

ΘΕΜΑΤΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ*

Ηλίας Κωτσάκης

τέως Πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου και Δωδεκανήσου

Διάγραμμα

- I. Δικαιώματα και αντικείμενα χωριστής κυριότητας και αναγκαστικής συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία
 - A. Διαφορά του δικαιώματος κυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία με την κοινή κυριότητα ακινήτων
 - B. Διαφορά του δικαιώματος της συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία με την κοινή συγκυριότητα ακινήτων
 - Γ. Σημασία των διαφορών κυριότητας και συγκυριότητας σε ολόκληρο το ακίνητο και την κυριότητα και συγκυριότητα στην κάθετη ιδιοκτησία
 - Δ. Η κυριότητα και η συγκυριότητα σε μέρη του ακινήτου. Συνθετικά δικαιώματα του δικαιώματος της κάθετης ιδιοκτησίας
 - Ε. Ισοτιμία των συνθετικών δικαιωμάτων της κάθετης ιδιοκτησίας
 - ΣΤ. Μέρη χωριστής κυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία
 - Ζ. Η ρύθμιση του άρθρου 480Α ΚΠολΔ
 - Η. Πρακτικά προβλήματα με τα τμήματα αποκλειστικής χρήσης
 - Θ. Μέρη αναγκαστικής συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία
 - Ι. Η αρχιτεκτονική και αισθητική όψη των αυτοτελών οικοδομημάτων στην κάθετη ιδιοκτησία
 - ΙΑ. Άλλα μέρη του ακινήτου που είναι μέρη αναγκαστικής συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία
- II. Οριζόντια ιδιοκτησία με δικαιοπραξία εν ζωή
 - A. Τρόποι σύστασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με δικαιοπραξία εν ζωή και κριτική θεώρηση αυτών
 - B. Έλεγχος ορθότητας των τρόπων σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δικαιοπραξία εν ζωή

I. Δικαιώματα και αντικείμενα χωριστής κυριότητας και αναγκαστικής συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία

1. Με την υπαγωγή ενός ακινήτου σε κάθετη ιδιοκτησία επέρχεται μεταβολή στο δικαίωμα κυριότητας ή συγκυριότητας στο ακίνητο. Το δικαίωμα κυριότητας ή συγκυριότητας που καταλαμβάνει ολόκληρο το ακίνητο, μόλις αυτό υπαχθεί σε κάθετη ιδιοκτησία, αλλοιώνεται, μεταμορφώνεται ή μετατρέπεται: α) σε δύο ή περισ-

* Εισήγηση στην Ένωση Αστικολόγων στις 11.12.2002.

σότερα δικαιώματα χωριστής κυριότητας σε μέρος του ακινήτου και ειδικότερα σε συστατικά μέρη του ακινήτου, ήτοι σε δύο ή περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα που έχουν κτιστεί ή θα κτιστούν στο οικόπεδο (άρθρο 1 ν.δ. 1024/1971) και β) σε δικαίωμα αναγκαστικής συγκυριότητας στο υπόλοιπο μέρος του ακινήτου, ήτοι στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων (άρθρο 1117 ΑΚ).

2. Η κυριότητα στα αυτοτελή οικοδομήματα συνδέεται αναγκαστικά με τη συγκυριότητα στο έδαφος και ειδικότερα η κυριότητα σε κάθε αυτοτελές οικοδόμημα συνδέεται αναγκαστικά με ορισμένο ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων και με τη σύνδεση αυτή δημιουργείται ένα νέο σύνθετο, ιδιόμορφο, ιδιόρρυθμο, αδιαίρετο και ενιαίο δικαίωμα κυριότητας, το δικαίωμα της κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο, με το οποίο ταυτόχρονα δημιουργείται αναγκαστική και αδιάλυτη, όσο διαρκεί η κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο, κοινωνία των κυρίων των αυτοτελών οικοδομημάτων και συγκυρίων του εδάφους.

3. Κάθε συγκύριος του ακινήτου μετέχει στην αναγκαστική συγκυριότητα με ορισμένο ποσοστό εξ αδιαίρετου στο οικόπεδο και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων.

4. Το ποσοστό συγκυριότητας που έχει κάθε συγκύριος στο ακίνητο μπορεί να συνδεθεί καθ' ολοκληρία με κυριότητα σε ορισμένο αυτοτελές οικοδόμημα στο ακίνητο ή χωριστά κατά μερίδια αυτού με κυριότητα σε δύο ή περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα ή από κοινού με ποσοστά συγκυριότητας που ανήκουν σε άλλο ή σε άλλους συγκυρίους, είτε καθ' ολοκληρία είτε κατά μερίδια αυτού με κυριότητα σε ορισμένο ή σε ορισμένα ή σε όλα τα αυτοτελή οικοδομήματα στο ακίνητο.

5. Σε κάθε ακίνητο που υπάγεται σε κάθετη ιδιοκτησία δημιουργούνται τόσες κάθετες ιδιοκτησίες όσες είναι οι κυριότητες σε αυτοτελή οικοδομήματα που συνδέονται αναγκαστικά με ποσοστά συγκυριότητας στο έδαφος.

6. Η κυριότητα και η συγκυριότητα στην κάθετη ιδιοκτησία και η κοινή κυριότητα ή συγκυριότητα στα ακίνητα δεν ταυτίζονται απολύτως μεταξύ τους.

7. Διαφέρουν ως προς την έκταση των αντιστοιχών δικαιωμάτων και ως προς την έκταση των εξουσιών που παρέχουν αντίστοιχα στον κύριο ή τους συγκυρίους του ακινήτου.

Α. Διαφορά του δικαιώματος κυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία με την κοινή κυριότητα ακινήτων

8. Η κυριότητα που αναγνωρίζεται στα αυτοτελή οικοδομήματα στην κάθετη ιδιοκτησία διαφέρει από την κοινή κυριότητα στα ακίνητα ως προς τα εξής: α) είναι ιδιόμορφη και ιδιόρρυθμη, δεν εκτείνεται σε ολόκληρο το ακίνητο, όπως η κοινή κυριότητα, αλλά μόνο σε συστατικά μέρη αυτού, στα αυτοτελή οικοδομήματα, β) δεν είναι ανεξάρτητη και αυτοτελής από οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα, όπως είναι

η κοινή κυριότητα κάθε πράγματος, διότι είναι δέσμια της συγκυριότητας στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων και εξαρτάται από αυτή, γ) δεν μπορεί να υπάρξει ή να διατηρηθεί χωρίς σύνδεση με την αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος, δ) δεν περιέχει εξουσία επέκτασης καθ' ύψος, κατά πλάτος ή κατά βάθος του αυτοτελούς οικοδομήματος πέραν του ανάλογου ποσοστού που αντιστοιχεί στην εξ αδιαιρέτου συγκυριότητά του στο οικόπεδο (άρθρο 8 ν. 3741/1929), ε) δεν περιέχει εξουσίες που βλάπτουν τη χρήση των άλλων συνιδιοκτητών του ακινήτου ή μειώνουν την ασφάλεια αυτών και των αυτοτελών οικοδομημάτων (άρθρο 3 ν. 3741/1929), στ) δεν παρέχει δικαίωμα στο κύριο κάθε αυτοτελούς οικοδομήματος να κάνει απόλυτη χρήση των κοινών πραγμάτων και εγκαταστάσεων του ακινήτου, εφ' όσον μ' αυτή βλάπτονται τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών του ακινήτου ή μεταβάλλεται ο συνήθης προορισμός αυτών (άρθρο 5 εδ. α' ν. 3741/1929), ζ) δεν παρέχει το δικαίωμα στον κύριο αυτοτελούς οικοδομήματος να καταστρέψει το αυτοτελές οικοδόμημά του χωρίς τη σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών του ακινήτου, διότι τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι και οι στέγες των αυτοτελών οικοδομημάτων βάσει του άρθρου 1117 ΑΚ ανήκουν στα μέρη ή αντικείμενα αναγκαστικής συγκυριότητας του ακινήτου και για κάθε ενέργεια σ' αυτά πρέπει να υπάρχει η σύμφωνη γνώμη όλων των συνιδιοκτητών του ακινήτου και η) δημιουργεί υποχρέωση στον κύριο του αυτοτελούς οικοδομήματος να συνεισφέρει στα κοινά βάρη του ακινήτου (άρθρο 5 εδ. Β' ν. 3741/1929).

Β. Διαφορά του δικαιώματος της συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία με την κοινή συγκυριότητα ακινήτων

9. Η συγκυριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων στη κάθετη ιδιοκτησία διαφέρει από τη κοινή συγκυριότητα στα ακίνητα ως προς τα εξής: α) είναι ιδιόμορφη και ιδιόρρυθμη, δεν καταλαμβάνει ολόκληρο το ακίνητο όπως η συνήθης συγκυριότητα, αλλά περιορίζεται στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων, β) είναι αναγκαστική και δεν μπορεί να λυθεί με διανομή, όσο διαρκεί η κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο (άρθρο 1117 ΑΚ), γ) δημιουργείται και διαρκεί ακόμα και αν είναι ένας ο κύριος του ακινήτου και δ) δεν είναι ανεξάρτητη από άλλα δικαιώματα όπως η κοινή συγκυριότητα στα ακίνητα, διότι συνδέεται αναγκαστικά με την κυριότητα σε αυτοτελή οικοδομήματα.

Γ. Σημασία των διαφορών κυριότητας και συγκυριότητας σε ολόκληρο το ακίνητο και την κυριότητα και συγκυριότητα στην κάθετη ιδιοκτησία

10. Οι διαφορές αυτές έχουν καταλυτική σημασία για την ορθή κατανόηση του θεσμού της κάθετης ιδιοκτησίας, την ορθή ερμηνεία των διατάξεων αυτής και την ορθή αντιμετώπιση των προβλημάτων, που παρουσιάζονται στη λειτουργία της κάθετης ιδιοκτησίας.

11. Αντιλήψεις και ερμηνείες που αρμόζουν στην κυριότητα ή στην συγκυριότητα σε ολόκληρο το ακίνητο, σε αρκετές περιπτώσεις, δεν έχουν θέση στην κάθετη ιδιοκτησία. Δεν επιτρέπεται με ερμηνεία να διαταράσσεται η ισορροπία μεταξύ χωριστής κυριότητας και αναγκαστικής συγκυριότητας που είναι απαραίτητη για την αρμονική λειτουργία της κάθετης ιδιοκτησίας. Αυτό συμβαίνει ιδίως όταν επιδιώκεται με ερμηνεία επέκταση της χωριστής κυριότητας σε μέρη του ακινήτου, που είναι από το Νόμο αντικείμενα αναγκαστικής συγκυριότητας.

Δ. Η κυριότητα και η συγκυριότητα σε μέρη του ακινήτου. Συνθετικά δικαιώματα του δικαιώματος της κάθετης ιδιοκτησίας

12. Η κυριότητα στα αυτοτελή οικοδομήματα και η συγκυριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων στην κάθετη ιδιοκτησία είναι δύο αλληλένδετα και αλληλοεξαρτώμενα δικαιώματα που συνθέτουν ένα νέο ιδίομορφο, ιδιόρρυθμο, σύνθετο, αδιαίρετο και ενιαίο δικαίωμα κυριότητας που ονομάζεται κάθετη ιδιοκτησία.

13. Τα δικαιώματα της κυριότητας και συγκυριότητας, που συνθέτουν το δικαίωμα της κάθετης ιδιοκτησίας δεν είναι αυτοτελή και ανεξάρτητα το ένα από το άλλο και συνδέονται αναγκαστικά από το νόμο μεταξύ τους, αποτελούν μία ενότητα, είναι δύο όψεις ενός ενιαίου, συνθέτου και αδιαιρέτου δικαιώματος, της κάθετης ιδιοκτησίας και κάθε δικαιοπραξία για κάθετη ιδιοκτησία ενός ακινήτου καταλαμβάνει υποχρεωτικά και τα δύο αυτά δικαιώματα και απαγορεύεται να καταλαμβάνει μόνο το ένα, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να μεταβιβαστεί μόνο το ένα χωρίς το άλλο, ή να υποθηκευθεί, ή να κατασχεθεί το αντικείμενο του ενός χωρίς το αντικείμενο του άλλου.

14. Στην κάθετη ιδιοκτησία η κυριότητα σε αυτοτελή οικοδομήματα και η συγκυριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων ιδρύονται, μεταβιβάζονται, υποθηκεύονται, κατάσχονται και καταλύονται ταυτόχρονα και φορέας τους είναι πάντοτε το ίδιο πρόσωπο ή τα ίδια πρόσωπα και ποτέ διαφορετικά.

15. Δεν επιτρέπεται στην κάθετη ιδιοκτησία άλλος να έχει τη κυριότητα σε αυτοτελές οικοδόμημα και άλλος τη συγκυριότητα στο έδαφος, ούτε επιτρέπεται να κατασχεθεί ή να υποθηκευτεί χωριστά το αυτοτελές οικοδόμημα από το ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος με το οποίο συνδέεται αναγκαστικά.

Ε. Ισοτιμία των συνθετικών δικαιωμάτων της κάθετης ιδιοκτησίας

16. Τα δύο συνθετικά δικαιώματα του δικαιώματος της κάθετης ιδιοκτησίας λόγω της αλληλεπίδρασης και αλληλεξάρτησης που έχουν μεταξύ τους και της σημασίας που έχει το καθένα στην κάθετη ιδιοκτησία είναι ισότιμα και δεν τίθεται θέμα νομικής υπεροχής του ενός επί του άλλου, ούτε τίθεται θέμα χαρακτηρισμού του ενός δικαιώματος ως κυρίου και του άλλου ως παρεπομένου, κατ' αντιστοιχία του

χαρακτηρισμού των πραγμάτων, που αποτελούν το αντικείμενό τους, ως κυρίων, ως συστατικών ή ως παρεπομένων, όπου στη κάθετη ιδιοκτησία λόγω του ότι δεν επέρχεται υλική μεταβολή στο ακίνητο, αλλά μόνο νομική, βάσει της διάκρισης των πραγμάτων σε κύρια, σε συστατικά και σε παρεπόμενα, κύριο πράγμα είναι πάντοτε το έδαφος και συστατικά και παρεπόμενα αυτού είναι πάντοτε τα αυτοτελή οικοδομήματα, διότι εξαρτώνται από αυτό και σ' αυτό οφείλουν την ύπαρξή τους, ανεξάρτητα από τη χρησιμότητα που αυτά παρέχουν στους κυρίους αυτών ή την αξία την οποία έχουν εν σχέσει με το έδαφος.

17. Στη θεωρία όμως και στη νομολογία κρατεί η γνώμη, ότι στην οριζόντια και στην κάθετη ιδιοκτησία μεταξύ κυριότητας και συγκυριότητας **υπάρχει σχέση κυρίου και παρεπομένου δικαιώματος** και ότι κύριο δικαίωμα είναι η κυριότητα σε όροφο ή σε διαμέρισμα ή σε αυτοτελές οικοδόμημα και παρεπόμενο είναι **η συγκυριότητα στο έδαφος** και στα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων.

18. Η κρατούσα γνώμη στηρίζεται σε μία, όχι πειστική, ερμηνεία της έννοιας του παρεπομένου (άρθρο 552 ΑΚ) στα ακίνητα, κυρίως όμως στηρίζεται στη διάταξη του άρθρου 10 παρ. 1 του ν. 3741/1929, σύμφωνα με την οποία η πώληση, εκχώρηση, υποθήκευση ή κατάσχεση ενός ορόφου ή μέρους αυτού, επεκτείνεται αυτοδικαίως και στο ανάλογο μερίδιο των κοινών πραγμάτων των παρομαρτούντων αυτών.

19. Πράγματι από τη γραμματική και όχι την τελολογική ερμηνεία της ανωτέρω διάταξης και από τη φράση «επεκτείνεται αυτοδικαίως και στο ανάλογο μερίδιο των κοινών πραγμάτων των παρομαρτούντων αυτών» προκύπτει ότι στην οριζόντια και στην κάθετη ιδιοκτησία **κύριο δικαίωμα είναι το δικαίωμα κυριότητας σε όροφο ή σε διαμέρισμα ή σε αυτοτελές οικοδόμημα και παρεπόμενο είναι το δικαίωμα στο έδαφος** και στα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων.

20. Από την ανωτέρω διάταξη προκύπτει επίσης, ότι στην οριζόντια και στην κάθετη ιδιοκτησία κύριο πράγμα είναι ο όροφος, το διαμέρισμα ή το αυτοτελές οικοδόμημα και παρεπόμενο το έδαφος.

21. Αντίθετα όμως, από τη διάταξη του άρθρου 8 παρ. 1 του ν. 3741/1929, βάσει της οποίας το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής, είτε προς τα άνω είτε προς τα κάτω ανήκει από κοινού σε όλους τους συγκυρίους του εδάφους, καθώς και από άλλες διατάξεις του ίδιου νόμου, προκύπτει ότι στην οριζόντια και στην κάθετη ιδιοκτησία κύριο πράγμα είναι το έδαφος και παρεπόμενο ο όροφος ή το διαμέρισμα ή το αυτοτελές οικοδόμημα και ότι κύριο δικαίωμα είναι η συγκυριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων και παρεπόμενο η κυριότητα σε όροφο ή σε διαμέρισμα ή σε αυτοτελές οικοδόμημα.

22. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι δεν μπορεί να καταλήξει κανείς σε ορθό χαρακτηρισμό των πραγμάτων ή των δικαιωμάτων ως κυρίων ή ως παρεπομένων

στην οριζόντια και στην κάθετη ιδιοκτησία από μία μόνο διάταξη του ν. 3741/1929, αλλά απαιτείται γι' αυτό ο συνδυασμός των διατάξεων των άρθρων 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 και 10 του ν. 3741/1929, των άρθρων 1001, 1002, 1117, 552, 948, 953 και 954 παρ. 1 αρ. 1 ΑΚ και της διάταξης του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971.

23. Από τον συνδυασμό λοιπόν των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι στην οριζόντια και στην κάθετη ιδιοκτησία δεν επέρχεται καμία μεταβολή στο ακίνητο ως πράγμα και συνεπώς ισχύουν οι διακρίσεις των πραγμάτων σε κύρια, σε συστατικά και σε παρεπόμενα, όπως προκύπτουν από τις σχετικές διατάξεις του ΑΚ και συνεπώς στην οριζόντια και στην κάθετη ιδιοκτησία κύριο πράγμα είναι πάντοτε το έδαφος και συστατικό και παρεπόμενο αυτού είναι πάντοτε ο όροφος, ή το διαμέρισμα ή το αυτοτελές οικοδόμημα.

24. Αυτό άλλωστε ανταποκρίνεται πλήρως στη λογική και στη φυσική τάξη των πραγμάτων, στην οποία αποκλείεται συστατικό πράγματος να είναι το κύριο πράγμα και κύριο πράγμα να είναι παρεπόμενο του συστατικού του, όπως δέχεται η κρατούσα γνώμη στο θέμα αυτό.

25. Επίσης από συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι στην οριζόντια και στην κάθετη ιδιοκτησία τα δικαιώματα της κυριότητας και της συγκυριότητας, ως συνθετικά δικαιώματα του δικαιώματος οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και λόγω του σκοπού που επιτελεί το καθένα στους θεσμούς αυτούς, είναι ισότιμα μεταξύ τους, γεγονός απαραίτητο για την εύρυθμη και ομαλή λειτουργία της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο.

26. Τα ανωτέρω προκύπτουν και από την τεολογική ερμηνεία της διάταξης του άρθρου 10 παρ. 1 του ν. 3741/1929, διότι σύμφωνα με την έκθεση της επί της Δικαιοσύνης Επιτροπής της Βουλής για το ν. 3741/1929, σκοπός της διάταξης αυτής είναι η αποτροπή της πλήρους διάσπασης του κανόνα «τα επικείμενα είκει της υποκειμένης» στην οριζόντια και στην κάθετη ιδιοκτησία με την απαγόρευση μεταβίβασης ορόφου ή μέρους αυτού ή αυτοτελούς οικοδομήματος χωριστά από τη συγκυριότητα στο έδαφος και όχι ο χαρακτηρισμός των πραγμάτων και των δικαιωμάτων στην οριζόντια και στην κάθετη ιδιοκτησία ως κυρίων ή ως παρεπομένων, όπως προκύπτει από τη γραμματική ερμηνεία της διάταξης αυτής, η οποία, χάριν της τεολογικής ερμηνείας, πρέπει να εγκαταλειφθεί, διότι οδηγεί σε άτοπα και ασύμβατα με την υπόλοιπη νομοθεσία συμπεράσματα.

Αλλαγές που αφορούν το ακίνητο ως πράγμα στην κάθετη ιδιοκτησία

27. Όπως με την υπαγωγή ενός ακινήτου σε κάθετη ιδιοκτησία επέρχεται μεταβολή στο δικαίωμα κυριότητας ή συγκυριότητας σ' αυτό, έτσι επέρχεται σ' αυτό αντίστοιχη νομική μεταβολή ως πράγμα.

28. Η μεταβολή αυτή στο ακίνητο ως πράγμα είναι μόνο νομική και όχι υλική. Το ακίνητο διαίρεται μόνο νομικά και όχι υλικά σε δύο τμήματα. Το ένα τμήμα

αποτελείται από μέρη που αποτελούν αντικείμενα χωριστής κυριότητας και το άλλο αποτελείται από μέρη που αποτελούν αντικείμενα αναγκαστικής συγκυριότητας.

ΣΤ. Μέρη χωριστής κυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία

29. Μέρη ή αντικείμενα χωριστής κυριότητας του ακινήτου στη κάθετη ιδιοκτησία είναι πάντοτε τα δύο ή περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα, που έχουν κτιστεί ή θα κτιστούν στο ίδιο οικόπεδο (άρθρο 1 ν.δ. 1024/1971) και μόνον αυτά. Κανένα άλλο μέρος του ακινήτου δεν επιτρέπεται να αναγνωρισθεί ως αντικείμενο χωριστής κυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία.

30. Τα οικοδομήματα αυτά μπορεί να απέχουν το ένα από το άλλο, μπορεί όμως και να εφάπτονται μεταξύ τους αρκεί να είναι αυτοτελή και να μην έχουν λειτουργική ενότητα. Για να μπορεί να αποτελούν αντικείμενα χωριστής κυριότητας πρέπει να είναι ανεξάρτητα το ένα από το άλλο και γι' αυτό πρέπει να είναι περικλειστα και να έχουν ανεξάρτητη πρόσβαση σε δρόμο ή σε κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου που επικοινωνεί με δρόμο.

31. Αντικείμενα όμως χωριστής κυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία δεν είναι τα αυτοτελή οικοδομήματα καθ' ολοκληρία σε όλα τους τα στοιχεία, εσωτερικά, και εξωτερικά, αλλά μόνον οι εσωτερικοί χώροι αυτών που περικλείονται από δάπεδο, οροφή και πλευρικούς τοίχους, πλην των τυχόν πρωτοτοίχων εντός αυτών. Αυτό προκύπτει εμμέσως πλην σαφώς από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1 ν.δ. 1024/1971 και 1117 ΑΚ.

32. Οι εσωτερικοί χώροι των αυτοτελών οικοδομημάτων ενός ακινήτου που έχει υπαχθεί σε κάθετη ιδιοκτησία για να μπορεί να αποτελούν αντικείμενα χωριστής κυριότητας πρέπει να είναι δεκτικοί εξουσίσεως και ανεξάρτητοι από άλλη ιδιοκτησία και γι' αυτό, όταν κατασκευασθούν πρέπει να είναι περικλειστοί, με δάπεδο, πλευρικούς τοίχους και οροφή και να έχουν ανεξάρτητη πρόσβαση σε δρόμο ή σε κοινόχρηστο χώρο του ακινήτου που επικοινωνεί με δρόμο.

33. Οι διατάξεις των άρθρων 1 του ν.δ. 1024/1971 και 1117 του ΑΚ, από τις οποίες προκύπτουν τα ανωτέρω εμπνεύστηκαν από λόγους δημοσίου συμφέροντος και θεσπίστηκαν για εξυπηρέτηση κοινωνικών συμφερόντων και για το λόγο αυτό και λόγω του ότι αποτελούν εξαίρεση του άρθρου 953 ΑΚ και προς αποφυγή καταστράτηγησης αυτού, είναι κανόνες δημόσιας τάξης και απαγορεύεται η ιδιωτική βούληση ή δικαστική απόφαση να ορίσουν διαφορετικά από το περιεχόμενό τους και συνεπώς να ορίσουν και άλλα μέρη του ακινήτου ως αντικείμενα χωριστής κυριότητας.

34. Αυτό άλλωστε απαγορεύεται να γίνει και από τις διατάξεις των άρθρων 953 και 954 παρ. 1 αρ. 1 ΑΚ, οι οποίες ισχύουν για όσα μέρη του ακινήτου δεν εμπίπτουν στη διάταξη του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971, μεταξύ των οποίων είναι σύμφωνα με το άρθρο 1117 ΑΚ το έδαφος και τα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων.

35. Ο περικλειστος χώρος των αυτοτελών οικοδομημάτων δεν είναι ενσώματο αντικείμενο κατά την έννοια του άρθρου 947 παρ. 1 ΑΚ ούτε εμπίπτει στην έννοια του άρθρου 947 παρ. 2 ΑΚ για να μπορεί να είναι αντικείμενο κυριότητας κατά τις κοινές διατάξεις.

36. Είναι όμως αντικείμενο κυριότητας με διατάξεις εξαιρετικού δικαίου, όπως είναι οι διατάξεις των άρθρων 1 του ν.δ. 1024/1971 και 1117 ΑΚ, από το συνδυασμό των οποίων προκύπτει ότι οι χώροι αυτοί στην κάθετη ιδιοκτησία αναγνωρίζονται από το νόμο ως αντικείμενα χωριστής κυριότητας.

37. Οι περικλειστοί χώροι των αυτοτελών οικοδομημάτων στο ίδιο οικόπεδο μπορεί να αναγνωριστούν ως αντικείμενα χωριστής κυριότητας είτε είναι ενιαίοι, είτε έχουν εσωτερική διαίρεση σε δύο ή περισσότερα μη αυτοτελή τμήματα.

38. Η εσωτερική διαίρεση των εσωτερικών χώρων των αυτοτελών οικοδομημάτων και η ύπαρξη χώρων ειδικής χρήσης, όπως κουζίνα, λουτρό, αποχωρητήριο κλπ. δεν αποτελούν προϋπόθεση για την αναγνώριση αυτών ως αντικειμένων χωριστής κυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία.

39. Τα αυτοτελή οικοδομήματα, για να είναι δυνατή η αναγνώριση των εσωτερικών τους χώρων ως αντικειμένων χωριστής κυριότητας, πρέπει να είναι συστατικά του εδάφους κατά την έννοια των άρθρων 953 και 954 παρ. 1 ΑΚ.

40. Συνεπώς πρέπει να είναι στερεά συνδεδεμένα με το έδαφος και να μην μπορεί να αποχωριστούν από αυτό χωρίς βλάβη των ιδίων ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους (άρθρο 930 ΑΚ).

41. Οικήματα, τα οποία δεν είναι στερεά συνδεδεμένα με το έδαφος και μπορεί να αποχωριστούν από το έδαφος και να μεταφερθούν αλλού είναι κινητά πράγματα και δεν είναι συστατικά του εδάφους και δεν μπορεί να αποτελέσουν αντικείμενο χωριστής κυριότητας σε κάθετη ιδιοκτησία.

42. Επίσης «τροχοβίλες» που μεταφέρονται από τόπο σε τόπο, είναι κινητά πράγματα και δεν αποτελούν συστατικά του εδάφους και δεν μπορεί να αποτελέσουν αντικείμενο χωριστής κυριότητας σε κάθετη ιδιοκτησία.

43. Δεν μπορεί επίσης να αποτελέσουν αντικείμενα χωριστής κυριότητας σε κάθετη ιδιοκτησία και όσα οικοδομήματα εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 955 ΑΚ και δεν θεωρούνται συστατικά του εδάφους, έστω και αν είναι στερεά συνδεδεμένα με το έδαφος.

44. Η ύλη από την οποία έχουν κατασκευαστεί ή θα κατασκευαστούν τα αυτοτελή οικοδομήματα δεν έχει καμία σημασία για την υπαγωγή του ακινήτου σε κάθετη ιδιοκτησία και για την αναγνώριση αυτών ως αντικειμένων χωριστής κυριότητας.

45. Τα αυτοτελή οικοδομήματα μπορεί να κατασκευαστούν ή να έχουν κατασκευαστεί με πέτρες, με τούβλα, με μπετόν αρμέ, με σίδηρο, με γυαλί, με συνδυασμό αυτών των υλικών ή με οποιοδήποτε άλλο δομικό υλικό.

46. Για την ενιαία όμως αρχιτεκτονική και αισθητική εμφάνιση των αυτοτελών οικοδομημάτων στο ίδιο οικόπεδο, δεδομένου ότι πρόκειται περί ενός ενιαίου οικοδομικού συγκροτήματος αλλά και για λόγους ασφαλείας αυτών από πλευράς ιδίως πυρκαγιάς ορθό είναι το θέμα αυτό, αν δεν έχουν κατασκευασθεί τα αυτοτελή οικοδομήματα, να ρυθμίζεται με την πράξη σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας για να αποφεύγονται διενέξεις και δίκες μεταξύ των συγκυρίων του ακινήτου, ιδίως σήμερα που τα αυτοτελή οικοδομήματα στο ίδιο οικόπεδο εκτός από απλές κατασκευές που χρησιμοποιούνται για κατοικία, είναι και πολυώροφα κτίρια που χρησιμοποιούνται για εμπορικά κέντρα, για γραφεία επιχειρήσεων, για ξενοδοχεία, για αίθουσες πολιτιστικών εκδηλώσεων κλπ. και η εμφάνιση και το ασφαλές από πλευράς πυρκαγιάς καθενός αυτοτελούς οικοδομήματος επηρεάζει τη λειτουργία και την οικονομική αξία των άλλων αυτοτελών οικοδομημάτων στο ίδιο οικόπεδο.

47. Το έδαφος στην κάθετη ιδιοκτησία βάσει του άρθρου 1117 ΑΚ ανήκει στα μέρη αναγκαστικής συγκυριότητας του ακινήτου και συνεπώς δεν μπορεί να αποτελεί αντικείμενο χωριστής κυριότητας.

48. Κατ' ακολουθίαν αυτού και τμήματα του εδάφους απαγορεύεται να αποτελούν αντικείμενα χωριστής κυριότητας στη κάθετη ιδιοκτησία, αφενός διότι δεν εμπίπτουν στην έννοια του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 και αφετέρου διότι το έδαφος, βάσει του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971 και του άρθρου 1117 ΑΚ, καλυμμένο και ακάλυπτο, είναι ενιαίο, κοινόκτητο και αδιαίρετο, όσο χρόνο διαρκεί η κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο και δεν μπορεί να χωριστεί σε τμήματα, καθένα των οποίων να αποτελεί αντικείμενο χωριστής κυριότητας και να ονομάζεται κάθετη ιδιοκτησία.

49. Άλλωστε δεν είναι νοητό και αντίκειται στη λογική να υπάρχει αναγκαστική συγκυριότητα σε ολόκληρο το ενιαίο και αδιαίρετο έδαφος και ταυτόχρονα να υπάρχει και αποκλειστική κυριότητα σε τμήμα του εδάφους αυτού.

50. Το μόνο που επιτρέπεται να γίνει με διάταξη του κανονισμού των συνιδιοκτητών ακινήτου που έχει υπαχθεί σε κάθετη ιδιοκτησία είναι να οριστεί ότι τμήματα του οικοπέδου ή γηπέδου για τις περιπτώσεις της διάταξης του άρθρου 27 παρ. 2 του ν. 2831/2000, μπορεί να ανήκουν κατ' αποκλειστική και μόνο χρήση σε κυρίως ορισμένων καθέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου, εφ' όσον όμως αυτό δεν αντίκειται σε πολεοδομικές διατάξεις και στη φύση και λειτουργία της κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο.

51. Απαγορεύεται όμως τα τμήματα αυτά να αποτελούν αντικείμενα χωριστής κυριότητας και να κατανέμονται σ' αυτά ποσοστά εξ αδιαίρετου του όλου οικοπέδου ή γηπέδου και να ονομάζονται κάθετες ιδιοκτησίες.

52. Η δημιουργία τμημάτων αποκλειστικής χρήσης στο έδαφος δεν αποτελεί προϋπόθεση, ούτε είναι αναγκαίο στοιχείο για τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο.

53. Προϋπόθεση και αναγκαίο στοιχείο για τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο είναι να οριστούν σε συγκεκριμένα μέρη του εδάφους τμήματα, τα οποία θα καλυφθούν σε όλες τους τις διαστάσεις από τα αυτοτελή οικοδομήματα τα οποία θα αποτελούν τα αντικείμενα χωριστής κυριότητας.

54. Τα τμήματα αυτά του οικοπέδου που θα καταληφθούν από αυτοτελή οικοδομήματα δεν ανεξαρτητοποιούνται από το ενιαίο οικόπεδο και ανήκουν ως μέρος του ενιαίου και αδιαίρετου οικοπέδου κατά συγκυριότητα σε όλους τους συνιδιοκτήτες του ακινήτου.

Ζ. Η ρύθμιση του άρθρου 480Α ΚΠολΔ

55. Υπήρξε γνώμη, σύμφωνα με την οποία, βάσει του άρθρου 480Α εδ. 1 και 2 του ΚΠολΔ, επιτρέπεται, με δικαστική απόφαση, τμήματα του εδάφους σε κάθετη ιδιοκτησία να αποτελέσουν αντικείμενα χωριστής κυριότητας.

56. Η άποψη αυτή στηρίζεται στην ασαφή και συγκεχυμένη διατύπωση του άρθρου αυτού, δεν πρέπει όμως να γίνει δεκτή, διότι με τις διατάξεις του άρθρου 480Α του ΚΠολΔ, όπως σαφώς προκύπτει από την εισηγητική έκθεση για το άρθρο αυτό του νόμου 1562/85 δεν γίνεται αυτοουσία διανομή ακινήτου με διαίρεση αυτού σε αυτοτελή ακίνητα, αλλά γίνεται αυτοουσία διανομή ακινήτου με σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σ' αυτό κατά τις διατάξεις, την έννοια και το περιεχόμενο του ν.δ. 1024/1971, και του ν. 3741/1929.

57. Ούτε από το κείμενο της διάταξης του άρθρου 480Α του ΚΠολΔ, ούτε από το κείμενο της εισηγητικής έκθεσης του ν. 1562/1985 για το άρθρο αυτό, προκύπτει ότι δημιουργείται νέα έννοια της κάθετης ιδιοκτησίας διαφορετική από εκείνη που προκύπτει από τα άρθρα 1 του ν.δ. 1024/71 και 1117 ΑΚ, ούτε προκύπτει ότι επέρχεται διαφοροποίηση των δικαιωμάτων των συγκυρίων του ακινήτου επί των υλικών στοιχείων του ακινήτου, ούτε ότι διαφοροποιήθηκε το αντικείμενο χωριστής κυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία, από εκείνο που ορίζει αποκλειστικά το άρθρο 1 του ν.δ. 1024/1971 και βάσει του οποίου τέτοιο είναι μόνο τα αυτοτελή οικοδομήματα στο ενιαίο, κοινό και αδιαίρετο οικόπεδο ή γήπεδο, ούτε προκύπτει ότι καταργήθηκε το ενιαίο του οικοπέδου ή διαφοροποιήθηκαν τα αντικείμενα αναγκαστικής συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία, που αναφέρονται στο άρθρο 1117 ΑΚ μεταξύ των οποίων είναι το έδαφος.

58. Αντίθετα από την εισηγητική έκθεση του άρθρου 480Α ΚΠολΔ προκύπτει ότι η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο βάσει του άρθρου αυτού γίνεται κατά τις διατάξεις του ν.δ. 1024/1971 και ότι το Δικαστήριο καθορίζει διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου, προκειμένου να ανεγερθούν σ' αυτά από τους συγκυρίους του οικοπέδου αυτοτελή οικοδομήματα, που θα ανήκουν διαιρετώς στους κοινώνους, στους οποίους θα έχουν επιδικασθεί τα μέρη αυτά.

59. Άλλωστε κυριότητα σε τμήμα του ενιαίου οικοπέδου ή γηπέδου, βάσει της

έκτασης του οποίου έχει εκδοθεί ή θα εκδοθεί η άδεια για την ανέγερση των αυτοτελών οικοδομημάτων σ' αυτό, αποκλείεται και από τις πολεοδομικές διατάξεις, οι οποίες λαμβάνονται υποχρεωτικά υπ' όψιν στη κάθετη ιδιοκτησία, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 του ν.δ. 1024/1971 και 480Α ΚΠολΔ.

60. Αν ήταν δυνατόν το οικοπέδο ή το γήπεδο να μπορούσε να διαιρεθεί, σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, σε τμήματα αυτοτελή, καθ' ένα των οποίων να μπορεί να αποτελεί αυτοτελές οικοπέδο άρτιο και οικοδομήσιμο και αντικείμενο αυτοτελούς κυριότητας θα είχαμε αυτούσια διανομή του ακινήτου με διαίρεση του οικοπέδου κατά την έννοια του άρθρου 800 ΑΚ σε δύο ή περισσότερα αυτοτελή ακίνητα και σε περίπτωση διαφωνίας των συγκυρίων του ακινήτου η διανομή αυτή θα μπορούσε να γίνει σύμφωνα με το άρθρο 480 του ΚΠολΔ και δεν θα υπήρχε λόγος να προστεθεί η διάταξη του άρθρου 480Α του ΚΠολΔ, με το άρθρο 11 του ν. 1562/1985, η οποία αφορά αυτούσια διανομή του ακινήτου με δικαστική απόφαση, με σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σ' αυτό, χωρίς αυτούσια διαίρεση αυτού.

61. Για να επιτευχθεί η αυτούσια διανομή ακινήτου με κάθετη ιδιοκτησία, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 480Α παρ. 1 και 2 του ΚΠολΔ, το δικαστήριο με την απόφασή του θα πρέπει να ορίσει το αυτοτελές οικοδόμημα που θα λάβει κατά κυριότητα κάθε συγκύριος του ακινήτου ή να ορίσει τμήματα του οικοπέδου στα οποία θα κατασκευασθούν τα αυτοτελή οικοδομήματα και τα οποία τμήματα θα τα επιδικάσει χωριστά σε κάθε συγκύριο για να ανεγείρει κάθε συγκύριος στο τμήμα που θα του επιδικαστεί το αυτοτελές οικοδόμημά του, το οποίο θα περιέλθει χωριστά σ' αυτόν κατά αποκλειστική κυριότητα, συνδεδεμένη αναγκαστικά με ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων στο οικοπέδο.

62. Το Δικαστήριο επίσης πρέπει να ορίσει τόσα τμήματα οικοπέδου για την ανέγερση των αυτοτελών οικοδομημάτων, όσα είναι και τα αυτοτελή οικοδομήματα που επιτρέπεται από την πολεοδομική νομοθεσία να κατασκευασθούν στο οικοπέδο και δεν επιτρέπεται να ορίσει ποτέ περισσότερα.

63. Τα τμήματα του οικοπέδου που θα ορίσει το δικαστήριο για να οικοδομηθούν τα αυτοτελή οικοδομήματα θα πρέπει να βρίσκονται σε συγκεκριμένα μέρη του οικοπέδου για να μη προκύπτουν πολεοδομικά προβλήματα δόμησης αυτών λόγω απόστασης που πρέπει να έχει κάθε αυτοτελές οικοδόμημα από τα άλλα και να έχουν τις διαστάσεις που επιτρέπεται να καταλάβουν τα αυτοτελή οικοδομήματα.

64. Το δικαστήριο δεσμεύεται, από την πολεοδομική νομοθεσία και από τη διάταξη του άρθρου 480Α ΚΠολΔ τα τμήματα αυτά του οικοπέδου να έχουν τις διαστάσεις που θα μπορεί να καταλάβει κάθε αυτοτελές οικοδόμημα και όχι μεγαλύτερες, εντός των ορίων των οποίων σε κάποιο σημείο θα τοποθετηθεί το αυτοτελές οικοδόμημα, διότι αποστολή του δικαστή είναι να ορίσει ακριβώς τα τμήματα, στα

οποία βάσει της πολεοδομικής νομοθεσίας θα κτισθούν τα αυτοτελή οικοδομήματα και να επιδικάσει τα τμήματα αυτά στους διαδίκους και όχι να προσδιορίσει ευρύτερα τμήματα του οικοπέδου από εκείνα που απαιτούνται για την κατασκευή των οικοδομημάτων αυτών ανεξάρτητα αν σ' αυτό συμφωνούν όλοι οι διάδικοι.

65. Η δυνατότητα ορισμού τμημάτων του εδάφους, μεγαλύτερων αυτών που καταλαμβάνουν ή θα καταληφθούν από τα αυτοτελή οικοδομήματα ως χώρων αποκλειστικής χρήσης κυρίων ορισμένων καθέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου ισχύει μόνο για συστάσεις καθέτων ιδιοκτησιών με δικαιοπραξία και όχι με δικαστική απόφαση.

Η. Πρακτικά προβλήματα με τα τμήματα αποκλειστικής χρήσης

66. Παρά το γεγονός ότι ο προσδιορισμός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης στο οικόπεδο στην κάθετη ιδιοκτησία δεν αποτελεί προϋπόθεση υπαγωγής του ακινήτου σ' αυτή, στην πράξη προσδιορίζονται συστηματικά τμήματα αποκλειστικής χρήσης, που σε μερικές μάλιστα περιπτώσεις ούτε καν ονομάζονται ως τέτοια.

67. Αυτό έχει οδηγήσει σε παραμόρφωση του θεσμού και σε παρεξήγηση ή παρανόηση από πάρα πολλούς της έννοιας της κάθετης ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα να έχουν δημιουργηθεί εσφαλμένες απόψεις για την έννοια της κάθετης ιδιοκτησίας, για τα αντικείμενα χωριστής κυριότητας ή αναγκαστικής συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία και για τα δικαιώματα των κυρίων των καθέτων ιδιοκτησιών ενός ακινήτου στα τμήματα αποκλειστικής χρήσης του εδάφους, όποτε αυτά ορίζονται.

68. Συγκύριοι ακινήτων που έχουν υπαχθεί σε κάθετη ιδιοκτησία πιστεύουν ότι τα τμήματα αποκλειστικής χρήσης του οικοπέδου είναι αντικείμενα χωριστής κυριότητας, ότι είναι κύριοι των τμημάτων αυτών, τα οποία εσφαλμένως ονομάζουν κάθετες ιδιοκτησίες και πιστεύουν ότι δικαιούνται να ανεγείρουν και ανεγείρουν μανδρότοιχους που χωρίζουν τα τμήματα αποκλειστικής χρήσης του εδάφους από το υπόλοιπο έδαφος του ενιαίου οικοπέδου και καταλήγουν να διαιρούν ουσιαστικά το ενιαίο οικόπεδο και δημιουργούν προβλήματα στη λειτουργία της κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο, ενώ αυτό απαγορεύεται από το άρθρο 1 του ν.δ. 1024/ 1971 και από τις Πολεοδομικές διατάξεις.

69. Στην πράξη σε πάρα πολλές περιπτώσεις παρουσιάζεται το φαινόμενο στην κάθετη ιδιοκτησία να χωρίζεται το οικόπεδο σε τμήματα μεγαλύτερα από αυτά που απαιτούνται και επιτρέπεται να καταληφθούν από τα αυτοτελή οικοδομήματα και τα οποία τμήματα του οικοπέδου εσφαλμένα αναγνωρίζονται ως αντικείμενα χωριστής κυριότητας και ονομάζονται κάθετες ιδιοκτησίες.

70. Το φαινόμενο αυτό έχει λάβει τεράστιες, και επικίνδυνες διαστάσεις για την ασφάλεια των συναλλαγών, δημιουργεί τεράστια προβλήματα στη λειτουργία της κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο και οδηγεί στην καταστρατήγηση των διατάξεων που απαγορεύουν τη κατάτμηση των ακινήτων.

71. Σε αρκετές περιπτώσεις αυτού του φαινομένου, αυτοί που έχουν αποκλειστική μόνο χρήση τμημάτων του οικοπέδου, θεωρούν αυτά ως αυτοτελή οικόπεδα, παρά το ότι είναι αδιανόητο να έχουν ποσοστό συγκυριότητας σε ένα ενιαίο οικόπεδο και ταυτόχρονα και χωριστή κυριότητα σε τμήματα αυτού, συνενώνουν τα τμήματα αυτά του οικοπέδου με άλλα όμορα οικόπεδα ή με τμήματα αποκλειστικής χρήσης ομόρων ακινήτων που έχουν υπαχθεί σε κάθετη ιδιοκτησία και συντάσσουν άκυρες δικαιοπραξίες, με σοβαρές επιπτώσεις στην ασφάλεια των συναλλαγών, για τις οποίες πράξεις βεβαίως φέρουν ευθύνες και όσοι καθ' οιονδήποτε τρόπο εμπλέκονται στη σύνταξη και μεταγραφή τέτοιων δικαιοπραξιών.

72. Επίσης σε περιπτώσεις σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε κάθετη ιδιοκτησία, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες αυτής δεν κατανέμονται τα χιλιοστά που έχει η κάθετη ιδιοκτησία στο ενιαίο και αδιαίρετο οικόπεδο, αλλά κατανέμονται εσφαλμένα 1000/1000 διότι εκλαμβάνονται τα τμήματα αποκλειστικής χρήσης του οικοπέδου ως αυτοτελή οικόπεδα.

Θ. Μέρη αναγκαστικής συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία

73. Τα μέρη ή αντικείμενα αναγκαστικής συγκυριότητας του ακινήτου στη κάθετη ιδιοκτησία ορίζονται στο άρθρο 1117 του ΑΚ και είναι εκείνα που χρησιμεύουν στη κοινή χρήση όλων των κυρίων των καθέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι και η στέγη των αυτοτελών οικοδομημάτων και η αυλή.

74. Όσα μέρη του ακινήτου αναφέρονται ονομαστικά στο άρθρο 1117 του ΑΚ ότι είναι μέρη αναγκαστικής συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία παραμένουν εσαεί ως τοιαύτα και απαγορεύεται να χαρακτηριστούν από την ιδιωτική βούληση ή με δικαστική απόφαση ως αντικείμενα χωριστής κυριότητας, διότι η διάταξη του άρθρου 1117 ΑΚ είναι κανόνας δημόσιας τάξης και απαγορεύεται ρύθμιση αντίθετη με το περιεχόμενο του.

75. Η ενδεικτική απαρίθμηση των μερών αυτού του ακινήτου στο άρθρο 1117 ΑΚ ως μερών αναγκαστικής συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία δεν σημαίνει ότι αυτά μπορεί να αποχαρακτηρισθούν από την ιδιωτική βούληση ή με δικαστική απόφαση ως μέρη αναγκαστικής συγκυριότητας και να αναγνωρισθούν ως μέρη χωριστής κυριότητας, αλλά σημαίνει ότι τα μέρη αυτά για λόγους δημοσίου συμφέροντος και προστασίας κοινωνικών συμφερόντων θεωρούνται πάντοτε από το νόμο ότι είναι μέρη αναγκαστικής συγκυριότητας του ακινήτου στην κάθετη ιδιοκτησία, χωρίς να ερευνάται αν χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των συνιδιοκτητών του ακινήτου.

76. Ο νόμος θέλει τα μέρη αυτά του ακινήτου για λόγους προστασίας δημοσίου συμφέροντος και κοινωνικών συμφερόντων να είναι πάντοτε μέρη αναγκαστικής συγκυριότητας για να μην υπάρχουν διαφορετικές ερμηνείες ως προς αυτά και α-

τέρμονες συζητήσεις, διαφορές και δίκες αν τα μέρη αυτά χρησιμεύουν ή όχι στην κοινή χρήση όλων των συγκυρίων του ακινήτου, όπως θα μπορεί να γίνει για άλλα μέρη του ακινήτου που δεν αναφέρονται ονομαστικά στο άρθρο 1117 ΑΚ.

77. Αν η διάταξη του άρθρου 1117 ΑΚ ήταν κανόνας ενδοτικού δικαίου θα υπήρχε ευρύ πεδίο χαρακτηρισμού μερών αναγκαστικής συγκυριότητας του ακινήτου ως μερών χωριστής κυριότητας και συνεπώς θα υπήρχε ευρύ πεδίο καταστρατήγησης από την ιδιωτική βούληση του άρθρου 953 ΑΚ στα ακίνητα.

78. Ακόμη και αν τα μέρη ή αντικείμενα αναγκαστικής συγκυριότητας του ακινήτου που έχει υπαχθεί σε κάθετη ιδιοκτησία δεν χρησιμοποιούνται από όλους τους συνιδιοκτήτες του ακινήτου ή χρησιμοποιούνται από μερικούς από αυτούς ή μόνο από έναν εξ αυτών ή έχουν οριστεί ως μέρη αποκλειστικής χρήσης ορισμένου συγκυρίου του ακινήτου **εξακολουθούν να είναι μέρη αναγκαστικής συγκυριότητας** του ακινήτου και απαγορεύεται να αποχαρακτηριστούν ως τέτοια από την ιδιωτική βούληση ή με δικαστική απόφαση και να χαρακτηριστούν αντικείμενα χωριστής κυριότητας.

79. Αν ο νομοθέτης του ν.δ. 1024/1971, όπως ισχύει μετά από τροποποίηση με τον ν. 2052/1992, έκρινε ότι δεν ταιριάζει στη φύση της κάθετης ιδιοκτησίας να χαρακτηρίζονται ως μέρη ή αντικείμενα αναγκαστικής συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία όλα τα μέρη του ακινήτου που αναφέρονται στο άρθρο 1117 ΑΚ θα το όριζε ρητά για όλα ή για μερικά ή και για ένα από αυτά.

80. Αφού όμως δεν έχει ορισθεί κάτι τέτοιο και έχει ορισθεί ότι τα αναφερόμενα στο άρθρο 1117 του ΑΚ μέρη ή αντικείμενα του ακινήτου, **είναι μέρη αναγκαστικής συγκυριότητας του ακινήτου στην κάθετη ιδιοκτησία**, αυτά απαγορεύεται να αποχαρακτηριστούν ως τέτοια και να χαρακτηριστούν ως αντικείμενα χωριστής κυριότητας.

81. Επί πλέον ο αποχαρακτηρισμός από την ιδιωτική βούληση ή με δικαστική απόφαση μερών ή αντικειμένων του ακινήτου ως μερών αναγκαστικής συγκυριότητας και ο χαρακτηρισμός αυτών ως μερών χωριστής κυριότητας του ακινήτου στην κάθετη ιδιοκτησία αντίκειται και στις διατάξεις των άρθρων 953 και 954 παρ. 1 αρ. 1 ΑΚ, οι οποίες είναι κανόνες δημόσιας τάξης και ισχύουν ως προς τα μέρη αναγκαστικής συγκυριότητας του ακινήτου στη κάθετη ιδιοκτησία.

82. Το μόνο πρακτικό πρόβλημα που μπορεί να υπάρξει με τα μέρη της αναγκαστικής συγκυριότητας των αυτοτελών οικοδομημάτων στη κάθετη ιδιοκτησία είναι η κατανομή των δαπανών επισκευής και συντήρησης αυτών, λόγω της ιδιομορφίας που παρουσιάζει ο θεσμός με τη διάσπαση του όγκου του κτίσματος, που επιτρέπεται να κατασκευαστεί στο οικοπέδο, σε δύο ή περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα καθένα των οποίων ως προς τους εσωτερικούς του χώρους αποτελεί αντικείμενο χωριστής κυριότητας.

83. Το πρόβλημα όμως αυτό στην πραγματικότητα είναι ανύπαρκτο διότι με

την ιδρυτική πράξη των καθέτων ιδιοκτησιών στο ακίνητο ή με διάταξη στον κανονισμό σχέσεων των συγκυρίων του ακινήτου, μπορεί να ρυθμίζεται η κατανομή των δαπανών επισκευής και συντήρησης των κοινών μερών του ακινήτου και ο τρόπος καταβολής αυτών.

Ι. Η αρχιτεκτονική και αισθητική όψη των αυτοτελών οικοδομημάτων στην κάθετη ιδιοκτησία

84. Ο ορισμός των μερών ή αντικειμένων αναγκαστικής συγκυριότητας του ακινήτου από κανόνα δημόσιας τάξης (άρθρο 1117 ΑΚ), έχει ως αποτέλεσμα, λόγω του ότι οι πρωτότοιχοι και η στέγη των αυτοτελών οικοδομημάτων ανήκουν στα μέρη ή αντικείμενα αναγκαστικής συγκυριότητας του ακινήτου, και έχουν άμεση και καταλυτική σχέση με την αρχιτεκτονική και αισθητική όψη των αυτοτελών οικοδομημάτων, το δικαίωμα επιλογής της αρχιτεκτονικής και αισθητικής όψης και εμφάνισης των αυτοτελών οικοδομημάτων στο ίδιο οικόπεδο να μην ανήκει στον κύριο κάθε αυτοτελούς οικοδομήματος, αλλά να ανήκει σε όλους τους συνιδιοκτήτες του ακινήτου.

ΙΑ. Άλλα μέρη του ακινήτου που είναι μέρη αναγκαστικής συγκυριότητας στην κάθετη ιδιοκτησία

85. Στην κατηγορία των μερών ή αντικειμένων αναγκαστικής συγκυριότητας στη κάθετη ιδιοκτησία εκτός από εκείνα που αναφέρονται ρητά στο άρθρο 1117 ΑΚ εμπίπτει και κάθε άλλο πράγμα χρήσιμο για την κοινή χρήση των ιδιοκτητών (άρθρο 1117 ΑΚ), αρκεί να αποδεικνύεται αυτό αντικειμενικά.

86. Δεν έχει καμία σημασία αν με τη πράξη σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο ή με τον κανονισμό σχέσεων των συνιδιοκτητών του ακινήτου πράγματα που αντικειμενικά είναι χρήσιμα για την κοινή χρήση των συνιδιοκτητών του ακινήτου έχουν αναγνωριστεί ως αντικείμενα χωριστής κυριότητας, διότι αυτά εκ του νόμου είναι αντικείμενα αναγκαστικής συγκυριότητας. Τέτοια πράγματα ή αντικείμενα είναι η θύρα εισόδου στο όλο ακίνητο, ο μανδρότοιχος που περιβάλλει το οικόπεδο, οι εγκαταστάσεις θυροτηλεφώνου και θυροτηλεόρασης στην κεντρική είσοδο του ακινήτου κ.λπ.

II. Οριζόντια ιδιοκτησία με δικαιοπραξία εν ζωή

Α. Τρόποι σύστασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με δικαιοπραξία εν ζωή και κριτική θεώρηση αυτών

1. Οι νόμιμοι και αποκλειστικοί τρόποι σύστασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με δικαιοπραξία εν ζωή αναγράφονται στα άρθρα 14 ν. 3741/1929, 1002 ΑΚ και 2 ν.δ. 1024/1971.

2. Το περιεχόμενο των άρθρων αυτών είναι σχεδόν ταυτόσημο, πληρέστερη

όμως, σαφέστερη και ανεπίδεκτη παρερμηνειών, ανταποκρινόμενη πλήρως στην έννοια της οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, όπως έχει θεσμοθετηθεί στην Ελλάδα, είναι η διάταξη του άρθρου 2 του ν.δ. 1024/1971, που αναφέρει ότι «διηρημένη ιδιοκτησία επί των περιπτώσεων των προβλεπομένων υπό του ν. 3741/1929 περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή του παρόντος συνιστάται είτε δια δικαιοπραξίας εν ζώή ή αιτία θανάτου του κυρίου του οικοπέδου, είτε δια συμβάσεως των τυχόν συγκυρίων αυτού».

3. Η διάταξη του άρθρου 14 του ν. 3741/1929 που αναφέρει ότι «η δια του παρόντος αναγνωριζόμενη κατ' ορόφους ή διαμερίσματα τούτων διηρημένη ιδιοκτησία, χωρεί μόνον εφ' όσον υπάρξει περί αυτής ρητή συμφωνία ή πράξη τελευταίας βουλήσεως» έχει κριθεί ότι είναι ασαφής και ελλιπής διότι δεν αναφέρει μεταξύ ποίων θα υπάρξει η ρητή συμφωνία για την υπαγωγή του ακινήτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

4. Η έλλειψη αυτή οδήγησε σε διαφορετικές ερμηνείες, με αποτέλεσμα να επικρατήσει στη θεωρία και στη νομολογία όχι η ορθή ερμηνεία ότι η ρητή συμφωνία πρέπει να γίνει αποκλειστικά και μόνο μεταξύ των συγκυρίων του ακινήτου, αλλά η εντελώς ασύμβατη με την ρύθμιση της οριζόντιας ιδιοκτησίας στην Ελλάδα ερμηνεία, που δέχεται ότι σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ακίνητο γίνεται με σύμβαση του μοναδικού κυρίου του ακινήτου ή των συγκυρίων του ακινήτου με τρίτον, στον οποίο μεταβιβάζεται όροφος ή διαμέρισμα ορόφου οικοδομής.

5. Τέλος η διάταξη του άρθρου 1002 ΑΚ χωρίς να αναφέρει ότι η χωριστή κυριότητα που αναγνωρίζεται με το άρθρο αυτό σε όροφο ή σε διαμέρισμα γίνεται κατά την έννοια των διατάξεων του ν. 3741/29 ή κατ' εξαίρεση του άρθρ. 953 ΑΚ αντίκειται στη διάταξη του άρθρ. 953 και δημιουργεί την εντύπωση ότι μπορεί να αποκτηθεί χωριστή κυριότητα σε όροφο ή σε διαμέρισμα ορόφου οικοδομής, άνευ ετέρου, χωρίς καμία άλλη διατύπωση και χωρίς να γίνει προηγουμένως γενική ρύθμιση του καθεστώτος της οριζόντιας ιδιοκτησίας στο ακίνητο και συνεπώς αφ' εαυτής είναι ασύμβατη με την έννοια της οριζόντιας ιδιοκτησίας όπως έχει θεσμοθετηθεί στην Ελλάδα.

6. Η διάταξη του άρθρου 1002 ΑΚ ερμηνεύθηκε το ίδιο ακριβώς όπως και η διάταξη του άρθρ. 14 του ν. 3741/1929 και όχι μόνο δεν έλυσε το πρόβλημα που είχε δημιουργηθεί με την ατέλεια και την ασάφεια της διάταξης του άρθρου 14 του ν. 3741/1929, αλλά ενίσχυσε την παρανόηση και τη σύγχυση γύρω από την έννοια της οριζόντιας ιδιοκτησίας που δημιουργήθηκε από την λανθασμένη ερμηνεία του άρθρου 14 του ν. 3741/1929.

7. Μπορεί να υποστηριχθεί ότι οι διατάξεις των άρθρων 14 του ν. 3741/1929 και 1002 ΑΚ έχουν καταργηθεί εμμέσως, πλην σαφώς, από τη διάταξη του άρθρου 2 του ν.δ. 1024/1971 ή ακόμα μπορεί να υποστηριχθεί ότι έχουν ερμηνευθεί αυθεντικά από αυτή, πλην όμως η κρατούσα στην επιστήμη και στη νομολογία γνώμη

δέχεται ότι οι διατάξεις των άρθρων 14 του ν. 3741/1929, 1002 ΑΚ και 2 του ν.δ. 1024/1971 που ορίζουν τους νόμιμους τρόπους σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο ισχύουν και εφαρμόζονται παραλλήλως κατ' επιλογήν των κυρίων των ακινήτων.

8. Η γνώμη αυτή δεν θα είχε καμία επίδραση στο νομικό καθεστώς των ακινήτων και στην ασφάλεια των συναλλαγών αν δεν υπήρχε η εσφαλμένη ερμηνεία των διατάξεων των άρθρων 14 ν. 3741/1929 και 1002 ΑΚ, που έχει παραμορφώσει την έννοια της οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, όπως έχουν θεσμοθετηθεί στην Ελλάδα.

9. Σύμφωνα με την κρατούσα στη θεωρία και στη νομολογία γνώμη γίνεται δεκτό ότι βάσει των διατάξεων του άρθρ. 14 του ν. 3741/1929 1002 ΑΚ και 2 ν.δ. 1024/1971 οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο με δικαιοπραξία εν ζωή μπορεί να συσταθεί αποκλειστικά με τους εξής τρόπους:

- α) με μονομερή δικαιοπραξία του μοναδικού κυρίου του ακινήτου,
- β) με σύμβαση μεταξύ των συγκυρίων του ακινήτου,
- γ) με σύμβαση του μοναδικού κυρίου του ακινήτου με τρίτο, στον οποίο μεταβιβάζεται όροφος ή διαμέρισμα ορόφου οικοδομής ή αυτοτελές οικοδόμημα και
- δ) με σύμβαση των συγκυρίων του ακινήτου με τρίτο, στον οποίο μεταβιβάζεται όροφος ή διαμέρισμα ορόφου οικοδομής ή αυτοτελές οικοδόμημα.

Β. Έλεγχος ορθότητας των τρόπων σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δικαιοπραξία εν ζωή

10. Για την διαπίστωση της ορθότητας ή μη των τρόπων αυτών σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με δικαιοπραξία εν ζωή πρέπει να λάβουμε υπ' όψη τα εξής:

11. Σύμφωνα με το άρθρο 1000 ΑΚ ο κύριος πράγματος μπορεί, εφ' όσον δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων, να το διαθέτει κατ' αρέσκεια και να αποκλείει κάθε ενέργεια άλλου πάνω σ' αυτό.

12. Βάσει της διάταξης αυτής και του δικαιώματος διάθεσης του πράγματος, που απορρέει από αυτή, ο κύριος ή οι συγκύριοι ενός ακινήτου έχουν την αποκλειστική και απεριόριστη εξουσία να ενεργούν στο ακίνητο οποιαδήποτε υλική ενέργεια και οποιαδήποτε νομική πράξη, η οποία συνεπάγεται αλλοίωση, μετάθεση ή κατάργηση του δικαιώματος της κυριότητας σ' αυτό, εφ' όσον η πράξη ή η ενέργεια αυτή δεν προσκρούει στο νόμο ή σε δικαιώματα τρίτων.

13. Μία νομική πράξη, η οποία αντίκειται στο νόμο και ειδικότερα στο άρθρο 953 ΑΚ, βάσει του οποίου, κατ' εφαρμογή του κανόνα «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις», δεν μπορεί συστατικό μέρος πράγματος να είναι χωριστά από το κύριο πράγμα αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος, είναι η μεταβίβαση κυριότητας συστατικών μερών του ακινήτου, όπως είναι οι όροφοι ή

τα διαμερίσματα ορόφων οικοδομής ή τα αυτοτελή οικοδομήματα στο ίδιο οικόπεδο (άρθρο 954 παρ. 1 αρ. 1 ΑΚ) χωριστά από τη μεταβίβαση του εδάφους και της όλης οικοδομής ή όλων των αυτοτελών οικοδομημάτων.

14. Λόγω όμως της οικονομικής και κοινωνικής σημασίας που έχει για τη διαβίωση των ανθρώπων η αναγνώριση κυριότητας σε όροφο ή σε διαμέρισμα οικοδομής ή σε αυτοτελές οικοδόμημα χωριστής από την κυριότητα στο έδαφος θεσμοθετήθηκε με τις διατάξεις του νόμου 3741/29 των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ και του ν.δ. 1024/1971 η αναγνώριση τέτοιας κυριότητας, όχι όμως ανεξάρτητης από το έδαφος, αλλά αναγκαστικά συνδεδεμένης με αυτό με ποσοστό συγκυριότητας.

15. Οι διατάξεις του ν. 3741/1929, των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα και του ν.δ. 1024/1971 αποτελούν εξαίρεση των οριζομένων στη διάταξη του άρθρου 953 ΑΚ, όχι όμως με την έννοια ότι παρέχουν δικαίωμα στον κύριο ενός ακινήτου, να μεταβιβάζει ελεύθερα απευθείας χωρίς περιορισμούς και χωρίς καμία άλλη διαδικασία με οποιαδήποτε αιτία προς οποιονδήποτε τρίτο συστατικά μέρη του ακινήτου, όπως είναι οι όροφοι ή τα διαμερίσματα ορόφων οικοδομής ή αυτοτελή οικοδομήματα στο ίδιο οικόπεδο.

16. Για να συμβεί αυτό και για να μπορεί να μεταβιβαστούν όροφοι ή διαμερίσματα ορόφων οικοδομής ή αυτοτελή οικοδομήματα στο ίδιο οικόπεδο χωριστά από την υπόλοιπη οικοδομή, με ποσοστό όμως συγκυριότητας στο έδαφος, πρέπει προηγουμένως βάσει των διατάξεων των άρθρων 14 του ν. 3741/1929, 1002 ΑΚ και 2 ν.δ. 1024/1971, το ακίνητο να εξαιρεθεί από τη διάταξη του άρθρου 953 ΑΚ, να υπαχθεί ολόκληρο με ιδιαίτερη δικαιοπραξία σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, να αναγνωρισθούν οι όροφοι ή τα διαμερίσματα των ορόφων της οικοδομής ή τα αυτοτελή οικοδομήματα στο ίδιο οικόπεδο ως αντικείμενα χωριστής κυριότητας, όχι όμως ανεξάρτητης όπως η κοινή κυριότητα κάθε ακινήτου από κάθε άλλο δικαίωμα αλλά συνδεδεμένης αναγκαστικά με ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος και στα υπόλοιπα κοινά μέρη του ακινήτου και να περιέλθουν οι όροφοι ή τα διαμερίσματα ή τα αυτοτελή οικοδομήματα με ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος, ως αυτοτελείς οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες του ακινήτου στον κύριο ή τους συγκυρίους αυτού, είτε κατά συγκυριότητα είτε κατά κυριότητα χωριστά σε κάθε συγκύριο, οι οποίοι μετά ταύτα θα έχουν δικαίωμα να ενεργήσουν οποιαδήποτε δικαιοπραξία για τις οριζόντιες ή κάθετες αυτές ιδιοκτησίες, μεταξύ των οποίων και τη μεταβίβαση αυτών.

17. Η υπαγωγή ενός ακινήτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία γίνεται μόνο με υπαγωγή αυτού στις διατάξεις του ν. 3741/1929, των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ και ν.δ. 1024/1971, δυνάμει των οποίων επέρχεται αλλοίωση ή μεταμόρφωση ή μετατροπή του απλού δικαιώματος κυριότητας ή συγκυριότητας σε ολόκληρο το ακίνητο σε δύο ή περισσότερα σύνθετα δικαιώματα κυριότητας, που ονομάζονται οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, οι οποίες αποτελούνται από κυριότητα σε ορόφους ή σε διαμερίσματα ορόφων οικοδομής ή σε αυτοτελή οικοδομήματα και από συγκυ-

ριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη της οικοδομής ή των οικοδομών, συνδεδεμένης αναγκαστικά της κυριότητας με ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος και οι οποίες περιέχονται κατά κυριότητα στον κύριο ή στους συγκυρίους του ακινήτου και όχι σε οποιονδήποτε τρίτο.

18. Ο τρόπος αυτός υπαγωγής του ακινήτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία είναι αποκλειστικός και γίνεται αποκλειστικά και μόνο από τον κύριο ή τους συγκυρίους του ακινήτου με ιδιαίτερη δικαιοπραξία, ανεξάρτητη από κάθε άλλη δικαιοπραξία, χωρίς τη σύμπραξη ή τη συμμετοχή τρίτου προσώπου.

19. Η αλλοίωση του δικαιώματος κυριότητα ή συγκυριότητας σε ολόκληρο το ακίνητο σε κυριότητα και συγκυριότητα σε μέρη του ακινήτου στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, αφορά πάντοτε το ακίνητο, ως αντικείμενο του δικαιώματος της κυριότητας και της συγκυριότητας. Εφόσον όμως το ακίνητο ανήκει κατά συγκυριότητα σε δύο ή περισσότερα πρόσωπα η αλλοίωση μπορεί να αφορά και τα υποκείμενα του δικαιώματος της κυριότητας ή συγκυριότητας, αν οι οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ενός ακινήτου δεν περιέλθουν η καθεμία κοινώς και αδιαιρέτως στους συγκυρίους του ακινήτου, αλλά διαιρετώς σε κάθε συγκύριο ή σε ομάδες συγκυρίων.

20. Στην περίπτωση αυτή, κατά μία γνώμη, πρέπει να γίνουν μεταβιβάσεις των δικαιωμάτων των υπολοίπων συγκυρίων σ' αυτόν ή σ' αυτούς που αποκτούν συγκεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ακινήτου.

21. Ορθότερη φαίνεται η γνώμη, ότι τέτοιες μεταβιβάσεις δεν απαιτούνται, αν συμφωνηθεί μεταξύ των συγκυρίων του ακινήτου, ότι η κυριότητα κάθε ορόφου ή κάθε διαμερίσματος ορόφου οικοδομής ή κάθε αυτοτελούς οικοδομήματος στο ίδιο οικοπέδο συνδέεται με ποσοστό συγκυριότητας στο ακίνητο που ανήκει σε συγκεκριμένο συγκύριο του ακινήτου, διότι τότε αυτός που έχει το ένα από τα δύο συνθετικά δικαιώματα μιάς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ήτοι το ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος, αποκτά αυτόματα και το άλλο, ήτοι την κυριότητα των κτισμάτων, του ορόφου ή του διαμερίσματος ή του αυτοτελούς οικοδομήματος, ως αποτέλεσμα της ιδιόμορφης και ιδιόρρυθμης λειτουργίας του κανόνα «τα επικείμενα είνει τοις υποκειμένοις», στην οριζόντια και στην κάθετη ιδιοκτησία, όπου το ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος παίζει το ρόλο του εδάφους στη κλασική μορφή του κανόνα και ο όροφος ή το διαμέρισμα ή το αυτοτελές οικοδόμημα παίζει το ρόλο της οικοδομής στη κλασική μορφή του κανόνα.

22. Άλλωστε, μεταβίβαση κτισμάτων χωρίς αντίστοιχη μεταβίβαση ποσοστών οικοπέδου αντίκειται στις διατάξεις των άρθρων 953 και 954 παρ. 1 αρ. 1 ΑΚ, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ, του ν. 3741/1929 και του ν.δ. 1024/1971 και δεν επιτρέπεται να γίνει.

23. Αν όμως με την κατανομή των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με την ιδρυτική πράξη αυτών μεταξύ των συγκυρίων του ακινήτου, περιέρχεται στην κυριότητα ενός συγκυρίου του ακινήτου χωριστά μία οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία,

της οποίας όμως το ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος είναι μεγαλύτερο από το αντίστοιχο ποσοστό που έχει ο συγκύριος αυτός, για την απόκτηση και του υπολοίπου ποσοστού συγκυριότητας στο έδαφος μαζί με το αντίστοιχο ποσοστό κτισμάτων, απαιτείται να γίνει μεταβίβαση αυτού από τους υπολοίπους συγκυρίους του ακινήτου προς αυτόν που αποκτά την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

24. Βάσει των ανωτέρω προκύπτει, ότι σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με δικαιοπραξία εν ζωή γίνεται μόνο με ιδιαίτερη δικαιοπραξία του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου, βάσει της οποίας επέρχεται αλλοίωση του δικαιώματος της κυριότητας ή συγκυριότητας σε ολόκληρο το ακίνητο σε κυριότητα σε ορόφους ή σε διαμερίσματα ορόφων ή σε αυτοτελή οικοδομήματα στο ίδιο οικόπεδο και σε συγκυριότητα στο έδαφος συνδεδεμένης της κυριότητας σε όροφο ή σε διαμέρισμα ή σε αυτοτελές οικοδόμημα αναγκαστικά με ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος και στα υπόλοιπα κοινά μέρη του ακινήτου και ουδέποτε με μεταβίβαση συστατικού μέρους του ακινήτου, όπως είναι οι όροφοι ή τα διαμερίσματα ορόφων ή τα αυτοτελή οικοδομήματα σε τρίτο πρόσωπο και με τη σύμπραξη του τρίτου αυτού προσώπου.

25. Πέραν όμως των ανωτέρω μεταβίβαση ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου ή αυτοτελούς οικοδομήματος, χωρίς προηγουμένως το ακίνητο να υπαχθεί με ιδιαίτερη δικαιοπραξία σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία είναι άκυρη, διότι αντίκειται στη διάταξη του άρθρου 953 ΑΚ, σε συνδυασμό με τη διάταξη του άρθρου 954 παρ. 1 αρ. 1 ΑΚ, η οποία ισχύει ενόσω το ακίνητο δεν έχει υπαχθεί σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

26. Από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 953 και 954 παρ. 1 αριθ. 1 ΑΚ και των ν. 3741/29 των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ και ν.δ. 1024/71 προκύπτει ότι μεταξύ της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο και της μεταβίβασης ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου ή αυτοτελούς οικοδομήματος με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο υπάρχει πάντοτε σχέση λογικώς προτέρας και λογικώς υστέρας πράξης.

27. Λογικώς προτέρα πράξη, βάσει των ανωτέρω διατάξεων, είναι πάντοτε η εξαίρεση του ακινήτου από τον κανόνα του άρθρου 953 ΑΚ και υπαγωγή αυτού σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με ιδιαίτερη δικαιοπραξία, λογικώς δε υστέρα πράξη πάντοτε είναι η μεταβίβαση ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου οικοδομής ή αυτοτελούς οικοδομήματος στο ίδιο οικόπεδο με ποσοστό συγκυριότητας στο έδαφος.

28. Από τη φύση τους και σύμφωνα με τους κανόνες της λογικής το λογικώς πρότερον και το λογικώς ύστερον διαφέρουν μεταξύ τους χρονικά και ποτέ δεν συμπίπτουν. Το λογικώς πρότερον προηγείται αναγκαστικά του λογικώς ύστερον και συνεπώς η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο προηγείται αναγκαστικά της μεταβίβασης ορόφου ή διαμερίσματος ή αυτοτελούς οικοδομήματος και δεν συμπίπτουν χρονικά.

29. Ακόμη και αν οι δύο δικαιοπραξίες γίνουν με ένα έγγραφο είναι διακριτές η μία από την άλλη και προηγείται πάντοτε η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και έπεται η μεταβίβαση ορόφου ή διαμερίσματος ή αυτοτελούς οικοδομήματος.

30. Λογική ακολουθία αυτού είναι ότι και τα αποτελέσματα κάθε μιας από τις ανωτέρω πράξεις, ακόμη και αν γίνουν με το ίδιο έγγραφο, δεν είναι ταυτόχρονα, ότι δεν συμπίπτουν χρονικά και ότι είναι ανεξάρτητα το ένα από το άλλο και ότι η διενέργεια της μιας πράξης, οποτεδήποτε και αν γίνει, δεν δημιουργεί και δεν παράγει τα αποτελέσματα της άλλης.

31. Έτσι η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο έχει ως ταυτόχρονο αποτέλεσμα τη δημιουργία οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών στο ακίνητο και την περιέλευση αυτών στον κύριο ή τους συγκυρίους του ακινήτου, στους τελευταίους κατά συγκυριότητα ή, κατόπιν συμφωνίας μεταξύ τους, κατά χωριστή κυριότητα στον καθένα, ενώ αντίθετα δεν έχει ως ταυτόχρονο αποτέλεσμα τη μεταβίβαση ορόφου ή διαμερίσματος ή αυτοτελούς οικοδομήματος σε τρίτο, μη κύριο του ακινήτου.

32. Για τον ίδιο λόγο η μεταβίβαση ορόφου ή διαμερίσματος ή αυτοτελούς οικοδομήματος σε τρίτο πριν από τη σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, πέραν του ότι αντίκειται στη διάταξη του άρθρου 953 ΑΚ, δεν έχει ως ταυτόχρονο και αυτόματο αποτέλεσμα τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο, διότι με υστέρα πράξη, δεν μπορεί να παραχθούν ή να δημιουργηθούν αποτελέσματα προτέρας πράξης.

33. Συνεπώς η θεωρία, ότι με τη μεταβίβαση ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου ή αυτοτελούς οικοδομήματος ακινήτου σε τρίτο, συνιστάται ταυτόχρονα και αυτόματα και οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο, αντίκειται στις διατάξεις του ν. 3741/1929, των άρθρων 1002 ΑΚ και του ν.δ. 1024/1971 και στη λογική που πηγάζει από τις διατάξεις αυτές.

34. Από τα ανωτέρω, παρά την κρατούσα στη θεωρία και στη νομολογία γνώμη, κατά τη γνώμη του ομιλούντος, συνάγεται ότι ο πρώτος και ο δεύτερος τρόπος σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με δικαιοπραξία εν ζωή είναι οι μόνοι ορθοί τρόποι σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο ενώ ο τρίτος και τέταρτος τρόπος είναι εσφαλμένοι.

35. Πέραν όμως του ότι ο τρίτος και τέταρτος τρόπος σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας είναι εσφαλμένοι, η εφαρμογή τους στην πράξη έχει δημιουργήσει πολλά προβλήματα και ανασφάλεια στις συναλλαγές, χάος και απερίγραπτη ακαταστασία στους τίτλους ακινήτων που έχουν υπαχθεί μ' αυτούς τους τρόπους σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, καθώς επίσης έχει δημιουργήσει και πληθώρα διενέξεων, διαφορών και δικών μεταξύ των συγκυρίων των ακινήτων, που προέκυψαν από ασάφειες, ατέλειες και διαφορές στο περιεχόμενο των σχετικών δικαιο-

πραξιών με αποτέλεσμα σε σωρεία περιπτώσεων, η νομική εικόνα των ακινήτων να διαφέρει από την πραγματική.

36. Σε πληθώρα περιπτώσεων η συναρμολόγηση μιάς οικοδομής σύμφωνα με τους τίτλους των επί μέρους οριζοντίων ιδιοκτησιών ενός ακινήτου, που έχουν συσταθεί σύμφωνα με τους τρίτο και τέταρτο τρόπους σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, είναι αδύνατη, διότι η νομική εικόνα των οριζοντίων ιδιοκτησιών ενός ακινήτου, όπως αυτή προκύπτει από τους τίτλους σύστασής τους, διαφέρει από την πραγματική, ως προς τη μορφή και τις διαστάσεις τους.

37. Σύμφωνα με τους τίτλους οριζοντίων ιδιοκτησιών ακινήτων που έχουν συσταθεί σύμφωνα με τους τρίτο και τέταρτο τρόπους σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, όροφοι μιας οικοδομής εξέχουν από ορόφους της ίδιας οικοδομής, ενώ στην πραγματικότητα αυτό δεν συμβαίνει ή υπολείπονται άλλων ορόφων της ίδιας οικοδομής ή εισχωρούν σε γειτονικά ακίνητα ή αιωρούνται στο κενό λόγω έλλειψης στους τίτλους ενδιάμεσων ορόφων ή στερούνται κλιμακοστασίου ή οι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι ανελκυστήρες φαίνεται ότι σε ορισμένους ορόφους διέρχονται μέσα από υπνοδωμάτια που είναι μέρη χωριστής κυριότητας του ακινήτου και σε άλλους από κουζίνες, τραπεζαρίες κλπ. και όλα αυτά διότι δεν έχει γίνει με μία ιδιάιτερη δικαιοπραξία ενιαία ρύθμιση του καθεστώτος της οριζόντιας ιδιοκτησίας σε κάθε ένα ακίνητο και δεν υπάρχει ταυτότητα της νομικής κατάστασης αυτού.

38. Η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δικαιοπραξία εν ζωή πρέπει να γίνεται μόνο με τους δύο πρώτους τρόπους με τους οποίους έχουμε σαφή και ολοκληρωμένη εικόνα της νομικής κατάστασης ολοκλήρου του ακινήτου και ολοκληρωμένη και ακριβή και αναγκαία, βάσει της αρχής της ειδικότητας, ταυτότητα των οριζοντίων ή των καθέτων ιδιοκτησιών αυτού, γεγονός που διευκολύνει τις συναλλαγές, παρέχει ασφάλεια και ταχύτητα σ' αυτές, διευκολύνει την πίστη στη χρηματοδότηση κατασκευής ή αγοράς ακινήτων, διασφαλίζει την ομαλότητα στις σχέσεις των συνιδιοκτητών των ακινήτων, εξαφανίζει ή περιορίζει στο ελάχιστο τις μεταξύ τους διαφορές και δίκες, δημιουργεί σαφείς και κατανοητούς τίτλους των ακινήτων, διευκολύνει και επιταχύνει τις εγγραφές των ακινήτων στο κτηματολόγιο.

39. Θετική εξέλιξη στο θέμα αυτό είναι το γεγονός ότι ο νομοθέτης του νόμου 1562/1985 για τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ακίνητο με δικαιοπραξία εν ζωή βάσει δικαστικής απόφασης ορίζει ως μοναδικό τρόπο σύστασης της οριζόντιας αυτής ιδιοκτησίας, λόγω του ότι το ακίνητο, στην περίπτωση αυτή, ανήκει κατά συγκυριότητα πάντοτε σε δύο ή περισσότερα πρόσωπα, τον δεύτερο από τους ανωτέρω τρόπους, οπότε κατ' ακολουθία αυτού θεωρεί ως ορθό και τον πρώτο, ενώ δεν αφήνει περιθώρια εφαρμογής του τρίτου και του τέταρτου τρόπου σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ακίνητο.