

**ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ Ή ΚΑΘΕΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
ΜΕ ΔΙΚΑΙΟΠΡΑΞΙΑ ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ - ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ - ΑΝΑΒΙΩΣΗ¹**

Ηλίας Κωτσάκης

Τέως πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων
Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου και Δωδεκανήσου

Διάγραμμα

- I. Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δικαιοπραξία αιτία θανάτου
 - A. Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με διαθήκη
 - B. Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δωρεά αιτία θανάτου
- II. Κατάργηση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας
 - A. Κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με τη βούληση του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου
 - α. Κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δικαιοπραξία εν ζωή ή δωρεά αιτία θανάτου και μεταγραφή
 - β. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με διαθήκη
 - γ. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω πλήρωσης της διαλυτικής αίρεσης ή λήξης της προθεσμίας
 - B. Τρόποι ακούσιας κατάργησης της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας
 - α. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω αναγκαστικού πλειστηριασμού του ακινήτου επί του οποίου είχε εγγραφεί υποθήκη πριν από τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε αυτό
 - β. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο λόγω ενοποίησης όλων των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών του σε μία
 - γ. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω καταστροφής ολοκλήρου του ακινήτου
 - δ. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας βάσει του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/29
 - ε. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ολόκληρου του ακινήτου για δημόσια ωφέλεια
 - στ. Κατάργηση ή μη οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω απαλλοτρίωσης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ενός ακινήτου για δημόσια ωφέλεια
 - ζ. Περιπτώσεις κατάργησης ή μη οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος του ακινήτου
 - Γ. Αποτελέσματα κατάργησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο
 - Δ. Τύχη οριζόντιας ιδιοκτησίας λόγω προσκύρωσης ακινήτου
 - Ε. Τύχη της κάθετης ιδιοκτησίας λόγω προσκύρωσης ακινήτου

1. Για τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δικαιοπραξία εν ζωή, βλ. Digesta 2003, σελ. 97 επ.

I. Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δικαιοπραξία αιτία θανάτου

1. Από το νόμο αναγνωρίζεται ότι οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο μπορεί να συσταθεί και με δικαιοπραξία αιτία θανάτου. Συγκεκριμένα α) σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 14 του ν. 3741/1929 οριζόντια ιδιοκτησία σε ακίνητο μπορεί να συσταθεί και με πράξη τελευταίας βούλησης β) από την ερμηνεία της διάταξης του άρθρου 1002 ΑΚ που ορίζει ότι κυριότητα χωριστή σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου μπορεί να συσταθεί μόνο με δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου, προκύπτει ότι η δικαιοπραξία αυτή μπορεί να είναι δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου και γ) σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 2 του ν.δ. 1024/1971 οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο μπορεί να συσταθεί και με δικαιοπραξία αιτία θανάτου, δηλαδή με διαθήκη ή με δωρεά αιτία θανάτου.

A. Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με διαθήκη

2. Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με διαθήκη μπορεί να γίνει μόνο όταν ο κύριος του ακινήτου είναι ένας.

3. Αν το ακίνητο ανήκει σε δύο ή περισσότερους συγκυρίους δεν μπορεί να συσταθεί σε αυτό οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με διαθήκη, διότι η συνδιαθήκη απαγορεύεται (άρθρο 1717 ΑΚ).

4. Επίσης δεν μπορεί να γίνει σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με χωριστές διαθήκες των συγκυρίων του ακινήτου, διότι το ακίνητο υπάγεται σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία από εκείνον που έχει την κυριότητα καθ' ολοκληρία και όχι κατά ποσοστό εξ αδιαιρέτου (άρθρα 1, 2, και 14 ν. 3741/1929, 1002 και 1117 ΑΚ και 1 και 2 ν.δ. 1024/71).

5. Σύμφωνα με την κρατούσα γνώμη², για να συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο με διαθήκη αρκεί σε αυτήν ο διαθέτης και μόνος κύριος του ακινήτου να ορίσει ότι εγκαθιστά κληρονόμο ή κληροδόχο σε όροφο ή σε διαμέρισμα οικοδομής ή σε αυτοτελές οικοδόμημα από τα δύο ή περισσότερα στο ίδιο οικόπεδο, χωρίς προηγουμένως ολόκληρο το ακίνητο να έχει υπαχθεί με ιδιαίτερη δικαιοπραξία σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Κατά τη κρατούσα γνώμη στην περίπτωση αυτή, συνιστάται οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο από και δια της μεταγραφής της δήλωσης αποδοχής κληρονομίας και η σύσταση αυτή ανατρέχει στο χρόνο θανάτου του διαθέτη³.

6. Όπως πρέπει να γίνει δεκτό ότι η υπαγωγή ενός ακινήτου με δικαιοπραξία εν ζωή σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν γίνεται αυτόματα με τη μεταβίβαση ο-

2. ΕφΘρ 159/1971 ΕΕΝ 39/320, ΕφΑθ 2837/57 ΕΕΝ 25/544, ΑΠ 270/54 ΕΕΝ 21/593, ΑΠ 4/60 ΝοΒ 8357, Σπυριδάκης, «Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας» 48, 4 σ. 112.

3. Καλλιμόπουλος, ΕρμΑΚ 1002-81, Κωνσταντόπουλος, «Η οροφοκτησία εν Ελλάδι», σ. 127, ΕφΑθ 11653/95 ΕπΔικΠολ 1996/72 = Αρμ 1996/453, ΕιρΓιαννιτών 71/94, Αρμ 1994/1036, Γνωμ. Εισ. ΠΠ ΝοΒ 14/184.

ρόφου ή διαμερίσματος ορόφου οικοδομής στην οριζόντια ιδιοκτησία ή αυτοτελούς οικοδομήματος στην κάθετη ιδιοκτησία και ότι για να συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία πρέπει με ιδιαίτερη πράξη να υπαχθεί ολόκληρο το ακίνητο σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και να εξαιρεθεί από τη διάταξη του άρθρου 953 ΑΚ, έτσι (αντίθετα προς την κρατούσα γνώμη), πρέπει να γίνει δεκτό ότι και η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με πράξη τελευταίας βούλησης δεν μπορεί να γίνει με εγκατάσταση κληρονόμου σε όροφο ή σε διαμέρισμα ορόφου οικοδομής ή σε αυτοτελές οικοδόμημα, εφόσον το ακίνητο δεν έχει υπαχθεί προηγουμένως σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

7. Η εγκατάσταση κληρονόμου ή κληροδόχου σε ορόφους ή σε διαμερίσματα ορόφων οικοδομής ή σε αυτοτελή οικοδομήματα στο ίδιο οικοπέδο, χωρίς προηγουμένως το ακίνητο να έχει υπαχθεί σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία πρέπει λοιπόν να δεχθούμε ότι είναι άκυρη, διότι η εγκατάσταση αυτή αντίκειται στις διατάξεις των άρθρων 953 και 954 παρ. 1 αρ. 1 ΑΚ.

8. Η διαθήκη εκτός από εγκατάσταση κληρονόμου ή κληροδόχου ή καταπιστευματοδόχου μπορεί να περιέχει και άλλες δικαιοπραξίες που παράγουν έννομα αποτελέσματα ανεξάρτητα από την εγκατάσταση κληρονόμου ή κληροδόχου. Τα αποτελέσματα των δικαιοπραξιών αυτών επέρχονται αμέσως με τη δημοσίευση της διαθήκης, πιθανόν σε συνδυασμό με τη διενέργεια και κάποιας άλλης πράξης, χωρίς όμως να απαιτείται αποδοχή της κληρονομιάς από τον κληρονόμο ή τον κληροδόχο ή αποδοχή των δικαιοπραξιών αυτών από αυτούς.

9. Τέτοιες δικαιοπραξίες είναι η αναγνώριση τέκνου που γεννήθηκε χωρίς γάμο (άρθρο 1476 ΑΚ), ο αποκλεισμός κάποιου από την επιτροπεία ανηλίκου, από εκείνον που δικαιούται να υποδείξει το πρόσωπο του επιτρόπου (άρθρο 1595 αρ. 3 ΑΚ), η στέρηση νομίμου μεριδούχου από τη νόμιμη μοίρα – αποκλήρωση – (άρθρο 1839 ΑΚ), η ανάκληση διαθήκης (άρθρο 1763 αρ. 1. εδ. α' ΑΚ), η κατάργηση μέρους περιεχομένου προγενέστερης διαθήκης (άρθρο 1764 παρ. 1 ΑΚ), ο διορισμός εκτελεστή διαθήκης (άρθρο 2017 παρ. 1 ΑΚ), η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο (άρθρα 14 ν. 3741/29, 1002 ΑΚ και 2 ν.δ. 1024/71) ή κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο.

10. Η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο είναι εμπράγματη δικαιοπραξία και όταν γίνεται με πράξη τελευταίας βούλησης είναι ανεξάρτητη και διακριτή από την εγκατάσταση κληρονόμου ή κληροδόχου ή καταπιστευματοδόχου και προηγείται βάσει του νόμου της εγκατάστασης κληρονόμου.

11. Μεταξύ της σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με διαθήκη και της εγκατάστασης κληρονόμου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία που συστάθηκε με τη διαθήκη υπάρχει βάσει του νόμου σχέση λογικώς προτέρας και λογικώς υστερας πράξης και πάντοτε βάσει του νόμου λογικώς προτέρα πράξη είναι η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και λογικώς υστερα πράξη είναι η εγκατάσταση κληρονόμου και γι' αυτό πρέπει πάντοτε να προηγείται η σύσταση οριζό-

ντίας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο και να ακολουθεί η εγκατάσταση κληρονόμου στις οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες του ακινήτου που θα συσταθούν σε αυτό.

12. Συνεπώς στην περίπτωση σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με διαθήκη, ο διαθέτης, μόνος κύριος του ακινήτου, πρέπει πριν από την εγκατάσταση κληρονόμου ή κληροδόχου να δηλώσει σαφώς στη διαθήκη του ότι υπάγει ολόκληρο το ακίνητο σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ότι δημιουργεί και αναγνωρίζει σε αυτό δύο ή περισσότερες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, τις οποίες πρέπει να περιγράψει λεπτομερώς με όλα τους τα στοιχεία, μεταξύ των οποίων και το ποσοστό συγκυριότητας που έχει κάθε μία στο οικόπεδο ή στο γήπεδο, για να προκύπτει βάσει της αρχής της ειδικότητας, που διατρέχει το εμπράγματο δίκαιο, η ταυτότητα της κάθε μιας, για να είναι δυνατή η μεταγραφή της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σύμφωνα με τις διατάξεις του β.δ. 533/1963 και οι οποίες πρέπει να περιέλθουν όλες σε αυτόν για να μπορεί εν συνεχεία να τις καταλείπει στους κληρονόμους του.

13. Επειδή στα άρθρα 14 του ν. 3741/1929, 1002 ΑΚ και 2 του ν.δ. 1024/1971 δεν αναφέρεται ο τύπος της διαθήκης με την οποία μπορεί να συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο η κρατούσα γνώμη δέχεται ότι αυτή μπορεί να γίνει με οποιονδήποτε από τους αποκλειστικούς τύπους διαθηκών που αναφέρονται στον ΑΚ, δηλαδή με ιδιόγραφη (άρθρο 1721 ΑΚ), με δημόσια (άρθρο 1724 ΑΚ), με μυστική (άρθρο 1738 ΑΚ)⁴.

14. Προφανώς, σύμφωνα με την αιτιολογία της κρατούσας γνώμης μπορεί να συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο με διαθήκη σε πλοίο (άρθρα 1749, 1750, 1751, 1752 ΑΚ), με διαθήκη σε εκστρατεία (άρθρα 1753, 1754 ΑΚ), με διαθήκη σε πολεμικό πλοίο που μετέχει σε εκστρατεία (άρθρο 1755 ΑΚ), με διαθήκη αυτού που βρίσκεται σε αποκλεισμό (άρθρο 1757 ΑΚ).

15. Η σύσταση όμως οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο είναι εμπράγματη δικαιοπραξία και όπως κάθε εμπράγματη δικαιοπραξία πρέπει να γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο (άρθρο 369 ΑΚ). Συνεπώς δεν ήταν ανάγκη να προσδιορισθεί στα άρθρα 14 ν. 3741/1929, 1002 παρ. 1 ΑΚ και 2 ν.δ. 1024/71 ο τύπος διαθήκης με την οποία συνιστάται οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο, διότι ο τύπος αυτός βάσει του άρθρου 369 ΑΚ είναι ο συμβολαιογραφικός και έτσι ο μόνος τύπος διαθήκης που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο είναι ο τύπος της δημοσίας διαθήκης, ο οποίος πληροί τον τύπο των συμβολαιογραφικών εγγράφων που περιέχουν εμπράγματες δικαιοπραξίες, και μεταγράφονται.

4. Καλλιμόπουλος, ΕρμΑΚ 1002-80, Κωνσταντόπουλος, «Η οροφοκτησία εν Ελλάδι», σ. 126, Σπυριδάκης, «Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας» σ. 111-48, 3, Γνωμ. Εισ. ΠΠ 19/65 ΝοΒ 14184, ΕφΑθ 11653/95 ΕπΔικΠολ 1996/72, Αρμ 1996/453, ΕφΑθ 8326/92 ΕΔικΠολ 1992/90, ΕιρΓιαννιτσών 71/94, Αρμ 1994/1036, Γνωμ. Εισ. ΠΠ ΝοΒ 14/184.

16. Η ιδιόγραφη και η μυστική διαθήκη δεν πληρούν τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου που απαιτείται για εμπράγματα δικαιπραξίες και για το λόγο αυτό πρέπει να γίνει δεκτό ότι με ιδιόγραφη ή μυστική διαθήκη δεν μπορεί να συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο.

17. Η κρατούσα γνώμη για τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με διαθήκη δέχεται ότι η πράξη που πρέπει να μεταγραφεί για τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με διαθήκη, είναι η δήλωση αποδοχής κληρονομίας του κληρονόμου ή του κληροδόχου, από και δια της μεταγραφής της οποίας συνιστάται οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο⁵.

18. Αντίθετα όμως με τη κρατούσα γνώμη, πρέπει να γίνουν δεκτά τα εξής. Η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο γίνεται μόνο από τον κύριο του ακινήτου με ιδιαίτερη δικαιπραξία που περιλαμβάνεται στο έγγραφο της διαθήκης (άρθρο 2 ν.δ. 1024/1971) διακριτή από την εγκατάσταση κληρονόμου ή κληροδόχου και δεν έχει σχέση με τον κληρονόμο ή τον κληροδόχο, ο οποίος δεν λαμβάνει μέρος σε αυτή και το κύρος της δεν εξαρτάται από την αποδοχή ή μη της διαθήκης από αυτόν.

19. Συνεπώς η πράξη που πρέπει να μεταγραφεί και δια της οποίας από και δια της μεταγραφής της επέρχεται η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο είναι η δημόσια διαθήκη, ως προς το σκέλος της που περιλαμβάνει την πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και για την ισχύ της οποίας δεν χρειάζεται αποδοχή από τον κληρονόμο.

20. Στην περίπτωση αυτή τα αποτελέσματα της αποδοχής της κληρονομίας από τον κληρονόμο ή τον κληροδόχο για τις οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες του ακινήτου που περιέρχονται σε αυτόν δεν αρχίζουν από τον θάνατο του κληρονομημένου, αλλά από την μεταγραφή της δημόσιας διαθήκης, διότι η εγκατάσταση κληρονόμου ή κληροδόχου σε όροφο ή σε διαμέρισμα ορόφου οικοδομής ή σε αυτοτελές οικοδόμημα στο ίδιο οικόπεδο τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της μεταγραφής προηγουμένως της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που περιλαμβάνεται στη δημόσια διαθήκη.

21. Άλλωστε, αν ο κληρονόμος δεν αποδεχθεί την κληρονομία η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο ισχύει και οι οριζόντιες ή οι κάθετες ιδιοκτησίες του ακινήτου που συστάθηκαν με διαθήκη θα περιέλθουν σε κληρονόμους που ορίζει ο νόμος, οι οποίοι θα αποδεχθούν μόνο την καταληφθείσα σε αυτούς κληρονομία και δεν θα λάβουν μέρος στη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο διότι δεν έχουν τέτοιο δικαίωμα.

5. Καλλιμόπουλος, ΕρμΑΚ 1002-81, Κωνσταντόπουλος, «Η οροφοκτησία εν Ελλάδ», σ. 126, ΕφΑθ 11653/95 ΕπΔικΠολ 1996/72, Αρμ 1996/453, ΑΠ 511/73 και ΑΠ 610/72 ΝοΒ 21-1412, 16, ΕιρΓιαν 71/94 Αρμ 1994/1036, Γνωμ. Εισ. ΠΠ ΝοΒ 14/184.

22. Εξάλλου δεν θα μπορούσε να συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο με διαθήκη, αν κάθε ένας από τους κληρονόμους αποδεχθεί χωριστά την καταληφθείσα σε αυτόν κληρονομία που αποτελείται από μερικές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες του ακινήτου και όχι από όλες, διότι η αποδοχή αυτή δεν αφορά ολόκληρο το ακίνητο αλλά μόνο μέρος αυτού και συνεπώς δεν μπορεί να συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία διότι αυτή πρέπει να καταλαμβάνει ολόκληρο το ακίνητο.

23. Η κρατούσα γνώμη σχετικά με τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με διαθήκη, δημιουργεί όχι μόνο θεωρητικά αλλά και πρακτικά προβλήματα και ιδιαίτερα δημιουργεί ανασφάλεια στις συναλλαγές, διενέξεις και δικαστικούς αγώνες των κληρονόμων, προβλήματα στις μεταβιβάσεις ακινήτων κ.λπ. διότι οι τίτλοι των ακινήτων που έχουν υπαχθεί σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με ιδιόγραφες ή μυστικές διαθήκες σε πολλές περιπτώσεις αντίκεινται στις διατάξεις για την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και έχουν παράνομο περιεχόμενο, όπως σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητα εκτός σχεδίου πόλεως κ.λπ., αναγνώριση χωριστής κυριότητας στο έδαφος και χωριστής στην οικοδομή, αναγνώριση των χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων στην πυλωτή ως αντικειμένων χωριστής κυριότητας κ.λπ.

24. Για να υπάρχει ασφάλεια στις συναλλαγές και για να παύσουν τα προβλήματα που δημιουργούνται με τις συστάσεις οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με ιδιόγραφες ή μυστικές διαθήκες σε ακίνητα, αφού ληφθούν υπ' όψιν οι κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες στη σύγχρονη εποχή, το κράτος οφείλει να ρυθμίσει νομοθετικά με σαφείς διατάξεις, που να μην επιδέχονται διαφορετικές ερμηνείες, τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με διαθήκη.

B. Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δωρεά αιτία θανάτου

25. Από τη διάταξη του άρθρου 2 του ν.δ. 1024/71 αλλά και από την εισηγητική έκθεση του ν. 3741/1929 προκύπτει ότι μπορεί να συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο και με δωρεά αιτία θανάτου.

26. Τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δωρεά αιτία θανάτου την κάνουν ο κύριος ή οι συγκύριοι ολοκλήρου του ακινήτου και το έγγραφο της δωρεάς αιτία θανάτου στην περίπτωση αυτή περιέχει δύο δικαιοπραξίες αυτοτελείς, ανεξάρτητες και διακριτές την μία από την άλλη, τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο και τη δωρεά αιτία θανάτου των οριζοντίων ή των καθέτων ιδιοκτησιών που έχουν συσταθεί στο ακίνητο.

27. Για τον λόγο αυτό το έγγραφο της δωρεάς αιτία θανάτου που περιλαμβάνει και σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας πρέπει να μεταγραφεί σύμφωνα με το άρθρο 1192 αρ. 1 ΑΚ πρώτα ως σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο και εν συνεχεία ως δωρεά αιτία θανάτου.

28. Λόγω του ότι η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο είναι

διακριτή δικαιοπραξία από τη δωρεά αιτία θανάτου, αν δεν προκύπτει το αντίθετο από το κείμενο της πράξης, ισχύει και δεν θίγεται το κύρος της σε περίπτωση ανάκλησης ή ματαίωσης της δωρεάς αιτία θανάτου από τον δωρητή ή από οποιονδήποτε από τους δωρητές.

29. Η κρατούσα γνώμη δέχεται⁶ ότι η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δωρεά αιτία θανάτου μπορεί να γίνει με μεταβίβαση λόγω δωρεάς αιτία θανάτου ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου οικοδομής ή αυτοτελούς οικοδομήματος σε ενιαίο οικόπεδο στον δωρεοδόχο χωρίς να έχει προηγηθεί με ιδιαίτερη δικαιοπραξία η υπαγωγή του ακινήτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Η γνώμη αυτή σύμφωνα με τα όσα έχουν προαναφερθεί δεν πρέπει να γίνει δεκτή διότι δωρεά αιτία θανάτου ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου ή αυτοτελούς οικοδομήματος, αν δεν υπαχθεί προηγουμένως το ακίνητο σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία είναι άκυρη, διότι αντίκειται στο άρθρο 953 ΑΚ.

II. Κατάργηση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας

1. Το κράτος για λόγους δημοσίου συμφέροντος αναγνώρισε, καθιέρωσε και ενίσχυσε με διατάξεις, κατά κανόνα, δημόσιας τάξης (άρθρα 1, 2, 3, 5, 9 παρ. 1 και 4, 13, 14 ν. 3741/1929, άρθρα 1002 και 1117 ΑΚ και άρθρα 1 και 2 ν.δ. 1024/1971) την οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία στα ακίνητα, για να αντιμετωπισθούν και καλυφθούν κοινωνικές, στεγαστικές και επαγγελματικές ανάγκες και για να λυθούν αντίστοιχα προβλήματα, που οξύνονται με την αύξηση του πληθυσμού και με την διαρκώς αυξανόμενη στενότητα γης, για να εξυπηρετηθούν σχεδιασμοί ρυθμιστικών σχεδίων πόλεων ή ρυμοτομικές ανάγκες, για να λυθούν συγκοινωνιακά προβλήματα και προβλήματα λειτουργικότητας των πόλεων, για να αντιμετωπισθούν δημοσιονομικά προβλήματα των Δήμων και Κοινοτήτων κ.λπ.

2. Για να εξυπηρετούνται οι σκοποί αυτοί, αλλά και για να υπάρχει ασφάλεια στις συναλλαγές, η οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία στα ακίνητα πρέπει να διαρκεί όσο το δυνατόν περισσότερο χρόνο και να παύει μόνον αν υπάρχει αντικειμενική αδυναμία χρησιμοποίησης του ακινήτου ή η λειτουργία της προσκρούει σε δημόσιο συμφέρον ή προσκρούει σε νομικούς λόγους ή όταν για την κατάργησή της συμφωνούν όλοι οι συγκύριοι του ακινήτου.

3. Η νομοθεσία για εξυπηρέτηση των ανωτέρω σκοπών ευνοεί την όσο το δυνατόν μεγαλύτερη διάρκεια της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στα ακίνητα και για το λόγο αυτό δεν αναγνωρίζει σε κάθε συγκύριο του ακινήτου χωριστά δικαίωμα να ζητήσει με αγωγή διανομή των αδιανεμήτων μερών του ακινήτου που αναφέρονται στα άρθρα 2 παρ. 1 ν. 3741/1929 και 1117 ΑΚ, που έχει ως αποτέλεσμα την κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο η οποία μπορεί

6. Ενδεικτικά *I. Σπυριδάκης*, Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας Δ8.9.1 σελ. 113.

να γίνει μόνο όταν καταστραφούν η οικοδομή ή τα αυτοτελή οικοδομήματα ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτών (άρθρο 2 αρ. 3 ν. 3741/29).

4. Ο νόμος δέχεται την παύση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με ειδικές διατάξεις σε δύο μόνο περιπτώσεις (άρθρο 9 παρ. 1 και 4 ν. 3741/1929) και αυτό για λόγους δημοσίου συμφέροντος.

5. Η οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο παύει επίσης και για ορισμένους γενικούς λόγους ή για αντικειμενική αδυναμία ύπαρξής της ή όταν συμφωνούν σε αυτό όλοι οι συγκυριοί του ακινήτου.

6. Η κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να γίνει με τη βούληση του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου ή και χωρίς αυτήν. Στην πρώτη περίπτωση έχουμε την εκούσια κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και στην δεύτερη την ακούσια.

7. Βάσει των ανωτέρω, η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο μπορεί να καταργηθεί α) με τη βούληση όλων των συγκυρίων του ακινήτου, β) λόγω πλήρωσης της διαλυτικής αίρεσης υπό την οποία τελεί η ύπαρξή της, γ) λόγω λήξης της προθεσμίας για την οποία συστάθηκε, δ) λόγω αναγκαστικού πλειστηριασμού του ακινήτου επί του οποίου είχε εγγραφεί υποθήκη πριν από τη σύσταση σε αυτό οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ε) με την ενοποίηση όλων των οριζοντίων ή κάθετων ιδιοκτησιών ακινήτου σε μία, στ) με την πλήρη καταστροφή ολοκλήρου του ακινήτου, ζ) με την πλήρη καταστροφή της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων ακινήτου που έχει υπαχθεί σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή με την καταστροφή αυτών κατά τα 3/4 της αξίας τους, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929, η) σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9 παρ. 4 του ν. 3741/1929, στην περίπτωση που κανένας από τους συγκυρίους του ακινήτου δεν επιθυμεί να ανοικοδομήσει το ακίνητο όταν η οικοδομή ή τα αυτοτελή οικοδομήματα σε αυτό καταστραφούν σε ποσοστό μικρότερο των 3/4 της αξίας αυτών, θ) σε ορισμένες περιπτώσεις λόγω αναγκαστικής απαλλοτριώσεως του ακινήτου για δημοσία ωφέλεια για οποιονδήποτε λόγο και ειδικότερα λόγω ρυμοτομίας.

A. Κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με τη βούληση του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου

8. Η κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο μπορεί να γίνει με τη βούληση του κυρίου ή των κυρίων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του ακινήτου με δικαιοπραξία εν ζωή ή με δωρεά αιτία θανάτου και εφ' όσον κύριος του ακινήτου είναι ένας η κατάργηση μπορεί να γίνει και με διαθήκη αυτού.

9. Η κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με τη βούληση του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου δεν προβλέπεται ρητώς από το νόμο, αλλά είναι δικαίωμα του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου που απορρέει από την εξουσία που έχουν για διάθεση του ακινήτου κατ' αρέσκεια, εφόσον η διάθεση αυτή δεν προσκρούει σε δικαίωμα τρίτου (άρθρο 1000 ΑΚ).

α. Κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δικαιοπραξία εν ζωή ή δωρεά αιτία θανάτου και μεταγραφή

10. Η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με δικαιοπραξία εν ζωή του κυρίου ή των κυρίων όλων των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου είναι εμπράγματη δικαιοπραξία, διότι αφορά αλλοίωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητο (άρθρο 369 ΑΚ) και γίνεται πάντοτε με συμβολαιογραφικό έγγραφο το οποίο μεταγράφεται.

11. Το άρθρο 1192 αρ. 1 ΑΚ μεταξύ των εμπραγμάτων δικαιοπραξιών εν ζωή που μεταγράφονται δεν περιλαμβάνει και τις δικαιοπραξίες με τις οποίες αλλοιώνονται εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα, όπως εκείνα που έχουν ως αποτέλεσμα τη σύσταση ή τη κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Το κενό που υπάρχει μπορεί να καλυφθεί με ερμηνεία και κατ' ανάλογο εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 1192 αρ. 1 ΑΚ πρέπει να γίνει δεκτό ότι και οι δικαιοπραξίες με τις οποίες αλλοιώνονται εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα που ως αποτέλεσμα της αλλοίωσης αυτής έχουν τη σύσταση νέων εμπραγμάτων δικαιωμάτων στο ακίνητο, όπως αυτό της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, μεταγράφονται.

12. Για την κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο πρέπει να συμφωνούν όλοι οι συγκύριοι του ακινήτου. Και ένας να διαφωνεί η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο δεν καταργείται και ούτε μπορεί να ζητηθεί από οποιοδήποτε συγκύριο η κατάργησή της με δικαστική διανομή⁷.

13. Η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο σε περίπτωση που ο κύριος του ακινήτου είναι ένας γίνεται μόνο από αυτόν. Στην περίπτωση που είναι δύο ή περισσότεροι συγκύριοι του ακινήτου η κατάργηση γίνεται ταυτόχρονα και ομόφωνα με μία πράξη απ' όλους τους συγκυρίους του ακινήτου. Ο κάθε συγκύριος δεν έχει δικαίωμα να καταργήσει μόνος του χωρίς τη σύμπραξη των υπολοίπων συγκυρίων την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο και ούτε μπορεί να ζητήσει με αγωγή τη κατάργησή της (άρθρο 2 αρ. 3 ν. 3741/1929). Οι συγκύριοι ενός ακινήτου δεν μπορούν να καταργήσουν την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε αυτό με χωριστές πράξεις ο καθένας, διότι η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας αφορά ολόκληρο το ακίνητο και όχι μέρος αυτού που ανήκει σε κάθε συγκύριο χωριστά.

14. Με τη πράξη κατάργησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με δικαιοπραξία εν ζωή ή με δωρεά αιτία θανάτου, ο κύριος του ακινήτου πρέπει να δηλώσει ότι καταργεί την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο και ότι αυτό παύει εφεξής να διέπεται από τις διατάξεις για την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

15. Επίσης, σε περίπτωση συγκυριότητας, οι συγκύριοι του ακινήτου πρέπει να δηλώσουν ομόφωνα και ταυτόχρονα με μία πράξη ότι καταργούν την οριζόντια ιδι-

7. Εφαθ 2212/93 ΕΛΔ 34/1989.

οκτησία στο ακίνητο και ότι αυτό παύει εφεξής να διέπεται από τις διατάξεις για την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

16. Στην περίπτωση που είναι ένας ο κύριος του ακινήτου και δηλώσει ότι καταργεί την οριζόντια ιδιοκτησία σε αυτό, αυτό παύει να υπάγεται σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και αυτόματα υπάγεται στη κοινή κυριότητα και αναβιώνει σε αυτό ο κανόνας «τα επικείμενα εΐκει τοις υποκειμένοις».

17. Σε περίπτωση που υπάρχει συγκυριότητα στο ακίνητο και οι συγκύριοι ομόφωνα και ταυτόχρονα με μία πράξη δηλώσουν ότι καταργούν την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε αυτό, το ακίνητο παύει αυτόματα να υπάγεται σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και αναβιώνει σε αυτό ο κανόνας «τα επικείμενα εΐκει τοις υποκειμένοις» και ολόκληρο το ακίνητο, έδαφος και οικοδομή ή αυτοτελή οικοδομήματα, υπάγεται σε κοινή συγκυριότητα.

18. Σε περίπτωση συγκυριότητας σε ακίνητο ο κάθε συγκύριος αυτού δεν έχει δικαίωμα και δεν επιτρέπεται να δηλώσει χωριστά ότι καταργεί την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο ή ότι καταργεί την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του σ' αυτό και τυχόν τέτοια δήλωση δεν παράγει κανένα αποτέλεσμα, διότι αυτό αντικείται στις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του ν. 3741/1929, 1117 του ΑΚ και του άρθρου 1 του ν.δ. 1024/1971, από τις οποίες προκύπτει ότι δεν μπορεί, έστω και για ελάχιστη χρονική περίοδο το ακίνητο να υπάγεται εν μέρει σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και εν μέρει να μην υπάγεται ή να λυθεί εν μέρει η αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη του ακινήτου και εν μέρει να υφίσταται.

19. Ακόμη και στην περίπτωση που οι χωριστές δηλώσεις κάθε συγκυρίου του ακινήτου που έχει υπαχθεί σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία γίνουν με το ίδιο έγγραφο, πρόκειται για χωριστές πράξεις που κάθε μία δεν καταλαμβάνει ολόκληρο το ακίνητο αλλά μέρος αυτού και ως εκ τούτου δεν καταργείται η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο.

20. Συνεπώς η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας πρέπει να γίνει με ομόφωνη και ταυτόχρονη δήλωση όλων των συγκυρίων του ακινήτου με μία πράξη, ότι καταργούν την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε αυτό και για το λόγο αυτό η νομολογία⁸ που δέχεται ότι για την κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο κάθε ένας των συνιδιοκτητών του ακινήτου πρέπει να δηλώσει ότι καταργεί την αποκλειστική κυριότητα που έχει σε όροφο ή σε χωριστό τμήμα της οικοδομής κρίνεται ως εσφαλμένη.

21. Με τη δήλωση του μοναδικού κυρίου ή με την ομόφωνη και ταυτόχρονη και με μία πράξη δήλωση όλων των συγκυρίων του ακινήτου, ότι καταργούν την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ολόκληρο το ακίνητο, τα δικαιώματα χωριστής κυριότητας σε συστατικά μέρη του ακινήτου (σε ορόφους ή σε διαμερίσματα ορόφων οικοδομής, ή σε αυτοτελή οικοδομήματα) και συγκυριότητας στο έδαφος και

8. ΑΠ 2037/90 ΕπΔικΠολ 1992, σελ. 14.

στα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων μετατρέπονται, μεταβάλλονται ή αλλοιώνονται αυτόματα σε δικαίωμα κοινής κυριότητας ή κοινής συγκυριότητας που καταλαμβάνει ολόκληρο το ακίνητο και έτσι καταργείται αυτόματα η κυριότητα στους ορόφους ή στα διαμερίσματα των ορόφων της οικοδομής ή στα αυτοτελή οικοδομήματα του ιδίου ακινήτου, καθώς και η αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων, χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε δήλωση του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου ότι καθένας χωριστά καταργεί την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του και χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε μεταβιβαστική δικαιοπραξία ή δικαστική ενέργεια γι' αυτό. Επίσης καταργείται και η αναγκαστική κοινωνία των συγκυρίων του ακινήτου, η οποία μεταβάλλεται σε απλή κοινωνία σε ολόκληρο το ακίνητο η οποία μπορεί να λυθεί με διανομή (άρθρο 798 ΑΚ).

22. Με την κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο αναβιώνει αυτόματα το νομικό καθεστώς που ίσχυε στο ακίνητο, πριν από την υπαγωγή του σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και ισχύει πλέον σ' αυτό, ο κανόνας των άρθρων 948, 953, 954 παρ. 1 αρ. 1 και 1001 του ΑΚ «τα επικείμενα εΐκει τοις υποκειμένοις» στη κλασσική του μορφή, χωρίς να απαιτείται γι' αυτό, σε περίπτωση συγκυριότητας στο ακίνητο, η μεσολάβηση οποιασδήποτε δικαιοπρακτικής ή δικαστικής ενέργειας για μεταβίβαση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων που έχει κάθε συγκύριος στα συστατικά μέρη του ακινήτου, δηλαδή στους ορόφους ή στα διαμερίσματα ορόφων ή στα αυτοτελή οικοδομήματα προς τους υπολοίπους συγκυρίους του ακινήτου για την τέως ιδιοκτησία του.

23. Τέτοια ενέργεια δεν μπορεί να γίνει, διότι για να μεταβιβαστούν χωριστά δικαιώματα σε συστατικά μέρη του ακινήτου προϋποθέτουν την ύπαρξη οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο, η οποία όμως με τη δήλωση των συγκυρίων του ακινήτου ότι την καταργούν έχει παύσει να υπάρχει και κατά συνέπεια έχει παύσει να υπάρχει και το αντικείμενο τέτοιας μεταβίβασης.

24. Για την κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας δεν απαιτούνται μεταξύ των συγκυρίων του ακινήτου μεταβιβάσεις των δικαιωμάτων τους επί των τέως ιδιοκτησιών τους, διότι αν η μεταβίβαση γίνει μετά τη κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο έχει εκλείψει το αντικείμενο τέτοιας μεταβίβασης, δεδομένου ότι κάθε συγκύριος έχει το εξ' αδιαιρέτου ποσοστό του στο έδαφος και τα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων και ως προς αυτό δεν απαιτείται καμία μεταβίβαση, τα δε αντικείμενα χωριστής κυριότητας (όροφοι, διαμερίσματα, αυτοτελή οικοδομήματα), μόνα τους χωρίς ποσοστό στο έδαφος δεν μπορεί να αποτελέσουν χωριστά αντικείμενο μεταβίβασης, ενώ εάν η μεταβίβαση προηγηθεί της κατάργησης της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας αφορά μεταβίβαση ποσοστών εξ' αδιαιρέτου οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών και δεν επιφέρει κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, αλλά έχει ως συνέπεια τη δημιουργία συγκυριότητας στις οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες του ακινή-

του, το οποίο κατ' αυτόν τον τρόπο εξακολουθεί να υπάγεται σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

25. Επίσης δεν πρέπει να γίνει δεκτή η άποψη ότι για να επέλθει κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο, κάθε συγκύριος πρέπει να καταργήσει την δική του οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, διότι τέτοια χωριστή από τον καθένα συγκύριο κατάργηση αντίκειται στις διατάξεις των άρθρων 1 και 2 του ν. 3741/1929, 1 και 2 του ν.δ. 1024/1971 και 1002 και 1117 ΑΚ, σύμφωνα με τις οποίες ολόκληρο το ακίνητο υπάγεται σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και όχι μέρος αυτού και δεν είναι δικαίωμα του κάθε συγκυρίου να καταργήσει την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του και την αναγκαστική συγκυριότητα στα αδιαίρετα μέρη του ακινήτου που θα είχε ως αποτέλεσμα να διέπεται το ακίνητο από διπλό νομικό καθεστώς, εν μέρει οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και εν μέρει κοινής κυριότητας ή κοινής συγκυριότητας.

26. Για το λόγο αυτό, η νομολογία⁹ που δέχεται ότι όποιος επιθυμεί να απαλλαγεί μονομερώς της οροφοκτησίας του, μπορεί να μεταβιβάσει αυτήν εις άλλον ή να την καταργήσει ή να την εγκαταλείψει, κρίνεται ως εσφαλμένη.

27. Από τη νομολογία έχει γίνει δεκτό¹⁰ ότι η οριζόντια ιδιοκτησία σε ακίνητο καταργείται και στην περίπτωση που οι κύριοι όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του ακινήτου με σύμβαση μεταξύ τους συμφωνήσουν την ανέγερση επί του ακινήτου που έχει υπαχθεί σε οριζόντια ιδιοκτησία νέας εκ θεμελίων οικοδομής, η οποία κατά τη σύμβαση αυτή θα διέπεται από τις διατάξεις της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

28. Στην περίπτωση αυτή ορθότερο είναι να δεχθούμε ότι η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας καταργείται όχι με την υπογραφή της νέας πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας στο ακίνητο, αλλά με την κατεδάφιση της οικοδομής και ότι η νέα οριζόντια ιδιοκτησία στο ακίνητο τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατεδάφισης της παλαιάς οικοδομής. Το ίδιο ισχύει και για την κάθετη ιδιοκτησία.

β. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με διαθήκη

29. Στην περίπτωση που ο κύριος του ακινήτου είναι ένας η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε αυτό μπορεί να γίνει και με πράξη τελευταίας βούλησης.

30. Αν είναι δύο ή περισσότεροι συγκύριοι του ακινήτου, κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε αυτό με πράξη τελευταίας βούλησης δεν είναι δυνατή, διότι απαγορεύεται η συνδιαθήκη (άρθρο 1717 ΑΚ).

31. Επίσης δεν μπορεί να γίνει κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με χωριστές διαθήκες των συγκυρίων του ακινήτου, διότι η κατάργηση πρέπει να αφορά ολόκληρο το ακίνητο και όχι τμήματα αυτού που θα έχει ως συνέπεια

9. ΕφΑθ 2112/73 ΕλΔ 34 σελ. 1389.

10. ΑΠ 2037/1990 ΕπΔικΠολ 1992 σελ. 14.

το ακίνητο να υπάγεται εν μέρει σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και εν μέρει σε κοινή συγκυριότητα, που απαγορεύεται από το νόμο.

32. Στην περίπτωση που ο μοναδικός κύριος καταργήσει την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο με πράξη τελευταίας βούλησης, η κρατούσα γνώμη¹¹ δέχεται ότι η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας επέρχεται με την αποδοχή της κληρονομίας και τη μεταγραφή της πράξης δήλωσης αποδοχής κληρονομίας του κληρονόμου, προφανώς κατ' αναλογία των όσων η κρατούσα γνώμη πρεσβεύει για τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με πράξη τελευταίας βούλησης.

33. Προφανώς επίσης η κρατούσα γνώμη δέχεται ότι όπως και η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο έτσι και η κατάργηση αυτής με διάταξη τελευταίας βούλησης μπορεί να γίνει με οποιοδήποτε είδος διαθήκης, δηλαδή με ιδιόγραφη, με δημόσια ή με μυστική, δεδομένου ότι δεν κάνει καμιάς διάκριση για τον τύπο της διαθήκης που απαιτείται και δέχεται ότι η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο επέρχεται από και δια της μεταγραφής της δήλωσης αποδοχής της κληρονομίας από τον κληρονόμο ή τον κληροδόχο.

34. Με κατάλληλη προσαρμογή των όσων αναφέρονται για τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με διαθήκη, για το περιεχόμενο και για τον τύπο αυτής καθώς και για την πράξη που πρέπει να μεταγραφεί, τα ίδια ισχύουν και για την κατάργησή της. Για το λόγο αυτό η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο με πράξη τελευταίας βούλησης πρέπει να γίνει δεκτό ότι είναι ιδιαίτερη δικαιοπραξία, διακριτή από την εγκατάσταση κληρονόμου, ότι δεν συνδέεται άμεσα με την εγκατάσταση κληρονόμου, ότι δεν χρήζει αποδοχής αυτού, ότι είναι νομικώς προτέρα πράξη της εγκατάστασης κληρονόμου κατά κοινή κυριότητα ή κοινή συγκυριότητα που είναι νομικώς υστέρα πράξη αυτής, ότι είναι εμπράγματη δικαιοπραξία και αφορά αλλοίωση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων της κυριότητας σε ορόφους ή σε διαμερίσματα ορόφων ή σε αυτοτελή οικοδομήματα και της συγκυριότητας στο έδαφος και τα κοινά μέρη της οικοδομής σε κοινή κυριότητα ή συγκυριότητα σε ολόκληρο το ακίνητο, ότι ο τύπος της διαθήκης με την οποία μπορεί να γίνει η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω του ότι είναι εμπράγματη δικαιοπραξία, είναι μόνο ο τύπος της δημόσιας διαθήκης στην οποία ο κύριος του ακινήτου πρέπει να δηλώσει ρητώς ότι καταργεί την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε αυτό και ακολούθως να εγκαταστήσει κληρονόμο ή κληροδόχο σε ολόκληρο το ακίνητο κατά κοινή κυριότητα ή κατά κοινή συγκυριότητα, ότι η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας τελειούται με τη μεταγραφή της δημόσιας διαθήκης, ως προς το σκέλος της που περιλαμβάνει την κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο, σύμφωνα με το άρθρο 1192 αρ. 1 ΑΚ ως εμπράγματης δικαιοπραξίας.

11. *I. Σπυριδάκης*, Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας 126.2.(β) σελ. 363.

γ. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω πλήρωσης της διαλυτικής αίρεσης ή λήξης της προθεσμίας

35. Στην περίπτωση που η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο τελεί υπό την διαλυτική αίρεση οιαδήποτε περιεχομένου, με την πλήρωση της αίρεσης αυτής καταργείται αυτόματα και η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο και για λόγους δημοσιότητας πρέπει να συνταχθεί σχετική συμβολαιογραφική πράξη και να μεταγραφεί.

36. Από το νόμο δεν απαγορεύεται η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο να συσταθεί για ορισμένο χρόνο. Συνεπώς ο κύριος ή οι συγκύριοι του ακινήτου, βάσει της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων (άρθρο 361 ΑΚ), εντός των πλαισίων του νόμου έχουν δικαίωμα να συστήσουν οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο για ορισμένο χρόνο. Στην περίπτωση αυτή η πάροδος του χρόνου για τον οποίο έχει συσταθεί η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο επιφέρει αυτόματα και την κατάργηση αυτής. Για λόγους όμως δημοσιότητας πρέπει να συνταχθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να μεταγραφεί πράξη λήξης της προθεσμίας για την οποία συστάθηκε η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Β. Τρόποι ακούσιας κατάργησης της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας

α. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω αναγκαστικού πλειστηριασμού του ακινήτου επί του οποίου είχε εγγραφεί υποθήκη πριν από τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε αυτό

37. Αν σε ακίνητο πριν από την υπαγωγή του σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία είχε εγγραφεί υποθήκη, αυτή δεν επηρεάζεται από τη μεταγενέστερη υπαγωγή του ακινήτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και στην περίπτωση που ακολουθήσει αναγκαστικός πλειστηριασμός του ακινήτου, η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε αυτό δεν ισχύει έναντι του κατασχόντος και καταργείται και ο υπερθεματιστής θα αποκτήσει στο ακίνητο το δικαίωμα που είχε εκείνος κατά του οποίου έγινε η εκτέλεση κατά το χρόνο της εγγραφής της υποθήκης (άρθρο 1005 αρ. 1 εδ. β' ΚΠολΔ).

38. Υπάρχει άποψη¹² σύμφωνα με την οποία η μεταγενέστερη υπαγωγή ακινήτου στο οποίο έχει εγγραφεί υποθήκη σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία έχει ως συνέπεια την κατάληψη των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου που θα συσταθούν από την υποθήκη, οι οποίες μπορεί, εφόσον το θελήσει ο ενυπόθηκος δανειστής, να εκπλειστηριαστούν τμηματικά ή όλες μαζί.

β. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο λόγω ενοποίησης όλων των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών του σε μία

39. Οι κύριοι των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ενός ακινήτου όταν δεν απαγορεύεται από το νόμο ή από το κανονισμό για την οριζόντια ιδιοκτησία ή επι-

12. *Ι. Σπυριδάκης*, Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας 40.4.1.(β) σελ. 88.

τρέπεται από τον κανονισμό για την κάθετη ιδιοκτησία και έχουν δικαίωμα να ενοποιούν δύο ή περισσότερες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες σε μία, για να διατηρηθεί η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο, πρέπει να μην ενοποιήσουν όλες τις οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες σε μία, διότι τότε καταργείται η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σ' αυτό. Σε περίπτωση ενοποίησης όλων των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ενός ακινήτου σε μία, η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σ' αυτό καταργείται αυτόματα, διότι απαραίτητη προϋπόθεση για τη λειτουργία του θεσμού της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας είναι να υπάρχουν στο ακίνητο δύο τουλάχιστον οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες.

40. Εννοείται, ιδίως μετά την ισχύ του ν.δ. 1024/1971 ότι η απόκτηση όλων των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ενός ακινήτου από ένα πρόσωπο δεν επιφέρει την κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο.

γ. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω καταστροφής ολοκλήρου του ακινήτου

41. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο επέρχεται και με τη πλήρη καταστροφή ολοκλήρου του ακινήτου, διότι στην περίπτωση αυτή δεν υπάρχει κανένα υλικό αντικείμενο που να επιτρέπει τη χρήση του ακινήτου και την ύπαρξη κυριότητας σε αυτό και κατ' επέκταση και την ύπαρξη οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε αυτό.

42. Η πλήρης καταστροφή ολοκλήρου του ακινήτου περιλαμβάνει τόσο την καταστροφή του εδάφους, όσο και της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων σε αυτό.

43. Πλήρης καταστροφή του εδάφους και της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων σε αυτό νοείται όταν υπάρχει αντικειμενική αδυναμία χρησιμοποίησης αυτών.

44. Η πλήρης καταστροφή ολοκλήρου του ακινήτου μπορεί να συμβεί όταν ολόκληρο το ακίνητο κατακλύζεται από θάλασσα από ποτάμι, από τεχνητή λίμνη, όταν εξαφανίζεται από επιχωματώσεις ή χάνεται από κατολισθήσεις του εδάφους ή από άλλες γεωλογικές μεταβολές κ.λπ.

45. Η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο λόγω καταστροφής ολοκλήρου του ακινήτου είναι άμεση, λόγω εξαφάνισης των αντικειμένων κυριότητας ή συγκυριότητας και δεν απαιτείται οποιαδήποτε δικαιοπρακτική ή άλλου είδους ενέργεια που να βεβαιώνει το γεγονός της καταστροφής ολοκλήρου του ακινήτου και τη κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σ' αυτό, ούτε απαιτείται η μεταγραφή οποιασδήποτε δικαιοπραξίας ή άλλης πράξης που να βεβαιώνει τέτοιο γεγονός.

46. Αν η πλήρης καταστροφή αφορά τμήμα του όλο ακινήτου τότε ερευνάται κατά περίπτωση η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε αυτό, ανάλογα με το εάν καταστρέφονται ή όχι η οικοδομή ή τα αυτοτελή οικοδομήματα στο ακίνη-

το, κατ' ανάλογη εφαρμογή των όσων θα αναφερθούν παρακάτω για την κατάργηση ή μη οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο λόγω απαλλοτρίωσης για δημοσία ωφέλεια για οποιοδήποτε λόγο και ειδικότερα λόγω απαλλοτρίωσης για ρυμοτομία.

δ. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας βάσει του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/29

47. Η χωριστή κυριότητα σε ορόφους ή σε διαμερίσματα ορόφων μιας οικοδομής, που έχει κατασκευαστεί ή θα κατασκευαστεί σε ένα ενιαίο κοινό και αδιαίρετο οικοπέδο ή γήπεδο και η συγκυριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη της οικοδομής στην οριζόντια ιδιοκτησία, συνδεδεμένες αναγκαστικά μεταξύ τους από το νόμο, είναι δύο αλληλένδετα και αλληλοεξαρτώμενα δικαιώματα που συνθέτουν ένα ιδιόμορφο, ιδιόρρυθμο, σύνθετο, ενιαίο και αδιαίρετο δικαίωμα κυριότητας που ονομάζεται οριζόντια ιδιοκτησία.

48. Το ίδιο η χωριστή κυριότητα σε αυτοτελή οικοδομήματα που έχουν κατασκευαστεί ή θα κατασκευαστούν σε ένα ενιαίο κοινό και αδιαίρετο οικοπέδο ή γήπεδο και η συγκυριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων στη κάθετη ιδιοκτησία, συνδεδεμένες αναγκαστικά μεταξύ τους από τον νόμο, είναι δύο αλληλένδετα και αλληλοεξαρτώμενα δικαιώματα που συνθέτουν ένα ιδιόμορφο, ιδιόρρυθμο, σύνθετο, αδιαίρετο και ενιαίο δικαίωμα κυριότητας που ονομάζεται κάθετη ιδιοκτησία.

49. Τα δικαιώματα της κυριότητας και συγκυριότητας που συνθέτουν το δικαίωμα της οριζόντιας ή της κάθετης ιδιοκτησίας δεν είναι αυτοτελή και ανεξάρτητα το ένα από το άλλο και συνδέονται αναγκαστικά από τον νόμο μεταξύ τους, αποτελούν μία ενότητα, είναι δύο όψεις ενός ενιαίου σύνθετου και αδιαίρετου δικαιώματος της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, το οποίο δεν μπορεί να υπάρχει και να λειτουργεί χωρίς την ταυτόχρονη ύπαρξη, την αναγκαστική σύνδεση μεταξύ τους και την ταυτόχρονη λειτουργία και των δύο συνθετικών δικαιωμάτων του.

50. Στην περίπτωση που παύσει η χωριστή κυριότητα σε ορόφους ή σε διαμερίσματα ορόφων μιας οικοδομής ή στα αυτοτελή οικοδομήματα ενός οικοπέδου ή γηπέδου ή παύσει η αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων παύει να υπάρχει και να λειτουργεί στο ακίνητο αυτό η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στην οποία έχει υπαχθεί.

51. Βάσει της διάταξης του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929, η οποία είναι κανόνας δημοσίας τάξης, αν η οικοδομή και μετά την ισχύ του ν.δ. 1024/1971 ή τα αυτοτελή οικοδομήματα καταστραφούν ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας τους, η θεσπιζόμενη με το ν. 3741/1929 και το άρθρο 1117 ΑΚ αναγκαστική συγκυριότητα στα μέρη του ακινήτου που αναφέρονται στο άρθρο 2 παρ. 1 του ν. 3741/1929 και στο άρθρο 1117 ΑΚ παύει.

52. Η παύση της αναγκαστικής συγκυριότητας επέρχεται αμέσως από το νόμο, χωρίς τη μεσολάβηση οποιασδήποτε δικαιοπρακτικής ή δικαστικής ενέργειας και

δεν χρήζει μεταγραφής. Για λόγους δημοσιότητας μπορεί να αναφερθεί ιστορικά σε μεταγενέστερη εμπράγματα δικαιοπραξία που θα αφορά το ακίνητο αυτό και θα μεταγραφεί.

53. Η αναγκαστική συγκυριότητα στην οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία αφορά μόνο το έδαφος και τα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων και είναι ουσιώδες συστατικό δικαίωμα αυτών και η κατάργησή της έχει ως λογική συνέπεια και τη κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο, διότι δεν μπορεί να λειτουργεί η χωριστή κυριότητα σε ορόφους ή σε διαμερίσματα ορόφων οικοδομής ή σε αυτοτελή οικοδομήματα στο ίδιο οικόπεδο χωρίς τη συγκυριότητα στο έδαφος και τα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων.

54. Η παύση της αναγκαστικής συγκυριότητας στο ακίνητο από το νόμο (άρθρο 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929), με κανόνα δημοσίας τάξης, είναι οριστική και η ιδιωτική βούληση δεν μπορεί να ορίσει ότι σε περίπτωση ολοσχερούς καταστροφής της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων ή η καταστροφή αυτών κατά τα 3/4 της αξίας τους, η αναγκαστική συγκυριότητα στα αντικείμενα αναγκαστικής συγκυριότητας στην οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία συνεχίζεται και δεν παύει και κατ' ακολουθίαν αυτού δεν μπορεί να ορίσει στη περίπτωση αυτή ότι και η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο, συνεχίζεται και δεν καταργείται.

55. Με τη παύση της αναγκαστικής συγκυριότητας σε ακίνητο που έχει υπαχθεί σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, επέρχεται χωρίς τη μεσολάβηση οποιασδήποτε δικαιοπρακτικής ή δικαστικής ενέργειας, αυτόματη μετατροπή της κυριότητας στους ορόφους ή στα διαμερίσματα της οικοδομής ή στα αυτοτελή οικοδομήματα και της συγκυριότητας στο έδαφος και στα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων σε κοινή κυριότητα, αν είναι ένας ο κύριος του ακινήτου ή σε κοινή συγκυριότητα αν είναι δύο ή περισσότεροι οι συγκύριοι του ακινήτου, η οποία κυριότητα ή συγκυριότητα καταλαμβάνει πλέον ολόκληρο το ακίνητο και αναβιώνει σ' αυτό πλήρως, στη κλασική του μορφή, ο κανόνας των άρθρων 948, 953, 954 παρ. 1 αρ. 1 και 1001 ΑΚ «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις», με τις συνέπειες που έχει.

56. Επίσης μετατρέπεται αυτόματα η αναγκαστική κοινωνία των συγκυρίων του ακινήτου σε απλή κοινωνία των άρθρων 785-805 ΑΚ η οποία υπόκειται σε λύση με διανομή (άρθρο 798 ΑΚ) ή με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο.

57. Με την κατασκευή νέας οικοδομής στο ακίνητο, με απόφαση των συγκυρίων αυτού, ακόμη και με την ίδια αρχιτεκτονική όψη, τους ίδιους ορόφους, τα ίδια διαμερίσματα, τις ίδιες διαστάσεις, το ίδιο ύψος, τον ίδιο όγκο και την ίδια επιφάνεια, δεν αναβιώνει η οριζόντια ιδιοκτησία που υπήρχε σ' αυτό και έχει καταργηθεί από το νόμο (άρθρο 9 παρ. 1 ν. 3741/1929).

58. Το ίδιο θα συμβεί και με την κατασκευή νέων αυτοτελών οικοδομημάτων στο ίδιο οικόπεδο με απόφαση των συγκυρίων αυτού, ακόμη και αν αυτά κατασκευασθούν με την ίδια αρχιτεκτονική όψη, το ίδιο ύψος, την ίδια επιφάνεια και τον ίδιο όγκο.

59. Οι συγκύριοι του ακινήτου, αν θέλουν να υπαχθεί εκ νέου το ακίνητο σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και να γίνουν και πάλιν ο κάθε ένας κύριος ορισμένης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας του ακινήτου, πρέπει να υπάγουν το ακίνητο εκ νέου, σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, διαφορετικά βάσει των άρθρων 953 και 954 παρ. 1 αρ. 1 ΑΚ ως συγκύριοι του εδάφους θα είναι και συγκύριοι και της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων σ' αυτό, κατά το ποσοστό συγκυριότητας που έχει κάθε ένας στο ακίνητο.

60. Η διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929 είναι κανόνας δημόσιας τάξης, έχει θεσπιστεί χάριν δημοσίου συμφέροντος και συνεπώς η ιδιωτική βούληση δεν μπορεί να ορίσει διαφορετικά από το περιεχόμενό της (άρθρο 3 ΑΚ).

61. Για το λόγο αυτό είναι άκυρη και δεν έχει καμία ισχύ συμφωνία των συγκυρίων ενός ακινήτου, είτε με τη πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και κανονισμού στο ακίνητο, είτε με τροποποιητική πράξη αυτών, ότι με την καταστροφή της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων, είτε ολική, είτε κατά τα 3/4 της αξίας αυτών δεν καταργείται η οριζόντια ή η κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο.

62. Μπορεί όμως να γίνει δεκτό ότι η συμφωνία αυτή θεωρείται ως συμφωνία των συγκυρίων του ακινήτου για επανοικοδόμηση του ακινήτου και ως προσύμφωνο υπαγωγής του ακινήτου εκ νέου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, σύμφωνα όμως όχι με τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο της σύστασης της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας που καταργήθηκε αλλά σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που θα ισχύουν κατά το χρόνο της νέας σύστασης και οι οποίες μπορεί να είναι διαφορετικές από τις προηγούμενες, ιδίως όσον αφορά τη κάλυψη του οικοπέδου, το ύψος των οικοδομών ή τη χρήση αυτών ή όσον αφορά το επιτρεπτό ή μη της διάσπασης του όγκου του κτίσματος σε δύο ή περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα κ.λπ.

63. Για το λόγο αυτό σε περίπτωση επανοικοδόμησης ακινήτου που υπαγόταν σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, οι συγκύριοι αυτού αν επιθυμούν να ισχύει σ' αυτό οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, πρέπει, για να μην υποστούν φορολογικές επιβαρύνσεις, να υπάγουν το ακίνητο εκ νέου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Αυτό πρέπει να γίνει πριν από την έναρξη των εργασιών κατασκευής της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων για να μην υπαχθούν σε φορολογία μεταβίβασης ακινήτου σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1587/1950.

64. Στην νομολογία¹³ έχει γίνει δεκτό ότι δεν επέρχεται κατάργηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ακίνητο παρά τη πλήρη καταστροφή της οικοδομής σ' αυτό αν με τη συστατική πράξη έχει συμφωνηθεί ότι το καθεστώς αυτής θα διέπει και τη νέα οικοδομή που θα ανεγερθεί. Η άποψη όμως αυτή κρίνεται εσφαλμένη διότι αντίκειται σε κανόνα δημόσιας τάξης και διότι παρουσιάζει και πληθώρα πρακτικών και νομικών προβλημάτων στην περίπτωση που έχουν μεταβληθεί οι πολεοδομικές

13. ΑΠ 138/1995 ΕΛΔ 37, 138.

διατάξεις για την επανοικοδόμηση του ακινήτου και έχει περιορισθεί ο όγκος του κτίσματος ή το ύψος της οικοδομής ή ο αριθμός των ορόφων της οικοδομής ή απαγορεύεται η διάσπαση του όγκου του κτίσματος σε δύο ή περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα στο ίδιο οικόπεδο κ.λπ.

65. Η συμφωνία των συγκυρίων του ακινήτου για επανοικοδόμηση αυτού σε περίπτωση καταστροφής της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτών και υπαγωγής αυτού εκ νέου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, πάντοτε όμως σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που θα ισχύουν κατά τον χρόνο επανοικοδόμησης, πρέπει να γίνει δεκτό ότι δεσμεύει και τους ειδικούς ή καθολικούς διαδόχους των κυρίων των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου.

66. Στη περίπτωση που οποιοσδήποτε συγκύριος του ακινήτου ή ειδικός ή καθολικός διάδοχος αυτού αρνείται μετά την καταστροφή της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων, ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτών, να συμπράξει στην υπαγωγή του ακινήτου εκ νέου στις διατάξεις του ν. 3741/1929, των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ και του ν.δ. 1024/1971, βάσει της συμφωνίας των συγκυρίων του ακινήτου, μπορεί να υποχρεωθεί από το δικαστήριο σε δήλωση βούλησης για υπαγωγή του ακινήτου εκ νέου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, βάσει του άρθρου 949 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας.

67. Έχει διατυπωθεί η άποψη¹⁴ ότι η αναγκαστική συγκυριότητα στο ακίνητο διατηρείται και μετά την καταστροφή της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτών και συνεπώς διατηρείται και η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σ' αυτό και ότι η οριζόντια ιδιοκτησία και η αναγκαστική συγκυριότητα στο ακίνητο μετά την καταστροφή της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτών, δεν λύνεται αυτόματα, αλλά μπορεί να λυθεί μόνο με συμφωνία των συγκυρίων του ακινήτου ή με δικαστική απόφαση¹⁵. Η άποψη αυτή κρίνεται εσφαλμένη διότι αντίκειται στη ρητή διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929 η οποία ορίζει ρητά και πέραν κάθε αμφιβολίας ότι με τη καταστροφή της οικοδομής παύει η συγκυριότητα στα αδιαίρετα μέρη του ακινήτου που είχε υπαχθεί σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Η κοινή όμως συγκυριότητα η οποία καταλαμβάνει ολόκληρο το ακίνητο μετά την παύση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε αυτό εξακολουθεί να ισχύει μέχρι να ζητηθεί η λύση της με διανομή (άρθρ. 798 ΑΚ).

68. Η κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο επέρχεται πάντοτε αν η οικοδομή ή τα αυτοτελή οικοδομήματα καταστραφούν ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτών, ανεξάρτητα από την αιτία καταστροφής τους, είτε αυτή οφείλεται στη βούληση του κυρίου ή των κυρίων όλων ή μερικών οριζοντίων ή κα-

14. Π. Ζέπος, *Ιδιοκτησία κατ' ορόφους*, σελ. 133.

15. Π. Κωνσταντόπουλος, *Η οροφокτησία εν Ελλάδι*, σ. 472.

θέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου, είτε οφείλεται σε τυχαία γεγονότα, όπως πυρκαϊά, σεισμός, υποχώρηση του εδάφους, μεταβολή της στατικής αντοχής του κτιρίου τρομοκρατική ενέργεια κ.λ.π.

69. Η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο επέρχεται ακόμη και στη περίπτωση που η καταστροφή της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτών οφείλεται σε ενέργεια από πρόθεση κυρίου ή συγκυρίων μιας ή μερικών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου ή τρίτων καθ' υπόδειξη αυτών, με σκοπό τη κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο, ανεξάρτητα, από τις οποιεσδήποτε άλλες νόμιμες συνέπειες της ενέργειας αυτής.

70. Ως ολοσχερής καταστροφή με την οποία επέρχεται παύση της οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ακίνητο σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 1 ν. 3741/1929 θεωρείται¹⁶ και η κατεδάφιση της οικοδομής ως ετοιμόρροπης εξαιτίας φθορών από σεισμό ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, ακόμη και αν προήλθε από υπαιτιότητα κάποιου από τους συνιδιοκτήτες.

71. Σε περίπτωση κατάργησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας βάσει του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929 λόγω καταστροφής της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτών παραμένει μόνο το δικαίωμα συγκυριότητας στο έδαφος και παύουν να υπάρχουν τα δικαιώματα στα αντικείμενα χωριστής κυριότητας¹⁷.

72. Αν η καταστροφή της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων αφορά τα 3/4 ή περισσότερο της αξίας αυτών και το μέρος της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων που διατηρήθηκε αφορά το 1/4 ή λιγότερο της αξίας αυτών και το ποσοστό αυτών που διατηρήθηκε αντιστοιχεί σε ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων μιας ή περισσότερων οριζοντίων ιδιοκτησιών του ακινήτου ή σε αυτοτελή οικοδομήματα μιας ή περισσότερων καθέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου, οι οριζόντιες ή κάθετες αυτές ιδιοκτησίες παύουν αυτοδικαίως, βάσει του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929, να αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες του ακινήτου λόγω κατάργησης του θεσμού της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε αυτό και αποτελούν αντικείμενα κοινής συγκυριότητας όλων των συγκυρίων του εδάφους κατά το ποσοστό συγκυριότητας που έχουν στο έδαφος, ως αποτέλεσμα της αυτόματης λειτουργίας του κανόνα «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις» στη κλασική του μορφή, λόγω παύσης της αναγκαστικής συγκυριότητας σ' αυτό.

73. Με την άποψη αυτή φαινομενικά αδικείται ο κύριος ή οι συγκύριοι της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ή των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου των οποίων οι όροφοι ή τα διαμερίσματα ορόφων της οικοδομής ή τα αυτοτελή οικοδομήματα διέφυγαν τη καταστροφή.

16. ΠΠρΘεσ 218/92 Αρμ 1992 σελ. 1007.

17. Βλ. προηγούμενη σημείωση.

74. Στη πραγματικότητα όμως η καταστροφή της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων κατά τα 3/4 ή και περισσότερο της αξίας αυτών είναι και πρέπει να είναι κοινή μοίρα όλων των συγκυρίων του ακινήτου.

75. Η κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ενός ακινήτου δεν είναι μία ιδιοκτησία που δεν εξαρτάται από τις άλλες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες του ίδιου κοινού ακινήτου και η τύχη της δεν επηρεάζεται από την υλική υπόσταση αυτών.

76. Όλες οι οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ενός ακινήτου συνθέτουν την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σ' αυτό και αλληλοεξαρτώνται και η ύπαρξη κάθε μιας και η δυνατότητα απόκτησής της με ευνοϊκότερους οικονομικούς όρους από την απόκτηση ενός ακινήτου που υπάγεται σε κοινή κυριότητα ή σε κοινή συγκυριότητα οφείλεται στην ύπαρξη των άλλων οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου και οι ζημιές στα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων επιδρούν σε όλες τις οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες του ακινήτου, είτε οι όροφοι ή τα διαμερίσματα αυτών ή τα αυτοτελή οικοδομήματα αυτών έπαθαν ζημιές, είτε έμειναν ανέπαφα.

77. Για τη περίπτωση που η οικοδομή ή τα αυτοτελή οικοδομήματα έχουν καταστραφεί λιγότερο από τα 3/4 της αξίας αυτών, ο νόμος ρυθμίζει κατά δίκαιο τρόπο τη τύχη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων και της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο στις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 2, 3 και 4 του ν. 3741/1929.

78. Με δίκαιο όμως τρόπο ορίζει και τη τύχη της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ενός ακινήτου στην περίπτωση που η οικοδομή ή τα αυτοτελή οικοδομήματα σ' αυτό έχουν καταστραφεί ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτών στη διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929.

79. Η λύση που δίνει ο νόμος είναι σωστή και δίκαια. Άδικο είναι ορισμένοι συγκύριοι του ακινήτου να έχουν υποστεί ολοσχερή καταστροφή και άλλοι να μην μετέχουν στις ζημιές του ακινήτου και να θέλουν να χρησιμοποιούν το έδαφος και τα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων που έχουν διασωθεί για εξυπηρέτηση των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών τους που έμειναν ανέπαφες.

80. Αν δεν υπήρχαν οι οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες του ακινήτου που τα αντικείμενα χωριστής κυριότητάς τους καταστράφηκαν, οι κύριοι των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών που τα αντικείμενά τους χωριστής κυριότητας έμειναν ανέπαφα δεν θα είχαν τη δυνατότητα να αποκτήσουν τις δικές τους οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες.

81. Σε αυτή την αλληλεξάρτηση των επιμέρους οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου στηρίζεται ο θεσμός της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και σε αυτό διαφέρει από την κοινή κυριότητα ενός ακινήτου. Συνεπώς όπως είναι δίκαιο καθένας να απολαμβάνει τα πλεονεκτήματα αυτής της αλληλεπίδρασης των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ενός ακινήτου, άλλο τόσο είναι δίκαιο να μετέχει και στις ζημιές αυτών.

82. Σε μία καταστροφή τέτοιου είδους δεν πρέπει να υπάρχουν συγκύριοι του ακινήτου που έχουν πλήρως καταστραφεί και να μην μπορούν να ασκήσουν τα δικαιώματά τους ακόμη και στο ποσοστό συγκυριότητας που έχουν στο οικόπεδο και στα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων και συγκύριοι προνομιούχοι που διέσωσαν την περιουσία τους που εν μέρει όμως ανήκει και στους υπολοίπους συγκυρίους του ακινήτου (έδαφος και κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων). Δίκαιο είναι όλοι οι συγκύριοι του ακινήτου να μετέχουν κατ' ανάλογη μερίδα στις ζημιές του κοινού ακινήτου.

83. Η λύση του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929 έχει κοινωνικό περιεχόμενο και προτάσσει τα κοινωνικά δικαιώματα και δημόσια συμφέροντα στην ιδιοκτησία ακινήτου έναντι της ατομιστικής αντίληψης γι' αυτή.

84. Έχει διατυπωθεί η άποψη ότι ειδικά στην κάθετη ιδιοκτησία δεν έχει εφαρμογή η διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929 και συνεπώς με την ολοσχερή καταστροφή των αυτοτελών οικοδομημάτων ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτών η αναγκαστική συγκυριότητα στο ακίνητο συνεχίζεται και δεν παύει και ούτε καταργείται η κάθετη ιδιοκτησία σ' αυτό.

85. Η άποψη αυτή θα ίσχυε αν είχε αναγνωρισθεί εντελώς ανεξάρτητη κυριότητα στα αυτοτελή οικοδομήματα από τη κυριότητα στο έδαφος και είχε καταργηθεί ή διασπαστεί πλήρως στη κάθετη ιδιοκτησία ο κανόνας «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις», και άλλος ήταν ο κύριος του εδάφους και άλλος ο κύριος των αυτοτελών οικοδομημάτων.

86. Τέλος η άποψη αυτή θα ίσχυε επίσης εάν η επανοικοδόμηση του ακινήτου θα μπορούσε να γίνει σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο σύστασης της κάθετης ιδιοκτησίας και όχι με αυτές που θα ισχύουν κατά τη νέα σύσταση, οπότε είναι πιθανόν να μην επιτρέπεται ούτε η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο.

87. Επειδή όμως στη κάθετη ιδιοκτησία ο κανόνας «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις», ισχύει με την ιδιόρρυθμη μορφή του και υπάρχει αναγκαστική σύνδεση εδάφους και των κοινών μερών των αυτοτελών οικοδομημάτων με τα αντικείμενα χωριστής κυριότητας, η άποψη ότι δεν εφαρμόζεται σ' αυτή η διάταξη του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929 αντίκειται σε κανόνες δημόσιας τάξης, όπως είναι τα άρθρα 1 ν.δ. 1024/1971, 1117 ΑΚ, 953 και 954 παρ. 1 αρ. 1 ΑΚ και δεν ισχύει.

88. Η άποψη αυτή παραβλέπει το κοινωνικό περιεχόμενο που έχει η λειτουργία του κανόνα «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις» στη κάθετη ιδιοκτησία, με την οποία διευκολύνεται μεγάλος αριθμός ατόμων να αποκτήσουν χωριστή κυριότητα σε συστατικά μέρη ενός κοινού ακινήτου, την οποία διαφορετικά δεν θα είχαν δυνατότητα να αποκτήσουν και προβάλλει ένα ανύπαρκτο ατομιστικό χαρακτήρα της λειτουργίας του ανωτέρω κανόνα και ταυτίζεται με αντιλήψεις που ταιριάζουν σε ρυθμίσεις σε αυτοτελές οικόπεδο. Η άποψη αυτή προσπαθεί να επαναφέρει στη κάθετη ιδιοκτησία την απολυτότητα της ατομικής ιδιοκτησίας, όπως ίσχυε στο Ρωμα-

ικό δίκαιο, σε βάρος του περιορισμού της, που οφείλεται στον κοινωνικό χαρακτήρα που έχει η κάθετη ιδιοκτησία.

89. Επειδή όμως στη πράξη μπορεί να υπάρξει καταστρατήγηση στην εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929 στην οριζόντια ή στην κάθετη ιδιοκτησία και να γίνουν ενέργειες από πρόθεση ορισμένων συγκυρίων ενός ακινήτου με σκοπό τη κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο, και για να αποφεύγονται ορισμένες ακραίες καταστάσεις που οδηγούν ένθεν και εκείθεν σε άδικες λύσεις, ιδίως την σημερινή εποχή με τη κατασκευή μεγαθηρίων αυτοτελών οικοδομημάτων στο ίδιο οικόπεδο που χρησιμοποιούνται κυρίως για εμπορικούς, επιχειρηματικούς, πολιτιστικούς ή τουριστικούς σκοπούς, επιβάλλεται ο νόμος 3741/1929 και το ν.δ. 1024/1971 να συμπληρωθούν με διατάξεις που να ανταποκρίνονται στη σύγχρονη πολιτιστική, οικονομική και κοινωνική πραγματικότητα, οι οποίες να μην επιδέχονται διαφορετικές ερμηνείες και να ρυθμίζουν σαφώς τη τύχη της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε περίπτωση καταστροφής της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτών.

90. Όταν ο νόμος λέει ότι για να παύσει η αναγκαστική συνιδιοκτησία σε ακίνητο και συνεπώς και η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σ' αυτό, πρέπει η οικοδομή ή τα αυτοτελή οικοδομήματα να έχουν καταστραφεί ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτών, εννοεί να έχουν υποστεί φυσική καταστροφή ή φυσική καταστροφή των 3/4 της αξίας τους και όχι οικονομική¹⁸.

91. Η μείωση της αξίας της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων που οφείλεται σε οικονομικούς λόγους, όπως π.χ. σε παλαιότητα αυτών ή σε υποβάθμιση της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο δεν εμπίπτει στην έννοια της διάταξης του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929 και δεν αποτελεί λόγο πάυσης της αναγκαστικής συνιδιοκτησίας και συνεπώς και κατάργησης της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο.

92. Η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία σε ακίνητο καταργείται από το νόμο και στην περίπτωση κατά την οποία κανένας από τους συγκυρίους του ακινήτου δεν επιθυμεί να επανοικοδομήσει το ακίνητο, όταν η οικοδομή ή τα αυτοτελή οικοδομήματα που υπήρχαν στο ακίνητο έχουν καταστραφεί σε ποσοστό μικρότερο των 3/4 της αξίας αυτών (άρθρο 9 παρ. 4 ν. 3741/1929). Εφόσον δεν συμφωνούν οι συγκυριοί για τη τύχη του ακινήτου ή περατωθεί ανεπιτυχώς η διαδικασία του άρθρου 9 παρ. 2 και 3 του ν. 3741/29 η λύση που δίνει η διάταξη του άρθρου 9 παρ. 4 ν. 3741/29 είναι σωστή, διότι ικανοποιεί κατά το δυνατόν καλύτερο τρόπο τα συμφέροντα όλων των συγκυρίων του ακινήτου, διευκολύνει την αξιοποίηση του ακινήτου και επιταχύνει την κατεδάφιση ή την επισκευή των ερειπίων που δημιουργούν προβλήματα υγιεινής και ασφαλείας και υποβαθμίζουν την αισθητική της περιοχής.

18. ΕφΚρήτης 412/90 ΕπΔικΠολ 1992 σελ. 80.

93. Βάσει του άρθρου 9 παρ. 4 του ν. 3741/1929, η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο καταργείται αυτοδικαίως, διότι το ακίνητο μεταβιβάζεται ολόκληρο κατά κοινή κυριότητα ή κοινή συγκυριότητα από όλους τους συγκυρίους αυτού, στους οποίους κατανέμεται, κατ' αναλογία της μερίδας που έχει καθένας στα αδιαίρετα μέρη του ακινήτου, το αντίτιμο της μεταβίβασης, καθώς και το ποσό της ασφαλιστικής αποζημίωσης που εισπράχθηκε και δεν μεταβιβάζεται κατά οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες από τους κυρίους αυτών, οπότε κάθε ένας στην περίπτωση αυτή θα έχει δικαίωμα να λάβει το προϊόν της εκποίησης της δικής του ιδιοκτησίας, γεγονός που θα είχε αντίθετο αποτέλεσμα απ' αυτό που επιδιώκει ο νόμος, δηλαδή τη ζημιά να την υποστούν ανάλογα όλοι οι συγκύριοι του ακινήτου και όχι μερικοί και από το προϊόν της εκποίησης καθώς και της ασφαλιστικής αποζημίωσης να ικανοποιηθούν αναλογικά όλοι οι συγκύριοι και όχι μόνον αυτοί των οποίων σώθηκαν τα αντικείμενα χωριστής κυριότητας των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών τους.

ε. Κατάργηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ολόκληρου του ακινήτου για δημόσια ωφέλεια

94. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 17 παρ. 2 του Συντάγματος και των εκτελεστικών αυτού νόμων, για δημόσια ωφέλεια για οποιονδήποτε λόγο και ειδικότερα λόγω ρυμοτομίας ολοκλήρου του ακινήτου, που έχει υπαχθεί σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, επιφέρει τη κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σ' αυτό, εκτός αν από την πράξη απαλλοτρίωσης ή τον σκοπό της απαλλοτρίωσης προκύπτει το αντίθετο. Στην περίπτωση αυτή η κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας επέρχεται από και δια της μεταγραφής της πράξης απαλλοτρίωσης.

στ. Κατάργηση ή μη οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω απαλλοτρίωσης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ενός ακινήτου για δημοσία ωφέλεια

95. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης για δημοσία ωφέλεια ορισμένων οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ενός ακινήτου, π.χ. για να δοθούν σε αστέγους ή σεισμόπληκτους ή σε πρόσφυγες ή για να χρησιμοποιηθούν για οποιονδήποτε άλλο σκοπό, η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο δεν καταργείται και στη θέση των τείως κυρίων των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών του ακινήτου που απαλλοτριώθηκαν και οι οποίοι είναι δικαιούχοι της αποζημίωσης λόγω της απαλλοτρίωσης, υπεισέρχονται οι νέοι κύριοι υπέρ των οποίων έγινε η απαλλοτρίωση.

ζ. Περιπτώσεις κατάργησης ή μη οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας λόγω αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος του ακινήτου

96. Σε ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια για οποιονδήποτε λόγο και ειδικότε-

ρα λόγω ρυμοτομίας για τη δημιουργία ή την διαπλάτυνση οδών ή πλατειών τμήματος αυτού, στο οποίο δεν υπάρχει οικοδομή ή μέρος αυτής ή δεν υπάρχει αυτοτελές οικοδόμημα, δεν επιφέρει κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο, η οποία εξακολουθεί να λειτουργεί στο τμήμα που απέμεινε μετά την απαλλοτρίωση.

97. Ειδικότερα στην κάθετη ιδιοκτησία στην ανωτέρω περίπτωση, ουδεμία επίδραση έχει για την διατήρηση της κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο η τυχόν απαλλοτρίωση τμημάτων του εδάφους που είναι της αποκλειστικής χρήσης ορισμένων συγκυρίων του ακινήτου.

98. Σε ακίνητο το οποίο έχει υπαχθεί σε οριζόντια ιδιοκτησία, η αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια για οποιονδήποτε λόγο και ειδικότερα λόγω ρυμοτομίας τμήματος αυτού στο οποίο βρίσκεται η οικοδομή, επιφέρει κατάργηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας στο ακίνητο, διότι εκλείπει η οικοδομή, το ένα από τα δύο αναγκαία υλικά στοιχεία για την ύπαρξη οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ακίνητο. Η περίπτωση αυτή είναι «οιονεί» ολοσχερής καταστροφή της οικοδομής και έχει τα ίδια αποτελέσματα με αυτά της διάταξης του άρθρου 9 παρ. 1 του ν. 3741/1929.

99. Σε ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί σε οριζόντια ιδιοκτησία, η αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια τμήματος αυτού στο οποίο βρίσκεται τμήμα της οικοδομής, με αντικείμενα χωριστής κυριότητας μιας ή δύο ή περισσότερων αυτοτελών ιδιοκτησιών, αλλά όχι όλων, επιφέρει κατάργηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας στο ακίνητο, χωρίς να ερευνάται αν έχουν διασωθεί αντικείμενα χωριστής κυριότητας ορισμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών που βρίσκονται στο τμήμα που δεν έχει απαλλοτριωθεί ή αν η οικοδομή έχει απαλλοτριωθεί λιγότερο ή περισσότερο από τα 3/4 της αξίας αυτής, διότι στην περίπτωση αυτή δεν χωρεί ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 9 παρ. 2 και 3 του ν. 3741/1929 λόγω διαφορετικών νομικών συνθηκών, επειδή σε καμία περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης τμήματος της οικοδομής δεν μπορεί αυτή να οικοδομηθεί ή να αποκατασταθεί στη προτέρα κατάσταση, για να είναι δυνατή η συνέχιση της οριζόντιας ιδιοκτησίας στο ακίνητο. Επίσης, η οριζόντια ιδιοκτησία στην περίπτωση αυτή καταργείται διότι αντίκειται στις διατάξεις του ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 ΑΚ να υπάρχουν συγκύριοι στο έδαφος και στα κοινά μέρη της οικοδομής, οι οποίοι να μην είναι και κύριοι ορόφων ή διαμερισμάτων ορόφων της οικοδομής, όπως συμβαίνει με την αναγκαστική απαλλοτρίωση τμήματος του ακινήτου στο οποίο βρίσκονται τα αντικείμενα μιας ή περισσότερων οριζοντίων ιδιοκτησιών που απαλλοτριώθηκαν, οι κύριοι των οποίων εξακολουθούν να είναι συγκύριοι στο υπόλοιπο έδαφος που βρίσκεται το μέρος της οικοδομής που διασώθηκε και στα κοινά μέρη της οικοδομής αυτής, χωρίς να είναι και κύριοι οριζοντίων ιδιοκτησιών του ακινήτου.

100. Η περίπτωση απαλλοτρίωσης τμήματος ακινήτου στο οποίο βρίσκονται αντικείμενα χωριστής κυριότητας οριζοντίων ιδιοκτησιών και κατά τα κατωτέρω

και καθέτων ιδιοκτησιών, διαφέρει από την απαλλοτρίωση ορισμένων καθέτων ή οριζοντίων ιδιοκτησιών ως προς το ότι στην πρώτη περίπτωση την αποζημίωση για τα αντικείμενα χωριστής κυριότητας που απαλλοτριώθηκαν την εισπράττουν οι κύριοι αυτών ενώ την αποζημίωση για το τμήμα του εδάφους που απαλλοτριώθηκε καθώς και των κοινών μερών της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων την εισπράττουν όλοι οι συγκύριοι του ακινήτου, μεταξύ των οποίων και αυτοί που απαλλοτριώθηκαν τα αντικείμενα χωριστής κυριότητας των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών τους, οι οποίοι όμως παραμένουν συγκύριοι στο τμήμα του εδάφους και στα κοινά μέρη της οικοδομής ή των αυτοτελών οικοδομημάτων που δεν απαλλοτριώθηκαν, ενώ στη δεύτερη περίπτωση, την αποζημίωση την εισπράττουν οι κύριοι των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών που απαλλοτριώθηκαν και οι οποίοι εφεξής ουδεμία σχέση έχουν με το ακίνητο. Η διαφορά αυτή έχει σημασία για τη διατήρηση ή τη κατάργηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο.

101. Η αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια για οποιονδήποτε λόγο και ειδικότερα λόγω ρυμοτομίας τμήματος ακινήτου, που έχει υπαχθεί σε κάθετη ιδιοκτησία και στο οποίο τμήμα βρίσκονται αυτοτελή οικοδομήματα, τα οποία με ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο έχουν αναγνωριστεί ως κάθετες ιδιοκτησίες του ακινήτου, επιφέρει κατάργηση της κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο, διότι στην περίπτωση αυτή δεν ερευνάται αν έχουν απαλλοτριωθεί όλα τα αυτοτελή οικοδομήματα ή κατά τα 3/4 ή περισσότερο ή λιγότερο της αξίας αυτών και δεν χωρεί ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 9 παρ. 2 και 3 του ν. 3741/1929, λόγω διαφορετικών νομικών συνθηκών, δεδομένου ότι σε καμία περίπτωση κανένα αυτοτελές οικοδόμημα που απαλλοτριώθηκε δεν μπορεί να επανοικοδομηθεί ή να αποκατασταθεί στην προτέρα κατάστασή του, για να είναι δυνατή η συνέχιση της κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο. Εκτός όμως αυτού καταργείται η κάθετη ιδιοκτησία στο ακίνητο και διότι οι κύριοι των αυτοτελών οικοδομημάτων που απαλλοτριώθηκαν εξακολουθούν να είναι συγκύριοι στο έδαφος που δεν απαλλοτριώθηκε και στο οποίο υπάρχουν αυτοτελή οικοδομήματα των οποίων είναι και συγκύριοι των κοινών μερών, χωρίς όμως να είναι και κύριοι αυτοτελών οικοδομημάτων, γεγονός που αντίκειται στις διατάξεις του ν.δ. 1024/1971 και του άρθρου 1117 ΑΚ, βάσει των οποίων δεν μπορεί να υπάρχουν συγκύριοι στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων, οι οποίοι να μην είναι και κύριοι αυτοτελών οικοδομημάτων.

102. Επίσης η απαλλοτρίωση λόγω ρυμοτομίας τμήματος ακινήτου, η οποία έχει ως αποτέλεσμα την διαίρεση του οικοπέδου ή του γηπέδου σε δύο ή περισσότερα ανεξάρτητα οικόπεδα ή γήπεδα, επιφέρει κατάργηση της κάθετης ιδιοκτησίας που έχει συσταθεί στο ακίνητο, πρώτον διότι έπαυσε να υπάρχει το ενιαίο οικόπεδο ή γήπεδο, στο οποίο έγινε η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας και δεύτερον διότι στα αυτοτελή οικόπεδα ή γήπεδα, που προκύπτουν από τη διαίρεση του ακινήτου λόγω ρυμοτομίας, μερικοί συγκύριοι θα έχουν κάθετες ιδιοκτησίες και άλλοι θα έχουν μόνο συγκυριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων

χωρίς κυριότητα σε αυτοτελή οικοδομήματα, πράγμα το οποίο αντίκειται στις διατάξεις του ν.δ. 1024/1971 και του άρθρου 1117 ΑΚ.

Γ. Αποτελέσματα κατάργησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο

103. Στις περιπτώσεις κατάργησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητο λόγω απαλλοτρίωσης ολοκλήρου του ακινήτου ή τμήματος αυτού για δημόσια ωφέλεια για οποιονδήποτε λόγο και ειδικότερα για ρυμοτομία, στο υπόλοιπο ακίνητο αναβιώνει ο κανόνας των άρθρων 953 και 954 παρ. 1 αρ. 1 ΑΚ «τα επικείμενα είναι τοις υποκειμένοις» στην κλασική του μορφή και οι συγκύριοι του εδάφους είναι και συγκύριοι των αυτοτελών οικοδομημάτων που διασώθηκαν.

104. Για να περιορίζονται στο ελάχιστο δυνατόν οι καταργήσεις καθέτων ιδιοκτησιών λόγω ρυμοτομίας και για να μη δυσχεραίνεται ο πολεοδομικός σχεδιασμός και η εφαρμογή λειτουργικών ρυμοτομικών σχεδίων από αντιδράσεις συγκυρίων ακινήτων που έχουν υπαχθεί σε κάθετη ιδιοκτησία που καταργείται λόγω ρυμοτομίας πρέπει να διατηρηθεί η απαγόρευση σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης, με εξαίρεση μόνο τις περιοχές που εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 27 παρ. 2 του ν. 2831/2000.

Δ. Τύχη οριζόντιας ιδιοκτησίας λόγω προσκύρωσης ακινήτου

105. Αν με τη ρυμοτομία ακινήτου, τμήμα του, χωρίς οικοδομή σ' αυτό προσκυρωθεί και ενσωματωθεί σε ακίνητο το οποίο έχει υπαχθεί σε οριζόντια ιδιοκτησία, το προσκυρούμενο ακίνητο καθίσταται με το ακίνητο στο οποίο προσκυρώνεται μία ενιαία εδαφική έκταση, η οποία ανήκει στους συγκυρίους του ακινήτου το οποίο γίνεται η προσκύρωση, με τα ποσοστά συγκυριότητας που έχει κάθε ένας στο ακίνητο αυτό, ενώ η οριζόντια ιδιοκτησία στο ακίνητο συνεχίζεται με μεταβολή μόνο του ενός συνθετικού της υλικού στοιχείου, του εδάφους, ως προς την έκταση και το σχήμα.

106. Στην περίπτωση αυτή θα χρειαστεί να γίνει τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας στο ακίνητο, στο οποίο ενσωματώθηκε λόγω προσκλώσεως άλλο ακίνητο, στην οποία θα αναγράφεται η νέα έκταση του οικοπέδου που προκύπτει μετά τη προσκύρωση και θα γίνει και περιγραφή του οικοπέδου με τις νέες πλευρικές του διαστάσεις

107. Αν με τη ρυμοτομία ακινήτου, τμήμα του, στο οποίο υπάρχει οικοδομή, προσκυρωθεί και ενσωματωθεί σε ακίνητο που έχει υπαχθεί σε οριζόντια ιδιοκτησία, αυτό καθίσταται με το ακίνητο στο οποίο προσκυρώνεται ένα ενιαίο ακίνητο και ανήκει στους συγκυρίους του ακινήτου, με τα ποσοστά συγκυριότητας που έχει καθένας στο ακίνητο, ενώ η οριζόντια ιδιοκτησία σ' αυτό συνεχίζεται με διαφοροποίηση της έκτασης και του σχήματος του εδάφους και με πιθανή διαφοροποίηση του αριθμού των οριζοντίων ιδιοκτησιών του ακινήτου, αν αναγνωρισθεί και η οικοδομή που βρίσκεται στο τμήμα του ακινήτου που προσκυρώνεται ως οριζόντια

ιδιοκτησία.

108. Στην περίπτωση αυτή θα χρειαστεί να γίνει τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας στο ακίνητο, στην οποία θα αναγραφεί η νέα έκταση του οικοπέδου που προκύπτει μετά την προσκύρωση, θα αναγνωριστεί τυχόν ως χωριστή ιδιοκτησία του ακινήτου η οικοδομή που βρίσκεται στο τμήμα που προσκυρώθηκε, αν δεν παραμείνει ως κοινόκτητη και θα προσδιοριστεί το ποσοστό συγκυριότητας που θα έχει η νέα χωριστή ιδιοκτησία στο όλο οικόπεδο και στα κοινά μέρη των οικοδομών που θα προέλθει από ανακατανομή των ποσοστών συγκυριότητας, τα οποία ανήκουν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες του ακινήτου, καθώς και η κατανομή αυτής μεταξύ των συγκυρίων.

Ε. Τύχη της κάθετης ιδιοκτησίας λόγω προσκύρωσης ακινήτου

109. Αν με τη ρυμοτομία ακινήτου, τμήμα του, χωρίς οικοδομή σ' αυτό, προσκυρωθεί και ενσωματωθεί σε ακίνητο το οποίο έχει υπαχθεί σε κάθετη ιδιοκτησία, αυτό καθίσταται με το ακίνητο στο οποίο προσκυρώνεται μία ενιαία εδαφική έκταση, η οποία ανήκει στους συγκυρίους του ακινήτου στο οποίο γίνεται η προσκύρωση με τα ποσοστά συγκυριότητας που έχει κάθε ένας στο ακίνητο αυτό και γίνεται κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος του ενιαίου οικοπέδου, ενώ η κάθετη ιδιοκτησία συνεχίζεται στο ακίνητο με διαφοροποίηση μόνο του ενός συνθετικού της υλικού στοιχείου, του εδάφους, ως προς την έκταση και το σχήμα.

110. Στη περίπτωση αυτή θα χρειαστεί να γίνει τροποποίηση της πράξης σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας, στην οποία θα αναγράφεται η νέα έκταση του οικοπέδου, που προκύπτει μετά την προσκύρωση, θα γίνει περιγραφή αυτού με τις νέες πλευρικές του διαστάσεις και ενδεχομένως θα γίνει και ρύθμιση της χρήσης αυτού.

111. Αν με τη ρυμοτομία ακινήτου, τμήμα του, στο οποίο υπάρχει οικοδομή, προσκυρωθεί και ενσωματωθεί σε ακίνητο που έχει υπαχθεί σε κάθετη ιδιοκτησία, καθίσταται με το ακίνητο στο οποίο προσκυρώνεται ένα ενιαίο ακίνητο και ανήκει στους συγκυρίους του ακινήτου στο οποίο προσκυρώνεται με τα ποσοστά συγκυριότητας που έχει καθένας στο ακίνητο, ενώ η κάθετη ιδιοκτησία σ' αυτό συνεχίζεται με διαφοροποίηση της έκτασης και του σχήματος τους εδάφους και πιθανώς και του αριθμού των καθέτων αυτού ιδιοκτησιών, αν η οικοδομή που προστέθηκε στο ακίνητο αναγνωριστεί με ποσοστό εξ' αδιαιρέτου του οικοπέδου ως νέα κάθετη ιδιοκτησία του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή θα χρειαστεί να γίνει τροποποίηση της πράξης κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο, στην οποία θα αναγραφεί η νέα έκταση του οικοπέδου που προκύπτει μετά την προσκύρωση, θα αναγνωριστεί τυχόν ως κάθετη ιδιοκτησία του ακινήτου η οικοδομή που βρίσκεται στο τμήμα που προσκυρώθηκε, αν δεν παραμείνει ως κοινόκτητη και θα προσδιοριστεί το ποσοστό συγκυριότητας που θα έχει η νέα κάθετη ιδιοκτησία στο οικόπεδο και στα κοινά μέρη των αυτοτελών οικοδομημάτων, το οποίο θα προέλθει από ανακατανομή των ποσοστών

συγκυριότητας εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, που έχουν άλλες κάθετες ιδιοκτησίες του ακινήτου, καθώς και κατανομή αυτής μεταξύ των συγκυρίων του ακινήτου.

Digesta - Freelaw.gr