



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΓΡΑΦΕΙΟ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ

Αριθμός Γνωμοδότησης: 471 /2008

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
Γ' ΤΜΗΜΑ
Συνεδρίαση της 20ης Οκτωβρίου 2008

ΣΥΝΘΕΣΗ:

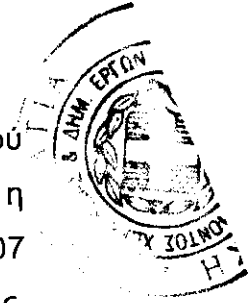
Πρόεδρος: Θεόδωρος Ρεντζεπέρης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Νομικοί Σύμβουλοι: Βλάσιος Ασημακόπουλος, Χρήστος Παπαδόπουλος,
Γεώργιος Λάζος, Νικόλαος Μουδάτσος, Βασιλική Δούσκα, Ανδρέας
Γραμματικός, Φοίβος Ιατρέλλης

Αριθμός ερωτήματος: Το υπ' αρ. 24803/6.6.2008 έγγραφο της Δ/σης
Νομοθετικού Έργου (Τμήμα Συμβάσεων) του ΥΠΕΧΩΔΕ

Περίληψη ερωτήματος: Εάν με το 668/3-10-1994 συμβόλαιο της συμβ/φου
Αθηνών Ιωάννας Δημητρίου Αλεξανδρή έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη
ιδιοκτησία σε οικόπεδο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των
Καμμένων Βούρλων Ν. Φθιώτιδας, στο οποίο ανεγέρθησαν στη συνέχεια δύο
αυτοτελείς οικοδομές.

Εισηγητής: Φοίβος Ιατρέλλης, Νομικός Σύμβουλος



I. Με το υπ' αριθ. 24803/6-6-2008 έγγραφο της Δ/σης Νομοθετικού Έργου, με το οποίο διαβιβάστηκαν στο Γραφείο ΝΣΚ του ΥΠΕΧΩΔΕ και η από 13-4-2007 αίτηση της Ευτυχίας Ζερδέ κλπ και το από 11-5-2007 υπόμνημα της Αγγελικής Χρήστου, καθώς και λοιπά στοιχεία της υπόθεσης, εκτίθενται επί λέξει τα εξής:

"Η εταιρεία με την επωνυμία "ΕΚΤΩΡ ΑΕ" δυνάμει του 518/1994 προσυμφώνου και εργολαβικού συμβολαίου είχε αναλάβει από τις αιτούσες οικοπεδούχους Ευτ. Ζερδέ κλπ την ανέγερση με το σύστημα της αντιπαροχής μιας οικοδομής, σε οικόπεδο που βρίσκεται στα Καμμένα Βούρλα και η οποία θα αποτελείτο από δύο κτίρια το Α' και το Β' εκ των οποίων το Α θα ανήκει στις οικοπεδούχους, το δε Β' στην εργολήπτρια-εταιρεία.

Στη συνέχεια εκδόθηκε από το Τμήμα Πολεοδομίας Φθιώτιδας η 236/94 οικοδομική άδεια η οποία ανακλήθηκε στη συνέχεια με την 6945/97 απόφαση του Δ/ντή της Δ/σης Χωροταξίας και Περιβάλλοντος της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Φθιώτιδος, επειδή διαπιστώθηκε, ότι στον φάκελο της οικοδομικής άδειας, δεν υπήρχαν οι προβλεπόμενες από την κείμενη νομοθεσία ηλεκτρομηχανολογικές μελέτες.

Μετά από αυτοψίες που διενήργησε η αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία διαπιστώθηκαν αυθαιρεσίες και υπερβάσεις τόσο στο κτίριο Α' όσο και στο κτίριο Β' με τροποποίηση του περιγράμματος και των δύο κτιρίων και την προσθήκη ενός επί πλέον ορόφου, στο κάθε κτίριο χωρίς την τήρηση της εγκεκριμένης στατικής και αρχιτεκτονικής μελέτης.

Στο χρονικό διάστημα ισχύος της άδειας η εργολήπτρια εταιρεία ολοκληρώνοντας το κτίριο Α το παρέδωσε στους οικοπεδούχους με όλες τις αυθαιρεσίες και υπερβάσεις και αφού στη συνέχεια ολοκλήρωσε και το κτίριο Β προέβη σε πωλήσεις προς τρίτους σύμφωνα με τα οριζόμενα στην 668/3.10.94 πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας κατ' ορόφους του Ν. 3741/1929 και κανονισμό σχέσεων συνιδιοκτητών.

Προσφυγή της εταιρείας "ΕΚΤΩΡ ΑΕ", κατά της 6945/97 απόφασης με την οποία ανακλήθηκε η 236/94 οικοδομική άδεια, απορρίφθηκε με την 2757/2001 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας και με την 506/02 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά απορρίφθηκε σχετική αίτηση ακυρώσεως της πιο πάνω εταιρείας κατά των προαναφερομένων αποφάσεων.



Η εν λόγω εταιρεία με την από 27.7.2001 αίτησή της ζήτησε την αναθεώρηση της 236/94 οικοδομικής άδειας η αρμόδια όμως Πολεοδομική Υπηρεσία απέρριψε το αίτημά της επιστρέφοντας το σχετικό φάκελο και ο Γενικός Γραμματέας Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας με την 14904/2001 απόφασή του απέρριψε την ασκηθείσα προσφυγή.

Μετά από άσκηση αίτησης ακυρώσεως κατά των πιο πάνω πράξεων εκδόθηκε η 686/2006 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Πειραιά με την οποία απορρίφθηκε η σχετική αίτηση ακυρώσεως.

Ήδη με την αίτησή τους οι Ευτυχία και Γεωργία Ζερδέ, οι οποίες είναι αποκλειστικές συγκύριες κατά ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου του κτιρίου Α' ζητούν τη νομιμοποίηση και την εξαίρεση από την κατεδάφιση των αυθαιρέτων τμημάτων του κτιρίου αυτού που ανήκει ολόκληρο στην αποκλειστική τους κυριότητα, χωρίς την συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών του κτιρίου Β' .

Για το θέμα αυτό οι απόψεις της Υπηρεσίας μας είναι οι εξής:

Με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ/τος 1024/1971 "Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου" ορίζεται ότι "εν τη εννοία του άρθρου 1 του ν.3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, δύναται να συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων, ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ανήκοντος εις ένα ή πλείονος ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων, επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων.

Με τη διάταξη αυτή, δίνεται η δυνατότητα να συσταθεί επί ενιαίου οικοπέδου διηρημένη ιδιοκτησία η οποία συνεπάγεται για κάθε συνιδιοκτήτη την κτήση ιδιαίτερου δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης ορισμένου τμήματος του οικοπέδου για την ανέγερση αυτοτελούς οικοδομής επί του τμήματος αυτού.

Συστατικό στοιχείο δε, της εν λόγω μορφής συνιδιοκτησίας είναι η ανέγερση περισσότερων αυτοτελών οικοδομών στο ενιαίο οικόπεδο με αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του ενιαίου οικοπέδου.

Στην προκειμένη περίπτωση όπως προκύπτει από τ' αναφερόμενα στο 668/94 συμβόλαιο και ειδικότερα από τη σελ. 23 και επόμενες, έχουμε την άποψη ότι με αυτό συνιστάται κάθετη συνιδιοκτησία επί του συγκεκριμένου οικοπέδου με την ανέγερση εντός αυτού δύο (2) αυτοτελών και ανεξάρτητων

οικοδομών (κτίριο Α΄ και Β΄) κατά την έννοια των διατάξεων του ν.3741/1929 του ν.δ/τος 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα των οποίων άλλωστε γίνεται ρητή μνεία στο εν λόγω συμβόλαιο.

Λόγω δε της σοβαρότητος του εξεταζομένου θέματος και επειδή υπάρχει διάσταση απόψεων, παρακαλούμε να γνωμοδοτήσετε σχετικά δηλ. εάν υπάρχει σύσταση κάθετης ή όχι συνιδιοκτησίας".

Για το παραπάνω ερώτημα το ΝΣΚ γνωμοδότησε ως εξής:

II. Σύμφωνα με τον κανόνα «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις» («superficies solo credit»), που αποτυπώνεται στα άρθρα 948, 953, 954 αρ. 1 1001 και 1057 του Αστικού Κώδικα (Α.Κ.), στον κύριο του εδάφους ανήκουν τα κατά την έννοια του άρθρου 954 Α.Κ. συστατικά αυτού, στα οποία περιλαμβάνονται και τα οικοδομήματα. Σημαντική απόκλιση από τον κανόνα αυτό εισάγει ο θεσμός της διαιρεμένης ιδιοκτησίας, που διακρίνεται σε οριζόντια και κάθετη (κατακόρυφη) ιδιοκτησία.

α) Η οριζόντια ιδιοκτησία, που ίσχυε σε ορισμένες περιοχές της Ελλάδας βάσει τοπικών κωδίκων και εθίμων, αναγνωρίσθηκε και ρυθμίσθηκε ενιαία σε όλη τη χώρα με το ν.3741/1929, διέπεται δε ήδη από τις διατάξεις του εν λόγω νόμου, των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα, καθώς και των άρθρων 1-9 του ν.1562/1985.

Συγκεκριμένα κατά το ν.3741/1929: "Αναγνωρίζεται η διηρημένη κατ' ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία (άρθρο 1 παρ. 1). Αδιαίρετος είναι η ιδιοκτησία επί του εδάφους, των θεμελίων, των πρωτοτοιχων, της στέγης ... και παντός άλλου πράγματος χρησιμεύοντος προς κοινήν των ιδιοκτητών χρήσιν (άρθρο 2 παρ. 1). Ο ιδιοκτήτης εκάστου ορόφου ή μέρους αυτού έχει πάντα τα εις τον κύριον ανήκοντα δικαιώματα, εφόσον η άσκησης αυτού δεν παραβιάζει την χρήσιν των άλλων ιδιοκτητών ... (άρθρο 3 παρ. 1). Επιτρέπεται εις τους συνιδιοκτήτας ίνα δι' ιδιαίρας συμφωνίας, εις ην είναι απαραίτητος η κοινή πάντων συναίνεσις, κανονίσωσι τα της συνιδιοκτησίας δικαιώματα και υποχρεώσεις, να καθορίσωσι γενικάς συνελεύσεις ..." (άρθρο 4 παρ. 1).

Εξάλλου κατά το άρθρο 1002 Α.Κ. «Κυριότητα χωριστή σε όροφο οικοδομής ή σε διαμερίσματα ορόφου μπορεί να συσταθεί μόνο με δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου ...» ενώ κατά το άρθρο 1117 Α.Κ.





«Όταν πρόκειται για οικοδομή, ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματός του είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαιρέτου κατ' ανάλογη μερίδα πάνω στα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στη κοινή και των λοιπών κυρίων χρήση, όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή».

Με βάση τις πιο πάνω διατάξεις η οριζόντια ιδιοκτησία (άλλως «οροφοκτησία») συνιστά μορφή κυριότητας σε ακίνητο, σύνθετης αλλά ενιαίας, που συντίθεται αφενός από την αποκλειστική κυριότητα σε όροφο ή διαμέρισμα ορόφου οικοδομής που έχει ανεγερθεί ή θα ανεγερθεί, και αφετέρου από την αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος, κατά συγκεκριμένο ποσοστό εξ αδιαιρέτου, και στα κοινόχρηστα πράγματα και μέρη της οικοδομής.

β) Η κάθετη ιδιοκτησία εισήχθη με τα άρθρα 25 και 26 του ν.δ. 1024/1971 προς άρση διχογνωμιών στη νομολογία και θεωρία κατά πόσο και η μορφή αυτή διαιρεμένης ιδιοκτησίας καλυπτόταν από το ως άνω ν.3741/1929, αλλά και προκειμένου να νομιμοποιηθούν πραγματικές καταστάσεις που είχαν ήδη δημιουργηθεί. Έτσι στο πιο πάνω άρθρο ορίζεται:

«1. Οσάκις επιτρέπεται κατά τας πολεοδομικές διατάξεις η ανέγερσις πλειόνων κτιρίων επί του αυτού οικοπέδου, αναγνωρίζεται διηρημένη κατά κτίρια ή μέρη αυτών ιδιοκτησία.

2. Διηρημένη κατά κτίρια, ή μέρη αυτών ιδιοκτησία αναγνωρίζεται και εις τας εδαφικές εκτάσεις εντός ζωνών ενεργού πολεοδομίας, οικοδομουμένης βάσει συστήματος οργανωμένης δομήσεως, διαμορφουμένης δε πολεοδομικώς άνευ κατατμήσεως αυτών εις επί μέρους οικόπεδα.

3. Εις τας περιπτώσεις των παραγράφων 1 και 2 του παρόντος άρθρου, έκαστον κτίριον αποτελεί συστατικόν του αναλογούντος συνολικώς εις τους κυρίους αυτού ποσοστού εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου ή εδαφικής περιοχής. Επί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή μέρη αυτών εν εκάστω κτιρίω του αυτού οικοπέδου ή εδαφικής εκτάσεως, είναι αδιαίρετος η ιδιοκτησία επί των θεμελίων, των φερόντων στοιχείων και δώματος-στέγης του κτιρίου τούτου, ως επίσης των εξυπηρετουσών τους εν αυτώ ενοίκους πάσης φύσεως εγκαταστάσεων και των εις κοινήν χρήσιν των ενοίκων προοριζομένων μερών, χώρων, φωταγωγών και αυλών.



Περαιτέρω στο άρθρο 26 ορίζεται:

«1. Επί των περιπτώσεων του προηγούμενου άρθρου δύναται να καταρτίζεται γενικός κανονισμός των σχέσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών του όλου οικοπέδου ή της εδαφικής περιοχής και ιδιαίτερος κανονισμός των σχέσεων μεταξύ των ιδιοκτητών των κατά κτίριον ορόφων ή τμημάτων αυτών.

2. Διηρημένοι κατά κτίρια ή μέρη αυτών ιδιοκτησίαι δύνανται να συνιστώνται και δια μονομερούς δικαιοπραξίας καταρτιζομένης υπό του κυρίου του όλου ακινήτου δια δηλώσεώς του ενώπιον συμβολαιογράφου μεταγραφομένης εις τα οικεία βιβλία μεταγραφών. Δια την υπό συγκυρίων εξ αδιαιρέτου του όλου ακινήτου σύστασιν διηρημένης κατά ορόφους ή τμήματα αυτών ιδιοκτησίας, δεν απαιτείται μεταξύ των διανομή των εν λόγω ιδιοκτησιών».

Στην κάθετη ιδιοκτησία, πέραν των ως άνω άρθρων του ν.δ. 1024/71, εφαρμόζονται συμπληρωματικά και τα άρθρα 1002 και 1117 Α.Κ και οι διατάξεις του ν.3741/29.

Από τις παραπάνω διατάξεις προκύπτει ότι κάθετη ιδιοκτησία είναι μορφή κυριότητας σε ακίνητο, ομοίως, όπως και η οριζόντια ιδιοκτησία, επίσης σύνθετη αλλά ενιαία, η οποία συντίθεται αφενός από αποκλειστική κυριότητα σε ένα τουλάχιστον από τα δύο ή περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί ή θα ανεγερθούν στο ίδιο οικόπεδο, ή σε αποκλειστική κυριότητα σε όροφο ή τμήμα ορόφου των εν λόγω οικοδομημάτων, και αφετέρου από αναγκαστική συγκυριότητα κατά συγκεκριμένο ποσοστό εξ αδιαιρέτου στο έδαφος και στα κοινόχρηστα πράγματα και μέρη καθενός από τα αυτοτελή οικοδομήματα. (ΑΠ 937/2008, ΑΠ 618/99 ΕΛ.Δ 2000.131, ΑΠ 919/92 ΕΔΠ 1993 166, ΑΠ 356/81 ΝοΒ 29.1540)

Η κάθετη ιδιοκτησία, όπως προκύπτει και από τη ρύθμιση του άρθρου 25 του ν.δ. 1003/1971, εμφανίζεται είτε ως γνήσια (ή αμιγής ή απλή), όταν κάθε αυτοτελές οικοδόμημα από τα δύο ή περισσότερα δεν διαιρείται περαιτέρω σε οριζόντιες ιδιοκτησίες (ορόφους ή τμήματα αυτών), είτε ως σύνθετη (ή μη γνήσια, ή μη αμιγής, ή μεικτή), όταν το ενιαίο οικοδόμημα διαιρείται σε οριζόντιες ιδιοκτησίες, οπότε συνυπάρχει κάθετη ιδιοκτησία μεταξύ των συνιδιοκτητών καθενός αυτοτελούς οικοδομήματος προς τους συνιδιοκτήτες του άλλου και οριζόντια ιδιοκτησία μεταξύ των συνιδιοκτητών

αποκλειστικά κάθε αυτοτελούς οικοδομήματος (ΑΠ 115/2003, ΝοΒ 2003.1632). Στη σύνθετη (ή μεικτή, ή μη γνήσια) κάθετη ιδιοκτησία η σχέση μεταξύ των συνιδιοκτητών του οικοδομήματος αφορά τη λειτουργικότητά του, ενώ η σχέση μεταξύ των συνιδιοκτητών του ενός οικοδομήματος και εκείνων του άλλου αφορά το κοινό οικόπεδο (ΑΠ 2142/84 ΕΕΝ 1985.819).

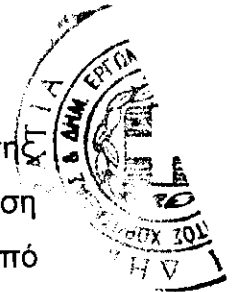
Η διαφορά μεταξύ οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας συνίσταται στο ότι η οριζόντια ιδιοκτησία προϋποθέτει ένα μόνο οικοδόμημα που διαιρείται κατ' ορόφους ή μέρη αυτών (διαμερίσματα), ενώ η κάθετη περισσότερα του ενός οικοδομήματα επί ενιαίου οικοπέδου, τα οποία (οικοδομήματα) είτε είναι ενιαία είτε διαιρεμένα κατ' ορόφους ή μέρη αυτών, και επομένως στη μεν οριζόντια ιδιοκτησία αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας είναι όροφος μοναδικού οικοδομήματος ή τμήμα αυτού (διαμέρισμα), στη δε κάθετη, ένα τουλάχιστον από τα περισσότερα οικοδομήματα ή όροφος ή τμήμα ενός από αυτά, και στις δύο δε περιπτώσεις υφίσταται υποχρεωτική συγκυριότητα στο ενιαίο οικόπεδο, καθώς και στα κοινόχρηστα μέρη και πράγματα (ΑΠ 912./92 Ελ.Δ/νη 36.189 Α.Π. 1046/91 Ελ.Δ. 33.1178).

Κάθετη ιδιοκτησία μπορεί να συσταθεί κατά βάση μόνο σε οικόπεδα εντός σχεδίου πόλεως. Το οικόπεδο θεωρείται ενιαίο τόσο από αστική, όσο και πολεοδομική άποψη, οπότε το ποσοστό κάλυψης και ο συντελεστής δόμησης υπολογίζεται με βάση τη συνολική του επιφάνεια (ΑΠ 533/2006 ΧΡΙΑΔ 2006.611, Εφ. Αθ. 7974/96 ΕΔΠ 1997.332, Εφ.Αθ. 2189/93 ΕΔΠ 1994, 34).

Σύμφωνα δε με πρόσφατη απόφαση του Αρείου Πάγου (ΑΠ 774/2001 Δ/νη 2001.940), στην κάθετη ιδιοκτησία, αν δεν ορίζεται διαφορετικά στη συστατική της πράξη, ή σε μεταγενέστερη πράξη, το δικαίωμα επέκτασης μιας από τις αυτοτελείς οικοδομές προς τα άνω, προς τα κάτω ή προς τα πλάγια ανήκει σε όλους τους ιδιοκτήτες των διαιρεμένων ιδιοκτησιών όλων των οικοδομημάτων κατ' εφαρμογή του άρθρου 8 του ν.3741/1929 που ισχύει και για την κάθετη ιδιοκτησία.

Με την πράξη σύστασης και κανονισμού κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να προβλέπεται (και αυτό συνήθως συμβαίνει) ότι ο κύριος ή οι συγκύριοι κάθε οικοδομήματος θα έχουν δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης (δουλειάς) επιμέρους τμημάτων της επιφάνειας του ενιαίου οικοπέδου που απομένει ακάλυπτη μετά την ανέγερση των οικοδομημάτων. Τούτο όμως δεν αποτελεί

προϋπόθεση ούτε είναι αναγκαίο στοιχείο για τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας, εφόσον δε δεν ορισθεί τέτοια αποκλειστική χρήση, η χρήση ολόκληρου του ενιαίου οικοπέδου ανήκει σε όλους τους συνιδιοκτήτες από κοινού (Α.Π. 115/2003 ΝοΒ 2003.1632, ΑΠ 40/2007).



Η διαιρεμένη ιδιοκτησία, οριζόντια και κάθετη, συνιστάται με σύμβαση ή με μονομερή δικαιοπραξία εν ζωή, οπότε πρέπει απαραίτητως να περιβληθεί το τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και να μεταγραφεί (ΕφΑθ 3452/87 ΕΔΠ 1987.197, ΜΠρΘεσ 21741/96 Αρμ 51.1280), καθώς και με διάταξη τελευταίας βουλήσεως, οπότε η κτήση των οριζοντίων ιδιοκτησιών επέρχεται με τη μεταγραφή της αποδοχής της κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου (Γεωργιάδης-Σταθόπουλος, Αστικός Κώδιξ υπό 1117 Α.Κ. σελ. 717-719). Για τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν απαιτείται η χρήση πανηγυρικών εκφράσεων (Στε 2537/92 ΔιΔικ 1993.1397, ΑΠ 1977/86 ΕΔΠ 1987.89, ΑΠ 226/72 ΝοΒ 20.909) ή ακόμα και η αναφορά σχετικών διατάξεων νόμου, γιατί είναι αρκετό να προκύπτει σαφώς η βούληση του κυρίου ή των κυρίων του ακινήτου προς δημιουργίαν χωριστών (διαιρεμένων) ιδιοκτησιών σ' αυτό (ΑΠ 489/2001 ΕΛΔ 2002.445, ΑΠ Ολ 7/92, ΑΠ Ολ 583/83, ΑΠ Ολ 380/77, ΑΠ 1/84 ΝοΒ 33.225, ΑΠ 1705/81 ΝοΒ 30.1060, ΑΠ 288/75 ΝοΒ 23.1070). Δεν έχει επίσης σημασία η τυχόν παράλειψη καθορισμού των ποσοστών συνιδιοκτησίας επί του κοινού οικοπέδου που αντιστοιχούν στις επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες, γιατί με τη νόμιμη σύσταση της διαιρεμένης ιδιοκτησίας αποκτάται αυτοδικαίως και συγκυριότητα επί των κοινών πραγμάτων και μερών (ΑΠ 559/67 ΝοΒ 16.163, ΑΠ 559/64 ΝοΒ 13.173, ΑΠ 771/64 ΝοΒ 13.622), σε περίπτωση δε μη δικαιοπρακτικού καθορισμού των ποσοστών συνιδιοκτησίας, καθορίζονται αυτά από το δικαστήριο σύμφωνα με την αξία κάθε ξεχωριστής ιδιοκτησίας σε σχέση με τη συνολική αξία του ακινήτου κατά το χρόνο συστάσεως της οριζόντιας ιδιοκτησίας (ΑΠ 1977/86 ΕΔΠ 1987. 89, ΑΠ 356/81 ΝοΒ 29. 1540, ΑΠ 99780 ΝοΒ 29. 327, ΑΠ 568/79 ΝοΒ 27. 1603, ΑΠ 1611/85 ΝοΒ 34. 1058).

III. Στην προκειμένη περίπτωση οι Ευτυχία Ζερδέ του Γεωργίου και Γεωργία Ζερδέ του Γεωργίου, συγκυρίες κατά 50% εξ αδιαίρετου ενός οικοπέδου 2.270 τ.μ. εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της λουτρόπολης Καμμένων Βούρλων, δυνάμει του 518/11-1-1994

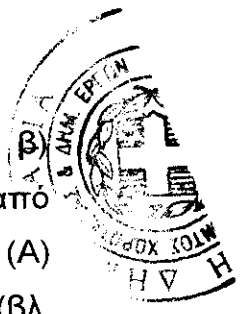


την συμφωνία και εργολαβικού συμβολαίου της συμβ/φου Αθηνών Ιωάννας Αλεξανδρή, που τροποποιήθηκε με το 667/3-10-1994 συμβόλαιο της ίδιας συμβολαιογράφου, ανέθεσαν στην εταιρεία με την επωνυμία "ΕΜΠΟΡΟΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" να ανεγείρει στο πιο πάνω οικόπεδο δύο αυτοτελείς και ανεξάρτητες οικοδομές, κτίριο Α' και κτίριο Β', προκειμένου να περιέλθουν στις πρώτες όλες οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου Α' που αντιστοιχούσαν στα 354%ο ποσοστά εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, στη δε εργολήπτρια εταιρεία ή τους υποδειχθησόμενους από αυτήν τρίτους όλες οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου Β' που αντιστοιχούσαν στα υπόλοιπα 646%ο ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου.

Ήδη στο 668/3-10-1994 συμβόλαιο της προαναφερθείσας συμβολαιογράφου με τίτλο "ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΤ' ΟΡΟΦΟΥΣ Ν.3741/1929 ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΣΧΕΣΕΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ", αναγράφονται τα εξής:

1) "Σήμερα με την πράξη μου αυτή οι άνω οικοπεδούχοι ως μοναδικοί συνιδιοκτήτες του παραπάνω αναφερομένου και περιγραφόμενου οικοπέδου στο οποίο θα ανεγερθούν οι δύο πιο πάνω οικοδομές (κτίρια Α' και Β') με την συναίνεση και έγκριση της συμπράττουσας εργολήπτριας εταιρίας και σύμφωνα με τα δικαιώματα που έχουν δώσει σε αυτήν με το υπ' αριθμό 518/11-1-1994 προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιό μου ΣΥΝΙΣΤΟΥΝ, οριζόντια ιδιοκτησία και ΥΠΑΓΟΥΝ τις οικοδομές αυτές στις διατάξεις του ν.3741/1929, όπως τροποποιήθηκε από το ν.δ. 1024/1971 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα σύμφωνα με τις οποίες ο κάθε όροφος ή διαμέρισμα, όπως λεπτομερώς περιγράφεται παρακάτω θα αποτελεί από τώρα και στο εξής ανεξάρτητη και διαιρεμένη οριζόντια ιδιοκτησία με την εξ αδιαιρέτου αναλογία της στο οικόπεδο (εδαφική αναλογία) και τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, μέρη, πράγματα και εγκαταστάσεις των οικοδομών (κτίριο Α' και κτίριο Β') και ΚΑΤΑΡΤΙΖΟΥΝ τον κανονισμό των οικοδομών αυτών ο οποίος θα διέπει τις σχέσεις των συνιδιοκτητών" (βλ. φύλλο 6, δεύτερη σελίδα).

2) "Οι δύο (2) οικοδομές που θα χτιστούν στο παραπάνω περιγραφόμενο οικόπεδο ήτοι το Κτίριο Άλφα (Α') και το Κτίριο Βήτα (Β'), ενιαία αυτοτελώς στατικά και λειτουργικά, θα αποτελούνται: 1) το Κτίριο Α', που θα έχει είσοδο



από τη δημοτική οδό Γερασίμου Βασιλειάδη, από α) ισόγειο όροφο και β) πρώτο (Α) μετά το ισόγειο όροφο και 2) το Κτίριο Β' που θα έχει είσοδο από τη δημοτική οδό Ερμού, από α) υπόγειο, β) ισόγειο όροφο και γ) πρώτο (Α) μετά το ισόγειο όροφο μέχρι να εξαντληθεί το περιθώριο οικοδόμησης" (βλ. φύλλο 7, πρώτη σελίδα)

Στη συνέχεια (φύλλα 9 έως 24) γίνεται περιγραφή των δύο κτιρίων και ειδικότερα ορίζεται:

Α'. Ως προς το κτίριο Α' ότι α) το ισόγειο, εκτός των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων χώρων, θα αποτελείται από δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες – καταστήματα (Κ-1 και Κ-2), οι οποίες και περιγράφονται κατά εμβαδόν, όγκο, όρια και ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο β) ο πρώτος όροφος του ίδιου κτιρίου θα αποτελείται, εκτός των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων χώρων, από τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες και περιγράφονται κατά εμβαδόν, όγκο, όρια, εσωτερική διαρρύθμιση και ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και ότι όλες οι παραπάνω ιδιοκτησίες του κτιρίου Α' περιέρχονται στις προαναφερθείσες οικοπεδούχους και περαιτέρω στην Ευτυχία Ζερδέ περιέρχονται το με στοιχ. Κ-1 κατάστημα και τα στοιχ. Δα-2 και Δα-4 διαμερίσματα, στη δε Γεωργία Ζερδέ το με στοιχεία Κ-2 κατάστημα και τα με στοιχ. Δα-1 και Δα-3 διαμερίσματα.

Β'. Ως προς το κτίριο Β' ότι α) το υπόγειο θα αποτελείται, εκτός από τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, από δώδεκα (12) οριζόντιες ιδιοκτησίες-αποθήκες με στοιχ. Υ-1 έως Υ-12, οι οποίες και περιγράφονται κατά εμβαδόν, όγκο, όρια και ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο β) το ισόγειο θα αποτελείται, εκτός από τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, από δώδεκα (12) οριζόντιες ιδιοκτησίες-διαμερίσματα με στοιχ. Ι-1 έως Ι-12, οι οποίες και περιγράφονται κατά εμβαδόν, όρια, όγκο, εσωτερική διαρρύθμιση και ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και γ) ο πρώτος όροφος θα αποτελείται, εκτός από τους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους, από έντεκα (11) οριζόντιες-ιδιοκτησίες διαμερίσματα που περιγράφονται κατά εμβαδόν, όγκο, θέση, εσωτερική διαρρύθμιση και ποσοστά εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και τέλος ορίζεται ότι όλες οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου Β θα περιέλθουν στην εργολήπτρια εταιρεία και στους υποδειχθέντες από αυτή τρίτους.



3) Οι αφενός συμβαλλόμενες – οικοπεδούχοι Ευτυχία Γεωργίου Ζερδέ συζ. Κων/νου Αράπη και Γεωργία Γεωργίου Ζερδέ συζ. Χρήστου Παππά, θα έχουν στην αποκλειστική τους χρήση τμήμα του πλαγίου και οπισθίου ακαλύπτου χώρου του παραπάνω οικοπέδου, ο οποίος (ακάλυπτος χώρος) περιβάλλει το κτίριο Άλφα (Α΄) του οποίου οι οριζόντιες ιδιοκτησίες περιέρχονται με την παρούσα στην κυριότητα των οικοπεδούχων. Το παραπάνω τμήμα φαίνεται με τα κεφαλαία αλφαβητικά στοιχεία ΒΓΔΞΝΜΛΚΟΠΡΣΤΒ στο από Σεπτέμβριο 1994 (αρ. σχεδίου 9) τοπογραφικό διάγραμμα της αρχιτέκτονος μηχανικού Γεωργίας Τσεκούρα που νόμιμα χαρτοσημασμένο και υπογεγραμμένο από τους συμβαλλόμενους και μένα προσαρτάται στην παρούσα πράξη. Το άνω τμήμα περιβάλλει το κτίριο Α΄ που περιέρχεται με την παρούσα στις οικοπεδούχους οι οποίες και μόνο αυτές θα μπορούν στο εξής να χρησιμοποιούν το παραπάνω τμήμα όπως θέλουν στο οποίο θα μπορούν ακόμη να διαμορφώσουν κήπο και να σταθμεύουν τα αυτοκίνητά τους ..." (βλ. φύλλο 25, πρώτη και δεύτερη σελίδα)

4) Οι ιδιοκτήτες, και μόνον αυτοί, των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου Β΄ θα έχουν προς διευκόλυνσή τους δικαίωμα προσπέλασης προς την παραλιακή οδό Γερασίμου Βασιλειάδη από κοινόχρηστο τμήμα-διάδρομο του ακαλύπτου χώρου του άνω οικοπέδου ... με κεφαλαία αλφαβητικά γράμματα ΙΚΟΠΡΣΤΑΘΗΙ στο πιο πάνω σχεδιάγραμμα της μηχανικού Γ. Τσεκούρα ...". (φύλλο 25, δεύτερη σελίδα)

Εξ άλλου στο κανονισμό δικαιωμάτων και υποχρεώσεων συνιδιοκτητών αναγράφονται και τα εξής:

1)"Κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι πράγματα και εγκαταστάσεις είναι ενδεικτικά: Το οικόπεδο κατά την καλυμμένη από την οικοδομή επιφάνειά του και κατά την ακάλυπτη (αυλή, φωταγωγοί), οι θεμελιώσεις της οικοδομής, οι εξωτερικοί τοίχοι ... το μηχανοστάσιο, το λεβητοστάσιο, ... η κεντρική σκάλα, ... η ταράτσα, ... η κεντρική είσοδος ..., ο ανελκυστήρας ..." (φύλλο 28, πρώτη σελίδα)

2)"Αντικείμενο της κυριότητας κάθε συνιδιοκτήτη στην πολυκατοικία είναι η οριζόντια ιδιοκτησία του (διαμέρισμα, κατάστημα, γραφείο, αποθήκη κλπ με τα προσαυξήματα, παραρτήματα και εγκαταστάσεις της και η αναλογία της εξ



αδιαιρέτου στα κοινόκτητα, κοινόχρηστα, χώρους, έργα, μέρη, πράγματα εγκαταστάσεις της πολυκατοικίας" (φύλλο 29, πρώτη και δεύτερη σελίδα)

3) "Κάθε κύριος διηρημένης ιδιοκτησίας βαρύνεται ανάλογα με τις δαπάνες που απορρέουν από τη λειτουργία, συντήρηση επισκευή και ανανέωση των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων χώρων, έργων, μερών, πραγμάτων και εγκαταστάσεων της πολυκατοικίας" (φύλλο 32, πρώτη σελίδα)

4) "Οι δύο (2) παραπάνω αυτοτελείς οικοδομές, ήτοι τα κτίρια Α' και Β' θα έχουν αυτοτελή διοίκηση το καθένα, στις δε γενικές συνελεύσεις του κάθε κτιρίου, που θα συγκαλούνται χωριστά και θα ασχολούνται με θέματα που αφορούν το κάθε κτίριο, θα λαμβάνονται υπόψιν για την απαραίτητα πλειοψηφία οι ψήφοι των οριζοντίων ιδιοκτησιών του καθενός κτιρίου (ιδιαίτερες στήλες στον πίνακα ποσοστών). Ο αριθμός των ψήφων κατά τον παραπάνω πίνακα ποσοστών είναι για κάθε κτίριο χίλιες (1000) ..." (φύλλο 34, δεύτερη σελίδα).

5) "Κάθε οικοδομή ήτοι κτίριο Α' και κτίριο Β' θα έχει αυτοτελή διοίκηση συνεπώς θα έχει και διαχειριστική αυτοτέλεια και η γενική συνέλευση κάθε κτιρίου θα εκλέγει δικό της διαχειριστή που θα ασχολείται με τα θέματα που αφορούν το κάθε κτίριο χωριστά ..." (φύλλο 36, πρώτη σελίδα).

6) "Σε περιπτώσεις που πρόκειται να παρθούν αποφάσεις γενικού ενδιαφέροντος (ενδεικτικά: αλλαγή του προορισμού των οικοδομών, αλλαγή χρήσης ακάλυπτου χώρου για την εκμετάλλευση μελλοντικού μη προβλεπόμενου σήμερα πολεοδομικά συντελεστή δόμησης, δαπάνες σύνδεσης με κεντρική αποχέτευση του Δήμου κλπ) και γενικά για οποιοδήποτε θέμα που αφορά το ακίνητο στο σύνολό του ήτοι οικόπεδο και κτίσματα, θα συγκαλείται γενική συνέλευση των συνιδιοκτητών και των δύο κτιρίων με την απαραίτητη συμμετοχή και των ιδιοκτητών-οικοπεδούχων, και οι αποφάσεις θα παίρνονται με πλειοψηφία των τριών τετάρτων (3/4) της όλης συνιδιοκτησίας (και των δύο κτιρίων) ..." (φύλλο 35, δεύτερη σελίδα).

IV. Από τους παραπάνω όρους προκύπτει ότι με το 668/1994 συμβόλαιο της συμβ/φου Αθηνών Ιωάννας Δ. Αλεξανδρή συστήθηκε στο οικόπεδο των Ευτυχίας και Γεωργίας Ζερδέ κάθετη ιδιοκτησία, και μάλιστα σύνθετη (μη γνήσια ή μη αμιγής), καθόσον συμφωνήθηκε να αναγερθούν επί του ως άνω οικοπέδου δυο αυτοτελή και ανεξάρτητα κτίρια, (Α' και Β'), κάθε

ένα από τα οποία θα διαιρείτο σε περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες, έτσι ώστε να υπάρχει αποκλειστική κυριότητα σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία καθενός από τα δυο κτίρια και υποχρεωτική συνιδιοκτησία σε ολόκληρο το έδαφος του ενιαίου οικοπέδου, καθώς και στα κοινόχρηστα μέρη του κτιρίου (Α' ή Β') στο οποίο θα βρισκόταν η αντίστοιχη οριζόντια ιδιοκτησία. Το ότι πρόκειται περί αυτοτελών και ανεξάρτητων κτιρίων δεν συνάγεται μόνο από τις προπαρατεθείσες περιγραφές των κτιρίων αυτών στο ως άνω συμβόλαιο, αλλά και από την κατ' επανάληψη αναφορά σε αυτό ότι η αναγκαστική συγκυριότητα κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας, εκτός από το έδαφος, περιλαμβάνει τα κοινόχρηστα μέρη μόνο του αντίστοιχου κτιρίου, του κτιρίου δηλ. στο οποίο βρίσκεται η συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία.

Περαιτέρω η αυτοτέλεια και ανεξαρτησία των δύο κτιρίων επιβεβαιώνεται και από το γεγονός ότι για κάθε κτίριο προβλέπεται ξεχωριστή γενική συνέλευση και ξεχωριστός διαχειριστής, κάθε δε κύριος οριζόντιας ιδιοκτησίας οφείλει να καταβάλει το προβλεπόμενο μερίδιό του στις κοινόχρηστες δαπάνες μόνον του αντίστοιχου κτιρίου

Εξάλλου, όπως αναφέρθηκε, δεν αποτελεί αναγκαίο στοιχείο της κάθετης ιδιοκτησίας η απόκτηση από τους κυρίους κάθε κτιρίου ή των οριζοντίων ιδιοκτησιών αυτού δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης ενός τμήματος του οικοπέδου (που παραμένει ακάλυπτο μετά την ανέγερση των οικοδομημάτων), και ως εκ τούτου δεν αναιρεί το χαρακτήρα της συγκεκριμένης διαιρεμένης ιδιοκτησίας ως κάθετης η καθιέρωση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης ενός τμήματος του οικοπέδου μόνο για τους κυρίους του κτιρίου Α'.

Τέλος δεν ασκεί καμιά απολύτως επιρροή το γεγονός ότι στο ως άνω 668/94 συμβόλαιο γίνεται λόγος για "οριζόντια" και όχι κάθετη "ιδιοκτησία", καθόσον το είδος της διαιρεμένης ιδιοκτησίας ως οριζόντιας ή κάθετης δεν εξαρτάται από το χαρακτηρισμό που της δίδουν τα πρόσωπα που τη συνιστούν, αλλά από το πραγματικό περιεχόμενό αυτής, όπως αυτό προκύπτει από τις σχετικές δηλώσεις βουλήσεως που περιέχονται στο αντίστοιχο συμβολαιογραφικό έγγραφο και με τις οποίες στην προκειμένη περίπτωση είναι απολύτως σαφές, όπως αναφέρθηκε, ότι συνιστάται κάθετη ιδιοκτησία, και ειδικότερα σύνθετη (μη αμιγής ή μη γνήσια) κάθετη ιδιοκτησία

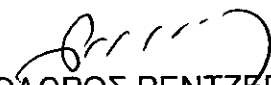
Σημειωτέον ότι και η κάθετη ιδιοκτησία θεωρείται μορφή οριζόντιας ιδιοκτησίας, (Γεωργιάδης Σταθόπουλος Αστικός Κώδιξ υπό 1117 σημ. 2 σελ. 712), τούτο δε ισχύει κατά μείζονα λόγο για τη σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία, στην οποία συνυπάρχει η κάθετη και η οριζόντια ιδιοκτησία (ΑΠ 115/2003 ο.π.), ενώ εξάλλου στο επίμαχο 668/94 συμβόλαιο αναγράφεται ότι η συνιστώμενη με αυτό "οριζόντια ιδιοκτησία" διέπεται και από το ν.δ. 1024/1971, το οποίο αφορά την κάθετη ιδιοκτησία.

Με βάση λοιπόν όσα αναπτύχθηκαν παραπάνω η διαιρεμένη ιδιοκτησία που συστήθηκε με το 668/3-10-1994 συμβόλαιο της συμβολαιογράφου Αθηνών Ιωάννας Δ. Αλεξανδρή σε οικόπεδο εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου των Καμμένων Βούρλων Ν. Φθιώτιδας, στο οποίο ανεγέρθησαν στη συνέχεια δύο αυτοτελείς οικοδομές, έχει χαρακτήρα κάθετης ιδιοκτησίας, και ειδικότερα σύνθετης (μη γνήσιας ή μη αμιγούς) κατά τα ως άνω κάθετης ιδιοκτησίας. Θα πρέπει πάντως, ενόψει του διδόμενου ιστορικού της υπόθεσης, να διευκρινισθεί ότι ο παραπάνω χαρακτήρας της επίμαχης διαιρεμένης ιδιοκτησίας δεν προδικάζει τη τυχόν δυνατότητα νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κατασκευών στο συγκεκριμένο οικόπεδο, ούτε τις προϋποθέσεις, όρους και τον τρόπο μιας τέτοιας νομιμοποίησης (π.χ. απαιτούμενες συναινέσεις συνιδιοκτητών), ζητήματα που δεν εξετάστηκαν, διότι επ' αυτών δεν ερωτάται το ΝΣΚ .

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 27. 10 - 2008

Ο Πρόεδρος του Τμήματος


ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΡΕΝΤΖΕΠΕΡΗΣ
ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΝΣΚ

Ο Εισηγητής

ΦΟΙΒΟΣ ΙΑΤΡΕΝΟΣ
ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΤΗΣ ΚΡΑΤΟΥΣ