τη θεωρήσει) στο τοπικό πολεοδομικό γραφείο. Το ίδιο ισχύει και για όλα τα συναφή έγγραφα (τοπογραφικό, πρόσοψη, άδεια οικοδομής, τροποποιητικές κτλ).

ΚΑΤΑΤΜΗΣΗ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ: Ο χωρισμός ενός οικοπέδου σε περισσότερα μικρότερα οικόπεδα. Η κατάτμηση ενός οικοπέδου επιτρέπεται όταν τα δημιουργούμενα μικρότερα οικόπεδα είναι όλα άρτια και οικοδομήσιμα σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

ΚΟΙΝΟ & ΑΔΙΑΙΡΕΤΟ: Όταν ένα κτίσμα έχει περισσότερους από έναν ιδιοκτήτες και δεν έχει γίνει σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας τότε όλοι έχουν δικαίωμα χρήσης και εκμετάλλευσης όλων των χώρων του ακινήτου και κανένα αποκλειστικό δικαίωμα για κανένα τμήμα το ακινήτου αυτού.

ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ: Το σύνολο της περιουσίας που περιέρχεται στους εκ του νόμου ή εκ διαθήκης, κληρονόμους του αποβιώσαντος.

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ: Ο αγοραστής μπορεί να πωλήσει το ακίνητο του ελεύθερα χωρίς επιβάρυνση φόρου για το τίμημα που θα εισπράξει σε περίπτωση πωλήσεως. Σε περίπτωση δωρεάς ή κληρονομιάς οφείλεται φόρος που επιβάλλεται ανάλογα με τον βαθμό συγγενείας δωρητή - δωρεοδόχου. Σε περίπτωση μεταβίβασης λόγω γονικής παροχής, δηλαδή από γονέα σε παιδί, το αφορολόγητο όριο από κάθε γονέα σε κάθε παιδί είναι 80.000 Ευρώ και οι φόροι της παραπάνω κατηγορίας μειώνονται στο ήμισυ μέχρι ποσού 100.000 Ευρώ.
Χρηματοδότηση: Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα χρηματοδοτείται από όλες τις Τράπεζες και οι όροι δανεισμού και τα επιτόκια ποικίλλουν κατά περίπτωση. Οι Τράπεζες που χορηγούν τα δάνεια εγγράφουν συνήθως υποθήκες στο αγοραζόμενο ακίνητο για την, εξασφάλιση της πληρωμής του δανείου.

ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ: Όλες οι συμβολαιογραφικές πράξεις, με τις οποίες συνίσταται, μετατίθεται ή καταργείται δικαίωμα επί ακινήτου υπόκεινται σε μεταγραφή στα βιβλία των μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου. Κατόπιν δε της μεταγραφής ολοκληρώνεται η σύσταση, μετάθεση ή κατάργηση του εν λόγω δικαιώματος.

ΟΙΚΟΠΕΔΟ: Με τον όρο "οικόπεδο" χαρακτηρίζεται το γεωτεμάχιο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως ενός Δήμου.

ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ: Η έννοια της οριζόντιας ιδιοκτησίας διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 3741/1929, του ΝΔ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και συνίσταται με συμβολαιογραφική πράξη ή δήλωση τελευταίας βουλήσεως (διαθήκη). Με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας δημιουργούνται επί ενός ακινήτου αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, στις οποίες κατανέμονται τα χιλιοστά επί του οικοπέδου (ποσοστό συνιδιοκτησίας).

ΠΑΡΑΣΤΑΣΗ ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ: Η παράσταση του δικηγόρου σε συμβολαιογραφική πράξη είναι υποχρεωτική όταν το αντικείμενο της σύμβασης είναι αξίας τουλάχιστον 29.347,0286 ευρώ για τις περιφέρειες των δικηγορικών συλλόγων Αθηνών και Πειραιώς και 11.738,8114 ευρώ για τις περιφέρειες των λοιπών Δικηγορικών Συλλόγων της χώρας. Επιπλέον, στα δωρητήρια συμβόλαια πέραν της ως άνω προϋπόθεσης, η δωρεά πρέπει να συνίσταται α) μεταξύ συζύγων, β) μεταξύ συγγενών β' βαθμού και άνω, πλην της δωρεάς μεταξύ παππού και εγγονού, όπου δεν απαιτείται παράσταση δικηγόρου και γ) μεταξύ τρίτων. Στις γονικές παροχές δεν απαιτείται παράσταση δικηγόρου.

ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ: Ο έχων πλήρη κυριότητα επί ακινήτου μπορεί να το διαθέτει κατά την αρέσκειά του και με όποιο τρόπο επιθυμεί, εφ' όσον αυτό δεν προσκρούει στο νόμο.

ΠΥΛΩΤΗ: Η ελεύθερη (ανοικτή) επιφάνεια του ισογείου επί της οποίας ανεγείρεται η οικοδομή. Επί της πυλωτής δημιουργούνται συνήθως θέσεις στάθμευσης, που ανήκουν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα) ευρισκόμενες επί της πολυκατοικίας.

ΣΥΜΒΑΣΗ ΑΓΟΡΑΣ: Η κυριότητα του πωλούμενου διαμερίσματος αποκτάται με την υπογραφή της συμβάσεως πώλησεως, την οποία καταρτίζει Έλληνας συμβολαιογράφος στην ελληνική γλώσσα, παρουσία διερμηνέως εάν ο αγοραστής αγνοεί την ελληνική. Ο διερμηνέας μεταφράζει το κείμενο στην γλώσσα του αγοραστή. Το σχέδιο της συμβάσεως καταρτίζεται από δύο δικηγόρους που παρίστανται και συνυπογράφουν το κείμενό της και εκπροσωπούν ο ένας την πωλήτρια και ο δεύτερος τον αγοραστή. Για την μετάθεση της κυριότητας του πωλούμενου στον αγοραστή απαιτείται επίσης η καταχώρηση της συμβάσεως πώλησεως στα δημόσια βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ: Πρόκειται για συντελεστή καθοριζόμενο από την Πολιτεία, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με το εμβαδόν του εκάστοτε γεωτεμαχίου μας δίνει το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων που μπορούν να ανοικοδομηθούν σε αυτό π.χ. Εμβαδόν οικοπέδου: 400τμ, Συντελεστής Δόμησης: 0,80 Επιτρεπόμενη Δόμηση: $400 \times 0,80 = 320$ τμ.

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ: Πρόκειται για συντελεστή καθοριζόμενο από την Πολιτεία, ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με το εμβαδόν του εκάστοτε γεωτεμαχίου μας δίνει την μέγιστη επιφάνεια κάλυψης του γεωτεμαχίου από το κτίσμα, π.χ. Εμβαδόν γεωτεμαχίου: 400 τμ. Συντελεστής Κάλυψης: 70%, $400 \times 70\% = 280$ τμ. (είναι τα τετραγωνικά μέτρα που επιτρέπεται να καλύψει το κτίσμα).

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑΣ: Πρόκειται για συντελεστή καθοριζόμενο από την Πολιτεία, ο οποίος αυξάνει την αξία ενός ακινήτου, λόγω της θέσης του σε κεντρικό και εμπορικό δρόμο. Η τιμή εκκίνησης ακινήτων που βρίσκονται στο ισόγειο οδών με Συντελεστή Εμπορικότητας πολλαπλασιάζεται και επί αυτού προκειμένου να προκύψει η αντικειμενική αξία.

ΤΙΜΗ ΕΚΚΙΝΗΣΗΣ: Στις περιοχές όπου ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου, η τιμή εκκίνησης του τετραγωνικού μέτρου ενός ακινήτου καθορίζεται από το Υπουργείο Οικονομικών. Στις περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου η τιμή εκκίνησης του τετραγωνικού μέτρου ενός ακινήτου καθορίζεται από τον αρμόδιο Οικονομικό Έφορο με βάση συγκριτικά στοιχεία της περιοχής.

ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ: Είναι το αντίστοιχο της κάτοψης αλλά αυτό μας προσδιορίζει τη θέση του οικοπέδου ή αγροτεμαχίου καθώς και τα γειτονικά του ακίνητα. Πρέπει να αναγράφεται το συνολικό εμβαδόν αλλά και το μέγεθος της κάθε πλευράς το οικοπέδου. Για να δοθεί άδεια δόμησης θα πρέπει να φέρει σφραγίδα από τοπογράφο ότι είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

ΥΠΕΡΑΞΙΑ: Ο όρος υπεραξία αναφέρεται στη διαφορά που προκύπτει ανάμεσα στην τιμή αγοράς και την τιμή πώλησης ενός ακινήτου αφού αφαιρεθούν οι πληθωριστικές αναπροσαρμογές που ισχύουν για το διάστημα μεταξύ αγοράς και πώλησης.

ΥΠΕΝΟΙΚΙΑΣΗ - ΥΠΟΜΙΣΘΩΣΗ: Η μίσθωση του ακινήτου από τον ενοικιαστή σε τρίτον και εφόσον δεν συμφωνήθηκε το αντίθετο στο αρχικό μισθωτήριο συμβόλαιο. Ο δε ενοικιαστής ευθύνεται έναντι του ιδιοκτήτη για το πταίσμα του τρίτου.

ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ: Γραφεία που λειτουργούν υπό την εποπτεία του Υπουργείου Δικαιοσύνης, στα οποία γίνονται εγγραφές υποθηκών, προσημειώσεων και εξαλείψεις αυτών καθώς και μεταγραφές συμβολαίων με τα οποία συστήνονται, καταργούνται ή μεταβιβάζονται εμπράγματα δικαιώματα.

ΦΟΡΟΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ: Στην Ελλάδα επιβάλλεται φόρος ακίνητης περιουσίας σε ετήσια βάση, μόνο για περιουσίες αξίας άνω των 243.600 Ευρώ. Η αξία αυτή καθορίζεται με το αντικειμενικό σύστημα ή το μικτό όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό.

ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ: Η σύμβαση πώλησεως ακινήτου υπόκειται σε φόρο μεταβιβάσεως υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου. Ο φόρος είναι αναλογικός και ανέρχεται σε ποσοστό 7% μέχρι του ποσού των 15.000 Ευρώ και για το επιπλέον ο φόρος είναι 9% επί της αξίας του πωλούμενου που αναγράφεται στην σύμβαση (στο συνολικό ποσό φόρου επιβάλλεται δημοτικός φόρος 3%). Η αξία αυτή καθορίζεται με αντικειμενικό σύστημα όσον αφορά τα κτίσματα και με συγκριτικά στοιχεία για τα οικοπέδα (επίκειται ένταξη και αυτών στον αντικειμενικό προσδιορισμό) και με βάση τις τιμές που καθορίζει το Ελληνικό Υπουργείο Οικονομικών για την περιοχή ανάλογα και με την θέση του πωλούμενου. Συνήθως υπολείπεται της πραγματικής και αγοραίας αξίας. Εάν τεθεί τίμημα μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία, τότε ο φόρος υπολογίζεται σε αυτό το μεγαλύτερο τίμημα. Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται πριν από την υπογραφή της συμβάσεως και βαρύνει τον αγοραστή.

ΧΙΛΙΟΣΤΑ ΕΠΙ ΤΟΥ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ: Τα χιλιοστά επί του οικοπέδου κατανέμονται στις οριζόντιες/κάθετες ιδιοκτησίες ενός ακινήτου με τη σύσταση οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας και εκφράζουν τη συνιδιοκτησία επί του οικοπέδου των ιδιοκτησιών αυτών. Συνήθως, όσο μεγαλύτερη σε εμβαδόν είναι η εκάστοτε ιδιοκτησία, τόσο περισσότερα χιλιοστά διαθέτει επί του οικοπέδου στο οποίο και βρίσκεται.

ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ: Αφαιρούμενης της επικαρπίας από την πλήρη κυριότητα απομένει η ψιλή κυριότητα, η οποία δημιουργεί προσδοκία δικαιώματος πλήρους κυριότητας διότι η επικαρπία αυτοδίκαια θα συνενωθεί με την ψιλή κυριότητα άμα τω θανάτω του επικαρπωτή.