

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Βαθμός Προτεραιότητας :

Αριθ. Πρωτ. 3

Αθήναι - 2 ΜΑΙ. 1985

198

Πρὸς

τόν Συμβολαιογραφικόν Σύλλογον

Ἐφετείου Πατρῶν

εἰς Πάτρας

Ἐχω τήν τιμήν νά σας γνωρίσω ὅτι, ἡ ἐπί τοῦ θέματος, περί τοῦ ὁποίου τό ἐρώτημα τοῦ ὑπ' ἀριθ. πρωτ. 38/7.3.1985 ἐγγράφου σας, γνώμη μου εἶναι ἡ ἀκόλουθος.

Βάσει τῶν διατάξεων τῶν ἀρθρῶν 1, 2 παρ.1 καί 5 ἐδ. α' τοῦ, διατηρηθέντος ἐν ἰσχύει καί μετά τήν εἰσαγωγήν τοῦ Α.Κ. (ἀρθρ. 54 Εἰσ.ΝΑΚ) Ν.3741/1929 "περί ἰδιοκτησίας κατ' ὄροφους" καί τῶν ἀρθρ. 1 καί 2 τοῦ Ν.Δ.1024/1974 "περί διηρημένης ἰδιοκτησίας ἐπί οἰκοδομημάτων ἀνεγειρομένων ἐπί ἐνιαίου οἰκοπέδου", ὡς ἐκ τῆς διατυπώσεως αὐτῶν σαφῶς συνάγεται, ἡ κατ' ὄροφον ἢ κατ' οἰκοδομήματα ἰδιοκτησία εἰς τήν χώραν μας, δύναται νά λάβῃ μίαν ἐκ τῶν ἀκολουθῶσιν μορφῶν.

1) Τήν μορφήν τῆς ὀριζόντιου ἰδιοκτησίας Ν.3741/1929, κατὰ τήν ὁποίαν ἐπί ἐνιαίου οἰκοδομήματος συνιστῶνται πλείονες αὐτοτελεῖς ἰδιοκτησίαι ἐπί ὀρόφων ἢ διαμερισμάτων ὀρόφων. Ἡ διηρημένη κυριότης αὐτῆς τῆς μορφῆς (κατ' ὄροφον ἢ κατὰ διαμέρισμα ἰδιοκτησία) ἐγκύρως συνιστᾶται ἐπί παντός οἰκοδομήματος ἐντός συναλλαγῆς, εἴτε ἐντός, εἴτε ἐκτός σχεδίου πόλεως κειμένου. Ὡστε ὅταν ἐπί ἀγροτεμαχίου ἔχουν λ.χ. ἀνε-

γερθη δύο ή πλείονα διαμερίσματα εν επαφή, αποτελούντα ενιαίον οικοδόμημα, ή σύστασις επ'αυτών χωριστής ιδιοκτησίας είναι απολύτως έγκυρος και ισχυρά.

2) Τήν μορφήν της καθέτου συνιδιοκτησίας Ν.Δ.1024/1971, κατά τήν όποίαν επί χωριστών οικοδομημάτων, ανεγερθέντων επί κοινοῦ γηπέδου σκοπεῖται ή σύστασις διακεκριμένων ιδιοκτησιῶν, εις τρόπον ὥστε έκαστον χωριστόν οικοδόμημα ν' αποτελέσῃ αὐτοτελή ιδιοκτησίαν.

Ἡ σύμβασις ή ή μονομερής δικαιοπραξία, ή οποία έχει ὡς ἀντικείμενον τήν δημιουργίαν χωριστών ιδιοκτησιῶν αὐτῆς τῆς μορφῆς, ήδη μετά τῶ Ν.Δ.1024/1971 δέν ισχύει επί ἀκινήτων έκτός σχεδίου πόλεως, εἰ μή μόνον εἰς τὰς ἑξῆς τρεῖς περιπτώσεις:

α) Ἐάν πρόκειται δι' ἀκίνητα κείμενά εἰς περιοχήν ζωνῶν Ἐνεργοῦ Πολεοδομίας (Ν.Δ.1003/1971).

β) Ἐάν πρόκειται δι' οικοδομήματα ἀνεγειρόμενά κατά τῶ σύστημα τῆς Ἐλευθέρας Δομήσεως (Α.Ν.395/1968). καί

γ) Ἐάν πρόκειται δι' ἀκίνητα κείμενα εἰς περιοχήν διά τήν ὅποίαν ἔχουν καθορισθῆ ὄροι δομήσεως, συμφώνως πρός τῶ ἀρθρον 1 Α.Ν.625/1968 (βλ. Π.Κωνσταντόπουλον Ἡ δροφοκῆσις ἐν Ἑλλάδι σελ.88 καί ἐπόμε.).

Ἐκ τούτων ὁμως δέν ἔπεται ὅτι ή δικαιοπραξία, διά τῆς ὁποίας συνιστῶνται χωρισταί ιδιοκτησίαι Ν.Δ.1024/1971 ὅπως ἀναβλητικήν αἴρεσιν (λ.χ. τήν αἴρεσιν τοῦ καθορισμοῦ ὄρων δομήσεως εἰς τήν περιοχήν τοῦ ἀκινήτου μέλλοντικῶς) είναι ἀνίσχυρος. Ἐπί πλέον όταν ἔχη ταυτοχρόνως καί τήν ἐννοίαν τοῦ καθορισμοῦ τρόπου χρήσεως τοῦ κοινοῦ γηπέδου ἀπό τοῦδε (Α.Ν.361).

3) Τρίτη περίπτωση συνθέτου μορφής είναι εκείνη, κατά την οποία επί χωριστών οικοδομημάτων ανεγερθέντων επί ενιαίου γηπέδου, επιχειρείται συγχρόνως ή σύστασις καθέτου συνιδιοκτησίας Ν.Δ.1024/1971 και οριζοντίου Ιδιοκτησίας Ν.3741/1929 π.χ. Το εν οικοδόμημα περιέρχεται εξ ολοκλήρου εις τόν ένα συγκύριον, ενϋ τó δεύτερον χωρίζεται κατ'όρους ή κατά διαμερίσματα. Καί εις τήν τρίτην περίπτωσιν αὐτήν Ισχύουν τά ως ἄνω ὑπό τόν ἀρ.2 ἐκτεθέντα.

Ὁ Γνωμοδοτῶν Εἰσαγγελεὺς



Παναγιώτης Ταρασουλάς

Ἀντεισαγγελεὺς Ἀρείου Πάγου