

Χρίστος Α. Κούσουλας
Καθηγητής Αστικού Δικαίου
Τμήμα Νομικής της Σχολής Ν.Ο.Π.Ε.
Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
Ιδιωτ.: τηλ. - fax 2310 / 34 25 73
Κιν.: 6944 / 51 28 07
e-Mail: koussoul@law.auth.gr
Πολυτεχνείου 24
54625 Θεσσαλονίκη

ΚΩΔ.: ΣυμβΣυλληρακλ.Γνωμοδ.2012

**Σύσταση και Μεταβίβαση
Οριζόντιων και Κάθετων Ιδιοκτησιών
σε ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις**
(Ν. 4014/2011)**

Θεσσαλονίκη
2012

** Η παρούσα αποτελεί περιεχόμενο γνωμοδότησης η οποία συντάχθηκε κατόπιν αιτήματος της κ. Στυλιανής Αρχοντάκη, Προέδρου του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Κρήτης.

Ευχαριστώ θερμά τον κ. Αθανάσιο Αλμπάνη, επίτιμο Πρόεδρο του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Λάρισας, για τις πολύτιμες και εποικοδομητικές συζητήσεις που είχαμε σχετικά με τα νομικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι συμβολαιογράφοι κατά την εφαρμογή του Ν. 4014/2011.

Π Ι Ν Α Κ Α Σ Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Ω Ν

§ 1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις	9
§ 2. Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία· εισαγωγικές παρατηρήσεις	11
I. Γενικά	11
II. Έννοιες και μορφές	12
III. Τρόποι σύστασης	17
IV. Η μετατροπή της συνήθους κυριότητας σε ιδιόμορφη κυριότητα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας	20
V. Τα αντικείμενα χωριστής κυριότητας και αναγκαστικής συγκυριότητας	23
1) Η χωριστή κυριότητα στον αυτοτελή «χώρο» της οριζόντιας ιδιοκτησίας και στο κτίσμα της κάθετης ιδιοκτησίας	23
2) Η συγκυριότητα στα «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου	29
§ 3. Οι αυθαίρετες κατασκευές και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ως νομικά εμπόδια σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων και, ειδικά, οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών	32
§ 4. Η απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων και, ειδικά, οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών σε ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις (Άρθρα 23 έως 24 ^α Ν. 4014/2011)	34
I. Γενικές παρατηρήσεις	34
II. Η γενική απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με πολεοδομικές παραβάσεις (Άρθρο 23 § 1 Ν. 4014/2011)	35
1) Γενικά	35
2) Η δομή και η έκταση της απαγόρευσης	35
III. Θεμελιώδη προβλήματα από την απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών με βάση το άρθρο 23 § 1 Ν. 4014/2011.	41
1) Γενικά	41
2) Τα προβλήματα από τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 23 § 1 Ν. 4014/2011	42
IV. Οι συναφείς ρυθμίσεις για την υποχρέωση υποβολής υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού (Άρθρο 23 § 4 Ν. 4014/2011)	46
1) Γενικά	46
2) Η ρύθμιση του άρθρου 23 § 4 Ν. 4014/2011 και τα προβλή- ματά της	47

A) Το περιεχόμενο της ρύθμισης του άρθρου 23 § 4 Ν. 4014/2011	47
B) Η ρύθμιση του άρθρου 23 § 4 Ν. 4014/2011 αναφορικά με τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων, γενικά	47
Γ) Ειδικά, η υποχρέωση υποβολής υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού κατά τη σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας	53
(α) Η διατύπωση και οι ατέλειες του άρθρου 23 § 4 Ν. 4014/2011	53
(β) Συμπεράσματα	57
Δ) Η σύνδεση της υποχρέωσης υποβολής υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού με τις μεταγραφές και τις καταχωρίσεις στα Κτηματολογικά Βιβλία	59
V. Τελικά συμπεράσματα	60
1) Το αντικείμενο των πολεοδομικών παραβάσεων που οδηγούν σε απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών καθώς και εμπράγματων δικαιωμάτων, γενικά	60
2) Οι προϋποθέσεις και η έκταση εφαρμογής της απαγόρευσης του άρθρου 23 § 1 Ν. 4014/2011 στις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες	64
§ 5. Η κατ' εξαίρεση επιτρεπτή σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας παρά την ύπαρξη πολεοδομικών παραβάσεων (Άρθρο 23 § 2 Ν. 4014/2011)	69
I. Γενικά	69
II. Ακίνητα – Πολεοδομικές παραβάσεις προ του 1955 (Άρθρο 23 § 2 περ. α' Ν. 4014/2011)	69
III. Ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις που εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση με το ν. 1337/1983 (Άρθρο 23 § 2 περ. β' Ν. 4014/2011)	71
IV. Ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις που έχουν νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις του άρθρου 16 § 5 ν. 1337/1983 ή του άρθρου 22 § 3 Ν. 1577/1985 και του άρθρου 9 §§ 8 και 10 Ν. 1512/1985 (Άρθρο 23 § 2 περ. γ' Ν. 4014/2011)	73
V. Ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις των οποίων ακινήτων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση σύμφωνα με τα άρθρα 15, 16, 17, 20 και 21 Ν. 1337/1983, όπως ίσχυαν κατά την εισαγωγή του Ν.	

4014/2011, χωρίς να έχει απορριφθεί με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση (Άρθρο 23 § 2 περ. δ' Ν. 4014/2011)	73
VI. Ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του Ν. 3775/2009 ή του Ν. 3843/2010 και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σ' αυτές (Άρθρο 23 § 2 περ. ε' Ν. 4014/2011)	74
1) Γενικά – Το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 23 § 2 περ. ε' Ν. 4014/2011	74
2) Η πολεοδομική τακτοποίηση κατά τις διατάξεις του Ν. 3775/2009	75
A) Οι χώροι και οι κατασκευές που υπάγονταν στην πολεοδομική τακτοποίηση	75
B) Θέματα και προβλήματα από την πολεοδομική τακτοποίηση	76
(α) Γενικά	76
(β) Ιδιαίτερα θέματα	77
3) Η πολεοδομική τακτοποίηση κατά τις διατάξεις του Ν. 3843/2010	81
A) Γενικά – Αντικείμενα της πολεοδομικής τακτοποίησης .	81
B) Θέματα και προβλήματα από την πολεοδομική τακτοποίηση	83
(α) Γενικά	83
(β) Ιδιαίτερα θέματα	84
VII. Ακίνητα για τα οποία έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προβλέπεται στο άρθρο 24 § 6 Ν. 4014/2011, και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στο Ν. 4014/2011 (Άρθρο 23 § 2 περ. στ' Ν. 4014/2011)	87
1) Γενικά	87
2) Τα αντικείμενα της πολεοδομικής τακτοποίησης· γενική θεώρηση	88
3) Η νομική κατάσταση και ειδικά οι εμπράγματα σχέσεις επί των ακινήτων μετά τις πολεοδομικές παραβάσεις	93
4) Οι δικαιούχοι προς υποβολή αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης	95
5) Η προθεσμία υποβολής της αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης	98

6) Ο χρόνος ολοκλήρωσης της πολεοδομικής τακτοποίησης – Ο χρόνος έναρξης της δυνατότητας κατάρτισης εμπράγματων δικαιοπραξιών	98
7) Περιεχόμενο και χρονική διάσταση της πολεοδομικής τακτοποίησης	100
8) Συνέπειες της πολεοδομικής τακτοποίησης για τη νομική κατάσταση των πολεοδομικά αυθαίρετων κτισμάτων και χώρων	102
§ 6. Η επίδραση της πολεοδομικής τακτοποίησης στη σύσταση και μεταβίβαση των οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών	106
I. Γενικά	106
II. Σύσταση νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας	106
1) Γενικά	106
2) Κατιδίαν περιπτώσεις	108
3) Το συναφές πρόβλημα της ισχυροποίησης ανίσχυρης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας	110
III. Η συζητούμενη αναγκαιότητα σύστασης νέας οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας καθώς και τροποποίησης υφιστάμενης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, μετά την πολεοδομική τακτοποίηση	111
1) Γενικά	111
2) Η δυνατότητα σύστασης και τροποποίησης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών	111
3) Η δυνατότητα παράλειψης της σύστασης και τροποποίησης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών	113
IV. Μεταβίβαση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας με πολεοδομικά τακτοποιημένα κτίσματα και χώρους	115
V. Θέματα Κτηματολογίου	117
§ 7. Κατιδίαν περιπτώσεις τακτοποίησης πολεοδομικών παραβάσεων και η συνάρτησή της με θέματα οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών	117
I. Γενικά	117
II. Πολεοδομικές παραβάσεις σε οικοδομές υπαγόμενες στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας	118
1) Πολεοδομικές παραβάσεις επί του δώματος οικοδομής.	118
A) Γενικά – Τα επί του δώματος δικαιώματα	118
B) Πολεοδομικές παραβάσεις κατά την άσκηση του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής επί του δώματος και από τον φορέα του δικαιώματος.	118

(α) Φύση, φορέας και ουσία του δικαιώματος επέκτασης οικοδομής γενικά και ειδικά επί του δώματος	118
(β) Αυθαίρετο κατασκεύασμα επί του δώματος	122
Γ) Αυθαίρετη κατασκευή επί του δώματος από πρόσωπο στερούμενο του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής	125
Δ) Αλλαγή χρήσης πολεοδομικά νόμιμου κτίσματος επί του δώματος	125
Ε) Αυθαίρετη κατάληψη τμήματος δώματος με επέκταση κτίσματος οριζόντιας ιδιοκτησίας	127
2) Πολεοδομικές παραβάσεις σε κοινόκτητο τμήμα του οικοπέδου και ιδιαίτερα η κατασκευή αυτοτελούς κτίσματος παραπλεύρως της αρχικής οικοδομής	129
3) Πολεοδομικές παραβάσεις στην πυλωτή οικοδομής	130
4) Κατασκευή οικοδομής άνευ άδειας ή καθ' υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους	132
5) Πολεοδομικές παραβάσεις σε εσωτερικά κοινά μέρη της οικοδομής	132
6) Πολεοδομικές παραβάσεις στην εξωτερική όψη της οικοδομής	133
7) Πολεοδομικές παραβάσεις στους ημιυπαίθριους χώρους και εξώστες της οικοδομής	134
8) Πολεοδομικές παραβάσεις κατά τις ανακατασκευές ορόφων ή διαμερισμάτων οικοδομής	137
9) Υπόγεια επέκταση οικοδομής – Ανόρυξη υπογείου	138
10) Αλλαγή της χρήσης υπόγειων χώρων και αποθηκών	138
III. Πολεοδομικές παραβάσεις στη «γνήσια – αμιγή» κάθετη ιδιοκτησία	140
1) Γενικά	140
2) Κατιδίαν θέματα πολεοδομικών παραβάσεων	142
§ 8. Η νομική τύχη των οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών μετά την πάροδο του χρόνου ισχύος της πολεοδομικής τακτοποίησης	149
§ 9. Συμπεράσματα	158
Βιβλιογραφία	163

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

I. Ρυθμίσεις του Γ.Ο.Κ. '85	165
II. Ρυθμίσεις του Ν. 4067/2012	187
III. Οι ρυθμίσεις των άρθρων 15 έως 23 Ν. 1337/1983	215
IV. Τα άρθρα 40 – 41 Ν. 3775/2009	239
V. Νόμος 3843/2010	245
VI. Τα άρθρα 23 έως 24 ^α Ν. 4014/2011	269

§ 1. Εισαγωγικές παρατηρήσεις.

Τα τελευταία έτη ο Έλληνας νομοθέτης προσεπάθησε να παρεμποδίσει την αυθαίρετη δόμηση και για το σκοπό αυτό καθιέρωσε, μεταξύ άλλων, την απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων που βαρύνονται με αυθαίρετες κατασκευές ή κατασκευές με αυθαίρετα τροποποιημένη τη χρήση τους¹. Σ' αυτή δε την απαγόρευση εντάσσεται και η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών. Ωστόσο, αυτή η απαγόρευση από μόνη της και χωρίς την ενεργή συμμετοχή των πολεοδομικών υπηρεσιών και, κυρίως, χωρίς έλεγχο των οικοδομικών εργασιών αποδείχθηκε παντελώς ανεπαρκής. Αποδείχθηκε ότι υπάρχει τεράστιος αριθμός ακινήτων βαρυνόμενων με αυθαίρετες κατασκευές ή κατασκευές με αυθαίρετα τροποποιημένη τη χρήση τους. Έτσι, η απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων βαρυνόμενων με πολεοδομικές παραβάσεις οδήγησε σε εκτεταμένη δυσχέραση των συναλλαγών για πλήθος ακινήτων, κάποιες φορές και χωρίς υπαιτιότητα κάποιων συναλλασσομένων και ιδίως με ανυπαίτια άγνοια των πολεοδομικών παραβάσεων εκμέρους συναλλασσομένων. Κατόπιν αυτού το ελληνικό κράτος έκρινε ότι επιβαλλόταν όπως διευθετηθεί το θέμα της χρήσης των πολεοδομικά αυθαίρετων κατασκευών με σύγχρονο οικονομικό όφελος του ελληνικού δημοσίου. Έτσι θεσπίστηκε η πολεοδομική τακτοποίηση των πολεοδομικά αυθαίρετων κατασκευών με τους βασικούς νόμους 3775/2009, 3843/2010 και 4014/2011. Αλλά η διατύπωση αυτών των νόμων οδήγησε σε σωρεία νομικών προβλημάτων, τα οποία κορυφώθηκαν με τη ρύθμιση του άρθρου 23 ν. 4067/2012, που αναφέρει την απεριόριστη «νομιμοποίηση» κτιρίων ή τμημάτων τους τα οποία νομιμοποιήθηκαν με το άρθρο 23 § 2 ν. 4014/2012. Τα βασικότερα απ' αυτά τα προβλήματα, επικεντρωμένα στις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες, αποτελούν αντικείμενο της παρούσας γνωμοδότησης.

Αντικείμενο της παρούσας γνωμοδότησης δεν είναι ο προσδιορισμός των κατιδιών περιπτώσεων αυθαίρετων κατασκευών καθώς και κατασκευών επί των οποίων έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, τα οποία θέματα αντιμετωπίζονται με την πολεοδομική νομοθεσία. Αντίθετα,

¹. Βλ. Α.Π. 265/2004, ΕλλΔνη 2005, 428 επ.

εκκινώντας από τη νομική έννοια των αυθαίρετων κατασκευών καθώς και κατασκευών επί των οποίων έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ελέγχεται, κυρίως, αν επί των αντίστοιχων ακινήτων επιτρέπεται η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων και, ειδικότερα, οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, ο χρόνος κατά τον οποίο είναι δυνατή η σύσταση και η μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, ο χρόνος σύστασης τους καθώς και ο χρόνος διατήρησης αυτών.

Όταν τίθενται τόσο σημαντικά θέματα, όπως το θέμα της σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων και, ιδιαίτερα, οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών σε ακίνητα με πολεοδομικά τακτοποιημένες αυθαίρετες κατασκευές ή κατασκευές με αυθαίρετα τροποποιημένη τη χρήση τους πρέπει να ακολουθούνται ορισμένοι βασικοί κανόνες:

(α) Καταρχήν, επιβάλλεται να εφαρμόζονται με επιμέλεια οι νομικές διατάξεις για τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων και, ειδικά, για τις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες και να ακολουθείται η κρατούσα ερμηνεία αυτών, όπως διαμορφώθηκε τόσο από τη νομολογία όσο και από θεωρία. Αποκλίσεις πρέπει να γίνονται δεκτές μόνο με επαρκή αιτιολογία, **Δεν επιτρέπεται, πάντως, αλλοίωσής τους με τεχνικές κρίσεις.**

(β) Προϋποτίθεται ότι σε κάθε περίπτωση πρέπει να συντρέχουν τόσο οι γενικές και ειδικές προϋποθέσεις σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων όσο και οι ειδικές προϋποθέσεις της ειδικής νομοθεσίας για τις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες (βλ. κυρίως ΑΚ 953, 954, 1000, 1002, 1117 ν. 3741/1929, ν.δ. 1024/1971 κλπ.)

(γ) Το κύρος των συμφωνιών για τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων καθώς και των συμφωνιών για τη σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών και τις σχέσεις των φορέων των δικαιωμάτων μεταξύ τους **δεν εξαρτάται από τη συμφωνία τους με τις πολεοδομικές διατάξεις**, εκτός αν από τις πολεοδομικές διατάξεις συνάγεται το αντίθετο, ρητά ή ερμηνευτικά.

(δ) Η πολεοδομική νομοθεσία ενδέχεται να αλλοιώνει τη νομοθεσία για τις εμπράγματες σχέσεις επί ακινήτων καθώς και αυτές τις ίδιες τις εμπράγματες σχέσεις επί των ακινήτων μόνο εφόσον περιέχει ρυθμίσεις σαφείς, συγκεκριμένες και

σύμφωνες με το σύνταγμα.

(ε) Πράξεις πολεοδομικής αρχής δεν αλλοιώνουν τις εμπράγματα σχέσεις επί ακινήτων.

(στ) Τεχνικά θέματα που επιλύονται νομοθετικά (π.χ. πότε μία κατασκευή είναι αυθαίρετη) **δεν επιτρέπεται να αλλοιώνονται με κρίσεις είτε τεχνικών είτε και νομικών.** Μόνο όταν χρησιμοποιούνται αόριστες νομικές έννοιες σε νόμο με τον οποίο επιλύονται τεχνικά θέματα επιτρέπεται και επιβάλλεται η ερμηνεία αυτών.

Δυστυχώς, εκ των προτέρων πρέπει να επισημανθεί και θα καταδειχθεί στη συνέχεια ότι **η πολεοδομική νομοθεσία είναι ιδιαίτερα ατελής** σε σχέση με τις ρυθμίσεις που προβλέπουν τόσο τη διάθεση ακινήτων στα οποία υπάρχουν πολεοδομικές παραβάσεις όσο και τη διαμόρφωση των εμπράγματων σχέσεων μετά την πολεοδομική τακτοποίηση αυτών των ακινήτων. Τα δε προβλήματα που προκύπτουν από τη νομοθεσία για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων είναι πολλά, σύνθετα και σημαντικά.

Τέλος, επιβάλλεται να επισημανθεί, ότι **η πληθώρα των δυνατών μορφών πολεοδομικών παραβάσεων** σε οικοδομές και ενγένη σε ακίνητα διεπόμενα από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας αλλά και **η σύνδεσή τους με την πληθώρα των δυνατών εμπράγματων σχέσεων και των πολεοδομικών παραβάσεων** επί ακινήτων **αποκλείει την εξαντλητική απαρίθμηση** όλων των δυνατών μορφών σύνδεσης των οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών με πολεοδομικές παραβάσεις και τις επιβαλλόμενες αντίστοιχες λύσεις.

§ 2. Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία· εισαγωγικές παρατηρήσεις.

I. Γενικά.

Κατά τη μέχρι σήμερα αντιμετώπιση των θεμάτων σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών σε οικοδομές με πολεοδομικές παραβάσεις παραγνωρίζεται συχνά η βασική θεματική, όπως είναι οι έννοιες και οι μορφές της οριζόντιας και της κάθετης ιδιοκτησίας, οι τρόποι σύστασης αυτών, η επίδραση που έχει στο νομικό καθεστώς ενός ακινήτου η σύσταση ακόμη και μιας μόνο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και, τέλος, η διάκριση μεταξύ

των αντικειμένων χωριστής κυριότητας από τα αντικείμενα αναγκαστικής συγκυριότητας. Αυτά τα θέματα αποτελούν τη βάση για την επίλυση πολλών προβλημάτων απ' αυτά που ανακύπτουν κατά τη σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών σε οικοδομές με πολεοδομικές παραβάσεις και γι' αυτόν το λόγο σ' αυτά τα θέματα γίνεται αναγκαστικά συχνή αναφορά σε πολλά σημεία της γνωμοδότησης. Έτσι, κρίθηκε σκόπιμο, αυτά τα θέματα να προταχθούν σε συντομία.

II. Έννοιες και μορφές².

Η αντιμετώπιση του θέματος της παρούσας γνωμοδότησης προϋποθέτει πριν απ' όλα σαφήνεια ως προς την έννοια της οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας καθώς και ορισμένων ιδιότυπων μορφών τους.

Ως **«οριζόντια ιδιοκτησία»** (ή, αλλιώς, **«οροφοκτησία»** ή **«οριζόντια συνιδιοκτησία»** ή **«ιδιοκτησία κατ' ορόφους»³**) καλείται κατά την κρατούσα άποψη⁴ μία ιδιαίτερη μορφή κυριότητας πάνω σε ακίνητο, η οποία κυριότητα συντίθεται υποχρεωτικά από δύο στοιχεία: (α') την κυριότητα⁵ σε αυτοτελή «όροφο» οικοδομής ή σε αυτοτελές «διαμέρισμα» ή άλλο (υπέργειο, ισόγειο ή υπόγειο)

². Βλ. **Κούσουλα Χρ.**, ΣυμβΕπιθ. 2005, 931 επ.

³. Για τη χρησιμοποιούμενη ορολογία βλ. πρώτα – πρώτα το ν. 3741/1929, στον τίτλο του οποίου γίνεται λόγος για «ιδιοκτησία κατ' ορόφους», και τον παράτιτλο του άρθρου 1002 ΑΚ, όπου χρησιμοποιείται ο όρος «ιδιοκτησία ορόφου». Βλ. επίσης τον τίτλο του Κεφαλαίου Ζ' του ν.δ. 1003/1971, όπου γίνεται λόγος για «οριζόντια ιδιοκτησία». Βλ., τέλος, **Κωνσταντόπουλο**, σελ. 50 επ.· **Μπουρνιά**, σελ. 8 επ.· **Τσετσέκο**, σελ. 63.

⁴. Βλ. **Ολ.Α.Π. 583/1983**, ΝοΒ 1984, 65· **Εφ.Αθ. 54/1997**, ΕλλΔνη 1997, 1912· **Εφ.Αθ. 2721/1996**, Αρμεν. 1996, 1502 επ. (1504)· **Εφ.Αθ. 6635/1995**, Αρμεν. 1996, 181 επ. (182)· **Εφ.Αθ. 8326/1992**, Ε.Δ.Π. 1992, 249.

⁵. Η κυριότητα αυτή ενδέχεται να είναι «αποκλειστική». Είναι, όμως, δυνατό να πρόκειται και για συγκυριότητα, όταν περισσότερα πρόσωπα είναι συγκύριοι μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας. Γι' αυτόν το λόγο δεν είναι ορθό (αν και επαναλαμβάνεται συνεχώς) να εξισώνεται η **«χωριστή»** κυριότητα με την **«αποκλειστική»** κυριότητα.

αυτοτελή χώρο της οικοδομής⁶ και (β΄) την αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος (οικόπεδο ή γήπεδο), όπου κατασκευάστηκε ή πρόκειται να κατασκευασθεί η οικοδομή⁷, καθώς και στα λοιπά (κατασκευασμένα) «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου (π.χ. τα θεμέλια, τους πρωτότοιχους, το κλιμακοστάσιο, τη στέγη κλπ.). Υποστηρίζεται, όμως, και η άποψη ότι στην έννοια της οριζόντιας ιδιοκτησίας εντάσσεται, ως τρίτο (γ΄) συστατικό στοιχείο, και η σχέση κοινωνίας μεταξύ των ιδιοκτητών – δικαιούχων των επιμέρους οριζόντιων ιδιοκτησιών⁸.

«**Κάθετη ιδιοκτησία**» (ή, αλλιώς, «**κάθετη συνιδιοκτησία**» ή «**κάθετη οικοδομοκτησία**»⁹), στην απλή της μορφή (: «**αμιγής**» ή «**απλή**» **κάθετη ιδιοκτησία**¹⁰) είναι, κατά την κρατούσα άποψη¹¹, μία ιδιαίτερη μορφή κυριότητας πάνω σε ακίνητο, η οποία κυριότητα συντίθεται υποχρεωτικά από δύο στοιχεία: (α΄) την κυριότητα¹² σ'

⁶. Για τις έννοιες του «ορόφου» και του «διαμερίσματος ορόφου» βλ. παρακ. υπό V,1.

⁷. Κατά την πάγια κρατούσα άποψη οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία είναι δυνατό να συστασθεί και σε μη οικοδομημένο (μέλλον να οικοδομηθεί) ακίνητο, οπότε η σύστασή τους τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους (ΑΚ 201). Βλ. ενδεικτ. **Ολομ. Α.Π. 23/2000**, Νόμος = ΕλλΔνη 2001, 58.

⁸. Βλ. **Καλλιμόπουλο** εις **ΕρμΑΚ**, Εισαγ. Άρθρ. 1002 και 1117 αριθ. 149· **Σπυριδάκη**, αριθ. 1.1.1. (σελ. 1) και 1.2.1. (σελ. 3 επ.).

⁹. Για τη χρησιμοποιούμενη ορολογία βλ. τον τίτλο του Κεφ. Ζ΄ και τα άρθρα 25 και 25 ν.δ. 1003/1971, όπου χρησιμοποιείται ο όρος «διηρημένη κατά κτίρια ιδιοκτησία». Βλ. επίσης τον τίτλο του ν.δ. 1024/1971, όπου χρησιμοποιείται ο όρος «διηρημένη ιδιοκτησία επί οικοδομημάτων». Βλ., τέλος, **Χριστοφιλόπουλο**, Κάθετος συνιδιοκτησία, 1976· **Βασιλείου**, Οριζόντια Ιδιοκτησία και Κάθετη συνιδιοκτησία, 2003· **Μπουρνιά**, σελ. 9· **Τσετσέκο**, σελ. 58· **Μπόσδα**, ΕλλΔνη 1987, 52 επ.· **Εφ.Αθ. 6635/1995**, Αρμεν. 1996, 181 επ. (182).

¹⁰. Βλ. **Σπυριδάκη**, αριθ. 1.2.3. (σελ. 5 επ.)· **Τσετσέκο**, σελ. 61 επ.· **Εγκ. Εισαγ. Πρωτ. Ιωαν.**, Ε.Δ.Π. 1998, 315 επ. (316).

¹¹. Βλ. **Εφ.Αθ. 2721/1996**, Αρμεν. 1996, 1502 επ. (1504)· **Εφ.Αθ. 6635/1995**, Αρμεν. 1996, 181 επ. (182).

¹². Βλ. παραπ. σημ. 4.

ένα από τουλάχιστον δύο αυτοτελή οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθούν¹³ σ' ένα ενιαίο γήπεδο - οικόπεδο και (β') την αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος (οικόπεδο ή γήπεδο), όπου κατασκευάστηκαν ή πρόκειται να κατασκευασθούν οι περισσότερες οικοδομές, καθώς και στα λοιπά (κατασκευασμένα) «κοινά» μέρα του όλου ακινήτου (π.χ. κοινό αποχετευτικό βόθρο, κοινή δορυφορική κεραία τηλεοράσεως). Υποστηρίζεται και η άποψη ότι στην έννοια της κάθετης ιδιοκτησίας εντάσσεται, ως τρίτο (γ') συστατικό στοιχείο, και η σχέση κοινωνίας μεταξύ των ιδιοκτητών – δικαιούχων των επιμέρους κάθετων ιδιοκτησιών¹⁴.

Υφίσταται, επίσης, η «**κάθετη ιδιοκτησία**» στη **σύνθετη μορφή της** («μη αμιγής» ή «**σύνθετη**» «**κάθετη ιδιοκτησία**»), η οποία περιλαμβάνει οριζόντιες ιδιοκτησίες σε τουλάχιστον ένα από τα περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθούν στο ενιαίο οικόπεδο ή γήπεδο και διέπονται από το νομικό καθεστώς της κάθετης ιδιοκτησίας (π.χ. σε ένα από τα 2 οικοδομήματα που κατασκευάστηκαν σ' ένα οικόπεδο υπάρχουν 3 διαμερίσματα, καθένα από τα οποία αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία) (βλ. άρθρο 1 § 1 ν.δ. 1024/1971: «... ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων ...»)¹⁵.

Κατ' αναλογία προς όσα υποστηρίζονται για την αμέσως παραπάνω αναφερόμενη «κάθετη ιδιοκτησία στη σύνθετη μορφή της» έχει υποστηριχθεί και η άποψη ότι είναι δυνατή και η σύσταση **οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οριζόντιας ιδιοκτησίας** (π.χ. διαίρεση ενός διαμερίσματος αποτελούντος οριζόντια ιδιοκτησία σε δύο διαμερίσματα, σε καθένα από τα οποία συνιστάται αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία)¹⁶. **Ορθότερο είναι, όμως ότι σ' αυτές τις**

¹³. Βλ. και παραπ. σημ. 6.

¹⁴. Βλ. παραπ. σημ. 7.

¹⁵. Βλ. **Σπυριδάκη**, αριθ. 1.2.3. (σελ. 5)· **Τσετσέκο**, σελ. 61 επ.· **Τσούμα**, σελ. 33· **Βασιλείου**, σελ. 52· **Α.Π. 1492/1990**, Ε.Δ.Π. 1991, 90 επ.· **Εφ.Αθ. 6635/1995**, Αρμεν. 1996, 181 επ. (182)· **Εφ.Αθ. 2721/1996**, Αρμεν. 1996, 1502 επ. (1504)· **Εγκ. 2/1998 Εισαγ. Πρωτ. Ιωαν.**, Ε.Δ.Π. 1998, 315 επ. (316).

¹⁶. Βλ. **Τσούμα**, ΝοΒ 1994, 737· **Σπυριδάκη**, αριθ. 1.2.3. (σελ. 5 σημ. 12).

περιπτώσεις δεν έχουμε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οριζόντιας ιδιοκτησίας¹⁷, αλλά διάσπαση της αρχικής οριζόντιας ιδιοκτησίας με δημιουργία περισσότερων οριζόντιων ιδιοκτησιών. Διότι η αρχική οριζόντια ιδιοκτησία παύει να υφίσταται και δημιουργούνται δύο ή περισσότερες νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες, ενώ **επί συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας σε κάθετη ιδιοκτησία συνεχίζει να υφίσταται η αρχική κάθετη ιδιοκτησία**. Γι' αυτόν το λόγο ορθότερο είναι ότι επί διαιρέσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας με τη διαδικασία σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών γεννιούνται περισσότερες νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες, ενώ παύει να υφίσταται η αρχική οριζόντια ιδιοκτησία (π.χ. επί κατατμήσεως διαμερίσματος αποτελούντος οριζόντια ιδιοκτησία με συμβολαιογραφική δήλωση κατάτμησης της αρχικής οριζόντιας ιδιοκτησίας και σύστασης δύο νέων οριζόντιων ιδιοκτησιών γεννιούνται δύο νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες, μετά την και μεταγραφή της πράξης ή την καταχώρισή της στο Κτηματολογικό Βιβλίο).

Ιδιομορφίες και ιδιαίτερα προβλήματα εμφανίζουν οι περιπτώσεις όπου **περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες κείμενες σε διαφορετικά επίπεδα ενώνονται κατασκευαστικά σε ενιαίο χώρο** και συντάσσεται και η σχετική πράξη, η οποία μεταγράφεται ή καταχωρίζεται στο Κτηματολογικό Βιβλίο (π.χ. διαμέρισμα του 3^{ου} ορόφου ενώνεται με διαμέρισμα του 4^{ου} ορόφου). Γι' αυτές τις περιπτώσεις υποστηρίζεται π.χ. ότι μέσα στην οικοδομή όπου ευρίσκονται οι δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες δημιουργείται μία «νέα οικοδομή»¹⁸. Αλλά δεν υπάρχει κανένας δικαιολογητικός λόγος ούτε οποιαδήποτε διάταξη που να δικαιολογούν αυτήν τη νομική κατασκευή. Γι' αυτόν το λόγο ορθότερο είναι ότι σε μία τέτοια περίπτωση δημιουργείται απλά μία νέα οριζόντια ιδιοκτησία. Εξάλλου, γίνεται δεκτό ότι οι επιμέρους χώροι μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι δυνατό να βρίσκονται σε διάφορα επίπεδα (ορόφους), υπό την προϋπόθεση ότι είτε θα πρόκειται για κύριο «όροφο» ή «διαμέρισμα» και δευτερεύοντα χώρο (π.χ. αποθήκη) είτε για κύριους χώρους ευρισκόμενους σε άμεση «επαφή» (π.χ.

¹⁷. Έτσι, μάλλον, η κρατούσα άποψη. Βλ. σχετ. Κωνσταντόπουλο, σελ. 75· Λιβάνη, σελ. 119.

¹⁸. Βλ. Τσετσέκο, σελ. 127.

διαμέρισμα του 2^{ου} και 3^{ου} ορόφου με εσωτερική σκάλα)¹⁹.

Νέα ενιαία οριζόντια ιδιοκτησία δημιουργείται, επιπλέον, όταν καταρτίζεται και μεταγράφεται ή καταχωρίζεται στο Κτηματολογικό Βιβλίο πράξη συνένωσης δύο ή περισσότερων οριζόντιων ιδιοκτησιών κείμενων στο αυτό επίπεδο (π.χ. όταν συνενώνονται δύο γειτονικά διαμερίσματα)²⁰.

Τέλος, νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες δημιουργούνται όταν τμήμα του χώρου της μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας (π.χ. ένα δωμάτιο) αποχωρίζεται απ' αυτήν και ενώνεται με τη διπλανή οριζόντια ιδιοκτησία. Σε μία τέτοια περίπτωση αλλοιώνονται οι αρχικές ιδιοκτησίες.

Και στις τρεις τελευταίες περιπτώσεις βασικό ερώτημα είναι, αν για τη συνένωση ή την αλλοίωση των περισσότερων οριζόντιων ιδιοκτησιών απαιτείται οπωσδήποτε και κατασκευαστική συνένωση. Τα δε προβλήματα ποικίλλουν ανάλογα και με το αν οι περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες ανήκουν κατά κυριότητα στο ίδιο πρόσωπο ή σε περισσότερα πρόσωπα.

Τέλος, τόσο η οριζόντια όσο και η κάθετη ιδιοκτησία διακρίνονται κυρίως με βάση τον αριθμό των δικαιούχων. Έτσι, γίνεται λόγος για «πολυπρόσωπη» ή «τακτική» ή «γνήσια» οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, όταν κάθε μια από τις επιμέρους οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ενός ακινήτου ανήκει σε διαφορετικό (φυσικό ή νομικό) πρόσωπο²¹. Αντίθετα, γίνεται λόγος για «μονοπρόσωπη» ή «έκτακτη» ή «μη γνήσια» ή «πλασματική» οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, όταν όλες οι επιμέρους οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ενός ακινήτου ανήκουν σε ένα (φυσικό ή νομικό) πρόσωπο²².

¹⁹. Βλ. Κούσουλα Χρ., ΣυμβΕπιθ. 2005, 936 επ. Βλ. επίσης Ζέπο, § 14 (σελ. 54 επ.)· Καλλιμόπουλο εις ΕρμΑΚ, Άρθρο 1002 αριθ. 194.

²⁰. Βλ. Τσετσέκο, σελ. 153.

²¹. Βλ. Κωνσταντόπουλο, σελ. 71· Καλλιμόπουλο εις ΕρμΑΚ, Εισαγ. Άρθρ. 1002 και 1117 αριθ. 82 επ.· Σπυριδάκη, αριθ. 1.1.2. (σελ. 2 επ.) και 1.2.2. (σελ. 4 επ.)

²². Βλ. Κωνσταντόπουλο, σελ. 72· Σπυριδάκη, αριθ. 1.1.2. (σελ. 2 επ.) και 1.2.1. (σελ. 4 επ.).

Αυτές οι διάφορες μορφές οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας είναι δυνατό να υπάρξουν τόσο κατά τη σύσταση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας όσο και μεταγενέστερα, μπορούν δε να εναλλάσσονται.

III. Τρόποι σύστασης²³.

Στο ν. 4014/2011, όπου καταρχήν προβλέπεται η απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, γίνεται **διάκριση μεταξύ της κατά οποιονδήποτε τρόπο σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων** (βλ. άρθρο 23 § 1 ν. 4014/2011) και της **δικαιοπρακτικής σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων** (βλ. άρθρο 23 § 4 ν. 4014/2011). Αυτή δε η διάκριση ισχύει και για τη σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών²⁴. Γι' αυτόν το λόγο **επιβάλλεται η σύντομη παράθεση των τρόπων σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών.**

Η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών είναι δυνατή κατά τους ακόλουθους τρόπους:

α) Με δικαιοπραξία και μάλιστα είτε με μονομερή εν ζωή δικαιοπραξία του μοναδικού κυρίου του όλου ακινήτου²⁵ είτε με σύμβαση [(α) μεταξύ όλων των συγκυρίων του όλου ακινήτου ή (β) μεταξύ των συγκυρίων του όλου ακινήτου ή του αποκλειστικού κυρίου του όλου ακινήτου με τρίτον ή τρίτους]²⁶ είτε με δωρεά αιτία θανάτου²⁷ είτε με διάταξη τελευταίας βούλησης του μόνου κυρίου του όλου ακινήτου²⁸ είτε με νέμηση ανιόντος²⁹.

²³. Βλ. Κούσουλα Χρ., ΣυμβΕπιθ. 2005, 932 επ.

²⁴. Βλ. παρακ. § 4.

²⁵. Βλ. Σπυριδάκη, αριθ. 44 (σελ. 91 επ.).

²⁶. Βλ. Καράση εις Γεωργιάδης – Σταθόπουλος, Α.Κ., τ. V, Άρθρο 1117 αριθ. 10 επ.· Σπυριδάκη, αριθ. 45 επ. (σελ. 96 επ.).

²⁷. Βλ. Σπυριδάκη, αριθ. 48.9.1 (σελ. 113).

²⁸. Βλ. Ζέπο, § 17 (σελ. 63)· Κωνσταντόπουλο, σελ. 123 επ.· Σπυριδάκη, αριθ. 48 (σελ. 110 επ.)· Α.Π. 115/1999, ΕλλΔνη 2000, 1028· Εφ.Αθ. 9144/1991, ΕλλΔνη 1993, 1503· Μον.Πρωτ.Αθ. 7009/1997,

β) Με βάση το Νόμο 1562/1985 - Σύμβαση ύστερα από δικαστική απόφαση επί αγωγής της πλειοψηφίας του 65% των συγκυρίων³⁰.

γ) Με δικαστική απόφαση αυτούσιας διανομής ακινήτου³¹,

δ) Με διοικητική πράξη (π.χ. Π.Ε.)³².

ε) Με βάση το Νόμο 2308/1995 «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις» (Φ.Ε.Κ. Α΄, 114/15.6.1995), όπως τροποποιήθηκε, **και το Ν. 2664/1998** «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (Φ.Ε.Κ. Α΄, 275/3.12.1998), γεγονός που συχνά παραγνωρίζεται, (π.χ. όταν η πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας είναι άκυρη αλλά καταχωρίστηκε στις πρώτες εγγραφές, η σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας επέρχεται μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών καθώς και με την καλόπιστη κτήση κυριότητας επί μη νόμιμα συσταθείσας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας³³).

στ) Οιονεί de facto – αυτοδίκαια³⁴.

Αρμεν. 1998, 689.

²⁹. Βλ. **Σπυριδάκη**, αριθ. 48.9.2 (σελ. 114).

³⁰. Κατά την ορθότερη άποψη, η σύσταση των οριζόντιων ιδιοκτησιών δε συντελείται με τη δικαστική απόφαση, η οποία εκδίδεται κατ' εφαρμογή του ν. 1562/1985, αλλά με την επακολουθούσα δικαιοπραξία.

Βλ. **Μπουρνιά**, Ε.Δ.Π. 1985, 241 επ. και Ε.Δ.Π. 1986, 1 επ.· **Σπυριδάκη**, αριθ. 50 (σελ. 127 επ.)· **Λιβάνη**, ΝοΒ 35/1987, 1534 επ.· **Κωστόπουλο**, Ε.Δ.Π. 1994, 161 επ.

³¹. Βλ. αντί άλλων **Πίψου**, σελ. 265 επόμε.

³². Βλ. π.χ. Άρθρο 12 § 3 Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (Φ.Ε.Κ. Α΄, 33/12.4.1983).

³³. Βλ. **Κούσουλα Αικατ.**, σελ. 130, 135 επ.

³⁴. Κατά την άποψη αυτή, με τη σύσταση έστω και μιας μόνο οριζόντιας ιδιοκτησίας δημιουργούνται κατ' αρχήν ο χώρος της χωριστής κυριότητας της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας και συγχρόνως τα κοινά μέρη του όλου ακινήτου. Όσοι δε λοιποί χώροι της οικοδομής διαιρούνται από τα κοινά μέρη της οικοδομής αποτελούν νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες δημιουργούνται αυτοδίκαια. Βλ. αναλυτικά **Κούσουλα Χρ.**, ΣυμβΕπιθ. 2005, 931 επόμε.

ζ) Με βάση ειδική νομοθεσία³⁵.

Αντίθετα, κατά την - ιδίως στη νομολογία - κρατούσα άποψη **δεν είναι δυνατή η σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας με (τακτική ή έκτακτη) χρησικτησία³⁶**, ενώ είναι δυνατή η δια (τακτικής ή έκτακτης) χρησικτησίας κτήση κυριότητας επί υφιστάμενης (συνεστημένης) οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας³⁷.

Επίσης, κατά την κρατούσα άποψη **αποκλείεται η σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας με αναγκαστική απαλλοτρίωση³⁸ ή με αναγκαστικό πλειστηριασμό³⁹**, ενώ για

³⁵. Βλ. Άρθρο Πρώτο, Παράγραφος Δ', Υποπαράγραφος Δ.2, αριθ. 4 Ν. 4093/2012 «Έγκριση Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013 – 2016 – Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής του ν. 4046/2012 και του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013 – 2016» (Φ.Ε.Κ. Α', 222/12.12.2012).

Με βάση αυτό το νόμο δημιουργήθηκαν δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες «από και με τη δημοσίευση του ... νόμου».

Βλ. επίσης **Μον.Πρωτ.Θεσσ. 1483/2006**, Αρμεν. 2007, 47, για τη σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών με απόφαση του Δ.Σ. του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (βλ. άρθρο 10 α.ν. 163/1967 «Περί συστάσεως παρά τω Ο.Ε.Κ. Κεφαλαίου στεγαστικής προστασίας εργαζομένων εν Δ. Γερμανία και τροποποιήσεως και συμπληρώσεως διατάξεων τινων της νομοθεσίας περί Ο.Ε.Κ.», Φ.Ε.Κ. Α' 177/21.10.1967).

³⁶. Βλ. **Μπαλή**, ΕμπργΔ.⁴, § 121 (σελ. 283)· **Καλλιμόπουλο** εις **ΕρμΑΚ**, Άρθρο 1002 αριθ. 157 επ.· **Κωνσταντόπουλο**, σελ. 138· **Πατσουράκο**, σελ. 26 επ.· **Σπυριδάκη**, αριθ. 54.1 (σελ. 157 επ.)· **Α.Π. 502/2001**, ΝοΒ 2002, 525· **Α.Π. 115/1999**, ΕλλΔνη 2000, 1028· **Α.Π. 1/1984**, ΝοΒ 1985, 225 με σημείωση Ι.Σ.Σ.· **Α.Π. 722/1993**, ΕλλΔνη 1995, 98 επ.· **Α.Π. 1642/1983**, Νοβ 1984, 1375· **Εφ.Δωδ. 177/2008**, Νόμος· **Εφ.Ναυπλ. 135/1998**, ΕλλΔνη 1998 1394 επ.· **Εφ.Αθ. 11653/1995**, Ε.Δ.Π. 1996, 72 επ. (77)· **Εφ.Πατρ. 195/1982**, ΝοΒ 1982, 386· **Μον.Πρωτ.Αθ. 2040/1991**, Ε.Δ.Π. 1993, 107 επ. με ενημ. σημείωμα Κωστόπουλου.

Πάντως, έντονα υποστηρίζεται και η άποψη ότι σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας είναι δυνατή και με χρησικτησία. Βλ. σχετ. **Γεωργιάδη**, ΕμπργΔ.², § 66 αριθ. 33· **Καράση** εις **Γεωργιάδης - Σταθόπουλος**, Α.Κ., τ. V, Άρθρο 1117 αριθ. 14· **Χριστοφιλόπουλο**, σελ. 119.

³⁷. Βλ. **Σπυριδάκη**, αριθ. 54.3 (σελ. 159).

³⁸. Βλ. **Καλλιμόπουλο** εις **ΕρμΑΚ**, Άρθρο 1002 αριθ. 163· **Κωνσταντόπουλο**, σελ. 143.

υφιστάμενη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία επιτρέπεται τόσο η αναγκαστική απαλλοτρίωση⁴⁰ όσο και ο αναγκαστικός πλειστηριασμός⁴¹.

IV. Η μετατροπή της συνήθους κυριότητας σε ιδιόμορφη κυριότητα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας⁴².

Η συνήθης - άπλη κυριότητα επί του εδάφους εκτείνεται στο χώρο πάνω και κάτω από την επιφάνεια του εδάφους (ΑΚ 1001 εδ. α'). Έτσι, πριν από τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, ακίνητο αποτελούμενο από το έδαφος και οικοδόμημα περιλαμβάνον περισσότερους, κατασκευαστικά αυτοτελείς, χώρους όχι μόνο αποτελεί ενιαίο σύνθετο πράγμα⁴³ αλλά αποτελεί και αντικείμενο ενιαίας συνήθους κυριότητας (βλ. ΑΚ 953, 954 αριθ. 1, 1001 εδ. α').

Ο κανόνας αυτός διασπάται επί εφαρμογής των κανόνων της οριζόντιας ιδιοκτησίας: Η ιδιορρυθμία του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας έγκειται στο ότι κατ' απόκλιση της γενικής αρχής «superficies solo cedit», που διέπει το εμπράγματο δίκαιο του Αστικού Κώδικα, **δημιουργείται μία (κατά την κρατούσα άποψη) ιδιορρυθμη κυριότητα (: νέας μορφής κυριότητα⁴⁴) η οποία συντίθεται από τη χωριστή κυριότητα σε αυτοτελή χώρο της οικοδομής και τη συγκυριότητα στα «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου (ιδίως στο έδαφος).**

³⁹. Βλ. Καλλιμόπουλο εις ΕρμΑΚ, Άρθρο 1002 αριθ. 162· Σπυριδάκη, αριθ. 55 (σελ. 160).

⁴⁰. Βλ. ενδεικτ. Εφ.Πειρ. 1007/2007, Ε.Δ.Π. 2009, 164· Εφ.Αθ. 6875/2002, Ε.Δ.Π. 2005, 42.

⁴¹. Βλ. ενδεικτ. Εφ.Αθ. 5173/1989, Ε.Δ.Π. 1989, 280.

⁴². Βλ. Κούσουλα Χρ., ΣυμβΕπιθ. 2005, 939 επόμε.

⁴³. «Σύνθετο πράγμα» (ή «ενιαίο» πράγμα) είναι εκείνο που συντίθεται από περισσότερα απλά πράγματα με αποτέλεσμα να συνιστούν ένα ενιαίο και αυθύπαρκτο πράγμα, ανεξάρτητα από το αν καθένα από τα απλά πράγματα που ενώθηκαν εξακολουθεί να διατηρεί τη νομική αυτοτέλειά του (π.χ. κτίριο, αυτοκίνητο, μηχανή, ιστιοφόρο). Βλ. σχετ. Μπαλή, ΓενΑρχ.⁸, § 180 (σελ. 474)· Κούσουλα Χρ., Το Δίκαιο του Κτηματολογίου, αριθ. 77, 142.

⁴⁴. Βλ. ενδεικτ. Καλλιμόπουλο εις ΕρμΑΚ, Εισαγ. Άρθρ. 1002 και 1117 αριθ. 79 και 149 επ.

Ενόψει αυτών, ένα ακίνητο αποτελούμενο από το έδαφος και την επ' αυτού οικοδομή δεν δύναται να διέπεται συγχρόνως (καθολοκληρία ή ενμέρει) από το νομικό καθεστώς της συνήθους - απλής κυριότητας (ΑΚ 953, 954 αριθ. 1, 1001 εδ. α') και από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας, επειδή αυτά τα δύο συστήματα διέπονται από κανόνες και αρχές που **αντιφάσκουν** μεταξύ τους⁴⁵.

Με αυτήν τη βάση εκκίνησης, η **σύσταση έστω και μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας** επί μιας υφιστάμενης οικοδομής έχει ως **άμεση συνέπεια** ότι **όλο το ακίνητο (έδαφος και οικοδομή)** παύει να υπόκειται στο νομικό καθεστώς της συνήθους - απλής κυριότητας (ΑΚ 953, 954 αριθ.1, 1001 εδ. α') και **εντάσσεται στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας**. Μ' άλλη διατύπωση, με τη σύσταση έστω και μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας αλλοιώνεται η μέχρι τότε υφιστάμενη συνήθης – απλή κυριότητα (ΑΚ 953, 954 αριθ. 1, 1001 εδ. α') και **διαμορφώνεται μία νέα μορφή κυριότητας⁴⁶** και συγκεκριμένα η (κατά την κρατούσα γνώμη) **ιδιόρρυθμη κυριότητα της οριζόντιας ιδιοκτησίας⁴⁷**.

Αυτή η αλλοίωση της αρχικής (απλής – συνήθους) κυριότητας στην ιδιόρρυθμη κυριότητα της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι άμεση συνέπεια του γεγονότος ότι η σύσταση έστω και μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας επί μιας υφιστάμενης οικοδομής εμπεριέχει μία ανάλυση του αντικείμενου της αρχικής κυριότητας (οικόπεδο με την επ' αυτού οικοδομή) και μία ταυτόχρονη νέα σύνθεση στοιχείων:

Βασική συνέπεια της σύστασης έστω και μιας οριζόντιας

⁴⁵. Διαφέρει το ζήτημα, αν σε επιμέρους θέματα είναι δυνατό να εφαρμοστεί ο κανόνας s.s.c., όπως π.χ. επί κατασκευής αυτοτελούς οικοδομήματος επί του μη καλυμμένου τμήματος του ακινήτου, το οποίο οικοδόμημα ανήκει κατά συγκυριότητα σε όλους τους ιδιοκτήτες των επιμέρους οριζόντιων ιδιοκτησιών.

⁴⁶. Εφόσον δημιουργούνται περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες δημιουργούνται και περισσότερες ιδιόρρυθμες κυριότητες.

⁴⁷. Πρβλ. **Καλλιμόπουλο** εις **ΕρμΑΚ**, Άρθρο 1002 αριθ. 116, ο οποίος αναφέρεται στη σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών με μονομερή εν ζωή δήλωση του κυρίου του όλου ακινήτου· **Σπυριδάκη**, αριθ. 39.2.1 (σελ. 75) και αριθ. 48.4 (σελ. 112)· **Πολ.Πρωτ.Βέρ. 7/2002**, ΑρχΝ. 2002, 480 επ. (481).

ιδιοκτησίας είναι η ταυτόχρονη με τη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας αλλοίωση του αρχικού ακινήτου ως (σύνθετου) πράγματος με την έννοια της ΑΚ 947. Έτσι, αυτό που αρχικά αποτελούσε το αντικείμενο της απλής κυριότητας (: το έδαφος με την επ' αυτού υφιστάμενη οικοδομή) διασπάται, με τη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας, σε περισσότερα αντικείμενα: τους αυτοτελείς «ορόφους» ή τμήματα «ορόφων» της υφιστάμενης οικοδομής (επί οριζόντιας ιδιοκτησίας), επί καθενός των οποίων δημιουργείται χωριστή κυριότητα, αφενός, και τα «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου, επί των οποίων δημιουργείται συγκυριότητα, αφετέρου⁴⁸. Καίτοι, όμως, δημιουργούνται δύο μορφής «αντικείμενα» εμπράγματων δικαιωμάτων [οι αυτοτελείς χώροι της οικοδομής («όροφοι» και «διαμερίσματα ορόφων») και τα «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου (π.χ. το οικοδομημένο οικόπεδο και ο σκελετός της οικοδομής)], καίτοι επί καθενός απ' αυτά υπάρχει αυτοτελής και ιδιαίτερο εμπράγματο δικαίωμα κυριότητας – συγκυριότητας, αμφότερα παρίστανται και λειτουργούν μόνο ως σύνθετο εμπράγματο δικαίωμα. Διότι αμφότερα αυτά συνθέτουν ένα ενιαίο εμπράγματο δικαίωμα, συγκείμενο από τη χωριστή κυριότητα σε «όροφο» ή «διαμέρισμα ορόφου» και ποσοστό συγκυριότητας στα «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου⁴⁹. Σ' αυτό ακριβώς το σημείο έγκειται η ιδιορρυθμία του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Ανάλογα ισχύουν και για τα ακίνητα τα οποία εντάσσονται στο **νομικό καθεστώς της κάθετης ιδιοκτησίας**.

⁴⁸. Πρβλ. **Κωνσταντόπουλο**, σελ. 24 επ.· **Σπυριδάκη**, αριθ. 39.2.2 (σελ. 75 επ.).

⁴⁹. Βλ. **Μπαλή**, ΕμπργΔ.⁴, § 121 (σελ. 282)· **Ζέπο**, σελ. 58 επ.· **Κωνσταντόπουλο**, σελ. 203 επ.· **τον ίδιο**, Ε.Ε.Ν. 32/1965, 179· **Πατσουράκο**, σελ. 20· **Ολομ. Α.Π. 8/2002**, Ε.Δ.Π. 2002, 6· **Ολομ. Α.Π. 5/1991**, Ε.Δ.Π. 1991, 172· **ΕφΑθ. 8868/1990**, Ε.Δ.Π. 1991, 38 με σημ. Η. Φραγκούλη.

V. Τα αντικείμενα χωριστής κυριότητας και αναγκαστικής συγκυριότητας

1) Η χωριστή κυριότητα στον αυτοτελή «χώρο» της οριζόντιας ιδιοκτησίας και στο κτίσμα της κάθετης ιδιοκτησίας⁵⁰

Ως αυτοτελής χώρος της οικοδομής επί του οποίου αποκτάται χωριστή κυριότητα καθορίζεται στο νόμο ο «όροφος» και «το διαμέρισμα ορόφου» της οικοδομής. Συγχρόνως προβλέφθηκε νομοθετικά ότι ως «όροφοι» θεωρείται και κάθε άλλος (υπέργειος, ισόγειος ή υπόγειος) χώρος καθώς και τα δωμάτια κάτω από τη στέγη της οικοδομής (βλ. άρθρα 1002, 1117 ΑΚ, άρθρα 1, 2 § 2, 3 § 1, 5 περ. β', 6, 10 § 1, 12 § 1 και 14 ν. 3741/1929).

Οι έννοιες του «ορόφου» και του «διαμερίσματος ορόφου» είναι νομικές έννοιες⁵¹.

Γίνεται, ορθά, δεκτό ότι ο νομοθέτης χρησιμοποιώντας τους όρους «όροφος» και «διαμέρισμα ορόφου» απέβλεψε πρωταρχικά σε συγκεκριμένο «κυβικό χώρο»⁵². Γι' αυτό και ως «**όροφος**» ή «**διαμέρισμα ορόφου**» νοείται κάθε αυτοτελής κυβικός χώρος μιας οικοδομής που περικλείεται είτε από «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου (άρα: τμήμα κατασκευασμένης οικοδομής και όχι ελεύθερος χώρος προορισμένος για ανοικοδόμηση), ιδίως από οριζόντιους και κάθετους πρωτότοιχους της οικοδομής (πάτωμα και οροφή - εξωτερικοί τοίχοι), είτε από άλλα οικοδομικά στοιχεία (π.χ. από μεσοτοιχία), έτσι ώστε ο χώρος αυτός να διαχωρίζεται σαφώς, ως αντικείμενο χωριστής κυριότητας, από τα λοιπά τμήματα της ίδιας οικοδομής, που ανήκουν είτε σε άλλους δικαιούχους οριζόντιων ιδιοκτησιών είτε στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας των δικαιούχων των οριζόντιων ιδιοκτησιών^{53,54}.

⁵⁰. Βλ. Κούσουλα Χρ., ΣυμβΕπιθ. 2005, 931 επ.

⁵¹. Βλ. Καλλιμόπουλο εις ΕρμΑΚ, Άρθρο 1002 αριθ. 171 και Άρθρο 1117 αριθ. 22· Σπυριδάκη, αριθ. 32.1 (σελ. 63).

⁵². Βλ. ιδίως Κωνσταντόπουλο, σελ. 97, 161 επ. (164).

⁵³. Συνήθως παραγνωρίζεται ότι ο «όροφος» και το «διαμέρισμα ορόφου» αντιμετωπίζονται στο νόμο μόνο ως αντικείμενα χωριστής κυριότητας. Γι' αυτόν το λόγο δεν τονίζεται αυτό το χαρακτηριστικό γνώρισμά τους και ο ορισμός τους δίδεται περισσότερο με βάση το φυσικό διαχωρισμό τους είτε από άλλους «όροφους» ή «διαμερίσματα

Μάλιστα, συχνά απαιτείται ως εννοιολογικό γνώρισμα του «ορόφου» και του «διαμερίσματος ορόφου» και η δυνατότητα αυτοτελούς χρησιμοποίησης αυτού⁵⁵. Αλλά αυτό δεν μπορεί να απαιτείται ως εννοιολογικό γνώρισμα του «ορόφου» ή του «διαμερίσματος ορόφου» γιατί δεν στηρίζεται στο νόμο· μάλλον είναι απόρροια του νομοθετικού σκοπού, διαμέσου του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας να εξασφαλιστεί χώρος οικιακής και επαγγελματικής εγκατάστασης. Έτσι, ο «όροφος» και το «διαμέρισμα ορόφου» εκτείνεται μέχρι την επιφάνεια των μερών από τα οποία περικλείεται, που αποτελεί και το νομικό όριό του⁵⁶.

Η διαφορά ανάμεσα στον «όροφο» και το «διαμέρισμα ορόφου» είναι ποσοτική: Ο «όροφος» καλύπτει τον κυβικό χώρο μιας ολόκληρης οριζόντιας επιφάνειας της οικοδομής πλην του κυβικού χώρου των «κοινόκτητων» μερών της ίδιας οριζόντιας επιφάνειας, ενώ «το διαμέρισμα ορόφου» καλύπτει μόνο τμήμα του κυβικού χώρου αυτής της επιφάνειας.

Υποστηρίζεται ότι οι διατάξεις για την **οριζόντια ιδιοκτησία** ουδόλως αλλοιώνουν την έννοια του πράγματος ως αντικείμενου⁵⁷

ορόφων» είτε από τα λεγόμενα «κοινά» ή «κοινόκτητα μέρη» του ακινήτου. Ουσιαστικά εκδηλώνεται και εδώ η τάση καθορισμού των ορίων των ακινήτων με βάση τα φυσικά όρια τους (π.χ. περίφραξη) και όχι τα νομικά όριά τους και ειδικότερα την κυριότητα επί του ακινήτου.

Για τους ορισμούς που έχουν δοθεί σε σχέση με τον «όροφο» και τη «διαμέρισμα ορόφου» βλ. σχετ. **Ζέπο**, § 14 (σελ. 54 επ.)· **Κωνσταντόπουλο**, σελ. 97 επ.· **Καλλιμόπουλο** εις **ΕρμΑΚ**, Άρθρο 1002 αριθ. 171 επόμε. (177)· **Λιβάνη**, σελ. 20 επ.· **Τσούμα**, σελ. 27· **Α.Π. 1102/2012**, Νόμος·

⁵⁴. Βλ. **Άρθρο 2 αριθ. 23 Γ.Ο.Κ./85** : «**Όροφοι** είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται από διαδοχικά δάπεδα καθ' ύψος». Βλ. και **Άρθρο 2 αριθ. 55 Ν. 4067/2012** [«**Νέος Οικοδομικός Κανονισμός**», ΦΕΚ Α' 79/09.04.2012]: «**55. Όροφοι** είναι τα τμήματα του κτιρίου, στα οποία διαχωρίζεται καθ' ύψος από διαδοχικά δάπεδα, με μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση, όπως ορίζεται από τις σχετικές διατάξεις.»

⁵⁵. Βλ. **Καλλιμόπουλο** εις **ΕρμΑΚ**, Άρθρο 1002 αριθ. 171 επόμε. (177) και αριθ. 190· **ΟΛ.Α.Π. 23/2000**, ΝοΒ 2001, 604 επ. (605)· **Α.Π. 985/2003** (αδημ.σ.).

⁵⁶. Πρβλ. **Καλλιμόπουλο** εις **ΕρμΑΚ**, Άρθρο 1002 αριθ. 189. Βλ. και αμέσως παρακάτω.

⁵⁷. Η έννοια του «αντικειμένου» είναι έννοια ευρύτερη της έννοιας του

ενσώματου, απρόσωπου, αυθύπαρκτου και δεκτικού εξουσίασης^{58,59}. Ωστόσο, κατά την ανάλυση και την ερμηνεία των νομικών όρων «όροφος» και «διαμέρισμα» δεν αντιμετωπίζονται αυτά πάντοτε ως πράγματα με την έννοια της ΑΚ 947 αλλά κυρίως ως τμήματα (κυβικού) χώρου⁶⁰. Ειδικότερα, **υποστηρίζεται** ότι ο περικλειστος χώρος (**«όροφος» ή «διαμέρισμα ορόφου»**) αποτελεί μεν αντικείμενο αποκλειστικής κυριότητας αλλά ότι **δεν είναι ενσώματο αντικείμενο** με την έννοια της ΑΚ 947 § 1 (βλ. και άρθρ. 2 και 3 ν. 21.6.1837 «περί διακρίσεως κτημάτων»)⁶¹. Υποστηρίζεται, ακόμη, ότι καθένα από τα δύο στοιχεία της οριζόντιας ιδιοκτησίας (**«όροφος» ή «διαμέρισμα ορόφου» - «κοινά μέρη» του όλου ακινήτου**) είναι μεν ενσώματο, απρόσωπο και δεκτικό εξουσίασεως αλλά **όχι και αυθύπαρκτο**, επειδή κατά τις αντιλήψεις των συναλλαγών «δεν έχουν ίδια και αυτοτελή οικονομολογική ατομικότητα», λόγω του μεταξύ τους συνδέσμου και

«πράγματος». Βλ. σχετ. **Μπαλή**, ΓενΑρχ.⁸, § 180 (σελ. 475)· **Κούσουλα Χρ.**, το Δίκαιο του Κτηματολογίου, αριθ. 110· **τον ίδιο**, ΕμπργΔ.², σελ. 33. Βλ. επίσης, ενδεικτικά, ΑΚ 175, 206, 239, 304, 347, 391, 496, 742, 789, 793, 1871 και 1976.

⁵⁸. Για την έννοια του πράγματος βλ. **Μπαλή**, ΓενΑρχ.⁸, § 180 (σελ. 473 επ.)· **Φίλιο**, ΕμπργΔ.³, § 16 (σελ. 63 επ.)· **Παπαστερίου**, ΕμπργΔ., Ι, § 10 αριθ. 5 επόμεν· **Κούσουλα Χρ.**, Το δίκαιο του Κτηματολογίου – Η νομική θεώρηση της «κτηματογράφησης», αριθ. 110 επ· **τον ίδιο**, ΕμπργΔ.², σελ. 32 επ.

⁵⁹. Για τη μη αλλοίωση της έννοιας του πράγματος βλ. **Μπαλή**, ΕμπργΔ.⁴, § 122 αριθ. 5, ο οποίος θεωρεί ότι «... ο όροφος είναι ακίνητον ίδιον και αυτοτελές ως προς το έδαφος και την λοιπήν οικοδομήν»· **Ζέπιο**, Ε.Ε.Ν. 25/1958, 121 επ. (122)· **Σταματιάδη**, σελ. 59· **Κανέλλο**, σελ. 44· **Τσετσέκο**, σελ. 123· **Α.Π. 354/1958**, Ε.Ε.Ν. 1958, 765 επ. (766). Βλ. επίσης **Πολ.Πρωτ.Ρόδ. 13/1996**, Αρμεν. 1998, 929 επ. (930), κατά την οποία «... μετά τη σύσταση της οροφοκτησίας, τα αποτελούντα αυτήν ιδιόμορφα ακίνητα (όροφοι ή διαμερίσματα) αποτελούν αυθύπαρκτα και αυθυπόστατα ακίνητα υφιστάμενα εντός της οροφοκτησίας ...».

⁶⁰. Βλ. **Καλλιμόπουλο** εις **ΕρμΑΚ**, Άρθρο 1002 αριθ. 184· **Κωνσταντόπουλο**, σελ. 164 και σημ. 357· **Σπυριδάκη**, αριθ. 32.2 (σελ. 63 επ.). Βλ. όμως **Σόντη**, Αρμεν. 1981, 195· **Λιβάνη**, σελ. 21 επ.

⁶¹. Βλ. **Καλλιμόπουλο** εις **ΕρμΑΚ**, Άρθρο 1002 αριθ. 184· **Κωνσταντόπουλο**, σελ. 164 και σημ. 357· **Σπυριδάκη**, αριθ. 32.2 (σελ. 63 επ.). Βλ. όμως **Εφ.Πειρ. 153/2003**, Ε.Δ.Π. 2003, 63.

ότι λόγω του αχώριστου συνδέσμου τους αποτελούν ενιαίο αντικείμενο⁶².

Αυτές οι απόψεις (ενμέρει αντιφατικές) εκκινούν από την κλασσική έννοια του πράγματος ως «ενσώματου» αντικείμενου και από μια μη ορθή έννοια της «αυθυπαρξίας» του αντικείμενου που αποτελεί πράγμα, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ούτε καν ο χρόνος της γενικευμένης εισαγωγής του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας στην Ελλάδα (1929).

Δεν μπορεί να παραγνωριστεί ότι και ο ίδιος ο νομοθέτης του Αστικού Κώδικα έχει διευρύνει την κλασσική έννοια του πράγματος εισάγοντας τις εξαιρέσεις του άρθρου 947 § 2 ΑΚ και ότι μ' αυτήν την τελευταία διάταξη (ΑΚ 947 § 2) ο νομοθέτης ανήγαγε το στοιχείο της «εξουσίαισης» ενός αντικείμενου σε στοιχείο υπέρτερο της προϋπόθεσης του «ενσωμάτου» ενός αντικείμενου. Επιπλέον, ο νομοθέτης είχε αντιμετωπίσει ήδη με το ν. 3741/1929, πολύ πριν από την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα, ως «πράγμα» τον κυβικό χώρο που περικλείεται από οριζόντιους και κάθετους πρωτότοιχους της οικοδομής (πάτωμα και οροφή - εξωτερικοί τοίχοι) ή άλλα οικοδομικά στοιχεία (π.χ. από μεσοτοιχία), έτσι ώστε να διαχωρίζεται σαφώς από τα λοιπά τμήματα της ίδιας οικοδομής, τα οποία ανήκουν είτε σε άλλους δικαιούχους οριζόντιων ιδιοκτησιών είτε στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας των δικαιούχων των οριζόντιων ιδιοκτησιών. Μόνο δε ενόψει αυτής της θέσης του κατέστησε ο νομοθέτης του ν. 3741/1929 τον αυτοτελή χώρο μιας οικοδομής («όροφος» ή «διαμέρισμα ορόφου») αντικείμενο χωριστής κυριότητας.

Αλλά και μετά την έναρξη ισχύος του Αστικού Κώδικα πρέπει ο αυτοτελής χώρος («όροφος» ή «διαμέρισμα ορόφου») να θεωρηθεί «πράγμα», με την έννοια της ΑΚ 947.

Ο αυτοτελής χώρος («όροφος» ή «διαμέρισμα ορόφου») μιας οικοδομής αποτελεί «ενσώματο» αντικείμενο. Διότι ως τέτοιος

⁶². Βλ. **Καλλιμόπουλο** εις **ΕρμΑΚ**, Εισαγ. Άρθρα 1002 και 1117, αριθ. 165).

Είναι προφανές ότι η άποψη αυτή εκκινεί από τη βάση ότι η αυθυπαρξία των πραγμάτων εξαρτάται όχι από την αυτοτέλειά τους με βάση τα νομικά όριά τους και, συγκεκριμένα, εκείνα τα οποία προσδιορίζονται με βάση την επ' αυτών «κυριότητα» αλλά με βάση την «οικονομολογική ατομικότητά τους», που, ωστόσο, αποτελεί κριτήριο χωρίς νομοθετικό έρεισμα.

αυτοτελής χώρος δεν νοείται οποιοσδήποτε χώρος αλλά μόνο εκείνος που έχει σαφή υλικά όρια και, ακριβέστερα, κάθε αυτοτελής κυβικός χώρος μιας οικοδομής που περικλείεται είτε από «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου, ιδίως από οριζόντιους και κάθετους πρωτότοιχους της οικοδομής (πάτωμα και οροφή - εξωτερικοί τοίχοι), είτε από άλλα οικοδομικά στοιχεία (π.χ. από μεσοτοιχία) είτε, ακόμη, και από άλλους αυτοτελείς χώρους, ιδίως «διαμερίσματα», ανήκοντα κατά κυριότητα σε τρίτα πρόσωπα, έτσι ώστε ο χώρος αυτός να διαχωρίζεται σαφώς από τα λοιπά τμήματα της ίδιας οικοδομής, που ανήκουν είτε σε άλλους δικαιούχους οριζόντιων ιδιοκτησιών είτε στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας των δικαιούχων των οριζόντιων ιδιοκτησιών⁶³. Επιπλέον, σ' αυτόν τον αυτοτελή χώρο ανήκουν και στοιχεία που επίσης προσδιορίζουν το χώρο υλικά (π.χ. εσωτερικά επιχρίσματα, τοιχοποιία, το επίστρωμα του πατώματος⁶⁴ κλπ.). Αυτός ο χώρος έχει, λοιπόν, και υλική υπόσταση στη φύση, μετά την κατασκευή του.

Αποφασιστικής σημασίας είναι, επίσης, το ότι ο ίδιος παραπάνω χώρος αποτελεί, μετά τον αποχωρισμό – διαχωρισμό του, αντικείμενο αυτοτελούς «εξουσίησης», με άλλα λόγια είναι δεκτικός φυσικής εξουσίησης ως «αντικείμενο» αποτελούν «πράγμα».

Τέλος, ο αυτοτελής χώρος («όροφος» - «διαμέρισμα ορόφου») γίνεται «αυθυπόστατος» όχι, βέβαια, με την υλική αυτονόμησή του (π.χ. με την κατασκευή των οριζόντιων και κάθετων πρωτότοιχων) ούτε με την «οικονομολογική αυτονόμησή του» αλλά μόνο με τον καθορισμό των νομικών ορίων του, όπως αυτά προσδιορίζονται με βάση την επ' αυτού κυριότητα⁶⁵. Εφαρμόζονται, δηλαδή, και εδώ οι γενικές αρχές που καθορίζουν την «αυθυπαρξία» των ακινήτων και, ειδικότερα, των τμημάτων εδάφους.

⁶³. Βλ. αμέσως παραπάνω.

⁶⁴. Βλ. **Εφ.Αθ. 2396/1998**, Ε.Δ.Π. 2000, 24.

⁶⁵. Για τη σημασία των «νομικών ορίων», δηλ. της ιδεατής γραμμής μέχρι την οποία προστατεύεται νομικά ο εντός αυτής χώρος, με βάση τα οποία καθορίζεται το «αυθυπόστατο» ενός αντικειμένου, προκειμένου αυτό ν' αποτελέσει «πράγμα» με την έννοια της ΑΚ 947, βλ. αναλυτικά **Κούσουλα Χρ.**, Το δίκαιο του Κτηματολογίου – Η νομική θεώρηση της «κτηματογράφησης», αριθ. 114 επ.· **τον ίδιο**, ΕμπργΔ.², σελ. 35 επ.

Με βάση αυτές τις αρχές, η αυθυπαρξία ενός αντικειμένου, προκειμένου αυτό ν' αποτελέσει «πράγμα» με την έννοια της ΑΚ 947, μπορεί να στηρίζεται μόνο στα «νομικά όρια» που στηρίζονται στο εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας. Συγκεκριμένα, τα ακίνητα, ακόμη και συνεχόμενα, διακρίνονται μεταξύ τους μόνο ως αντικείμενα αυτοτελούς κυριότητας⁶⁶. Μάλιστα, η αυθυπαρξία ενός ακινήτου επιτυγχάνεται είτε με τον άμεσο και θετικό προσδιορισμό των νομικών ορίων του, με την πράξη σύστασης κυριότητας επί του συγκεκριμένου χώρου, είτε με τον έμμεσο προσδιορισμό των νομικών ορίων του, όταν όλος ο περίξ αυτού χώρος διαχωρίζεται με βάση τα νομικά όρια που προκύπτουν από την επ' αυτού του εξωτερικού χώρου κυριότητα, οπότε ο έμμεσα προσδιοριζόμενος (εσωτερικός) χώρος καθίσταται αντικείμενο αυτοτελούς κυριότητας και «αυθύπαρκτος». Παράλληλα, τα «νομικά όρια» προσδιορίζονται και με κάθε άλλον τρόπο με τον οποίο αναγνωρίζονται σ' ένα πρόσωπο εξουσίες εφάμιλλες προς αυτές του κυρίου του ακινήτου (π.χ. με την απόρριψη ως καταχρηστικής της εκμέρους του κληρούχου διεκδίκησης τμήματος του κληροτεμαχίου του⁶⁷).

Αυτό ακριβώς συντελείται τόσο με την απευθείας – άμεση σύσταση χωριστής κυριότητας σε αυτοτελή χώρο μιας οικοδομής («όροφο» ή «διαμέρισμα ορόφου») ως στοιχείο οριζόντιας ιδιοκτησίας όσο και με τη δημιουργία αυτοτελούς συγκυριότητας στα «κοινά» μέρη της ίδιας οικοδομής, ιδίως στους οριζόντιους και κάθετους πρωτότοιχους (σκελετό) της οικοδομής. Ο χώρος που παραμένει μεταξύ όλων αυτών των στοιχείων αποτελεί «αυθύπαρκτο» αντικείμενο δεκτικό εξουσίασης και, επομένως, «πράγμα» με την έννοια του νόμου⁶⁸.

⁶⁶. Πρβλ. και **Σόντη**, Αρμεν. 35/1981, 195.

⁶⁷. Υπενθυμίζεται ότι ο α.ν. 431/1968 «Περί τροποποίησης και συμπληρώσεως της εν γένει εποικιστικής Νομοθεσίας και άλλων τινών διατάξεων» (Φ.Ε.Κ. Α', 115/23.5.1968), καταργήθηκε με το άρθρο 37 § 1 περ. β' ν. 4061/2012 «Διαχείριση και προστασία ακινήτων Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων – Ρύθμιση εμπραγμάτων δικαιωμάτων και λοιπές διατάξεις», Φ.Ε.Κ. Α', 66/22.3.2012.

⁶⁸. Βλ. και παρακ. υπό -2-.

2) Η συγκυριότητα στα «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου⁶⁹

Το δεύτερο συνθετικό στοιχείο της οριζόντιας ιδιοκτησίας αποτελεί, όπως προαναφέρθηκε, η συγκυριότητα στα λεγόμενα «κοινά» ή «κοινόκτητα μέρη» του όλου ακινήτου.

Τα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας («κοινά» ή «κοινόκτητα» μέρη) του όλου ακινήτου **είτε** προσδιορίζονται με την ίδια πράξη με την οποία προσδιορίζεται ο αυτοτέλης χώρος της οικοδομής («όροφος» ή «διαμέρισμα ορόφου») και εκφράζεται η βούληση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, πάντοτε μέσα στα πλαίσια του νόμου⁷⁰, **είτε** προσδιορίζονται αυτοδίκαια – εκ του νόμου (βλ. άρθρο 2 § 1 ν. 3741/1929· άρθρο 1117 ΑΚ) **είτε** προσδιορίζονται με μεταγενέστερη (τροποποιητική) πράξη των δικαιούχων⁷¹.

Στην περίπτωση του αυτοδίκαιου προσδιορισμού των «κοινών» μερών του όλου ακινήτου, ως «κοινά» μέρη θεωρούνται το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, οι καπνοδόχοι, οι αυλές, τα φρέατα, οι ανελκυστήρες, οι βόθροι, οι εγκαταστάσεις κεντρικής θέρμανσης (βλ. άρθρο 2 § 1 ν. 3741/1929 και 1117 ΑΚ). Ωστόσο, η εις το νόμο απαρίθμηση αυτών των «κοινών» μερών είναι ενδεικτική. «Κοινά» θεωρούνται, λοιπόν, και όλα εκείνα τα μέρη του όλου ακινήτου που χρησιμεύουν «... προς κοινήν των ιδιοκτητών χρήσιν» (βλ. άρθρο 2 § 1 ν. 3741/1929· βλ. επίσης ΑΚ 1117 «... **ιδίως** το έδαφος, ...»)⁷².

Ο (κατά έναν από τους προαναφερόμενους τρόπους) προσδιορισμός των «κοινών» μερών συνδέεται με την **άμεση και σύγχρονη γένεση της επ' αυτών (των «κοινών» μερών) συγκυριότητας** υπέρ των δικαιούχων των χωριστών ιδιοκτησιών

⁶⁹. Βλ. **Κούσουλα Χρ.**, ΣυμβΕπιθ. 2005, 943 επόμε.

⁷⁰. Εάν ο δικαιοπρακτικός προσδιορισμός των κοινών μερών είναι άκυρος (π.χ. λόγω αντίθεσής του σε πολεοδομικές διατάξεις που προβλέπουν ρητά την ακυρότητα ως συνέπεια της παράβασής τους) ισχύει ο εκ του νόμου προσδιορισμός των κοινών μερών. Βλ. ενδεικτ. **Ολ.Α.Π. 7/1992**, ΝοΒ 1993, 63 επ.

⁷¹. Βλ. και παραπ. υπό -1-.

⁷². Για το κριτήριο της διάκρισης μεταξύ αντικειμένων χωριστής κυριότητας και αναγκαστικής συγκυριότητας και τη σχετική διχογνωμία βλ. ενδεικτικά **Σπυριδάκη**, αριθ. 11 (σελ. 33 επ.).

(βλ. άρθρο 2 § 1 ν. 3741/1929· βλ. επίσης ΑΚ 1117 «... ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματός του είναι **αυτοδικαίως συγκύριος ...**»).

Με βάση τα προαναφερόμενα, κάθε σύσταση, έστω και μιας, οριζόντιας ιδιοκτησίας και ανεξάρτητα από τον τρόπο κατά τον οποίο έγινε η σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει ως άμεση και αναγκαία συνέπεια τη δημιουργία των «κοινών» μερών του όλου ακινήτου και τη γένεση της επ' αυτών συγκυριότητας.

Τα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας («κοινά» μέρη) στο σύνολό τους (π.χ. το οικόπεδο, ο σκελετός της οικοδομής, ο ακάλυπτος χώρος κλπ.) αποτελούν ένα **αυτοτελές** (σε σχέση με τον «όροφο» και το «διαμέρισμα ορόφου») και **ενιαίο αντικείμενο** (βλ. και άρθρο 2 § 3 ν. 3741/1929). **Επ' αυτού δε του αντικειμένου υπάρχει ένα και μόνο αυτοτελές εμπράγματο δικαίωμα και συγκεκριμένα το αυτοτελές εμπράγματο δικαίωμα της συγκυριότητας**⁷³. Εξάλλου, συγκυριότητα και συνήθης κυριότητα δεν δύνανται να συνυπάρχουν επί του ίδιου πράγματος⁷⁴.

Η συγκυριότητα αποτελεί ένα αυτοτελές εμπράγματο δικαίωμα που δεν διαφέρει κατά τη φύση της από την κυριότητα. Είναι η κυριότητα που ανήκει σε περισσότερα πρόσωπα (συγκυρίους) κατά τρόπο που σε καθένα απ' αυτά τα πρόσωπα (δεν ανήκει ούτε ολόκληρο το πράγμα ούτε διακριτό μέρος του πράγματος αλλά) ανήκει μόνο ιδανικό μερίδιο του πράγματος. Έτσι, επί συγκυριότητας δεν διασπάται το πράγμα αλλά το επί του πράγματος δικαίωμα της κυριότητας⁷⁵.

Οι ίδιες αρχές ισχύουν και για τα «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου: Η κυριότητα του καθενός από τους περισσότερους συγκυρίους (δικαιούχους των επιμέρους οριζόντιων ιδιοκτησιών) δεν περιορίζεται σ' ένα διακριτό μέρος των «κοινών» πραγμάτων αλλά τα «κοινά» μέρη ανήκουν σε καθέναν από τους συγκυρίους κατά ένα ιδανικό μερίδιο⁷⁶.

⁷³. Για το ότι με τη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας δημιουργείται μία μόνο συγκυριότητα και μάλιστα μόνο επί ενός αντικειμένου βλ. **Καλλιμόπουλο** εις **ΕρμΑΚ**, Άρθρο 1117 αριθ. 2 επ.

⁷⁴. Βλ. **Κούσουλα Χρ.**, ΕμπργΔ.², σελ. 361.

⁷⁵. Βλ. **Κούσουλα Χρ.**, ό.π.

Η ύπαρξη του αυτοτελούς (σε σχέση με την κυριότητα επί των «ορόφων» ή «διαμερισμάτων ορόφων») εμπράγματος δικαιώματος της συγκυριότητας στα λεγόμενα «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου δικαιολογείται για το λόγο ότι στο πλαίσιο της οριζόντιας ιδιοκτησίας ο νομοθέτης αντιμετωπίζει τα «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου ως «αυτοτελές ενιαίο σύνθετο πράγμα». Βέβαια, και εδώ, όπως και για τον αυτοτελή χώρο της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας⁷⁷, ανακύπτει το εύλογο ερώτημα, αν τα «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου μπορούν να θεωρηθούν ως «πράγμα» με την έννοια της ΑΚ 947. Είναι δε αυτό το ερώτημα αποφασιστικής σημασίας, αφού εμπράγματα δικαιώματα υφίστανται καταρχήν μόνο επί πραγμάτων. Αλλά και εδώ ισχύουν αναλογικά όσα προαναφέρθηκαν για τους αυτοτελείς χώρους («ορόφους» ή «διαμερίσματα ορόφων») των χωριστών ιδιοκτησιών⁷⁸.

Με το ν. 3741/1929 ο νομοθέτης είχε αντιμετωπίσει, πολύ πριν από την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα, τα «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου ως αυτοτελές σύνθετο πράγμα δεκτικό του αυτοτελούς εμπράγματος δικαιώματος της συγκυριότητας και το ίδιο επανέλαβε ο νομοθέτης του Αστικού Κώδικα με τη διάταξη της ΑΚ 1117. Έτσι, ο νομοθέτης προέβλεψε ότι αυτά τα «κοινά» μέρη διαχωρίζονται σαφώς από τα λοιπά τμήματα του ίδιου ακινήτου, τα οποία τμήματα είναι αντικείμενα χωριστής κυριότητας («όροφοι» ή «διαμερίσματα ορόφων»).

Τα «κοινά μέρη» του όλου ακινήτου αντιμετωπίζονται στο νόμο ως ένα ενιαίο σύνθετο πράγμα⁷⁹ που κι αυτό αποτελεί αντικείμενο αυτοτελούς «εξουσίασης». Μ' άλλα λόγια είναι δεκτικό φυσικής εξουσίασης ως αντικείμενο αποτελούν πράγμα.

Αυτό το ενιαίο και αυτοτελές σύνθετο πράγμα αποκτά υλική υπόσταση με την κατασκευή των «κοινών» μερών και γίνεται «αυθυπόστατο» ως πράγμα όχι με απλή την υλική αυτονόμησή του – κατασκευή των μερών του όλου ακινήτου που προορίζονται σε κοινή χρήση, αλλά με τον καθορισμό των «νομικών ορίων» του,

⁷⁶. Πρβλ. **Κούσουλα Χρ.**, ό.π.

⁷⁷. Βλ. αμέσως παραπ. υπό 1.

⁷⁸. Βλ. αμέσως παραπ. υπό 1.

⁷⁹. Για την έννοια του «σύνθετου πράγματος» βλ. παραπ. σημ. 43.

όπως αυτά προσδιορίζονται με βάση την επ' αυτών κυριότητα. Όπως δε αναλύθηκε, ο καθορισμός αυτών των «νομικών ορίων» γίνεται ταυτόχρονα με τον προσδιορισμό των «κοινών» μερών, ο οποίος συντελείται είτε με την ίδια πράξη με την οποία προσδιορίζεται ο αυτοτελής χώρος της οικοδομής («όροφος» ή «διαμέρισμα ορόφου») και εκφράζεται η βούληση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, πάντοτε μέσα στα πλαίσια του νόμου, είτε εκ του νόμου (βλ. άρθρο 2 § 1 ν. 3741/1929· άρθρο 1117 ΑΚ) είτε με μεταγενέστερη (τροποποιητική) πράξη των δικαιούχων⁸⁰.

§ 3. Οι αυθαίρετες κατασκευές και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ως νομικά εμπόδια σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων και, ειδικά, οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών

Στο άρθρο 22 § 1 ν. 1577/1985 (Γ.Ο.Κ. '85) καθορίζονται οι εργασίες δόμησης για τις οποίες απαιτείται οικοδομική άδεια καθώς και εκείνες οι εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

Στα κτίσματα χαρακτηρίζονται ως **αυθαίρετες** εκείνες οι **κατασκευές** οι οποίες είτε **(α)** εκτελούνται χωρίς την αναγκαία οικοδομική άδεια, είτε **(β)** εκτελούνται καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας, είτε **(γ)** εκτελούνται με βάση οικοδομική άδεια η οποία ανακλήθηκε, είτε **(δ)** εκτελούνται κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων. Για όλες αυτές τις κατασκευές προβλέπεται ότι υπάγονται στις σχετικές για τα αυθαίρετα διατάξεις του ν. 1337/1983, όπως ισχύουν, και ότι αυτές οι κατασκευές είναι δυνατό να νομιμοποιηθούν ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, εφόσον συντρέχουν ορισμένες θετικές προϋποθέσεις και ελλείπουν ορισμένες αρνητικές προϋποθέσεις, οπότε η αντίστοιχη κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται τα πρόστιμα που προβλέπονται στο άρθρο 17 § 2 ν. 1337/1983 (βλ. άρθρο 22 § 3 Γ.Ο.Κ. '85).

Επίσης, **κάθε αλλαγή της χρήσης κτιρίου ή τμήματός του κατά παράβαση του άρθρ. 5 Γ.Ο.Κ. '85 είναι αυθαίρετη** και σε μία τέτοια περίπτωση εφαρμόζονται κατ' αναλογία οι διατάξεις του

⁸⁰. Βλ. παραπ. υπό 1.

άρθρου 17 του ν. 1337/1983, όπως ισχύει, μόνο ως προς την επιβολή του προστίμου. Εάν δε για την αλλαγή της χρήσης εκτελέστηκαν και δομικές κατασκευές διατάσσεται, επιπλέον, και η κατεδάφισή τους (βλ. άρθρο 22 § 4 Γ.Ο.Κ. '85).

Ανάλογες ρυθμίσεις περιέχονται και στο νέο Γ.Ο.Κ. (Ν.Ο.Κ.), όπως διαμορφώθηκε με το ν. 4067/2012^{81,82}.

Οι αυθαίρετες κατασκευές επί ακινήτων και η εγκατάσταση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης επί κατασκευών **δεν αποτελούσαν πάντοτε νομικό εμπόδιο στη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων** επί των αντίστοιχων ακινήτων.

Ούτε με το Γ.Ο.Κ. '55 ούτε με το Γ.Ο.Κ. '73 είχε θεσπιστεί απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές ή με κατασκευές επί των οποίων είχε εγκατασταθεί αλλαγή χρήσης. Ωστόσο, σταδιακά εισήχθησαν αντίστοιχες απαγορεύσεις:

(α) Με το άρθρο 17 § 10 ν. 1337/1983 απαγορευόταν η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων τόσο στις αυθαίρετες κατασκευές όσο και στα οικόπεδα επί των οποίων συντελέσθηκαν: «10. Πριν από την κατεδάφιση των κατεδαφιστέων αυθαιρέτων του άρθρου αυτού δεν επιτρέπεται: α) η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων σ' αυτά ή στο οικόπεδο, πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν. Κάθε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των ανωτέρω θεωρείται αυτοδίκαια και εξαρχής άκυρη, β) η σύνδεσή τους με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, αποχέτευσης και τηλεπικοινωνιών.»⁸³

Η προαναφερόμενη απαγόρευση δεν επεκτεινόταν και σε οικοδομήματα τα οποία είχαν ανεγερθεί νόμιμα αλλά μεταγενέστερα έγιναν και σ' αυτά αυθαίρετες κατασκευές. Σε τέτοιες περιπτώσεις το «αυθαίρετο» περιοριζόταν μόνο σ' αυτές τις διαρρυθμίσεις ή προσθήκες, οι οποίες και μόνο υπέκειντο σε κατεδάφιση⁸⁴.

⁸¹. Νόμος 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (Ν.Ο.Κ.) (ΦΕΚ Α', 79/09.04.2012).

⁸². Διόρθωση σφαλμάτων εις Φ.Ε.Κ. Α', 99/27.4.2012.

⁸³. Βλ. Α.Π. 1476/2011, Νόμος Πρ.Πρωτ.Αγρ. 110/2005, ΧρΙΔ 2007, 44.

⁸⁴. Βλ. Α.Π. 1630/2007, Νόμος Α.Π. 533/2007, Νόμος Α.Π. 1231/2004, Νόμος Εφ.Θεσσ. 2007/2006, Ε.Δ.Π. 2006, 278· Εφ.Αθ. 2902/2001, Νόμος Πρ,Πρωτ.Αθ. 114/2004, Ε.Δ.Π. 2006, 100.

Πάντως, τυχόν αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπόδιζε τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων στις κατασκευές επί των οποίων εγκαταστάθηκε αυθαίρετα αλλαγή χρήσης (βλ. άρθρο 22 § 3 σε συνδ. με άρθρο 5 § 2 ν. 1337/1983).

(β) Πιο εκτεταμένη είναι η απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με βάση το **άρθρο 23 § 1 ν. 4014/2011**, σύμφωνα με το οποίο από τη δημοσίευση αυτού του νόμου (21.9.2011) «**απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985**»». Αλλά σ' αυτόν τον κανόνα ο νομοθέτης εισήγαγε σοβαρές εξαιρέσεις με το άρθρο 23 § 2 ν. 4014/2011.

§ 4. Η απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων και, ειδικά, οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών σε ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις (Άρθρα 23 έως 24^α Ν. 4014/2011)⁸⁵.

I. Γενικές παρατηρήσεις.

Στο ν. 4014/2011 δεν περιλαμβάνεται διάταξη με την οποία να προβλέπεται ειδικά η απαγόρευση σύστασης ή μεταβίβασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις. Η προβλεπόμενη απαγόρευση αφορά γενικά τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα με συγκεκριμένες πολεοδομικές παραβάσεις. Αλλά ευρίσκεται πέραν οποιασδήποτε αμφιβολίας το ότι στην έννοια της σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματου δικαιώματος του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 εμπίπτει και η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, αφού κατά την απόλυτα κρατούσα άποψη η **οριζόντια και η κάθετη ιδιοκτησία αποτελούν ιδιαίτερες μορφές**

⁸⁵. **Νόμος 4014/2011** «Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής» (Φ.Ε.Κ. Α' 209 / 21.09.2011).

του βασικότερου εμπράγματος δικαιώματος της κυριότητας⁸⁶. Εξάλλου, αυτή η υπαγωγή συνάγεται σαφέστατα και από το άρθρο 23 § 4 ν. 4014/2011, με βάση το οποίο η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση μηχανικού για την έλλειψη πολεοδομικών παραβάσεων απαιτούνται και για τη σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας.

II. Η γενική απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματος δικαιωμάτων επί ακινήτων με πολεοδομικές παραβάσεις (Άρθρο 23 § 1 Ν. 4014/2011).

1) Γενικά.

Με βάση το άρθρο 23 § 1 ν. 4014/2011, από τη δημοσίευση του ν. 4014/2011 (21.9.2011) «απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985». Αλλά απ' αυτήν την απαγόρευση εξαιρούνται συγκεκριμένα ακίνητα, στα οποία έχουν μεν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν μεν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις αλλά τα ακίνητα αυτά εμπίπτουν στις περιπτώσεις που απαριθμούνται περιοριστικά στο άρθρο 23 § 2 ν. 4014/2011.

2) Η δομή και η έκταση της απαγόρευσης.

Ανεξάρτητα από την τελική ερμηνεία του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011⁸⁷ επιβάλλεται να επισημανθούν ορισμένες ιδιαιτερότητες αυτής της ρύθμισης, οι οποίες είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με τη γραμματική διατύπωσή της:

(α) Η απαγόρευση αφορά κάθε μορφής εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, δηλ. τόσο την κυριότητα (γνήσια ή ιδιαίτερη μορφή κυριότητας) όσο και κάθε περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα [π.χ. σύσταση δουλείας διόδου (ΑΚ 1118 επόμεν.)· σύσταση επικαρπίας ή μεταβίβαση επικαρπίας, αν έχει συμφωνηθεί μεταβιβαστή (ΑΚ 1142 επόμεν., 1166)].

Ορθότερο είναι, πάντως, να γίνει δεκτό ότι η απαγόρευση δεν αφορά και εμπράγματα δικαιώματα επί εμπράγματος δικαιωμάτων

⁸⁶. Βλ. παραπ. § 2, ΙΙ.

⁸⁷. Βλ. παρακ. § 4, V, 1.

επί ακινήτου (π.χ. υποθήκη επί επικαρπίας, ΑΚ 1259), αφού με τη σύσταση του βαρυνόμενου εμπράγματος δικαιώματος το ακίνητο έχει ήδη ενταχθεί στις συναλλαγές και το νέο εμπράγματο δικαίωμα περιορίζεται μόνο στο υφιστάμενο νόμιμο αντικείμενο του βαρυνόμενου δικαιώματος.

(β) Αναφέρεται, η απαγόρευση, σε κάθε μορφή και νόμιμο τρόπο σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, δηλ. τόσο σε δικαιοπρακτική σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος (π.χ. δικαιοπρακτική μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου, ΑΚ 1033· δικαιοπρακτική σύσταση επικαρπίας, ΑΚ 1118 επ.) όσο και σε εξωδικαιοπρακτική σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος⁸⁸, ακόμη και σε σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος με διοικητική πράξη ή νόμο⁸⁹ ή με δικαστική απόφαση (π.χ. με δικαστική απόφαση αυτούσιας διανομής του επίκοινου ακινήτου, ΚΠολΔ. 480 επ.⁹⁰).

Στην απαγόρευση εντάσσεται και ο εκούσιος

⁸⁸. Ενόψει της διατύπωσης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011, η οποία αναφέρεται σε κάθε μορφή σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, είναι προφανώς αδικαιολόγητη η άποψη που διατυπώνεται στην Αιτιολογική Έκθεση του Ν. 4014/2011 (Κεφάλαιο Β΄, Γενικά, ΚΝοΒ 2011, 2439 επ.), ότι με τις ρυθμίσεις του άρθρου 23 § 1 Ν. 4014/2011 προβλέπεται η **ακυρότητα των «δικαιοπραξιών»**. Έτσι, όμως, και η υπ' αριθ. πρωτ. οίκ. 1125711 / 27.9.2011 Εγκύκλιος της «Κτηματολόγιο Α.Ε.», υπ' αριθ. 5.

⁸⁹. Βλ. την υπ' αριθ. 186/6.9.2011 Κοινή Απόφαση των Υπουργών Οικονομικών – Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας και Ναυτιλίας – Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής – Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων «Μεταφορά στην εταιρεία «Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου» περιουσιακών στοιχείων του Δημοσίου κατά τις διατάξεις του ν. 3986/2011 (Φ.Ε.Κ. Α΄, 152) από τη Διυπουργική Επιτροπή Αναδιρθρώσεων και Αποκρατικοποιήσεων» (Φ.Ε.Κ. Β΄, 2061 / 16.9.2011). Με την απόφαση αυτή μεταβιβάστηκαν στο Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ. κατά κυριότητα διάφορα ακίνητα του ελληνικού δημοσίου.

Βλ. τώρα και Άρθρο Πρώτο, Παράγραφος Δ΄, Υποπαράγραφος Δ. 2, αριθ. 4 Ν. 4093/2012 «Έγκριση Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013 – 2016 – Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής του ν. 4046/2012 και του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013 – 2016» (Φ.Ε.Κ. Α΄, 222/12.12.2012). Με βάση αυτό το νόμο δημιουργήθηκαν δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες «από και με τη δημοσίευση του ... νόμου».

⁹⁰. Βλ. αναλυτικά Πίψου, σελ. 211 επόμε. (247 επ.).

πλειστηριασμός, ο οποίος διατάσσεται με την απόφαση διανομής (ΚΠολΔ. 484), επειδή συνιστά πώληση του ιδιωτικού δικαίου, όπου θέση πωλητή έχουν οι συγκύριοι και θέση αγοραστή ο υπερθεματιστής⁹¹.

Επίσης, ενόψει του ότι στο άρθρο 23 § 1 ν. 4014/2011 δεν γίνεται οποιοσδήποτε περιορισμός ως προς τον τρόπο σύστασης και μεταβίβασης των εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, ορθότερο είναι ότι **στην ίδια απαγόρευση εντάσσεται και ο αναγκαστικός πλειστηριασμός**, επειδή, εκτός των άλλων, δι' αυτού τα εκπλειστηριασθέντα δικαιώματα αποκτώνται κατά τρόπο παράγωγο και προϋποτίθεται ότι ο οφειλέτης είναι δικαιούχος του δικαιώματος το οποίο κατάσχεται και εκπλειστηριάζεται καθώς και ότι έχει την εξουσία διάθεσής του⁹².

Τέλος, η γενικότητα της διατύπωσης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 και ιδιαίτερα το ότι **η απαγόρευση αφορά μόνο τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων, όχι δε την ενγένει «διάθεση» ή την ενγένει «κτήση» ακινήτων**⁹³, δεν αποκλείει την απαγόρευση κτήσης κυριότητας ή άλλου περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος με **τακτική ή έκτακτη χρησικτησία** (βλ. ΑΚ 1041 επ., 1045 επ., 1121, 1143, 1187, 1191), ιδιαίτερα όταν ο αναγκαίος χρόνος χρησικτησίας συμπληρώνεται κατά το χρόνο συντέλεσης της πολεοδομικής αυθαιρεσίας και της ισχύος της απαγόρευσης σύστασης εμπράγματος δικαιώματος. Διότι τα ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις δεν τέθηκαν εκτός

⁹¹. Βλ. **Α.Π. 938/1996**, ΕλλΔνη 38, 1073· **Εφ.Θεσσ. 2007/2006**, Ε.Δ.Π. 2006, 278.

⁹². Βλ., όμως, **Α.Π. 265/2004**, ΝοΒ 2005, 271, όπου κατά τον έλεγχο της εφαρμογής του άρθρου 17 §§ 1, 10 και 12 Ν. 1337/1983 γίνεται δεκτό, ότι η απαγόρευση διάθεσης αφορά μόνο την εκούσια διάθεση των αυθαίρετων κτισμάτων, όχι δε τον αναγκαστικό πλειστηριασμό, με το σκεπτικό ότι σε αντίθετη περίπτωση ο κακόπιστος οφειλέτης θα μπορούσε να επιτύχει την εξαίρεση του ακινήτου από την αναγκαστική εκτέλεση με την ανέγερση αυθαίρετου κτίσματος επί του οικοπέδου. Ωστόσο, η απαγόρευση που ετίθετο με τις παραπάνω διατάξεις δεν υποβαλλόταν σε τέτοιου είδους περιορισμούς, ενώ ο δανειστής είχε υπέρ αυτού ποικίλλα μέσα προστασίας του έναντι του κακόπιστου οφειλέτη.

⁹³. Ως διάθεση εμπράγματος δικαιώματος νοείται η σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος.

συναλλαγής γενικά, έτσι ώστε να εφαρμόζεται η ΑΚ 1054⁹⁴ και, επιπλέον, η χρησικτησία αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης δικαιώματος, ο οποίος τρόπος δεν οδηγεί σε απελευθέρωση του ακινήτου από πολεοδομικές αυθαιρεσίες.

(γ) Κατά το γράμμα της διάταξης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 **απαγορεύεται μόνο η «μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος»**, με ή χωρίς αντάλλαγμα, όχι δε και οποιαδήποτε άλλη μορφή διάθεσης εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου⁹⁵ και, συγκεκριμένα, αλλοίωση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου (π.χ. μεταβολή του τρόπου άσκησης πραγματικής δουλείας, ΑΚ 1128) ή κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου (π.χ. παραίτηση από επικαρπία, ΑΚ 1169· παραίτηση από το δικαίωμα οίκησης, ΑΚ 1187 σε συνδ. με ΑΚ 1169).

Η διάταξη του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 αποτελεί «εξαιρετική» και ειδική διάταξη και γι' αυτόν το λόγο επιβάλλεται η στενή ερμηνεία του, έτσι ώστε **στην απαγόρευση δεν εμπίπτει ούτε η αλλοίωση εμπράγματος δικαιώματος**, εκτός αν οδηγεί σε σύσταση νέου δικαιώματος, ούτε η κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με πολεοδομικές παραβάσεις. Εξάλλου, στο σκοπό του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 δεν εντάσσεται η παρεμπόδιση της αλλοίωσης ή κατάργησης του νόμιμα συνεστημένου εμπράγματος δικαιώματος, αφού το ακίνητο έχει ήδη ενταχθεί στις συναλλαγές.

Στην απαγόρευση εντάσσεται κάθε νομική πράξη, ιδίως δικαιοπραξία, η οποία **καταρτίζεται υπό διαλυτική αίρεση ή προθεσμία**, δεδομένου ότι σ' αυτήν την περίπτωση τα αποτελέσματα της σχετικής πράξης επέρχονται με την κατάρτισή και εφόσον πληρωθούν και οι όροι ενεργού αυτής (μεταγραφή της σχετικής πράξης ή καταχώριση αυτής στα Κτηματολογικά Βιβλία)⁹⁶.

⁹⁴. Αυτή η άποψη ενισχύεται και από την κρατήσασα ερμηνεία του άρθρου 6 § 1 ν. 651/1977. Διότι, ενώ απαγορεύεται, με ποινή ακυρότητας της σχετικής δικαιοπραξίας, η μεταβίβαση μη άρτιων οικοπέδων, είτε κατά το ελάχιστο εμβαδόν είτε κατά το ελάχιστο πρόσωπο ή βάθος, γίνεται δεκτό ότι δεν εμποδίζεται η κτήση κυριότητας με χρησικτησία. Βλ. ενδεικτ. **Α.Π. 1991/2008**, Νόμος **Α.Π. 333/2007**, ΧρΙΔ 7, 715.

⁹⁵. Βλ. παραπ. σημ. 93.

Αντίθετα, **δεν εντάσσεται στην απαγόρευση εκείνη η νομική πράξη η οποία** αποβλέπει στη σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος και, ιδιαίτερα, οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, αλλά **τελεί υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία**, επειδή σ' αυτές τις περιπτώσεις τα αποτελέσματα της σχετικής πράξης επέρχονται μόνο κατά το χρόνο πλήρωσης της αναβλητικής αίρεσης ή προθεσμίας, οπότε και ελέγχεται, υπό το σήμερα ισχύον δίκαιο, αν εξακολουθεί να ισχύει ο κανόνας του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011⁹⁷.

(δ) Η απαγόρευση ισχύει όχι μόνο για ακίνητα που ανήκουν κατά κυριότητα σε φυσικά πρόσωπα ή ν.π.ι.δ. αλλά και για ακίνητα του ελληνικού δημοσίου, των ν.π.δ.δ., των Ο.Τ.Α., της Δ.Ε.Η. Α.Ε. και του Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.⁹⁸

(ε) Βασική (νομοτεχνική;) ατέλεια της διάταξης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 συνίσταται στο ότι γίνεται αναφορά στο «ακίνητο» γενικά και δεν γίνεται αναφορά στο αντικείμενο της σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος. Επομένως, **κατά το γράμμα του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 η απαγόρευση αφορά**

⁹⁶. **Αίρεση** (condictio) είναι ο πρόσθετος όρος ο οποίος τίθεται σε μία νομική πράξη και με βάση αυτόν το όρο η επέλευση ή η ανατροπή των αποτελεσμάτων μιας νομικής πράξης εξαρτάται από γεγονός μέλλον και αβέβαιο.

Προθεσμία είναι το χρονικό διάστημα το οποίο τίθεται στο πραγματικό ορισμένου κανόνα δικαίου ή νομικής πράξης, έτσι ώστε η έννομη συνέπεια να διαφοροποιείται ανάλογα με το αν ορισμένο γεγονός επήλθε μέσα σ' αυτό το χρονικό διάστημα ή μετά την παρέλευσή του.

Διαλυτική είναι η αίρεση, όταν η νομική πράξη με τη συντέλεσή της παράγει καταρχήν τα αποτελέσματά της, αλλά τα αποτελέσματα αυτά ανατρέπονται αυτοδίκαια όταν επέλθει το μέλλον και αβέβαιο γεγονός.

Διαλυτική προθεσμία είναι εκείνη με βάση την οποία τα αποτελέσματα μιας νομικής πράξης ανατρέπονται όταν ένα μέλλον και αβέβαιο γεγονός επέρχεται μέσα σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

⁹⁷. **Αναβλητική είναι αίρεση** όταν η ενέργεια της νομικής πράξης δεν επέρχεται άμεσα, με την κατάρτισή της, αλλά μόνο αν και όταν συμβεί συγκεκριμένο μέλλον και αβέβαιο γεγονός.

Αναβλητική προθεσμία είναι εκείνη με βάση την οποία η ενέργεια της νομικής πράξης δεν επέρχεται άμεσα, με την κατάρτισή της, αλλά μόνο αν συγκεκριμένο μέλλον και αβέβαιο γεγονός συμβεί μέσα σε συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

⁹⁸. Βλ. άρθρο 24 § 20 ν. 4014/2011.

στο σύνολό του το ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αλλαγή χρήσης, ανεξάρτητα από το αν η σύσταση ή μεταβίβαση του εμπράγματος δικαιώματος συμπεριλαμβάνει ή όχι το τμήμα του ακινήτου στο οποίο έχει εμφανιστεί η αλλαγή χρήσης ή επί του οποίου έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή.

Σ' αυτό το σημείο εντοπίζεται, λοιπόν, μια **βασική ατέλεια** του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011. Διότι **με βάση τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011** απαγορεύεται π.χ. η σύσταση υποθήκης επί διαιρετού τμήματος αγρού ακόμη και όταν αυθαίρετη κατασκευή οικίας υπάρχει μόνο στο μη επιβαρυνόμενο τμήμα του αγρού⁹⁹. απαγορεύεται, επίσης, η σύσταση πραγματικής δουλείας διόδου ακόμη και όταν μόνο στο μη επιβαρυνόμενο τμήμα του αγρού υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή οικίας. Ανοικτό παραμένει, κατά συνέπεια, με βάση την προαναφερόμενη γραμματική διατύπωση του νόμου, και το θέμα της έκτασης της απαγόρευσης όταν η σχετική πράξη αναφέρεται σε σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ιδιοκτησίας¹⁰⁰.

Ωστόσο, όπως θα καταδειχθεί και στη συνέχεια¹⁰¹, αυτή η ερμηνεία είναι υπερβολικά στενή και θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι η απαγόρευση λειτουργεί μόνο όταν η πολεοδομική παράβαση υφίσταται στο ειδικό αντικείμενο της πράξης σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου και, ειδικά, σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιας ιδιοκτησίας υπό τους περιορισμούς του άρθρου 23 § 4 εδ. α' ν. 4014/2011.

(στ) Η απαγόρευση ισχύει μόνο **εφόσον «έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 § 2 και 22 § 3 ν. 1577/1985»¹⁰²**.

⁹⁹. Κατά την κρατούσα άποψη, είναι δυνατή η σύσταση υποθήκης επί διαιρετού τμήματος ακινήτου χωρίς να απαιτείται προηγούμενη κατάτμηση του ακινήτου σε δύο αυτοτελή τμήματα και μεταγραφή ή καταχώριση της σχετικής πράξης στα Κτηματολογικά Βιβλία. Βλ. **Γεωργιάδη Απόστ.**, ΕμπργΔ.², § 85 αριθ. 9· Αντίθ. άποψης **Μπαλής**, ΕμπργΔ.⁴, § 243.

¹⁰⁰. Βλ. αμέσως παρακ. υπό 3.

¹⁰¹. Βλ. παρακ. § 4, IV, 2, Γ', β' και V, 1.

¹⁰². Βλ. και παραπ. § 3.

(ζ) Συνέπεια της παράβασης της απαγόρευσης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 είναι η «**απόλυτη ακυρότητα**» της **σύστασης ή μεταβίβασης του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου**, έτσι ώστε οποιαδήποτε νομική πράξη καταρτίζεται κατά παράβαση της απαγόρευσης αυτής της διάταξης δε συνεπάγεται τη σύσταση ή μεταβίβαση του εμπράγματος δικαιώματος¹⁰³.

Η ακυρότητα της σύστασης ή μεταβίβασης του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου απαγγέλλεται μ' αυτήν την ίδια τη διάταξη του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 και, κατά συνέπεια, όταν η σύσταση ή μεταβίβαση του εμπράγματος δικαιώματος επιδιώκεται με εμπράγματα δικαιοπραξία δεν απαιτείται προσφυγή στην ΑΚ 174, η οποία διάταξη εισάγει μόνο λευκό κανόνα δικαίου, ο οποίος προσδιορίζει τις έννομες συνέπειες δικαιοπραξιών που αντίκεινται σε απαγορευτικές διατάξεις του νόμου.

Βέβαια, **ο χρησιμοποιούμενος όρος της «ακυρότητας» δεν είναι επιτυχής**, επειδή παραπέμπει σε εμπράγματα δικαιοπραξίες, ενώ, όπως προαναφέρθηκε, η απαγόρευση αφορά την κατά οποιονδήποτε τρόπο σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων βαρυνόμενων με συγκεκριμένες πολεοδομικές παραβάσεις, επομένως και σε σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων με διοικητική πράξη ή νόμο. Προφανώς, λοιπόν, ο νομοθέτης δεν αναφέρεται μόνο σε ακυρότητα της νομικής πράξης σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων αλλά, γενικότερα, θέλει να ορίσει τη μη επέλευση του εκάστοτε σκοπούμενου αποτελέσματος της σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου ως συνέπεια της παράβασης της απαγόρευσης.

III. Θεμελιώδη προβλήματα από την απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών με βάση το άρθρο 23 § 1 Ν. 4014/2011.

1) Γενικά.

Η γενικότητα της γραμματικής διατύπωσης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 και ιδιαίτερα η αναφορά του στο ότι κριτήριο της απαγόρευσης σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος είναι η ύπαρξη αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγή

¹⁰³. Ως απόλυτη ακυρότητα νοείται εκείνη η ακυρότητα την οποία μπορεί να επικαλεστεί οποιοσδήποτε έχει έννομο συμφέρον.

χρήσης στο όλο ακίνητο επί του οποίου συνιστάται ή μεταβιβάζεται εμπράγματο δικαίωμα γεννά το βασικό ερώτημα, αν αυτή η απαγόρευση ισχύει και για τη σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, δηλ. αν η απαγόρευση ισχύει σε οποιοδήποτε τμήμα – χώρο του όλου ακινήτου κι αν έχει συντελεσθεί η αυθαίρετη κατασκευή ή η αλλαγή χρήσης (π.χ. στον αυτοτελή χώρο («διαμέρισμα») ο οποίος πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή και σε άλλο χώρο) και ανεξάρτητα από το χρονικό σημείο στο οποίο έχει συντελεσθεί η αυθαίρετη κατασκευή ή η αλλαγή χρήσης, δηλ. είτε πριν είτε μετά την υπαγωγή του όλου ακινήτου στο νομικό σύστημα της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Διότι, όπως προαναφέρθηκε, ακόμη και με μόνο μία σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ολόκληρο το ακίνητο εκφεύγει από το νομικό σύστημα της απλής κυριότητας (ΑΚ 1000, 953, 954) και εντάσσεται στο νομικό σύστημα της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας¹⁰⁴. Από αυτά δε τα βασικά ερωτήματα ανακύπτει και σωρεία άλλων ερωτημάτων.

2) Τα προβλήματα από τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 23 § 1 Ν. 4014/2011.

Τα προβλήματα στις περιπτώσεις σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας **συνδέονται, βέβαια, άρρηκτα, με τη διατύπωση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011** αλλά **επιτείνονται** από τις ιδιορρυθμίες αυτών των θεσμών.

Βασικές **ιδιορρυθμίες** των θεσμών της οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας εντοπίζονται στη **νομική φύση** αυτών των θεσμών, στο ότι σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας είναι **δυνατή και επί μελλοντικής οικοδομής**¹⁰⁵, καθώς και γενικότερα **υπό αίρεση και προθεσμία**, καθώς και στο ότι **με τη σύσταση** έστω και μιας μόνο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας **όλο το ακίνητο (οικόπεδο – γήπεδο και οικοδόμημα) παύουν να υπάγονται στο νομικό καθεστώς της συνήθους κυριότητας** (ΑΚ 1000, 953, 954), και **υπάγονται στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας** (ΑΚ 1002, 1117, ν. 3741/1929,

¹⁰⁴. Βλ. παραπ. § 2, IV.

¹⁰⁵. Βλ. παραπ. § 2, II.

ν.δ. 1024/1971)¹⁰⁶, με αποτέλεσμα να αναγνωρίζεται και «οιονεί de facto σύσταση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών»¹⁰⁷.

Η γενικότητα της διατύπωσης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 και ειδικά η γενική απαγόρευση της σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων και, κατά συνέπεια, οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών «σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης», γεννά σωρεία προβλημάτων αναφορικά με τη σύσταση και μεταβίβαση τόσο οριζόντιας όσο και κάθετης ιδιοκτησίας.

Έτσι, σε σχέση με τη **σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας ιδιοκτησίας** ερωτάται π.χ. εάν είναι νόμιμη η για πρώτη φορά σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε οικοδομή επί οικοπέδου επί του οποίου υπάρχει και παράνομο – αυθαίρετο κτίσμα· αν επιτρέπεται να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία σε διαμέρισμα όταν έχει προηγηθεί η σύσταση άλλης οριζόντιας ιδιοκτησίας, έτσι ώστε το όλο ακίνητο έχει ήδη υπαχθεί στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ενώ σε κοινό μέρος του όλου ακινήτου έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης· αν επιτρέπεται να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία σε διαμέρισμα όταν το όλο ακίνητο έχει ήδη υπαχθεί στο σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας και σε αυτοτελή χώρο άλλης ήδη υφιστάμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει κατασκευασθεί αυθαίρετο κτίσμα.

Ανάλογα προβλήματα ανακύπτουν και σε σχέση με τη **σύσταση και μεταβίβαση κάθετης ιδιοκτησίας**: π.χ. ερωτάται αν επιτρέπεται να συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία όταν υπάρχει αυθαίρετο κτίσμα στο τμήμα του οικοπέδου στο οποίο επιδιώκεται να συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία¹⁰⁸. ερωτάται, ακόμη, αν επιτρέπεται μεταβίβαση κάθετης ιδιοκτησίας όταν σε τμήμα προορισμένο για χρήση είτε από τον ιδιοκτήτη της υπό μεταβίβαση κάθετης ιδιοκτησίας είτε μιας από τις άλλες κάθετες ιδιοκτησίες υπάρχει αυθαίρετο κτίσμα.

Φυσικά τα αμέσως παραπάνω ερωτήματα και προβλήματα γίνονται ακόμη πιο σύνθετα όταν συντρέχουν **περιπτώσεις σύνθετης κάθετης ιδιοκτησίας**.

¹⁰⁶. Βλ. παραπ. § 2, IV.

¹⁰⁷. Βλ. παραπ. § 2, III.

¹⁰⁸. Βλ. παρακ. § 7, III.

Ακόμη, ανάλογα ερωτήματα ανακύπτουν και όταν συντρέχει αυθαίρετη αλλαγή της χρήσης σε τμήμα προορισμένο για οικοδόμηση άλλης κάθετης ιδιοκτησίας.

Η γραμματική διατύπωση και ερμηνεία του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 οδηγεί σε λύσεις οι οποίες όχι μόνο δυσχεραίνουν τις συναλλαγές αλλά και δεν καλύπτονται από το σκοπό αυτής της διάταξης, όπως αυτός ο σκοπός έχει προδιαγραφεί στην Αιτιολογική Έκθεση του Σχεδίου Νόμου 4014/2011¹⁰⁹:

(α) Για την περίπτωση όπου σε ακίνητο συνιστάται για πρώτη φορά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η γραμματική διατύπωση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 και η απόλυτη εφαρμογή του οδηγεί στη λύση της απαγόρευσης κάθε (δικαιοπρακτικής ή εξωδικαιοπρακτικής) σύστασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, εφόσον σε οποιοδήποτε σημείο του όλου ακινήτου, δηλ. είτε στο χώρο που προορίζεται να αποτελέσει αντικείμενο χωριστής κυριότητας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας είτε σε οποιοδήποτε άλλο χώρο (σε αυτοτελές κατασκεύασμα - χώρο ή μη) υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αλλαγή χρήσης.

(β) Όταν το όλο ακίνητο έχει ήδη υπαχθεί στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η γραμματική διατύπωση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011, όπου το κέντρο βάρους τοποθετείται στο αν η πολεοδομική παράβαση έχει συντελεσθεί γενικά επί του «ακινήτου» επί του οποίου συνιστάται ή μεταβιβάζεται εμπράγματο δικαίωμα, δημιουργεί τουλάχιστον την εντύπωση ότι και η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας παρεμποδίζεται όταν υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αλλαγή χρήσης είτε στο χώρο που προορίζεται να αποτελέσει αντικείμενο χωριστής κυριότητας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας είτε σε οποιοδήποτε κοινό μέρος του όλου ακινήτου (σε αυτοτελές κατασκεύασμα - χώρο ή μη) είτε στο χώρο που αποτελεί αντικείμενο χωριστής κυριότητας άλλης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

(γ) Ανάλογα θέματα ανακύπτουν και στις περιπτώσεις μεταβίβασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας.

Για μεταβίβαση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας είναι δυνατό να γίνει λόγος μόνο όταν έχει προηγηθεί η σύσταση

¹⁰⁹. Βλ. Αιτιολ. Έκθεση ΣχΝ. 4014/2011, Κεφάλαιο Β', Γενικά.

αυτής. Επομένως, η λύση της απαγόρευσης της μεταβίβασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας επιβάλλεται όταν έχει ήδη προηγηθεί η σύσταση αυτής της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, **ακόμη κι αν η μεταβίβαση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας περιλαμβάνεται στην ίδια πράξη με την οποία γίνεται η σύστασή της (π.χ. στο αυτό συμβολαιογραφικό έγγραφο).**

Η γραμματική διατύπωση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 δημιουργεί την εντύπωση ότι και η μεταβίβαση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας απαγορεύεται όχι μόνο όταν στη μεταβιβαζόμενη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή (π.χ. έχει συντελεσθεί αυθαίρετο κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου) ή έχει συντελεσθεί αλλαγή χρήσης (π.χ. η αποθήκη η οποία αποτελεί τμήμα της οριζόντιας ιδιοκτησίας μετατράπηκε σε χώρο κύριας κατοικίας) αλλά και όταν αντίστοιχη αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει υλοποιηθεί και σε οποιαδήποτε άλλη (υφιστάμενη ή μελλοντική) οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία (π.χ. κάλυψη ημιυπαίθριου χώρου σε άλλη υφιστάμενη οριζόντια ιδιοκτησία) ή, ακόμη, και σε κάποιο κοινόκτητο τμήμα του όλου ακινήτου (π.χ. μετατροπή αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων σε κατοικία).

Αυτή η γραμματική ερμηνεία του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 σ' όλες τις προαναφερόμενες περιπτώσεις (α' – γ') δεν οδηγεί σε απλή δυσχέραση αλλά σε πλήρη ακύρωση των συναλλαγών για ακίνητα και ειδικά για οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες και μάλιστα συχνά ανεξάρτητα από την υπαιτιότητα αυτού ο οποίος συνιστά ή μεταβιβάζει οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, αφού το αυθαίρετο κατασκεύασμα και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ενδέχεται να έχει επιχειρηθεί ακόμη και από τρίτο πρόσωπο (π.χ. όταν κάποιος τρίτος οροφοκτήτης επεκτείνει αυθαίρετα το διαμέρισμά του σε τμήμα του κοινόκτητου και κοινόχρηστου δώματος) και, πολύ περισσότερο, ανεξάρτητα από οποιαδήποτε υπαιτιότητα αυτού ο οποίος αποκτά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Επιπλέον η ίδια γραμματική ερμηνεία του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 σ' όλες τις προαναφερόμενες περιπτώσεις (α' – γ') έρχεται σε σύγκρουση με τη ρύθμιση του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011, για το περιεχόμενο της δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης του μηχανικού στις περιπτώσεις σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, όπου το

περιεχόμενο της δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης του μηχανικού περιορίζεται μόνο στον αυτοτελή χώρο ή το αυτοτελές κτίσμα που αποτελεί αντικείμενο της (υπό σύσταση ή μεταβίβαση) οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και ούτε καν στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου, καίτοι και αυτά αποτελούν περιεχόμενο της (υπό σύσταση ή μεταβίβαση) οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Αλλά, όπως θα καταδειχθεί στη συνέχεια¹¹⁰, και η ρύθμιση του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011 γεννά αρκετά προβλήματα, αφορά μόνο τη δικαιοπρακτική σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας¹¹¹, δεν συνδέει τις δηλώσεις και τις βεβαιώσεις με έννομες συνέπειες για τα υπό σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματα δικαιώματα και, ενώ αφορά κάθε εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, προβαίνει σε περιορισμούς μόνο σε σχέση με τις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες.

IV. Οι συναφείς ρυθμίσεις για την υποχρέωση υποβολής υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού (Άρθρο 23 § 4 Ν. 4014/2011).

1) Γενικά.

Η απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος, η οποία επιβάλλεται με το άρθρο 23 § 1 ν. 4014/2011, δεν επιτρέπεται να συγχέεται με τη ρύθμιση του άρθρου 23 § 4 Ν. 4014/2011, με την οποία προβλέπεται η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού σε περίπτωση δικαιοπρακτικής σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος. Πάντως, η ρύθμιση του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011 εμπίπτει στο γενικότερο σκοπό της νομοθετικής ρύθμισης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011, δηλ. την παρεμπόδιση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων επί των οποίων έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης προς το σκοπό παρεμπόδισης και μείωσης των πολεοδομικών παραβάσεων. Αποτελεί δε συμπλήρωμα της ρύθμισης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011. Γι' αυτόν το λόγο επιβάλλεται η συγκριτική ανάλυση αυτών των δύο διατάξεων.

¹¹⁰. Βλ. αμέσως παρακ. υπό IV.

¹¹¹. Βλ. αμέσως παρακ. υπό IV, 2, Β.

2) Η ρύθμιση του άρθρου 23 § 4 Ν. 4014/2011 και τα προβλήματά της.

A) Το περιεχόμενο της ρύθμισης του άρθρου 23 § 4 Ν. 4014/2011.

Στη διάταξη του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011 προβλέπεται:

«Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε κάθε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παράγραφο 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/ 1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί γρήσεις χωρίς άδεια, ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.»

B) Η ρύθμιση του άρθρου 23 § 4 Ν. 4014/2011 αναφορικά με τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων, γενικά.

Και σε σχέση με την τελευταία διάταξη του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011 επιβάλλεται να επισημανθούν οι λεπτομέρειές της και ιδιαίτερα συγκεκριμένες ιδιαιτερότητές της, με βάση ιδίως τη γραμματική διατύπωσή της. Επιβάλλεται δε εκ των προτέρων να επισημανθεί, ότι η διάταξη του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011 διαμορφώθηκε ως συμπλήρωμα της διάταξης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 και, κατά λογική συνέπεια, με σχετική αναλογία και ως προς το περιεχόμενο:

(α) Η υποχρέωση επισύναψης της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης μηχανικού αφορά τη σύσταση και μεταβίβαση **κάθε μορφής εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου**, δηλ. τόσο της κυριότητας (γνήσιας ή ιδιαίτερης μορφής κυριότητας) όσο και κάθε περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος [π.χ. δουλείας διόδου (ΑΚ 1118 επόμεν.)· επικαρπίας (ΑΚ 1142 επ., 1166)]. Δεν περιλαμβάνει, όμως, και την περίπτωση της σύστασης

εμπράγματος δικαιώματος επί εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου¹¹².

(β) Ως υπόχρεως προς υποβολή της υπεύθυνης δήλωσης καθορίζεται ο «ιδιοκτήτης», ο οποίος όρος χρησιμοποιείται για την υποδήλωση του «κυρίου», γεγονός που θα οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι την υπεύθυνη δήλωση θα έπρεπε να υποβάλει ο κύριος του ακινήτου. Εάν, όμως, ληφθεί υπόψη ότι π.χ. μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου είναι δυνατό να γίνει και από τον φορέα περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος (π.χ. μεταβίβαση επικαρπίας από τον επικαρπωτή στις περιπτώσεις όπου έχει συμφωνηθεί το μεταβιβαστό της επικαρπίας, ΑΚ 1142 επ., 1166), ορθότερο είναι, ως «ιδιοκτήτης» να νοηθεί ο φορέας εκείνου του δικαιώματος το οποίο τον νομιμοποιεί προς σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου (π.χ. ο φορέας του δικαιώματος επικαρπίας, όταν η επικαρπία έχει συμφωνηθεί ως μεταβιβαστή, ΑΚ 1142 επόμε., 1166).

Στη δε περίπτωση κατάρτισης εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση (ΑΚ 235) υπόχρεως και δικαιούχος υποβολής της υπεύθυνης δήλωσης είναι ο πληρεξούσιος.

(γ) Σ' αντίθεση προς τη ρύθμιση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011, όπου η απαγόρευση αφορά την καθ' οιονδήποτε τρόπο σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, **η καθιερούμενη με το άρθρο 23 § 4 ν. 4014/2011 υποχρέωση επισύναψης** της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης μηχανικού **αφορά μόνο τη «δικαιοπρακτική» σύσταση και μεταβίβαση** εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου. Ακόμη περισσότερο, η επισύναψη της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης μηχανικού προβλέπεται ως υποχρεωτική όχι για κάθε περίπτωση δικαιοπρακτικής σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου αλλά μόνο για την περίπτωση σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος με **«δικαιοπραξία εν ζωή»** (π.χ. μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου λόγω πώλησης ή γονικής παροχής). Ως «δικαιοπραξία εν ζωή» νοείται δε η δικαιοπραξία με την οποία ρυθμίζονται περιουσιακές ή προσωπικές σχέσεις και τα αποτελέσματά της επέρχονται, εν όλω ή εν μέρει, όσο ακόμη είναι στη ζωή οι δικαιοπρακτούντες¹¹³.

¹¹². Όπως προαναφέρθηκε (παραπ. § 4, II, 2, α') αυτή η περίπτωση δεν περιλαμβάνεται στην απαγόρευση του άρθρου 23 § 1 Ν. 4014/2011.

Αποκλείεται, λοιπόν, η «δικαιοπραξία αιτία θανάτου», δηλ. εκείνη η δικαιοπραξία με την οποία ρυθμίζεται η τύχη της περιουσίας του δικαιοπρακτούντος μετά το θάνατό του, μετά τον οποίο αποκτά ενέργεια η δικαιοπραξία (π.χ. η διαθήκη, ΑΚ 1710)¹¹⁴.

Αποκλείεται, ακόμη, η κατά οποιονδήποτε άλλο (μη δικαιοπρακτικό) τρόπο σύσταση ή μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου (π.χ. σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με Π.Ε. κατ' εφαρμογή του άρθρου 12 § 3 ν. 1337/1983· σύσταση ή μεταβίβαση ακινήτου της ιδιωτικής περιουσίας του ελληνικού δημοσίου με Κοινή Διυπουργική Απόφαση προς το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., Άρθρο 6 ν. 3986/2011)^{115,116}.

Τέλος, δεν απαιτείται και όταν η σύσταση ή μεταβίβαση γίνεται με δικαστική απόφαση αυτούσιας διανομής ακινήτου, ΚΠολΔ. 480Α'.

(δ) Σε συμφωνία προς τη ρύθμιση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011, η υποχρέωση επισύναψης της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης μηχανικού προβλέπεται **μόνο για τη «μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος»**, όχι δε και για κάθε άλλη μορφή διάθεσης εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου. Οι ίδιοι λόγοι οι οποίοι επέβαλαν τη στενή ερμηνεία του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011¹¹⁷ επιβάλλουν, αναλογικά εφαρμοζόμενοι, τη στενή ερμηνεία και του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011, έτσι ώστε η υποχρέωση επισύναψης της υπεύθυνης

¹¹³. Βλ. ενδεικτ. **Σημαντήρα**, ΓενΑρχ.⁴, αριθ. 582.

¹¹⁴. Βλ. ενδεικτ. **Σημαντήρα**, ΓενΑρχ.⁴, αριθ. 582· **Λαδά**, ΓενΑρχ., τ. ΙΙ, § 32 αριθ. 19.

¹¹⁵. **N. 3986/2011** «Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2012 – 2015», ΦΕΚ Α' 152/1.7.2011.

¹¹⁶. Βλ. τώρα και Άρθρο Πρώτο, Παράγραφος Δ', Υποπαράγραφος Δ. 2, αριθ. 4 Ν. 4093/2012 «Έγκριση Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013 – 2016 – Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής του ν. 4046/2012 και του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013 – 2016» (Φ.Ε.Κ. Α', 222/12.12.2012). Με βάση αυτό το νόμο δημιουργήθηκαν δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες «από και με τη δημοσίευση του ... νόμου» και η μία απ' αυτές παραχωρήθηκε στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.

¹¹⁷. Βλ. παραπ. § 4, ΙΙ, 2, γ'.

δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης μηχανικού να περιορίζεται μόνο στη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, όχι δε στην κατά οποιονδήποτε άλλον τρόπο διάθεση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου. Επομένως, δεν απαιτείται επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού ούτε στη δικαιοπραξία κατάργησης ούτε στη δικαιοπραξία αλλοίωσης εμπράγματος δικαιώματος και, ιδιαίτερα, οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, εκτός αν συνδέεται με σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος και, ιδιαίτερα, οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού απαιτείται και όταν η εν ζωή δικαιοπραξία καταρτίζεται υπό διαλυτική αίρεση ή προθεσμία, δεδομένου ότι σ' αυτήν την περίπτωση τα αποτελέσματα της δικαιοπραξίας επέρχονται με την κατάρτιση της δικαιοπραξίας¹¹⁸, αφού πληρωθούν και οι όροι ενεργού αυτής (μεταγραφή της σχετικής πράξης ή καταχώριση αυτής στα Κτηματολογικά Βιβλία)¹¹⁹.

Αντίθετα, **επισύναψη** υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού **δεν απαιτείται καταρχήν όταν η εν ζωή δικαιοπραξία τελεί υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία**, δεδομένου ότι σ' αυτήν την περίπτωση τα αποτελέσματα της εν ζωή δικαιοπραξίας επέρχονται με την πλήρωση της αναβλητικής αίρεσης ή προθεσμίας¹²⁰. Αλλά για την άμεση μεταγραφή αυτής της εν ζωή δικαιοπραξίας ή την καταχώρισή της στα Κτηματολογικά Βιβλία απαιτείται η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού (βλ. άρθρο 23 § 5 ν. 4014/2011)¹²¹.

¹¹⁸. Βλ. παραπ. σημ. 96 και 97.

¹¹⁹. Οι εν ζωή εμπράγματος δικαιοπραξίες οι οποίες τελούν υπό **διαλυτική αίρεση ή διαλυτική προθεσμία** μεταγράφονται και καταχωρίζονται στα Κτηματολογικά Βιβλία. Βλ. ενδεικτ. **Εφ.Αθ. 6131/1997**, Αρμεν. 2001, 1043· **Μον.Πρωτ.Ρόδ. 59/2009**, Νόμος· **Ειρην.Μαραθ. 171/2006**, ΑρχΝ. 2009, 571.

¹²⁰. Βλ. παραπ. σημ. 96 και 97.

¹²¹. Οι εν ζωή εμπράγματος δικαιοπραξίες οι οποίες τελούν υπό **αναβλητική αίρεση ή αναβλητική προθεσμία** μεταγράφονται και καταχωρίζονται στα Κτηματολογικά Βιβλία. Βλ. ενδεικτ. **Γεωργιάδη**, ΕμπργΔ.², § 92 αριθ. 16· **Α.Π. 306/2012**, Νόμος· **Α.Π. 453/2008**, Νόμος.

(ε) Η υποχρέωση αφορά τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος όχι μόνο σε ακίνητα που ανήκουν κατά κυριότητα σε φυσικά πρόσωπα ή ν.π.ι.δ. αλλά και σε ακίνητα του ελληνικού δημοσίου, των ν.π.δ.δ., των Ο.Τ.Α., της Δ.Ε.Η. Α.Ε. και του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.^{122,123}

(στ) Από τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011 δημιουργείται η εντύπωση ότι η υποχρέωση επισύναψης της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης μηχανικού αφορά, καταρχήν, στο σύνολό του το ακίνητο επί του οποίου συνιστάται ή μεταβιβάζεται εμπράγματο δικαίωμα¹²⁴, ανεξάρτητα από το αν η σύσταση ή μεταβίβαση του εμπράγματος δικαιώματος συμπεριλαμβάνει ή όχι το τμήμα του ακινήτου στο οποίο έχει εμφανιστεί η αλλαγή χρήσης ή επί του οποίου έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή. Έτσι, με βάση το γράμμα του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011 είναι υποχρεωτική η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού για το σύνολο του ακινήτου¹²⁵ και όχι μόνο για το τμήμα του ακινήτου επί του οποίου συνιστάται ή μεταβιβάζεται εμπράγματο δικαίωμα (π.χ. δεν αρκεί υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση του μηχανικού μόνο για διαιρετό τμήμα αγρού επί του οποίου συνιστάται υποθήκη¹²⁶ ή πραγματική δουλεία

¹²². Βλ. άρθρο 24 § 20 ν. 4014/2011.

¹²³. Βλ. το άρθρο 7 § 7γ' Ν. 4038/2012 (Φ.Ε.Κ. Α' 14/2.2.2012), όπου ορίζεται:

"γ. Για την καταχώριση της απόφασης του Δ.Σ. του Ταμείου της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 3986/2011 στα βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή στο οικείο κτηματολογικό γραφείο, όπου αυτό λειτουργεί, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 6 του ν. 3986/2011, **δεν απαιτείται η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης και βεβαίωσης μηχανικού** του άρθρου 23 παρ. 4 του ν. 4014/2011 ή τυχόν πιστοποιητικού που θα αντικαταστήσει αυτά".

¹²⁴. Για την ειδική ρύθμιση που αφορά τις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες βλ. αμέσως παρακ. υπό Γ'.

¹²⁵. Για την ειδική ρύθμιση που αφορά τις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες βλ. αμέσως παρακ. υπό Γ'.

¹²⁶. Βλ. παραπ. σημ. 99.

διόδου, ΑΚ 1118 επόμε.). Αλλά όπως θα καταδειχθεί και στη συνέχεια¹²⁷ αυτή η ερμηνεία είναι υπερβολικά στενή και θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι τόσο η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη όσο και η βεβαίωση μηχανικού πρέπει και αρκεί να αναφέρεται στο ειδικό αντικείμενο της πράξης σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου και, ειδικά, σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

(ζ) Επακριβώς προσδιορίζεται το περιεχόμενο της δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης του μηχανικού: «...δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητήτων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 και δεν υπόγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.»

(η) Χαρακτηριστικό γνώρισμα της ρύθμισης του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011 είναι ότι η μη επισύναψη της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη ή της βεβαίωσης μηχανικού στην πράξη κατάρτισης της εμπράγματης δικαιοπραξίας δεν προβλέπεται ως αυτοτελής λόγος ακυρότητας της σύστασης ή μεταβίβασης του εμπράγματος δικαιώματος. Ωστόσο, η μη επισύναψη της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη ή της βεβαίωσης μηχανικού γεννά ποινική και πειθαρχική ευθύνη όσων συμπράττουν στην εμπράγματη δικαιοπραξία (βλ. αναλυτικά άρθρο 23 §§ 5 – 6 ν. 4014/2011).

(θ) Παντελώς αρνητικό είναι το ότι η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση μηχανικού απαιτείται ανεξάρτητα από το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, με βάση την οποία και το κατά την έκδοσή της ισχύον νομικό καθεστώς, θα ελεγχθεί αν υφίστανται ή όχι πολεοδομικές παραβάσεις, ανεξάρτητα από την αρχή η οποία εξέδωσε την οικοδομική άδεια και, κυρίως, ανεξάρτητα από το αν είναι δυνατή η ανεύρεση της οικοδομικής άδειας και των στοιχείων τα οποία συνόδευσαν την αίτηση για οικοδομική άδεια, όπου περιγράφονται και οι

¹²⁷. Βλ. παρακ. § 4, IV, 2, Γ', β' και V, 1.

οικοδομικές εργασίες.

(I) Τέλος, παντελώς αδικαιολόγητη εμφανίζεται η **απαίτηση του νομοθέτη όπως μηχανικός βεβαιώνει την μη ύπαρξη κτίσματος ακόμη και σε αδόμητο οικόπεδο, γήπεδο ή αγροτεμάχιο**, αφού η έλλειψη κτίσματος αποτελεί πραγματικό γεγονός διαπιστώσιμο από οποιοδήποτε πρόσωπο. Γι' αυτό το πραγματικό γεγονός θα έπρεπε να αρκεί η αντίστοιχη βεβαίωση του συντάκτη του επισυναπτόμενου τοπογραφικού διαγράμματος, όπου απαιτείται.

Γ) Ειδικά, η υποχρέωση υποβολής υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού κατά τη σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

(α) Η διατύπωση και οι ατέλειες του άρθρου 23 § 4 Ν. 4014/2011.

Ιδιαίτερες εμφανίζει η διάταξη του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011 και αναφορικά με την **ειδική ρύθμιση που αφορά οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες**.

Όπως προαναφέρθηκε¹²⁸, **κατά το γράμμα του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011** η απαγόρευση αφορά τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος στο σύνολο του ακινήτου ανεξάρτητα από το αν το υπό σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματο δικαίωμα καλύπτει και το τμήμα του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εμφανιστεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

Με βάση αυτή τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 θα αναμενόταν, όταν πρόκειται για τη σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας να απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, πρώτα – πρώτα **ότι σε κανένα τμήμα του όλου ακινήτου** (δηλ. είτε στο τμήμα χωριστής κυριότητας της υπό σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας είτε σε κοινό μέρος του όλου ακινήτου είτε στο τμήμα χωριστής κυριότητας άλλης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας) **«δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές** που να επηρεάζουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας και **δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 και δεν υπάγονται σε καμία από τις**

¹²⁸. Βλ. αμέσως παραπ. υπό Β'.

περιπτώσεις της παραγράφου 3».

Ωστόσο, στο άρθρο 23 § 4 ν. 4014/2011 δεν ακολουθείται μια τέτοια ρύθμιση προκειμένου για τη δικαιοπρακτική (με «δικαιοπραξία εν ζωή») σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Αντίθετα, η υποχρέωση επισύναψης υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού περιορίζεται μόνο στην υπό σύσταση ή υπό μεταβίβαση οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Αλλά και πάλι το αντικείμενο της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού είναι ακόμη περισσότερο περιορισμένο.

Συγκεκριμένα, δε απαιτείται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού ότι δεν υπάρχουν πολεοδομικές παραβάσεις σε οποιοδήποτε από τα στοιχεία που απαρτίζουν την υπό σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία (χωριστή κυριότητα σε αυτοτελή χώρο της οικοδομής ή κτίσμα – αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου¹²⁹). Αντίθετα, στη διάταξη του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011 ρητά προβλέπεται ότι η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση μηχανικού πρέπει να αναφέρεται μόνο στη «διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία», «μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου». Ωστόσο, αυτό το περιεχόμενο του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011 δεν εμφανίζει μόνο προφανείς νομοτεχνικές ατέλειες αλλά γεννά και σωρεία άλλων προβλημάτων:

(α₁) Πρώτα – πρώτα νομοτεχνικά ατελέστατη είναι η αναφορά σε «διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία» και η αντιπαράθεσή της προς τους «κοινόκτητους ή κοινοχρήστους χώρους του ακινήτου».

¹²⁹. Βλ. παραπ. § 2, II.

Οριζόντια ιδιοκτησία : (α) Χωριστή κυριότητα σε αυτοτελές τμήμα οικοδομής και (β) αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου.

Αμιγής κάθετη ιδιοκτησία: (α) Χωριστή κυριότητα σε αυτοτελές κτίσμα και (β) αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου.

Το δικαίωμα χωριστής κυριότητας συναρτάται αναπόσπαστα με το δικαίωμα αναγκαστικής συγκυριότητας, με κύρια συνέπεια την αδυναμία αυτοτελούς διάθεσης του δικαιώματος της χωριστής κυριότητας. Βλ. ενδεικτ. Σπυριδάκη, αριθ. 58 επ.

Όπως ήδη προαναφέρθηκε¹³⁰, «**Οριζόντια ιδιοκτησία**» (ή, αλλιώς, «οροφοκτησία» ή «οριζόντια συνιδιοκτησία» ή «ιδιοκτησία κατ' ορόφους») καλείται, κατά την κρατούσα άποψη, μία ιδιαίτερη μορφή κυριότητας πάνω σε ακίνητο η οποία κυριότητα συντίθεται υποχρεωτικά από δύο στοιχεία: (α') την κυριότητα σε αυτοτελή «όροφο» οικοδομής ή σε αυτοτελές «διαμέρισμα» ή άλλο (υπέργειο, ισόγειο ή υπόγειο) αυτοτελή χώρο της οικοδομής και (β') την αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος (οικόπεδο ή γήπεδο), όπου κατασκευάστηκε ή πρόκειται να κατασκευασθεί η οικοδομή, καθώς και στα λοιπά «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου (π.χ. τα θεμέλια, τους πρωτότοιχους, το κλιμακοστάσιο, τη στέγη κλπ.).

Επίσης, όπως ήδη προαναφέρθηκε¹³¹, «**Κάθετη ιδιοκτησία**» (ή, αλλιώς, «κάθετη συνιδιοκτησία» ή «κάθετη οικοδομοκτησία»), στην απλή της μορφή (: «αμιγής» ή «απλή» κάθετη ιδιοκτησία) είναι, κατά την κρατούσα άποψη, μία ιδιαίτερη μορφή κυριότητας πάνω σε ακίνητο, η οποία κυριότητα συντίθεται υποχρεωτικά από δύο στοιχεία: (α') την κυριότητα σ' ένα από τουλάχιστον δύο αυτοτελή οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθούν σ' ένα ενιαίο γήπεδο - οικόπεδο και (β') την αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος (οικόπεδο ή γήπεδο), όπου κατασκευάστηκαν ή πρόκειται να κατασκευασθούν οι περισσότερες οικοδομές, καθώς και στα λοιπά «κοινά» μέρη του όλου ακινήτου (π.χ. κοινό αποχετευτικό βόθρο).

Επομένως, στην «**Οριζόντια Ιδιοκτησία**» δεν είναι επιτρεπτό και είναι νομοτεχνικά λανθασμένο να γίνεται λόγος για «**διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ... ιδιοκτησία**» σε αντιπαράθεση προς τους «**κοινόκτητους ή κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου**». Διότι στην περίπτωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας στους «**κοινόκτητους ή κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου**» αντιπαρατίθεται ο «**όροφος**» οικοδομής και το αυτοτελές «**διαμέρισμα**» ή **άλλος** (υπέργειος, ισόγειος ή υπόγειος) αυτοτελής χώρος της οικοδομής.

Επίσης, στην «**Κάθετη Ιδιοκτησία**» δεν είναι επιτρεπτό και είναι νομοτεχνικά λανθασμένο να γίνεται λόγος για «**διακεκριμένη αυτοτελή ... κάθετη ιδιοκτησία**» και αυτή να αντιπαρατίθεται στους «**κοινόκτητους ή κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου**». Διότι στην περίπτωση της κάθετης ιδιοκτησίας στους «**κοινόκτητους ή**

¹³⁰. Βλ. παραπ. § 2, II.

¹³¹. Βλ. την παραπ. σημείωση.

κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου» αντιπαρατίθενται τα τουλάχιστον δύο αυτοτελή οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθούν σ' ένα ενιαίο γήπεδο – οικόπεδο.

Ενδεχόμενα ο νομοθέτης επέλεξε και σ' αυτήν τη ρύθμιση άλλη μια **ατυχή έκφραση** και εννοεί το «**αυτοτελές τμήμα οικοδομής**» [«όροφος» οικοδομής και το αυτοτελές «διαμέρισμα» ή άλλος (υπέργειος, ισόγειος ή υπόγειος) χώρος] που αποτελεί ένα από τα δύο αναγκαστικά συνυπάρχοντα αντικείμενα της οριζόντιας ιδιοκτησίας¹³², και το «**αυτοτελές κτίσμα**», που αποτελεί ένα από τα δύο αναγκαστικά συνυπάρχοντα αντικείμενα της αμιγούς κάθετης ιδιοκτησίας¹³³. Αλλά, τα προαναφερόμενα δεν αποτελούν τις μόνες νομοτεχνικές ατέλειες του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011.

(β₁) Ανεξάρτητα από την αμέσως παραπάνω επισημανθείσα νομοτεχνική ατέλεια του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011, λανθασμένη και νομοτεχνικά ατελέστατη είναι και η αναφορά σε «**διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία**», ιδιαίτερα όταν πρόκειται για «σύσταση» οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Διότι, ακόμη κι αν σκόπιμα παρέβλεπε κάποιος τις προαναφερθείσες παρατηρήσεις (υπό α₁), **ειδικά για τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας δεν είναι δυνατό να γίνεται λόγος για «διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία», αφού οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και τα συστατικά αυτών μέρη δεν υφίστανται πριν από τη σύστασή της.**

(γ₁) Ο νομοθέτης εξαιρεί από την υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και από τη βεβαίωση μηχανικού τους «κοινόκτητους» και τους «κοινόχρηστους» «χώρους».

Παραγνωρίζει, ο νομοθέτης, καταρχήν ότι τόσο στο θεσμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας όσο και στο θεσμό της κάθετης ιδιοκτησίας **υπάρχουν (όχι κοινοί χώροι αλλά) μόνο τα «κοινά - αδιαίρετα μέρη - τμήματα - πράγματα»** (βλ. άρθρο 3 § 2, άρθρο 4 §§ 1 και 3, άρθρο 5, άρθρο 9 §§ 2 και 4, άρθρο 10 § 1 ν. 3741/1929) **του όλου ακινήτου** (π.χ. το οικόπεδο και τα θεμέλια της οικοδομής),

¹³². Βλ. την παραπ. σημείωση.

¹³³. Βλ. την παραπ. σημείωση.

επί των οποίων υπάρχει αναγκαστική συγκυριότητα¹³⁴.

Παραγνωρίζει, επίσης, ότι τα **«κοινά - αδιαίρετα μέρη - τμήματα - πράγματα» του όλου ακινήτου δε αντιπαρατίθενται στα «κοινόχρηστα» μέρη** αυτού και ότι απλά τα «κοινά μέρη» του όλου ακινήτου είναι κατά κανόνα «κοινόχρηστα»¹³⁵, αλλά ότι είναι επίσης δυνατό, τουλάχιστον ορισμένα απ' αυτά να έχουν αφεθεί στην αποκλειστική χρήση ενός ή περισσότερων ιδιοκτητών οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών, όπως συμβαίνει συχνά με τις θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στο οικόπεδο – γήπεδο επί του οποίου έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες¹³⁶.

(β) Συμπεράσματα.

Ανεξάρτητα από τις προαναφερθείσες νομοτεχνικές ατέλειες του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011, και μόνο από το γεγονός ότι ο νομοθέτης εξαιρεί από την υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού τα **«κοινά - αδιαίρετα μέρη - τμήματα - πράγματα» του όλου ακινήτου** συνάγεται ότι το νομοθέτη ενδιαφέρει μόνο το ότι **«δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές** που να επηρεάζουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας και **δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3» στο τμήμα χωριστής κυριότητας της υπό σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας**, δηλ. στο «όροφο» οικοδομής ή το αυτοτελές «διαμέρισμα» ή άλλο (υπέργειο, ισόγειο ή υπόγειο) τμήμα της οικοδομής, που αποτελεί ένα από τα δύο αναγκαστικά συνυπάρχοντα αντικείμενα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, και το **«αυτοτελές κτίσμα»**, που αποτελεί ένα από τα δύο αναγκαστικά συνυπάρχοντα αντικείμενα της αμιγούς κάθετης ιδιοκτησίας¹³⁷.

Με βάση αυτό το σημείο εκκίνησης της ερμηνείας του άρθρου 23

¹³⁴. Βλ. παραπ. § 2, V, 2.

¹³⁵. Βλ. την παραπ. σημείωση.

¹³⁶. Βλ. την παραπ. σημείωση.

¹³⁷. Βλ. παραπ. § 2, II.

§ 4 ν. 4014/2011, πρέπει να γίνει δεκτό ότι σε περίπτωση **σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με δικαιοπραξία εν ζωή** απαιτείται ««υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται, αντίστοιχα, **ότι στο αυτοτελές τμήμα** (όροφο ή διαμέρισμα ορόφου ή άλλο ισόγειο, υπέργειο ή υπόγειο τμήμα της οικοδομής) **οικοδομής που πρόκειται να αποτελέσει ένα από τα στοιχεία της οριζόντιας ιδιοκτησίας καθώς και στο αυτοτελές κτίσμα που πρόκειται να αποτελέσει ένα από τα στοιχεία της κάθετης ιδιοκτησίας δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3»».** Ουδμία αναφορά απαιτείται να γίνεται στα λεγόμενα **κοινά μέρη του όλου ακινήτου**, ανεξάρτητα από το αν είναι κοινόχρηστα ή έχουν αφεθεί στην αποκλειστική χρήση κάποιου ιδιοκτήτη οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Επίσης, αναφορικά με τη **μεταβίβαση οριζόντιας ιδιοκτησίας με δικαιοπραξία εν ζωή**, θα έπρεπε να δεχθούμε ότι απαιτείται ««υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται, αντίστοιχα, **ότι στο αντικείμενο χωριστής κυριότητας της οριζόντιας ιδιοκτησίας** (όροφο ή διαμέρισμα ορόφου ή άλλον ισόγειο, υπέργειο ή υπόγειο χώρο της οικοδομής) **ή στο αυτοτελές κτίσμα της κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελούν στοιχεία της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3»».** Και σ' αυτήν την περίπτωση **ουδμία αναφορά απαιτείται να γίνεται στα λεγόμενα κοινά μέρη του όλου ακινήτου**, ανεξάρτητα από το αν είναι κοινόχρηστα ή έχουν αφεθεί στην αποκλειστική χρήση κάποιου ιδιοκτήτη οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Δ) Η σύνδεση της υποχρέωσης υποβολής υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού με τις μεταγραφές και τις καταχωρίσεις στα Κτηματολογικά Βιβλία

Η ύπαρξη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού, οι οποίες επισυνάπτονται στη συμβολαιογραφική πράξη σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος ή σύστασης ή μεταβίβασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, **καλύπτουν πλήρως το συμβολαιογράφο**, ανεξάρτητα από το αληθές ή αναληθές περιεχόμενο αυτών. Ενδεχόμενη αναλήθεια αυτών θα έχει τις συνέπειες του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 και ιδίως την εκεί προβλεπόμενη ακυρότητα.

Επίσης, η ύπαρξη δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού και η επισύναψη αυτής στη συμβολαιογραφική πράξη σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος ή οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας **δεσμεύει τους Υποθηκοφύλακες και τους Προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων**, οι οποίοι δεν δικαιούνται ούτε να αμφισβητήσουν το περιεχόμενο αυτών ούτε να ζητήσουν πρόσθετες αποδείξεις για τα δηλούμενα στοιχεία. Διότι οι Υποθηκοφύλακες και οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων δικαιούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία μόνο των εμφανώς άκυρων πράξεων¹³⁸.

Ερμηνευτικό θέμα ανακύπτει, επειδή δεν υπάρχει αντίστοιχη σαφής και κατηγορηματική ρύθμιση, **ως προς το αν οι Υποθηκοφύλακες και οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων δικαιούνται να αρνηθούν την μεταγραφή – καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία των συμβολαιογραφικών πράξεων όταν στη συμβολαιογραφική πράξη δεν επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.**

Η έλλειψη ρητής ρύθμισης δημιουργεί καταρχήν την εντύπωση ότι οι Υποθηκοφύλακες και οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων δεν έχουν ένα τέτοιο δικαίωμα, επειδή, όπως προαναφέρθηκε, κατά το νόμο δικαιούνται να αρνηθούν να

¹³⁸. Βλ. Σταθόπουλο εις Γεωργιάδης – Σταθόπουλος, Α.Κ., τ. VI, Άρθρο 1192 αριθ. 5· Γνωμοδ.Εισαγ.Πρωτ.Χαλκ. 166/1974, ΝοΒ 1974, 440· Γνωμοδ.Εισαγ.Πρωτ.Χαλκ. 846/1986, ΝοΒ 1986, 1261· Γνωμοδ.Εισαγ.Πρωτ.Χαλκ. 1/1989, Ε.Δ.Π. 1989, 168 επ.· Μον.Πρωτ.Ηλ. 405/1994, ΝοΒ 1995, 413.

μεταγράψουν ή να καταχωρίσουν στα Κτηματολογικά Βιβλία μόνο εμφανώς άκυρες πράξεις¹³⁹ και, όπως ήδη αναφέρθηκε, η μη επισύναψη στη συμβολαιογραφική πράξη δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού δεν συνεπάγεται την ακυρότητα της δικαιοπραξίας η οποία περιβλήθηκε το συμβολαιογραφικό τύπο¹⁴⁰. Ωστόσο, από το γεγονός ότι στους Υποθηκοφύλακες και τους Προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων επιβάλλονται ποινικές κυρώσεις όταν μεταγράφουν ή καταχωρίζουν στα Κτηματολογικά Βιβλία συμβολαιογραφικές πράξεις στις οποίες δεν έχει επισυναφθεί δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού (βλ. άρθρο 23 § 5 ν. 4014/2011) προκύπτει ερμηνευτικά ότι οι Υποθηκοφύλακες και οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων όχι μόνο δικαιούνται αλλά και υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή – καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία μιας τέτοιας συμβολαιογραφικής πράξης, στην οποία δεν έχει επισυναφθεί υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.

V. Τελικά συμπεράσματα

1) Το αντικείμενο των πολεοδομικών παραβάσεων που οδηγούν σε απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών καθώς και εμπράγματων δικαιωμάτων, γενικά

Όπως προαναφέρθηκε, με βάση τη γραμματική διατύπωση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 απαγορεύεται η σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος σε κάθε περίπτωση όπου σε οποιοδήποτε σημείο του όλου ακινήτου υφίσταται αυθαίρετη κατασκευή ή έχει συντελεσθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Η ίδια δε γραμματική ερμηνεία οδηγεί και σε απαγόρευση σύστασης ή μεταβίβασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, είτε αυτή συντελείται δικαιοπρακτικά είτε συντελείται εξωδικαιοπρακτικά, σε κάθε περίπτωση όπου σε οποιοδήποτε σημείο – τμήμα του όλου ακινήτου υφίσταται πολεοδομική αυθαιρεσία λόγω της οποίας διατάσσεται η απαγόρευση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011.

Όπως, όμως, αναφέρθηκε ήδη, αυτή η γραμματική ερμηνεία του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 οδηγεί σε δυσχέραση και

¹³⁹. Βλ. την αμέσως προηγούμενη σημείωση.

¹⁴⁰. Βλ. παραπ. § 4, IV, 2, Β.

πλήρη παρεμπόδιση των συναλλαγών για τα ακίνητα και ειδικά για τις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες, ακόμη κι αν στο τμήμα που προορίζεται να αποτελέσει ή αποτελεί αντικείμενο χωριστής κυριότητας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο συναλλαγής, ή σε οποιοδήποτε κοινό μέρος του όλου ακινήτου δεν βαρύνεται είτε με αυθαίρετη κατασκευή είτε με αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

Επίσης, η **ίδια γραμματική ερμηνεία** ευρίσκεται σε καταφανή αντίθεση προς την προαναφερθείσα ερμηνεία του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011 αναφορικά με την υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού. Διότι, ειδικά όταν πρόκειται για δικαιοπρακτική (με δικαιοπραξία εν ζωή) σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ή οριζόντιας ιδιοκτησίας σε «σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία»¹⁴¹ ενδιαφέρει μόνο το τμήμα (όροφος ή διαμέρισμα ορόφου ή άλλο ισόγειο, υπέργειο ή υπόγειο τμήμα) της οικοδομής που πρόκειται να αποτελέσει (επί συστάσεως) ή αποτελεί (επί μεταβιβάσεως) συστατικό στοιχείο της οριζόντιας ιδιοκτησίας και το κτίσμα που πρόκειται να αποτελέσει (επί συστάσεως) ή αποτελεί (επί μεταβιβάσεως) συστατικό στοιχείο κάθετης ιδιοκτησίας, ενώ δεν ενδιαφέρουν τα κοινά μέρη της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας¹⁴² ή του όλου ακινήτου¹⁴³. Όμως, **δεν υπάρχει οποιοσδήποτε ουσιαστικός λόγος διαφοροποίησης** μεταξύ δικαιοπρακτικής και εξωδικαιοπρακτικής σύστασης ή μεταβίβασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας καθώς και εμπράγματων δικαιωμάτων, γενικά.

Για λόγους ασφάλειας δικαίου και ενότητας της ερμηνείας όλων

¹⁴¹. Βλ. παραπ. § 2, II.

¹⁴². Υπενθυμίζεται ότι μία οριζόντια ιδιοκτησία είναι δυνατό να κατατμηθεί σε περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες (π.χ. ένας υπόγειος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων είναι δυνατό, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, να κατατμηθεί σε περισσότερες θέσεις στάθμευσης, κάθε μία από τις οποίες αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, στην οποία αντιστοιχεί αφενός ποσοστό συγκυριότητας στα κοινά μέρη του χώρου στάθμευσης και αφετέρου ποσοστό συγκυριότητας στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου. Βλ. σχετ. παραπ. § 2, II.

Ανάλογα ισχύουν και όταν μία «αμιγής» κάθετη ιδιοκτησία μετατρέπεται σε «σύνθετη» κάθετη ιδιοκτησία. Βλ. σχετ. παραπ. § 2, II.

¹⁴³. Βλ. παραπ. § 2, V, 2.

των διατάξεων που αποβλέπουν στην απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, αλλά και εμπράγματων δικαιωμάτων γενικά, **επιβάλλεται, λοιπόν, ν' ακολουθηθεί ενιαία ερμηνεία και να γίνει δεκτό : η κατά οποιονδήποτε τρόπο σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας** καθώς και οριζόντιας ιδιοκτησίας σε «σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία»¹⁴⁴ **απαγορεύεται όταν στο αυτοτελή χώρο** («όροφο» ή «διαμέρισμα ορόφου» ή άλλον ισόγειο, υπέργειο ή υπόγειο χώρο της οικοδομής) που (επί μεταβιβάσεως) αποτελεί ήδη ή (επί συστάσεως) πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας **ή στο αυτοτελές κτίσμα** που (επί μεταβιβάσεως) αποτελεί ήδη ή (επί συστάσεως) πρόκειται να αποτελέσει αντικείμενο κάθετης ιδιοκτησίας, έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που επηρεάζουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας ή έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις δεν εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 23 ν. 4014/2011 ή υπάγονται σε κάποια από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 23 ν. 4014/2011.

Η ίδια ερμηνεία επιβάλλεται να επεκταθεί και σε κάθε σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου. Επιβάλλεται το άρθρο 23 § 1 ν. 4014/2011 να ερμηνευθεί ως εξής: «**απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, εφόσον στο αντικείμενο της σχετικής πράξης έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985**».

Αυτή η ερμηνεία επιβάλλεται και από τη ρύθμιση του άρθρου **26 § 4 ν. 4014/2011**: «**4. Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με οικοδομική άδεια κρίνονται αυτοτελώς και δεν επηρεάζουν, για κάθε συνέπεια, όπως η σύνδεση με Δίκτυα Κοινής Ωφέλειας και η δυνατότητα μεταβίβασης, τα νόμιμα τμήματα αυτών που είναι λειτουργικά άσχετα με την αυθαίρετη κατασκευή και αποτελούν ξεχωριστές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες**».

¹⁴⁴. Βλ. παραπ. § 2, ΙΙ.

Ασφαλώς, και αυτή η διάταξη, η οποία εντάσσεται στο ίδιο Β΄ Κεφάλαιο «Ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου», διακρίνεται από νομοτεχνικές ατέλειες.

Καταρχήν, **αδικοιολόγητα δεν αντιμετωπίζει αυτή η διάταξη και τις αυθαίρετες κατασκευές σε οικοδομές και ενγένη ακίνητα τα οποία διέπονται από το νομικό καθεστώς της συνήθους κυριότητας (ΑΚ 953, 954, 1000, 1001) και όχι από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (ΑΚ 1002, 1117, ν. 3741/1929, ν.δ. 1024/1971 και τη λοιπή ειδική νομοθεσία).**

Αλλά και στις αναφορές που γίνονται στις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες εμφανίζονται επίσης σοβαρές ατέλειες.

Πριν απ' όλα, η διάταξη αναφέρεται σε **«ξεχωριστές οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες»**. Παραβλέπει ότι **«αυτοτέλεια» έχει μόνο ο «όροφος» ή το «διαμέρισμα ορόφου» ή άλλος ισόγειος, υπέργειος ή υπόγειος χώρος της οικοδομής** που (επί μεταβιβάσεως) αποτελεί ήδη και (επί συστάσεως) πρόκειται να αποτελέσει το ένα από τα δύο αναγκαστικά συνυπάρχοντα στοιχεία της οριζόντιας ιδιοκτησίας¹⁴⁵. Παραβλέπει, επίσης, ότι **«αυτοτέλεια» έχει μόνο το κτίσμα** που (επί μεταβιβάσεως) αποτελεί ήδη και (επί συστάσεως) πρόκειται να αποτελέσει το ένα από τα δύο αναγκαστικά συνυπάρχοντα στοιχεία της κάθετης ιδιοκτησίας¹⁴⁶.

Ως νομοτεχνική ατέλεια πρέπει, επίσης, να εκτιμηθεί και το ότι η προαναφερόμενη διάταξη δεν αναφέρεται στη **«δυνατότητα σύστασης»** εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών.

Αλλά και το κριτήριο της έλλειψης **«λειτουργικής»** συνάφειας (**«...τα νόμιμα τμήματα αυτών που είναι λειτουργικά άσχετα με την**

¹⁴⁵. Βλ. παραπ. § 2, ΙΙ.

Οριζόντια ιδιοκτησία: (α) Χωριστή κυριότητα σε αυτοτελές τμήμα οικοδομής και (β) αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου.

Το δικαίωμα χωριστής κυριότητας συναρτάται αναπόσπαστα με το δικαίωμα αναγκαστικής συγκυριότητας, με κύρια συνέπεια την αδυναμία αυτοτελούς διάθεσης του δικαιώματος της χωριστής κυριότητας. Βλ. ενδεικτ. **Σπυριδάκη**, αριθ. 58 επ.

¹⁴⁶. Βλ. παραπ. § 2, ΙΙ.

Αμιγής κάθετη ιδιοκτησία: (α) Χωριστή κυριότητα σε αυτοτελές κτίσμα και (β) αναγκαστική συγκυριότητα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου. Βλ. και την αμέσως προηγούμενη σημείωση.

αυθαίρετη κατασκευή ...») των «νόμιμων κτισμάτων» προς τις «αυθαίρετες κατασκευές» πάσχει από τόσο μεγάλη αοριστία και ασάφεια, που μόνο κατά περίπτωση και «εν τοις πράγμασι» θα είναι δυνατό να ελέγχεται αυτή η έλλειψη «λειτουργικής» συνάφειας και σε πολλές περιπτώσεις θα καταντά θέμα υποκειμενικής κρίσης (π.χ. κατά περίπτωση ενδέχεται άλλος να κρίνει ότι μία αυθαίρετη κατασκευή σε κοινόχρηστο μέρος παρεμποδίζει τη χρήση και την απόλαυση μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας και άλλος να θεωρεί ότι η παρεμπόδιση της χρήσης της είναι μικρή).

Τέλος, κακώς δεν προσδιορίζεται επακριβώς η σχέση αυτής της διάταξης (Άρθρο 26 § 4 ν. 4014/2011) ιδίως προς τις διατάξεις του άρθρου 23 ν. 4014/2011. Αποτέλεσμα αυτής της παράλειψη είναι ότι η διάταξη του άρθρου 26 § 4 ν. 4014/2011 βρίσκεται σε αντίθεση προς τη διάταξη του άρθρου 23 § 4 εδ. α' ν. 4014/2011. Συγκεκριμένα, από την τελευταία διάταξη του άρθρου 23 § 4 εδ. α' ν. 4014/2011 προκύπτει ότι τη μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας δεν εμποδίζει τυχόν αυθαίρετη κατασκευή στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου. Αντίθετα, από τη διάταξη του άρθρου 26 § 4 ν. 4014/2011 προκύπτει ότι κρίσιμο θέμα είναι, οι οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες να είναι «λειτουργικά άσχετες» προς τις αυθαίρετες κατασκευές, ακόμη κι αν οι τελευταίες ευρίσκονται σε κοινά μέρη του όλου ακινήτου. Σε αντίθετη περίπτωση παρεμποδίζεται η μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών ακόμη και όταν οι αυθαίρετες κατασκευές ευρίσκονται στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου.

2) Οι προϋποθέσεις και η έκταση εφαρμογής της απαγόρευσης του άρθρου 23 § 1 Ν. 4014/2011 στις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες.

Οι ιδιαιτερότητες της ρύθμισης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 επιβάλλουν την συγκεντρωτική εξειδίκευση της εφαρμογής αυτής της διάταξης στις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες. Γι' αυτές ισχύουν, λοιπόν, οι ακόλουθοι κανόνες:

(α) Η απαγόρευση πρέπει να συγκεκριμενοποιείται **στις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες** («αμιγείς» ή «σύνθετες»).

Εάν δεν ελέγχεται η σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας αλλά η σύσταση ή μεταβίβαση **περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος επί οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας** (π.χ. σύσταση δικαιώματος οικήσεως (ΑΚ 1183 επόμ.) ή επικαρπίας επί κάθετης ιδιοκτησίας (ΑΚ 1142 επόμ.) θα

εφαρμοστούν οι γενικοί κανόνες της απαγόρευσης σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου με πολεοδομικές παραβάσεις¹⁴⁷.

Επειδή δε σε μία τέτοια περίπτωση αντικείμενο της σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος είναι η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο σύνολό της, δηλ. τόσο το αντικείμενο της χωριστής κυριότητας (κτίσμα – «όροφος» ή «διαμέρισμα» ή άλλος υπέργειος, ισόγειος ή υπόγειος όροφος χώρος της οικοδομής) όσο και τα αντικείμενα αναγκαστικής συγκυριότητας, η απαγόρευση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 ισχύει σε οποιοδήποτε απ' αυτά τα αντικείμενα και αν **«έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 § 2 και 22 § 3 ν. 1577/1985»**, επομένως ισχύει και αν έχει συντελεσθεί σε αντικείμενο της αναγκαστικής συγκυριότητας.

(β) Η απαγόρευση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 αφορά **την κατά οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο** σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Αποκλείεται, λοιπόν, τόσο η δικαιοπρακτική όσο και η εξωδικαιοπρακτική σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας¹⁴⁸, ακόμη και η σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με διοικητική πράξη ή νόμο¹⁴⁹ ή με δικαστική απόφαση (π.χ. με δικαστική απόφαση αυτούσιας διανομής του επίκονου ακινήτου, ΑΚ 480Α¹⁵⁰). Ωστόσο, αυτή η απαγόρευση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 έχει θεωρητική και πρακτική σημασία μόνο για τους τρόπους κατά τους οποίους γίνεται δεκτό ότι χωρεί σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας^{151,152}.

¹⁴⁷. Βλ. παραπ. § 4, ΙΙ, 2, α'.

¹⁴⁸. Για τους τρόπους σύστασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας βλ. παραπ. § 2, ΙΙΙ.

¹⁴⁹. Βλ. τώρα και Άρθρο Πρώτο, Παράγραφος Δ', Υποπαράγραφος Δ.2, αριθ. 4 Ν. 4093/2012 «Έγκριση Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013 – 2016 – Επείγοντα Μέτρα Εφαρμογής του ν. 4046/2012 και του Μεσοπρόθεσμου Πλαισίου Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2013 – 2016» (Φ.Ε.Κ. Α', 222/12.12.2012). Με βάση αυτό το νόμο δημιουργήθηκαν δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες «από και με τη δημοσίευση του ... νόμου».

¹⁵⁰. Βλ. αναλυτικά Πίψου, σελ. 211 επόμε. (247 επ.).

Με αυτή τη βάση εκκίνησης, επειδή κατά την κρατούσα άποψη δεν είναι δυνατή η **σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας με (τακτική ή έκτακτη) χρησικτησία, με αναγκαστική απαλλοτρίωση και με αναγκαστικό πλειστηριασμό**, δεν τίθεται θέμα εφαρμογής του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 σ' αυτές τις περιπτώσεις.

Όσον αφορά, όμως, τη **μεταβίβαση υφιστάμενης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας** πρέπει να γίνει δεκτό ότι η διάταξη του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 **παρεμποδίζει αυτή τη μεταβίβαση τους τόσο με εκούσιο όσο και με αναγκαστικό πλειστηριασμό**¹⁵³.

Επίσης, η γενικότητα της διατύπωσης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 και ιδιαίτερα το ότι η **απαγόρευση αφορά μόνο τη σύσταση και μεταβίβαση** εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, όχι δε την ενγένη «διάθεση» ή την ενγένη «κτήση» οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών ακινήτων, **δεν αποκλείει την απαγόρευση κτήσης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία** (βλ. ΑΚ 1041 επ., 1045 επ., 1121, 1143, 1187, 1191), ιδιαίτερα όταν ο αναγκαίος χρόνος χρησικτησίας συμπληρώνεται κατά το χρόνο συντέλεσης της πολεοδομικής αυθαιρεσίας και της ισχύος της απαγόρευσης σύστασης εμπράγματος δικαιώματος. Διότι τα ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις δεν τέθηκαν εκτός συναλλαγής γενικά, έτσι ώστε να εφαρμόζεται η ΑΚ 1054 και, επιπλέον, η χρησικτησία αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης δικαιώματος, ο οποίος τρόπος δεν οδηγεί σε απελευθέρωση του ακινήτου από πολεοδομικές αυθαιρεσίες.

(γ) Απαγορεύεται μόνο η **«μεταβίβαση ή σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας»**, όχι δε και κάθε άλλη μορφή διάθεσης συνεστημένης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας¹⁵⁴.

¹⁵¹. Για τους τρόπους σύστασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας βλ. παραπ. § 2, ΙΙΙ.

¹⁵². Βλ. παραπ. § 4, ΙΙ, 2, β'.

¹⁵³. Βλ. παραπ. § 4, ΙΙ, 2, β'.

¹⁵⁴. Βλ. και παραπ. § 4, ΙΙ, 2, γ'.

Όπως ήδη αναλύθηκε¹⁵⁵, η διάταξη του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 αποτελεί διάταξη εξαιρετικού δικαίου και γι' αυτόν το λόγο **στην απαγόρευση δεν εμπίπτει η τροποποίηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας**¹⁵⁶ (π.χ. παραίτηση από τη χωριστή κυριότητα σ' ένα δωμάτιο του διαμερίσματος οριζόντιας ιδιοκτησίας προκειμένου ν' αποτελέσει αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων), εκτός αν οδηγεί σε σύσταση νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (π.χ. συνένωση δύο συνεχόμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών). **Δεν εμποδίζεται, επίσης, η κατάργηση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας.**

Στην απαγόρευση εντάσσεται κάθε νομική πράξη σύστασης ή μεταβίβασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, ιδίως δικαιοπραξία, η οποία **καταρτίζεται υπό διαλυτική αίρεση ή προθεσμία**, δεδομένου ότι σ' αυτήν την περίπτωση τα αποτελέσματα της σχετικής πράξης επέρχονται με την κατάρτισή της και εφόσον πληρωθούν και οι όροι ενεργού αυτής (μεταγραφή της σχετικής πράξης ή καταχώριση αυτής στα Κτηματολογικά Βιβλία)¹⁵⁷.

Αντίθετα, **καταρχήν δεν εντάσσεται στην απαγόρευση εκείνη η νομική πράξη η οποία** αποβλέπει στη σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, αλλά **τελεί υπό αναβλητική αίρεση ή προθεσμία**, επειδή σ' αυτές τις περιπτώσεις τα αποτελέσματα της σχετικής πράξης επέρχονται μόνο κατά το χρόνο πλήρωσης της αναβλητικής αίρεσης ή προθεσμίας, οπότε και ελέγχεται, υπό το σήμερα ισχύον δίκαιο, αν εξακολουθεί να ισχύει ο κανόνας του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011. Για τον ίδιο λόγο **δεν εντάσσεται στην απαγόρευση η σύσταση και μεταβίβαση μελλοντικής οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας**, επειδή η σύσταση και μεταβίβαση τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής τους.

Από τη σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας πρέπει να διακρίνεται σαφώς **η σύνταξη και τροποποίηση Κανονισμού των σχέσεων των οροφοκτητών** (βλ. άρθρο 4 § 1

¹⁵⁵. Βλ. την αμέσως προηγούμενη σημείωση.

¹⁵⁶. Αντίθ. άποψης η υπ' αριθ. 35 (Α.Π. 1087 / 17.7.2012) Εγκύκλιος του Συμβ. Συλ. Εφετείων Αθηνών – Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου.

¹⁵⁷. Βλ. και παραπ. § 4, II, 2, γ'.

και άρθρο 13 ν. 3741/1929). Το επιτρεπτό ή μη της σύνταξης και τροποποίησης αυτού κρίνεται μόνο σε σχέση με τα δι' αυτού συνιστώμενα ή μεταβιβαζόμενα είτε γνήσια είτε οιονεί εμπράγματα δικαιώματα (π.χ. οιονεί πραγματικές ή προσωπικές δουλείες), ενώ, όπως ήδη επισημάνθηκε, το κύρος του Κανονισμού είναι καταρχήν ανεξάρτητο από την ενδεχόμενη σύγκρουσή του προς πολεοδομικές διατάξεις¹⁵⁸.

(δ) Η απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών ισχύει όχι μόνο για ακίνητα που ανήκουν κατά κυριότητα σε φυσικά πρόσωπα ή ν.π.ι.δ. αλλά και για ακίνητα του ελληνικού δημοσίου, των ν.π.δ.δ., των Ο.Τ.Α., της Δ.Ε.Η. Α.Ε. και του Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.¹⁵⁹

(ε) Για την απαγόρευση ενδιαφέρει μόνο το τμήμα (όροφος ή διαμέρισμα ορόφου ή άλλο ισόγειο, υπέργειο ή υπόγειο τμήμα της οικοδομής) που πρόκειται να αποτελέσει (επί συστάσεως) ή αποτελεί (επί μεταβιβάσεως) συστατικό στοιχείο της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή το κτίσμα που πρόκειται να αποτελέσει (επί συστάσεως) ή αποτελεί (επί μεταβιβάσεως) συστατικό στοιχείο κάθετης ιδιοκτησίας. Δεν ενδιαφέρουν τα κοινά μέρη της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ή του όλου ακινήτου ή τα διαιρετά μέρη άλλων οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών (επί μεταβιβάσεως), ούτε ενδιαφέρουν εκείνα τα τμήμα του όλου ακινήτου τα οποία (επί συστάσεως) πρόκειται να αποτελέσουν κοινά μέρη του όλου ακινήτου ή διαιρετό μέρος οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας διαφορετικής απ' αυτήν που συνιστάται με τη συγκεκριμένη πράξη.

(στ) Η απαγόρευση ισχύει μόνο εφόσον «έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 § 2 και 22 § 3 ν. 1577/1985»¹⁶⁰.

(ζ) Συνέπεια της παράβασης της απαγόρευσης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 είναι η «απόλυτη ακυρότητα» της σύστασης ή μεταβίβασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, έτσι ώστε οποιαδήποτε νομική πράξη καταρτίζεται κατά παράβαση της

¹⁵⁸. Βλ. ενδεικτ. Α.Π. 533/2006, ΧρΙΔ 2006, 611· Εφ.Λαρ. 296/2011, Δικογραφία 2011, 502· Εφ.Αθ. 6/2008, Ε.Δ.Π. 2008, 140.

¹⁵⁹. Βλ. άρθρο 24 § 20 ν. 4014/2011.

¹⁶⁰. Βλ. παραπ. § 3.

απαγόρευσης αυτής της διάταξης δε συνεπάγεται τη σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας¹⁶¹.

§ 5. Η κατ' εξαίρεση επιτρεπτή σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας παρά την ύπαρξη πολεοδομικών παραβάσεων (Άρθρο 23 § 2 Ν. 4014/2011).

I. Γενικά.

Με βάση το άρθρο 23 § 2 ν. 4014/2011 εξαιρούνται από τις διατάξεις και, κατά συνέπεια, από τις απαγορεύσεις του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 ορισμένα τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις. Γι' αυτά τα ακίνητα δεν ισχύει, λοιπόν, η απαγόρευση της σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών ούτε απαγορεύεται η επ' αυτών των ακινήτων σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών. Μ' άλλη διατύπωση, επ' αυτών των ακινήτων είναι δυνατή η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών με οποιονδήποτε τρόπο (δικαιοπρακτικό ή μη) κι αν συντελείται. Ειδικά για τις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες απαιτείται να συντρέχουν και οι λοιποί όροι της ειδικής νομοθεσίας (ΑΚ 1002, 1117, ν. 3741/1929, ν.δ. 1024/1971, κλπ.).

II. Ακίνητα – Πολεοδομικές παραβάσεις προ του 1955
(Άρθρο 23 § 2 περ. α' Ν. 4014/2011)

Με βάση το άρθρο 23 § 2 περ. α' ν. 4014/2011 εξαιρούνται από την απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων «... τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις: (α) που υφίστανται προ του 1955 ...». Επ' αυτών των ακινήτων είναι, λοιπόν, δυνατή τόσο η σύσταση όσο και η μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών.

Είναι προφανές ότι προ του 1955 πρέπει οπωσδήποτε να υφίστανται «τα ακίνητα». Βέβαια, από τη διατύπωση αυτής της διάταξης δεν προκύπτει σαφής απάντηση στο ερώτημα, αν προ του 1955 πρέπει όχι μόνο να υφίστανται τα ακίνητα αλλά και, επιπλέον,

¹⁶¹. Βλ. και παραπ. § 4, II, 2, ζ'.

να «έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή (να) έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις». Ωστόσο, έμμεσα προκύπτει το τελευταίο από τις υπόλοιπες ρυθμίσεις του άρθρου 23 § 2 ν. 4014/2011. Έμμεσα προκύπτει, επίσης, αυτή η λύση και από το άρθρο 23 § 4 ν. 4014/2011, όπου προβλέπεται ότι η δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού αναφέρεται και στο ότι «**οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, emπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2**».

Βέβαια, η ρύθμιση αυτή γεννά και άλλα θέματα κατά την εφαρμογή της. Έτσι, παρά το γεγονός ότι ο νομοθέτης επαφίεται στη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού, ιδίως ως προς το αν πραγματικά οι αυθαίρετες κατασκευές εκτελεστήκαν και το αν οι αυθαίρετες χρήσεις πραγματικά εγκαταστάθηκαν πριν από το 1955, αυτά τα πραγματικά περιστατικά είναι δύσκολα διαπιστώσιμα και δεν είναι δυνατό να διαπιστώνονται αξιόπιστα με μόνη τη δήλωση του ιδιοκτήτη ή τη βεβαίωση του μηχανικού. Από την άλλη πλευρά δύσκολα ανευρίσκεται η οικοδομική άδεια κτίσματος που κατασκευάστηκε προ του 1955, ενόψει και του ότι σε ορισμένες περιοχές η οικοδομική άδεια εκδιδόταν ακόμη και από τον αρμόδιο Ο.Τ.Α., ενώ σε ορισμένες περιοχές δεν απαιτούνταν καν η έκδοση οικοδομικής άδειας. Αυτά τα προβλήματα θα έπρεπε να συνεκτιμηθούν για μια αναγκαία αναδιατύπωση της διάταξης.

Πάντως, **η ύπαρξη δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού, οι οποίες επισυνάπτονται στην πράξη** σύστασης ή μεταβίβασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ιδίως στη συμβολαιογραφική πράξη, **καλύπτουν πλήρως το συντάκτη αυτών και ιδίως το συμβολαιογράφο**¹⁶².

Επίσης, η ύπαρξη δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού και η επισύναψη αυτής στην πράξη σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος, ιδίως στη συμβολαιογραφική πράξη, **δεσμεύει τους Υποθηκοφύλακες και τους Προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων**, οι οποίοι δεν δικαιούνται να αμφισβητήσουν ούτε να ζητήσουν πρόσθετες αποδείξεις για το αν οι οικοδομές κατασκευάστηκαν προ του 1955 και αν πραγματικά οι αυθαίρετες κατασκευές εκτελέστηκαν και οι αυθαίρετες χρήσεις εγκαταστάθηκαν πριν από το 1955.

Υπό αυτές τις προϋποθέσεις, στα ακίνητα που κατασκευάστηκαν

¹⁶². Βλ. παραπ. § 4, IV, 2, Δ'.

προ του 1955 και φέρουν ακόμη αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις είναι **δυνατή η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων**, όπως επίσης είναι **δυνατή και η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών** μετά την έναρξη ισχύος του ν. 4014/2011 χωρίς να απαιτείται οποιαδήποτε διαδικασία διατήρησης αυτών, όπως αυτή που προβλέπεται με τις ρυθμίσεις του άρθρου 23 § 2 περ. ε' και στ' ν. 4014/2011.

Η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών γίνεται υπό τις γενικά ισχύουσες προϋποθέσεις, χωρίς να τίθεται οποιοσδήποτε χρονικός περιορισμός ως προς το χρόνο σύστασης και μεταβίβασης αυτών, σ' αντίθεση προς τις ρυθμίσεις του άρθρου 23 § 2 περ. ε' και στ' ν. 4014/2011. Ούτε προκύπτει θέμα χρονικού περιορισμού στη διατήρηση αυτών¹⁶³.

III. Ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις που εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση με το ν. 1337/1983¹⁶⁴ (Άρθρο 23 § 2 περ. β' Ν. 4014/2011).

Με βάση το άρθρο 23 § 2 περ. β' ν. 4014/2011 εξαιρούνται από την απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων και, κατά συνέπεια, οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών «... τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις: (α) ... (β) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με το ν. 1337/1983 (Α' 33) ...». Αντίθετα, τα ακίνητα τα οποία δεν υπάγονται σ' αυτή τη διάταξη είναι κατεδαφιστέα (βλ. άρθρο 28 § 1 ν. 4014/2011: «1. Όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, οι οποίες δεν θα υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, είναι κατεδαφιστέες.»).

Με το ν. 1337/1983 έγινε διάκριση μεταξύ των αυθαίρετων κτισμάτων τα οποία είχαν κατασκευαστεί μέχρι τις 31.1.1983 και εκείνων των αυθαίρετων κτισμάτων οποία ενδεχόμενα θα κατασκευάζονταν μετά την 31^η.3.1983. Αλλά για την εφαρμογή του ν. 4014/2011 (Άρθρο 23 § 2

¹⁶³. Για τα θέματα που ανακύπτουν από τις ρυθμίσεις του άρθρου 23 § 2 περ. ε' και στ' ν. 4014/2011 βλ. παρακ. § 8.

¹⁶⁴. Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», Φ.Ε.Κ. Α' 33/14.3.1983.

περ. β' ν. 4014/2011) ενδιαφέρουν μόνο τα αυθαίρετα κτίσματα τα οποία έχουν κατασκευαστεί πριν από την έναρξη της ισχύος του (21.7.2009) και, επιπλέον, έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με βάση το ν. 1337/1983. Η δε εξαίρεση από την κατεδάφιση προβλέφθηκε και ρυθμίστηκε με τις διατάξεις των άρθρων 15 – 22 ν. 1337/1983.

Η ιδιορρυθμία των ρυθμίσεων του ν. 1337/1983 έγκειται στο ότι **μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983 (14.3.1983) δεν απαγορευόταν η σύσταση και μεταβίβαση** εμπράγματων δικαιωμάτων επί συγκεκριμένων ακινήτων με αυθαίρετα κτίσματα τα οποία είχαν κατασκευαστεί **μέχρι την 31^η.3.1983**. Επομένως, σ' αυτά τα κτίσματα ήταν δυνατό να συσταθεί και να μεταβιβαστεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Αλλά με το ν. 1337/1983 καθιερώθηκε **απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων στα αυθαίρετα κτίσματα** τα οποία θα ανεγείρονταν **μετά την 31^η.3.1983** καθώς και **στο οικόπεδο** επί του οποίου κατασκευάστηκαν, πριν από την κατεδάφιση των κατεδαφιστέων αυθαίρετων κτισμάτων. Συγχρόνως απαγγέλθηκε **αυτοδίκαιη (και απόλυτη) ακυρότητα (όχι της δικαιοπραξίας αλλά γενικά) της σχετικής μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος** κατά παράβαση της προαναφερόμενης απαγόρευσης (**Άρθρο 17 § 10 ν. 1337/1983: «10. Πριν από την κατεδάφιση των κατεδαφιστέων αυθαιρέτων του άρθρου αυτού δεν επιτρέπεται: α) η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων σ' αυτά ή στο οικόπεδο, πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν. Κάθε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των ανωτέρω θεωρείται αυτοδίκαια και εξαρχής άκυρη¹⁶⁵, β) η σύνδεσή τους με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, ύδρευσης, αποχέτευσης και τηλεπικοινωνιών»¹⁶⁶**). Επομένως, υπό τις ίδιες προϋποθέσεις δεν επιτρεπόταν και η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών πριν από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κτισμάτων.

¹⁶⁵. Είναι άξιο απορίας το ότι ενώ απαγορευόταν τόσο η «σύσταση» όσο και η «μεταβίβαση» εμπράγματων δικαιωμάτων στα ακίνητα με κατεδαφιστέα αυθαίρετα προβλέφθηκε μόνο η ακυρότητα της «μεταβίβασης» εμπράγματων δικαιωμάτων.

¹⁶⁶. Εκφεύγει από το αντικείμενο της παρούσας γνωμοδότησης η ερμηνεία και τα προβλήματα αυτής της διάταξης.

Βλ., πάντως, **Εφίλων. 73/2006**, Νόμος = ΝοΒ 2007, 376.

Ορθό ήταν, πάντως, να μην ίσχυε η απαγόρευση μεταβίβασης και σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών για τα ακίνητα για τα οποία τα αυθαίρετα κτίσματά τους εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση, αφού αυτά τα κτίσματα δεν ήσαν «κατεδαφιστέα», όπως απαιτείται για την εφαρμογή του άρθρου 17 § 10 ν. 1337/1983¹⁶⁷.

IV. Ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις που έχουν νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις του άρθρου 16 § 5 ν. 1337/1983¹⁶⁸ ή του άρθρου 22 § 3 Ν. 1577/1985 και του άρθρου 9 §§ 8 και 10 Ν. 1512/1985 (Άρθρο 23 § 2 περ. γ' Ν. 4014/2011)

Οι περιπτώσεις νομιμοποίησης πολεοδομικών παραβάσεων εκφεύγουν του αντικειμένου της παρούσας γνωμοδότησης. Πάντως, εφόσον πολεοδομικές παραβάσεις έχουν νομιμοποιηθεί με βάση τις διατάξεις του άρθρου 16 § 5 ν. 1337/1983 ή του άρθρου 22 § 3 ν. 1577/1985, του άρθρου 9 §§ 8 και 10 ν. 1512/1985 δεν εμποδίζεται (δεν απαγορεύεται) ούτε η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος ούτε και η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, με την έννοια του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011.

V. Ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις των οποίων ακινήτων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση σύμφωνα με τα άρθρα 15, 16, 17, 20 και 21 Ν. 1337/1983¹⁶⁹, όπως ίσχυαν κατά την εισαγωγή του Ν. 4014/2011, χωρίς να έχει απορριφθεί, με απόφαση του κατά περίπτωση αρμόδιου οργάνου, η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση (Άρθρο 23 § 2 περ. δ' Ν. 4014/2011).

Παράλληλα προς τη δυνατότητα σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων για ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις οι οποίες έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση προβλέπεται και η δυνατότητα σύστασης και μεταβίβασης

¹⁶⁷. Βλ., πάντως, ΣτΕ 3930/2008, Νόμος, για τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες ήταν αποδεκτή η εξαίρεση από την κατεδάφιση.

¹⁶⁸. Ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», Φ.Ε.Κ. Α' 33/14.3.1983.

¹⁶⁹. Βλ. την αμέσως προηγούμενη σημείωση.

εμπράγματος δικαιπραξιών για ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις των οποίων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση σύμφωνα με τα άρθρα 15, 16, 17, 20 και 21 ν. 1337/1983, όπως ίσχυαν κατά την εισαγωγή του ν. 4014/2011, χωρίς να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση¹⁷⁰. Υπό αυτές τις προϋποθέσεις δεν εμποδίζεται (δεν απαγορεύεται) ούτε η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, με την έννοια του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011.

VI. Ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του Ν. 3775/2009¹⁷¹ ή του Ν. 3843/2010¹⁷² και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σ' αυτές (Άρθρο 23 § 2 περ. ε' Ν. 4014/2011).

1) Γενικά – Το πεδίο εφαρμογής του άρθρου 23 § 2 περ. ε' Ν. 4014/2011.

Με βάση το άρθρο 23 § 2 περ. ε' ν. 4014/2011 εξαιρούνται από την απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος και, κατ' επέκταση, σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, ακίνητα με συγκεκριμένες πολεοδομικές παραβάσεις για τις οποίες **έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης** κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 ή του Ν. 3843/2010 και **για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σ' αυτές.**

Επομένως, για την εφαρμογή αυτής της διάταξης υπάρχουν τα ακόλουθα τέσσερα (4) κρίσιμα στοιχεία: (α) Οι αυθαίρετες κατασκευές και οι κατασκευές στις οποίες έχουν εγκατασταθεί

¹⁷⁰. Εκφεύγει από το αντικείμενο της παρούσας γνωμοδότησης η παρουσίαση των περιπτώσεων όπου αναστέλλεται η κατεδάφιση πολεοδομικά αυθαίρετα κτισμάτων.

¹⁷¹. Ν. 3775/2009 «Κανόνες τεκμηρίωσης Ενδοομιλικών Συναλλαγών, Κανόνες Υποκεφαλαιοδότησης Επιχειρήσεων, Διαδικασία Ταχείας Αδειοδότησης και άλλες διατάξεις», Φ.Ε.Κ. Α' 122/21.7.2009.

¹⁷². Ν. 3843/2010 «Ταυτότητα κτιρίων, Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α' 62/28.04.2010.

αυθαίρετες χρήσεις, οι οποίες ήταν δυνατό να τακτοποιηθούν πολεοδομικά με το ν. 3775/2009 και το ν. 3843/2010, **(β)** ο χρόνος περαίωσης της διαδικασίας πολεοδομικής τακτοποίησης των προαναφερόμενων πολεοδομικών παραβάσεων με το ν. 3775/2009 και το ν. 3843/2010, **(γ)** το αν η κατά τους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 διαδικασία πολεοδομικής τακτοποίησης είχε περαιωθεί κατά το χρόνο έναρξης της ισχύος του ν. 4014/2011 (21.9.2011) και **(δ)** το χρονικό διάστημα ισχύος της πολεοδομικής τακτοποίησης με βάση τους νόμους 3775/2009 και 3843/2010. Όλα αυτά τα θέματα είναι κρίσιμα για τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων και ιδιαίτερα οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, ενώ για την αλλοίωση και κατάργηση αυτών δεν ενδιαφέρουν, επειδή, όπως προαναφέρθηκε, δεν υπάγονται στην απαγόρευση του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011.

2) Η πολεοδομική τακτοποίηση κατά τις διατάξεις του Ν. 3775/2009¹⁷³.

Α) Οι χώροι και οι κατασκευές που υπάγονταν στην πολεοδομική τακτοποίηση.

Ο ν. 3775/2009 αναφερόταν καταρχήν στην πολεοδομική τακτοποίηση (= «νομιμοποίηση») «**ημιυπαίθριων χώρων**», δηλ. στεγασμένων χώρων των κτιρίων, των οποίων χώρων η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιούνται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων (βλ. άρθρο 2 περ. 32 Γ.Ο.Κ. '85). Ειδικότερα, με το **άρθρο 40 § 2 εδ. α' ν. 3775/2009** προβλεπόταν: «**Ημιυπαίθριοι χώροι βάσει οικοδομικής άδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί μέχρι 2 Ιουλίου 2009, σε περίπτωση μετατροπής τους σε κλειστούς χώρους επιτρέπεται να διατηρήσουν τη νέα χρήση τους, εφόσον αυτή δεν απαγορεύεται** στην περιοχή του ακινήτου και υπό την προϋπόθεση . . . ». Προϋπόθεση αποτελούσε η τήρηση της διαδικασίας πολεοδομικής τακτοποίησής τους και καθορίζονταν οι

¹⁷³. Ν. 3775/2009 «Κανόνες τεκμηρίωσης Ενδοομιλικών Συναλλαγών, Κανόνες Υποκεφαλαιοδότησης Επιχειρήσεων, Διαδικασία Ταχείας Αδειοδότησης και άλλες διατάξεις», Φ.Ε.Κ. Α' 122/21.7.2009.

προϋποθέσεις και η διαδικασία της πολεοδομικής τακτοποίησής τους (βλ. άρθρο 40 § 2 περ. Α' επόμεν. ν. 3775/2009).

Επίσης κατ' εφαρμογή του **άρθρου 41 § 5 ν. 3775/2009** «υπέργειοι και υπόγειοι κλειστοί χώροι κτηρίου (όπως χώροι στάθμευσης, αποθήκες κ.λπ.) βάσει οικοδομικής άδειας που έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί **μέχρι 2 Ιουλίου 2009**, σε περίπτωση αλλαγής χρήσης **επιτρέπεται να διατηρήσουν τη νέα χρήση**, εφόσον αυτή δεν απαγορεύεται στην περιοχή του ακινήτου, εφαρμοζομένων των διατάξεων της παραγράφου 2 του προηγούμενου άρθρου ...», δηλ. του άρθρου 40 § 2 ν. 3775/2009.

Όλοι οι παραπάνω χώροι **επιτρεπόταν, λοιπόν, να διατηρήσουν τη νέα χρήση τους και μάλιστα επ' αόριστο** υπό την προϋπόθεση ότι έχει ακολουθηθεί η διαδικασία πολεοδομικής τακτοποίησής τους και κυρίως υπό την προϋπόθεση ότι η διατήρηση της νέας χρήσης δεν απαγορευόταν στην περιοχή του ακινήτου (βλ. άρθρο 40 § 2 εδ. α' και άρθρο 41 § 5 ν. 3775/2009).

Β) Θέματα και προβλήματα από την πολεοδομική τακτοποίηση.

(α) Γενικά.

Σε συνάφεια με την πολεοδομική τακτοποίηση η οποία προβλέπεται από το ν. 3775/2009 έχει ανακύψει σωρεία προβλημάτων και ερωτημάτων, αντίστοιχα προς αυτά τα οποία ανακύπτουν και κατά την ερμηνεία και εφαρμογή του ν. 4014/2011. Τα αντίστοιχα ερωτήματα αφορούν **(α)** το αν από την πολεοδομική αυθαιρεσία μεταβάλλονται οι εμπράγματα έννομες σχέσεις στα ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις και ειδικά στους ημιυπαίθριους χώρους καθώς και στους υπέργειους και υπόγειους κλειστούς χώρους κτηρίου (όπως στους χώρους στάθμευσης, αποθήκες κ.λπ.), των οποίων μεταβλήθηκε η χρήση· **(β)** τους δικαιούχους για κίνηση της διαδικασίας πολεοδομικής τακτοποίησης **(γ)** την προθεσμία υποβολής της αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης και το χρόνο ολοκλήρωσής της· **(δ)** τις πολεοδομικής φύσης συνέπειες της πολεοδομικής τακτοποίησης· **(ε)** την επίδραση της πολεοδομικής τακτοποίησης στις εμπράγματα σχέσεις επί των τακτοποιούμενων ακινήτων· **(στ)** την επίδραση της πολεοδομικής τακτοποίησης στη δυνατότητα σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών· **(ζ)** το αν μετά την πολεοδομική τακτοποίηση αυτών των χώρων είναι αναγκαία συμπληρωματική ή τροποποιητική πράξη οριζόντιας ιδιοκτη-

σίας και **(η)** την επίδραση της πολεοδομικής τακτοποίησης στις εμπράγματα σχέσεις επί των τακτοποιούμενων ακινήτων.

Κύριο θέμα είναι πάντως, **αν πριν ή μετά την πολεοδομική τακτοποίηση επιτρεπόταν η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων, καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών** στους ημιυπαίθριους χώρους που μετατράπηκαν σε κλειστούς χώρους καθώς και των προαναφερόμενων υπέργειων και υπόγειων κλειστών χώρων κτηρίου (όπως χώρων στάθμευσης, αποθηκών κ.λπ.), των οποίων χώρων μετατράπηκε η χρήση¹⁷⁴.

Τα θέματα αυτά αφορούν κάθε πολεοδομική τακτοποίηση είτε με βάση το ν. 3775/2009, είτε με βάση το ν. 3843/2010 είτε, τέλος, με βάση το ν. 4014/2011. Γι' αυτόν το λόγο ισχύουν *mutatis mutandis* όσα αναλύονται στο ν. 4014/2011¹⁷⁵.

(β) Ιδιαίτερα θέματα.

Αναφορικά με το ν. 3775/2009 επιβάλλεται να επισημανθούν ορισμένες βασικές διαφοροποιήσεις από την υπόλοιπη συναφή νομοθεσία.

(α₁) Η υποβολή της αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης αποτελούσε «δικαίωμα» του «ιδιοκτήτη» (βλ. άρθρο 40 § 2 περ. Α' σε συνδ. με περ. Γ' εδ. δ' ν. 3775/2009).

(β₁) Διχογνωμία φαίνεται να ανέκυψε ως προς το ποιος δικαιούταν να ζητήσει την πολεοδομική τακτοποίηση είτε των κλεισμένων ημιυπαίθριων χώρων είτε των υπέργειων και υπόγειων κλειστών χώρων κτηρίου (όπως χώρων στάθμευσης, αποθηκών κ.λπ.), των οποίων μεταβλήθηκε η χρήση.

Ο νομοθέτης όρισε ότι την αίτηση υποβάλλει ο «ιδιοκτήτης» (βλ. άρθρο 40 § 2 περ. Α' ν. 3775/2009) ο οποίος δικαιούταν να την υποβάλει και δι' αντιπροσώπου. Νόμιμα υποβαλλόταν δε η αίτηση και εκμέρους του νόμιμου αντιπροσώπου του «ιδιοκτήτη».

Δεν αντιμετωπιζόταν το θέμα αν στην περίπτωση ύπαρξης συγκυριότητας επί του υπό τακτοποίηση χώρου ή κατασκευάσματος αρκούσε η αίτηση ενός συγκυρίου ή αν απαιτούνταν η σύμπραξη όλων των συγκυρίων, είτε με τη μορφή της κοινής αίτησης όλων των συγκυρίων είτε με τη μορφή της υποβολής της αίτησης από έ-

¹⁷⁴. Βλ. αμέσως παρακ. υπό Β'.

¹⁷⁵. Βλ. παρακ. § 5, VII.

ναν ή περισσότερους από τους συγκύριους και της συναίνεσης ή της έγκρισης των λοιπών συγκυρίων.

Ορθότερο ήταν, ότι την αίτηση δικαιούταν να υποβάλει και μόνο ένας από τους συγκύριους (σύγκρ. ήδη άρθρο 24 § 2 εδ. α' ν. 4014/2011)¹⁷⁶, διότι η πολεοδομική τακτοποίηση αποτελεί συμπλήρωμα της χρήσης του αντικείμενου συγκυριότητας, όπου καθένας από τους συγκύριους δικαιούται σε πλήρη χρήση αυτού (βλ. άρθρο 3, 5 περ. α' ν. 3741/1929). Εξάλλου, αντίθετη άποψη θα ματαίωνε σε πολλές περιπτώσεις την πολεοδομική τακτοποίηση, ιδίως όταν υπήρχε μεγάλη κατάτμηση της συγκυριότητας και αρνιούνταν τη σύμπραξη έστω και ένας από τους συγκύριους. Μ' αυτήν την ερμηνεία καλύπτονταν και οι περιπτώσεις όπου μόνο ορισμένοι από τους συγκύριους των κοινών μερών του όλου ακινήτου είχαν δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ορισμένου κοινόκτητου και κοινόχρηστου μέρους του όλου ακινήτου, όπως και η περίπτωση όπου σε ορισμένους από τους συγκύριους είχε παραχωρηθεί νομότυπα δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ορισμένου κοινόκτητου και κοινόχρηστου μέρους του όλου ακινήτου. Καθένας απ' αυτούς είχε δικαίωμα να ζητήσει την πολεοδομική τακτοποίηση. Από την άλλη πλευρά, ακόμη και η πολεοδομική τακτοποίηση με πρωτοβουλία ενός μόνο των συγκυρίων δεν στερούσε τους λοιπούς συγκυρίους από τα δικαιώματά τους για προστασία της συγκυριότητας και συννομής τους στα αντικείμενα της πολεοδομικής αυθαιρεσίας αλλά και στα λοιπά αντικείμενα της συγκυριότητας και συννομής τους¹⁷⁷.

Εάν επί του ακινήτου υφίστατο **επικαρπία**, ορθότερο είναι ότι την αίτηση δικαιούταν να υποβάλει μόνο ο ψιλός κύριος (ή οι ψιλοί συγκύριοι), όχι δε και ο επικαρπωτής (σύγκρ. τη ρητή διάταξη του άρθρου 5 § 7 ν. 3843/2010)¹⁷⁸. Διότι τόσο η αυθαίρετη κατασκευή ή

¹⁷⁶. Βλ. **Αθανασόπουλο**, Το νομικό καθεστώς των αυθαίρετων κατασκευών διαχρονικά, Νόμος, υπό IV, 1.

¹⁷⁷. Βλ. ενδεικτ. **Εφ.Αθ. 6/2008**, Ε.Δ.Π. 2008, 140.

¹⁷⁸. Αντίθ. άποψης το Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. / Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας / Διεύθυνση Ο.Κ.Κ. / Τμήμα Β' στην Εγκύκλιό του υπ' αριθ. πρωτ. 35307/25.8.2009 υπό 6.6.2· βλ. επίσης **Αθανασόπουλο**, Το νομικό καθεστώς των αυθαίρετων κατασκευών διαχρονικά, Νόμος, υπό IV, 1, ο οποίος υποστηρίζει την άποψη ότι το φάκελο της πολεοδομικής τακτοποίησης δικαιούται να υποβάλει τόσο ο ψιλός κύριος όσο και ο επικαρπωτής.

αλλαγή χρήσης χώρου όσο και η πολεοδομική τακτοποίηση αυτών αποτελεί μεταβολή της ουσίας του ακινήτου (αντικείμενου της επικαρπίας) στην οποία δεν δικαιούται να προβεί ο επικαρπωτής (βλ. ΑΚ 1142).

Τέλος, από το κείμενο του ν. 3775/2009 δεν προέκυπτε ότι την αίτηση προς πολεοδομική τακτοποίηση φορέα περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος.

Ορθότερο θα ήταν πάντως, αν είχε προβλεφθεί νομοθετικά και σε κάθε περίπτωση θα έπρεπε να γινόταν ερμηνευτικά δεκτό ότι δικαίωμα προς υποβολή της αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης είχε και κάθε τρίτος (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) ο οποίος είχε έννομο συμφέρον, όπως π.χ. ο εκ προσυμφώνου αγοραστής.

(Υ₁) Η προθεσμία υποβολής της αίτησης και των δικαιολογητικών για την πολεοδομική τακτοποίηση κυμαινόταν από τους 4 μέχρι τους 6 μήνες από την ισχύ του ν. 3775/2009 (βλ. άρθρο 40 § 2 περ. Β' εδ. α' ν. 3775/2009).

(Δ₁) Η διαδικασία της πολεοδομικής τακτοποίησης ολοκληρωνόταν με την εξόφληση της «εισφοράς», οπότε και χωρούσε η «περαίωση της διαδικασίας» (βλ. άρθρο 40 § 2 περ. Ε' εδ. β' ν. 3775/2009). Αυτό επιβεβαιώνεται και με το άρθρο 10 § 1 εδ. α' υπεδ. α' ν. 3843/2010, όπου ρητά δηλώνεται: «Οι ιδιοκτήτες οι οποίοι εξόφλησαν την εισφορά που προβλέπεται στα άρθρα 40 και 41 του ν. 3775/2009, θεωρείται ότι έχουν ολοκληρώσει πλήρως τη διαδικασία που προβλέπεται στις διατάξεις του παραπάνω νόμου.»

(Ε₁) Με το ν. 3775/2009 δεν εισήχθη οποιοσδήποτε χρονικός περιορισμός στη διάρκεια διατήρησης είτε των αυθαίρετα μετατραπέντων ημιυπαίθριων χώρων είτε των αυθαίρετα μετατραπέντων υπέργειων και υπόγειων κλειστών χώρων κτηρίου (όπως των χώρων στάθμευσης, αποθηκών κ.λπ.)¹⁷⁹. Επομένως, η διατήρηση των πολεοδομικά τακτοποιηθέντων κτισμάτων και λοιπών χώρων ισχύει επ' αόριστον.

(στ₁) Στο ν. 3775/2009 αντιμετωπίστηκε μόνο το θέμα της διατήρησης της χρήσης των χώρων στους οποίους έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Δεν αντιμετωπίστηκε ρητά το θέμα της σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματος δικαιωμάτων είτε επί των

¹⁷⁹. Αντίθετα, η πολεοδομική τακτοποίηση με το ν. 3843/2010 περιορίστηκε στα 40 έτη (βλ. άρθρο 5 § 1 και άρθρο 6 § 5 ν. 3843/2010) και με το ν. 4014/2011 σε 30 έτη (βλ. άρθρο 24 § 1 περ. α' ν. 4014/2011).

αυθαίρετα μετατραπέντων ημιυπαίθριων χώρων είτε επί των αυθαίρετα μετατραπέντων υπέργειων και υπόγειων κλειστών χώρων κτηρίου (όπως των χώρων στάθμευσης, αποθηκών κ.λπ.), μετά την πολεοδομική τακτοποίησή τους. Ενόψει, όμως, του ότι ακόμη και πριν την πολεοδομική τακτοποίηση της αυθαίρετης αλλαγής της χρήσης αυτή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης συνεπαγόταν την εφαρμογή του άρθρου 17 ν. 1337/1983 μόνο ως προς την επιβολή προστίμου (βλ. άρθρο 22 § 4 εδ. α' Γ.Ο.Κ. '85), έπρεπε να γίνει δεκτό, ότι και μετά την περαίωση της διαδικασίας τακτοποίησης με βάση το ν. 3775/2009 επιτρεπόταν η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών και, κατά συνέπεια, η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών επί των ακινήτων με χώρους που διατηρούνταν σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 3775/2009¹⁸⁰.

Εξαίρεση έπρεπε να έχει γίνει δεκτή, αλλά μόνο για το χρόνο πριν από την πολεοδομική τακτοποίηση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, όταν για την αλλαγή της χρήσης είχαν εκτελεστεί δομικές κατασκευές, οπότε εκτός από την επιβολή προστίμου διατασσόταν και η κατεδάφισή τους (βλ. άρθρο 22 § 4 εδ. β' Γ.Ο.Κ. '85). Σ' αυτήν την περίπτωση κατ' εφαρμογή του άρθρου 22 § 4 εδ. β' Γ.Ο.Κ. '85 σε συνδ. με το άρθρο 17 § 10 ν. 1337/1983 απαγορευόταν η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων πριν από την κατεδάφιση αυτών των δομικών κατασκευών. Αλλά αυτή η απαγόρευση δεν ίσχυε για το χρόνο μετά την πολεοδομική τακτοποίηση.

Μετά την πολεοδομική τακτοποίηση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δεν απαιτούνταν η κατεδάφιση αυτών των χώρων και των δομικών κατασκευών που είχαν γίνει για την αλλαγή της χρήσης ως προϋπόθεση της σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών. Επιτρεπόταν, κατά συνέπεια, και η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών επί των ακινήτων με χώρους που διατηρούνταν σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 3775/2009.

Το θέμα της σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί των χώρων του ν. 3775/2009 αντιμετωπίστηκε για πρώτη φορά ρητά με το άρθρο 10 § 1 εδ. β' ν. 3843/2010. Για τους χώρους αυτούς οι οποίοι τακτοποιήθηκαν πολεοδομικά και ολοκληρώθηκε η διαδικασία τακτοποίησης με την εξόφληση της προβλε-

180

πόμενης εισφοράς (άρθρο 10 § 1 εδ. α' υπεδ. α' ν. 3843/2010) προβλέφθηκε (στο άρθρο 10 § 1 εδ. β' ν. 3843/2010) η αναλογική εφαρμογή του άρθρου 6 § 6 εδ. γ' ν. 3843/2010, όπου προβλέπεται: «Επιτρέπεται επίσης η μεταβίβαση ακινήτων ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με χώρους που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού.» Επομένως, εφόσον κατά το χρόνο έναρξης της ισχύος του ν. 3843/2010 (28.4.2010) είχε περαιωθεί η διαδικασία πολεοδομικής τακτοποίησης με βάση το ν. 3775/2009 ήταν δυνατή, χωρίς την ανάγκη ερμηνευτικής προσέγγισης του ν. 3775/2009, η μεταβίβαση των ακινήτων και η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων, επομένως, και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, επί αυτών των ακινήτων με χώρους που διατηρούνταν σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 3775/2009.

3) Η πολεοδομική τακτοποίηση κατά τις διατάξεις του Ν. 3843/2010¹⁸¹

A) Γενικά – Αντικείμενα της πολεοδομικής τακτοποίησης.

Με το άρθρο 5 § 1 περ. α' ν. 3843/2010 προβλέφθηκε η πολεοδομική τακτοποίηση «ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου, οι οποίοι βρίσκονται μέσα στον εγκεκριμένο κτιριακό όγκο βάσει της οικοδομικής του άδειας, η οποία εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε έως 2.7.2009, και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις, τους όρους και τη διαδικασία που ορίζονται στα άρθρα 5 - 7, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου».

Είναι εμφανές ότι ο ν. 3843/2010 δεν αναφερόταν σε οποιαδήποτε αυθαίρετη δόμηση (π.χ. αυθαίρετη κατασκευή ορόφου). Αντίθετα, με βάση αυτήν τη διάταξη σε πολεοδομική τακτοποίηση υπόκεινται μόνο πολεοδομικές παραβάσεις μέσα στο περίγραμμα του εγκεκριμένου όγκου νομίμως υφιστάμενου κτιρίου. Σ' αυτούς εντάσσονταν:

(α) Ανοιχτοί ημιυπαίθριοι χώροι οριζόντιας ή κάθετης

¹⁸¹. Ν. 3843/2010 «Ταυτότητα κτιρίων, Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ Α' 62/28.04.2010.

ιδιοκτησίας, αλλά και κάθε άλλου κτηρίου που δεν υπάγεται στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, οι οποίοι ημιυπαίθριοι χώροι μετατράπηκαν αυθαίρετα σε κλειστούς χώρους.

(β) Υπέργειοι και υπόγειοι κλειστοί χώροι κτηρίου (όπως χώροι στάθμευσης, αποθήκες κ.λπ.), **οι οποίοι άλλαξαν χρήση και από βοηθητικοί χώροι μετατράπηκαν σε χώρους κύριας χρήσης.**

Τέτοιες περιπτώσεις εμφανίζονται π.χ. όταν κοινόκτητος και κοινόχρηστος **χώρος κοινωνικών εκδηλώσεων** μιας οικοδομής μετατρέπεται αυθαίρετα σε διαμέρισμα¹⁸². όταν κοινόκτητος και κοινόχρηστος **χώρος του δώματος** μετατρέπεται π.χ. σε δωμάτιο άσκησης μουσικής οροφokήτη φοιτητή· όταν κοινόκτητος και κοινόχρηστος **εσωτερικός εξώστης** επάνω από την είσοδο πολυκατοικίας μετατρέπεται αυθαίρετα σε ιατρείο οροφokήτη ιατρού· όταν **αποθηκευτικός χώρος** στο υπόγειο οικοδομής, ο οποίος ανήκει κατά κυριότητα σε οροφokήτη, μετατρέπεται σε διαμέρισμα για κατοικία· όταν **στεγασμένος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων**, ο οποίος χώρος αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, μετατρέπεται σε κατοικία ή γραφείο¹⁸³.

(γ) Ανοιχτές θέσεις στάθμευσης εντός του χώρου της πυλωτής, οι οποίες καλύφθηκαν και χρησιμοποιούνται για οποιοδήποτε σκοπό (κατοικία, γραφεία, συνεργείο επισκευής μηχανημάτων), ακόμη και ως κλειστή θέση στάθμευσης.

(ε) Τμήματα του ακάλυπτου χώρου του γηπέδου (πυλωτής) τα οποία σύμφωνα με την οικοδομική άδεια δεν προορίζονται για χώρος κύριας χρήσης και αυθαίρετα μετατρέπονται σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης.

Προϋπόθεση για τη διατήρηση της χρήσης των παραπάνω αυθαίρετων χώρων, ήταν το επιτρεπτό της χρήσης από τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν στην περιοχή του κτιρίου.

Ωστόσο υπήρχαν και περιπτώσεις για τις οποίες ρητά προβλεπόταν **ότι δεν υπάγονταν στις ρυθμίσεις του ν.**

¹⁸². Βλ. **Εφ.Αθ. 9986/1995**, ΕλλΔνη 1996, 689· **Α.Π. 306/2004**, Ε.Δ.Π. 2005, 2009.

¹⁸³. Για το ότι οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης στην πυλωτή οικοδομής είναι δυνατό να αποτελούν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας βλ. ενδεικτ. **Α.Π. 23/2000**, Νόμος.

3843/2010. Έτσι, με βάση το άρθρο 5 § 1 β' ν. 3843/2010 προβλεπόταν: «β. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου τα εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών κτίρια που προβλέπονται στην περίπτωση α', τα οποία βρίσκονται σε ρέματα, σε βιότοπους, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτές εκτάσεις, καθώς και σε αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους. Δεν υπάγονται επίσης τα κτίρια που είναι αρχαία ή νεότερα μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (ΦΕΚ 153 Α'), καθώς και τα κηρυγμένα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ως διατηρητέα κτίρια, κατά το μέρος που οι χώροι που ορίζονται στην περίπτωση α' αλλοιώνουν τα στοιχεία, για τα οποία κηρύχθηκαν τα κτίρια αυτά ως διατηρητέα.»». Γίνεται, όμως δεκτό ότι στη διαδικασία τακτοποίησης υπάγονται οικοδομές οι οποίες κατασκευάστηκαν με οικοδομικές άδειες σε αρχαιολογικούς χώρους ή ιστορικούς τόπους εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών στους οποίους τόπους επιτρέπεται η δόμηση από ιδιώτες βάσει του ισχύσαντος δικαίου δόμησης (π.χ. ζώνες Β' προστασίας)¹⁸⁴.

Ο ν. 3843/2010 έπαυσε να εφαρμόζεται για την πολεοδομική τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων με την έναρξη ισχύος του ν. 4014/2011.

Β) Θέματα και προβλήματα από την πολεοδομική τακτοποίηση.

(α) Γενικά.

Και σε συνάφεια με την πολεοδομική τακτοποίηση η οποία προβλέπεται από το ν. 3843/2010 έχει ανακύψει σωρεία προβλημάτων και ερωτημάτων, αντίστοιχα προς αυτά τα οποία ανέκυψαν κατά την ερμηνεία και εφαρμογή του ν. 3775/2009¹⁸⁵ καθώς και εκείνων που ανακύπτουν κατά την ερμηνεία και εφαρμογή του ν. 4014/2011¹⁸⁶, για το οποίο λόγο ισχύουν mutatis mutandis όσα αναλύονται στο ν. 4014/2011.

¹⁸⁴. Βλ. την υπ' αριθ. πρωτ. 1463 / 28.1.2011 Εγκύκλιο Υ.ΠΕ.Ε.Κ.Α. / Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος / Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας / Διεύθυνση Ο.Κ.Κ.

¹⁸⁵. Βλ. παραπ. § 5, VI, 2.

¹⁸⁶. Βλ. παρακ. § 5, VII.

(β) Ιδιαίτερα θέματα.

Ορισμένες βασικές διαφοροποιήσεις από την υπόλοιπη συναφή νομοθεσία επιβάλλεται να επισημανθούν και σε σχέση με το ν. 3843/2010.

(α₁) Η υποβολή της αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης **αποτελούσε «δικαίωμα»** του «κυρίου» (βλ. άρθρο 5 § 4 ν. 3843/2010), ο οποίος δικαιούταν να την υποβάλει και με νόμιμα εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του.

(β₁) Ο νομοθέτης όρισε ότι την αίτηση και τον φάκελο της πολεοδομικής τακτοποίησης υποβάλλει ο «κύριος» (βλ. άρθρο 5 § 2 εδ. α' ν. 3843/2010). Εάν δε **ο υπό πολεοδομική τακτοποίηση χώρος ανήκε κατά κυριότητα σε περισσότερα πρόσωπα**, την αίτηση δικαιούταν να υποβάλει και ένας μόνο των συγκυρίων, για τους ίδιους λόγους για τους οποίους έγινε αυτό δεκτό κατά την ερμηνεία του ν. 3775/2009¹⁸⁷.

Εάν επί του ακινήτου υφίστατο **επικαρπία**, την αίτηση δικαιούταν να υποβάλει μόνο ο ψιλός κύριος (ή οι ψιλοί συγκύριοι), όχι δε και ο επικαρπωτής (βλ. ήδη τη ρητή διάταξη του άρθρου 5 § 7 ν. 3843/2010)¹⁸⁸. Διότι, όπως προαναφέρθηκε, τόσο η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης χώρου όσο και η πολεοδομική τακτοποίηση αυτών αποτελεί επέμβαση στην ουσία του ακινήτου (αντικείμενου της επικαρπίας) και αλλοίωση αυτής, στην οποία δεν δικαιούται να προβεί ο επικαρπωτής (βλ. ΑΚ 1142).

Τέλος, και από το κείμενο του ν. 3843/2010 δεν προέκυπτε ότι την αίτηση προς πολεοδομική τακτοποίηση δικαιούταν να υποβάλει και φορέας άλλου περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος.

¹⁸⁷. Σύγκρ. και παραπ. § 5, VI, 2, Β', β'. Αντίθ. άποψης Υ.ΠΕ.Ε.Κ.Α. / Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος / Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας / Διεύθυνση Ο.Κ.Κ. στην Εγκύκλιό της υπ' αριθ. πρωτ. 17879 / 3.5.2010. Η άποψη αυτή φαίνεται, όμως, να ανακαλείται με την υπ' αριθ. πρωτ. 25172 / 15.6.2010 Εγκύκλιο Υ.ΠΕ.Ε.Κ.Α. / Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος / Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας / Διεύθυνση Ο.Κ.Κ.

¹⁸⁸. Σύγκρ. και παραπ. υπό VI, 2, Β', β'. Αντίθ. άποψης **Αθανασόπουλος**, Το νομικό καθεστώς των αυθαίρετων κατασκευών διαχρονικά, Νόμος, υπό IV, 1, ο οποίος υποστηρίζει την άποψη ότι το φάκελο της πολεοδομικής τακτοποίησης δικαιούται να υποβάλει τόσο ο ψιλός κύριος όσο και ο επικαρπωτής.

(γ₁) Η προθεσμία υποβολής των δικαιολογητικών για την πολεοδομική τακτοποίηση κυμαινόταν από τους 6 μέχρι τους 8 μήνες από την ισχύ του ν. 3843/2010 (28.4.2010) (βλ. άρθρο 5 § 3 ν. 3843/2010).

(δ₁) Η διαδικασία της πολεοδομικής τακτοποίησης ολοκληρωνόταν με την εξόφληση του «ειδικού προστίμου», οπότε και τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου καταχωρίζονταν στο ειδικό βιβλίο και η καταχώριση επέειχε «θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας διατήρησης της χρήσης του δηλούμενου χώρου» (βλ. άρθρο 6 § 5 ν. 3843/2010).

(ε₁) Η περαίωση της διαδικασίας πολεοδομικής τακτοποίησης με βάση το ν. 3843/2010 συνεπαγόταν μόνο τη διατήρηση των αυθαίρετων κατασκευών και της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης επ' αόριστο. Αντίθετα, **με τη διαδικασία αυτή δεν νομιμοποιούνταν οι αυθαίρετες κατασκευές ούτε οι χώροι με τις τροποποιηθείσες χρήσεις θεωρούσαν ότι αποτελούσαν χώρους κύριας χρήσεις.**

Σ' αντίθεση προς τις ρυθμίσεις του ν. 3775/2009¹⁸⁹, η πολεοδομική τακτοποίηση με βάση το ν. 3843/2010 **δεν συνεπαγόταν τη διατήρηση των αυθαίρετων κατασκευών και της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης επ' αόριστο** αλλά μόνο για **σαράντα (40) χρόνια** (βλ. άρθρο 5 § 1 περ. α' και άρθρο 6 § 5 ν. 3843/2010).

Η τεσσαρακονταετία (40ετία) άρχιζε από το χρόνο εξόφλησης του ειδικού προστίμου, οπότε και περαιωνόταν η διαδικασία διατήρησης του δηλούμενου κτίσματος - χώρου¹⁹⁰. Αλλά αυτό έχει ως συνέπεια πως ο χρόνος ολοκλήρωσης της 40ετίας ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση, ενώ ίσως σκοπιμότερο θα ήταν αν η 40ετία ήταν ενιαία για όλες τις περιπτώσεις και αν υπήρχε νομοθετική πρόβλεψη, ότι η 40ετία άρχιζε από την έναρξη ισχύος του ν. 3843/2010 (28.4.2010).

Με το ν. 3843/2010 δινόταν **μόνο η δυνατότητα διατήρησης** των αυθαίρετων κατασκευών. Γι' αυτόν το λόγο, εάν σε οποιοδήποτε χρονικό σημείο μετά την περαίωση της διαδικασίας πολεοδομικής τακτοποίησης και μέχρι τη συμπλήρωση της 40ετίας έπαιε να υπάρχει το αυθαίρετο κατασκεύασμα (π.χ. λόγω κατεδάφισής του από σεισμό), δεν υπήρχε δικαίωμα ανακατασκευής του.

¹⁸⁹. Βλ. παραπ. § 5, VI, Β', β'.

¹⁹⁰. Βλ. αμέσως παραπάνω.

Τέλος, μετά την περαίωση της διαδικασίας πολεοδομικής τακτοποίησης με βάση το ν. 3843/2010 **δεν επιτρεπόταν περαιτέρω αλλαγή της χρήσης**, αλλά επιτρεπόταν η επαναφορά της χρήσης σ' εκείνη που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια¹⁹¹.

(στ₁) Στο ν. 3843/2010 αντιμετωπίστηκε ρητά το θέμα της σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων είτε επί των αυθαίρετα μετατραπέντων ημιυπαίθριων χώρων είτε επί των χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή σε άλλη στάθμη του κτιρίου. Για τους χώρους αυτούς προβλεπόταν ρητά: **«Επιτρέπεται επίσης η μεταβίβαση ακινήτων ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με χώρους που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού»** (βλ. άρθρο 6 § 6 εδ. γ' ν. 3843/2010). Επομένως, ήταν δυνατή και η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών επί αυτών των ακινήτων σε χώρους που διατηρούνταν σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 3843/2010.

Με βάση την προαναφερόμενη ρύθμιση **επιτρεπόταν η κατά οποιονδήποτε τρόπο (δικαιοπρακτικό ή εξωδικαιοπρακτικό) σύσταση και μεταβίβαση** εμπράγματων δικαιωμάτων και ιδιαίτερα οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών στα ακίνητα με χώρους που διατηρούνταν με βάση το ν. 3843/2010.

Η διάταξη του **άρθρου 6 § 6 εδ. γ' ν. 3843/2010 εισήγαγε κανόνα εξαιρετικού δικαίου και γι' αυτόν το λόγο έπρεπε να γίνει δεκτό ότι πριν από την περαίωση της διαδικασίας πολεοδομικής τακτοποίησης δεν εμποδιζόταν η αλλοίωση και η κατάργηση** εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, υπό την αυτονόητο προϋπόθεση ότι η «αλλοίωσή τους» δεν οδηγούσε σε σύσταση νέου εμπράγματου δικαιώματος ή οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ούτε συνδεόταν με μεταβίβαση αυτών.

Τέλος, προβλέφθηκε ρητά : **«9. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα κάθε δικαιοπραξίας μεταβίβασης ακινήτων ή σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών, στα οποία υπάρχουν χώροι που διατηρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον παρόντα νόμο προσαρτάται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 6 και**

¹⁹¹. Βλ. την υπ' αριθ. πρωτ. 25172 / 15.6.2010 Εγκύκλιο Υ.Π.Ε.Κ.Α. / Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος / Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας / Διεύθυνση Ο.Κ.Κ.

γίνεται ειδική σχετική μνεία για την υπαγωγή των χώρων στη ρύθμιση αυτή. Κατά την απεικόνιση των χώρων αυτών, όπου απαιτείται, σημειώνεται η υπαγωγή τους στη ρύθμιση του παρόντος νόμου.»» (βλ. άρθρο 6 § 9 ν. 3843/2010).

Η υποχρέωση αυτή εισήχθη τόσο για δικαιопραξίες εν ζωή όσο και για δικαιопραξίες αιτία θανάτου, τόσο για μονομερείς δικαιопραξίες (π.χ. σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με μονομερή δήλωση του κυρίου του όλου ακινήτου) όσο και για πολυμερείς δικαιопραξίες. Αλλά **δεν προβλέφθηκε ακυρότητα της δικαιопρακτικής διάθεσης** εάν ο συμβολαιογράφος δεν προσαρτούσε στη συμβολαιογραφική πράξη αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιωνόταν η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου και αν στη συμβολαιογραφική πράξη δεν γινόταν ειδική σχετική μνεία για την υπαγωγή των χώρων στη διαδικασία πολεοδομικής τακτοποίησής τους.

Πάντως, από τις παραπάνω ρυθμίσεις του ν. 3843/2010 ανέκυπταν προβλήματα ανάλογα προς αυτά που ανακύπτουν και σήμερα από τις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011 και οι εκεί διδόμενες λύσεις ισχύουν αναλογικά και για τα αντίστοιχα προβλήματα του ν. 3843/2010¹⁹².

VII. Ακίνητα για τα οποία έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προβλέπεται στο άρθρο 24 § 6 Ν. 4014/2011 και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στο Ν. 4014/2011 (Άρθρο 23 § 2 περ. στ' Ν. 4014/2011).

1) Γενικά

Με βάση το άρθρο 23 § 2 περ. στ' ν. 4014/2011, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με το άρθρο 14 § 1 της από 4.12.2012 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου¹⁹³, είναι δυνατή η

¹⁹². Βλ. παρακ. § 5, VII.

¹⁹³. Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου «Ρυθμίσεις κατεπειγόντων θεμάτων αρμοδιότητας των Υπουργείων Οικονομικών, Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας, Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και λοιπές διατάξεις», Φ.Ε.Κ. Α' 237/5.12.2012.

σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και, ειδικά, η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών σε ακίνητα με πολεοδομικές παραβάσεις εφόσον «... έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή η καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου έως 31/01/2013 ...». Αλλά και αυτή η ρύθμιση του άρθρου 23 § 2 περ. στ' ν. 4014/2011 γεννά σημαντικότερα προβλήματα.

Σε συνάφεια με τους υπό τακτοποίηση χώρους και τις υπό τακτοποίηση κατασκευές ανακύπτουν τα ίδια βασικά θέματα και ερωτήματα τα οποία ανέκυψαν και κατά την ερμηνεία του ν. 3775/2009: **(α) Το αν από την πολεοδομική αυθαιρεσία μεταβάλλονται οι εμπράγματες έννομες σχέσεις** επί των ακινήτων με πολεοδομικές παραβάσεις και ιδιαίτερα από πολεοδομικές παραβάσεις στους ημιυπαίθριους χώρους, καθώς και στους υπέργειους και υπόγειους κλειστούς χώρους κτηρίου (όπως στους χώρους στάθμευσης, αποθήκες κ.λπ.) · **(β) οι δικαιούχοι** προς υποβολή της αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης· **(γ) η προθεσμία υποβολής της αίτησης και των σχετικών** προς πολεοδομική τακτοποίηση· **(δ) ο χρόνος και οι συνέπειες ολοκλήρωσης της πολεοδομικής τακτοποίησης**· **(ε) η επίδραση της πολεοδομικής τακτοποίησης στις εμπράγματες σχέσεις** στις τακτοποιούμενες κατασκευές και στους τακτοποιούμενους ημιυπαίθριους χώρους, καθώς και στους υπέργειους και υπόγειους κλειστούς χώρους κτηρίου (όπως στους χώρους στάθμευσης, αποθήκες κ.λπ.)· **(στ) η επίδραση της πολεοδομικής τακτοποίησης στη δυνατότητα σύστασης και μεταβίβασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών**· **(ζ) το αν, μετά την πολεοδομική τακτοποίηση αυτών των χώρων, είναι αναγκαία συμπληρωματική ή τροποποιητική πράξη οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας** και **(η) η επίδραση της πολεοδομικής τακτοποίησης στις εμπράγματες σχέσεις** επί των τακτοποιούμενων ακινήτων.

2) Τα αντικείμενα της πολεοδομικής τακτοποίησης· γενική θεώρηση.

Με βάση το άρθρο 24 § 1 περ. α' ν. 4014/2011 σε πολεοδομική τακτοποίηση υπόκεινται οι αυθαίρετες κατασκευές και οι

αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων που έχουν εγκατασταθεί μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του ν. 4014/2011 στη Βουλή (**28.7.2011**).

Σ' αυτές τις αυθαίρετες κατασκευές ανήκουν σε γενικές γραμμές:

(α) Αυθαίρετα κτίσματα σε οποιοδήποτε επίπεδο της οικοδομής (π.χ. αυθαίρετο κτίσμα στο δώμα).

(β) Ημιυπαίθριοι χώροι οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, αλλά και κάθε άλλου κτηρίου που δεν υπάγεται στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, οι οποίοι ημιυπαίθριοι χώροι μετατράπηκαν αυθαίρετα σε κλειστούς χώρους.

(γ) Υπέργειοι και υπόγειοι νόμιμοι κλειστοί χώροι κτιρίου (όπως χώροι στάθμευσης, αποθήκες κ.λπ.), **οι οποίοι άλλαξαν χρήση και από βοηθητικοί χώροι μετατράπηκαν σε χώρους κύριας χρήσης.**

Τέτοιες περιπτώσεις εμφανίζονται π.χ. όταν κοινόκτητος και κοινόχρηστος **χώρος κοινωνικών εκδηλώσεων** μιας οικοδομής μετατρέπεται αυθαίρετα σε διαμέρισμα· όταν κοινόκτητος και κοινόχρηστος **χώρος του δώματος** (π.χ. αποθήκη, πλυσταριό) μετατρέπεται σε κατοικία· όταν κοινόκτητος και κοινόχρηστος **εσωτερικός εξώστης** επάνω από την είσοδο πολυκατοικίας μετατρέπεται αυθαίρετα σε ιατρείο οροφокτήτη ιατρού· όταν **αποθηκευτικός χώρος** στο υπόγειο οικοδομής, ο οποίος ανήκει κατά κυριότητα σε οροφокτήτη, μετατρέπεται σε διαμέρισμα· όταν **στεγασμένος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων**, ο οποίος χώρος αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, μετατρέπεται σε κατοικία ή γραφείο¹⁹⁴.

(δ) Ανοιχτές θέσεις στάθμευσης στην πυλωτή, οι οποίες καλύφθηκαν και χρησιμοποιούνται για οποιοδήποτε άλλο σκοπό (κατοικία, γραφεία, συνεργείο επισκευής μηχανημάτων), ακόμη και ως κλειστή θέση στάθμευσης.

(ε) Αυθαίρετες κατασκευές σε τμήματα του ακάλυπτου χώρου του γηπέδου οι οποίες χρησιμοποιούνται ως χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης.

¹⁹⁴. Για το ότι οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης στην πυλωτή οικοδομής είναι δυνατό να αποτελούν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας βλ. **Α.Π. 23/2000**, Νόμος.

Προβλέπονται, όμως, και συγκεκριμένες **περιπτώσεις οι οποίες δεν υπάγονται στις εξαιρέσεις** της προηγούμενης διάταξης, με συνέπεια να μην είναι δυνατή η πολεοδομική τακτοποίησή τους και να μην είναι δυνατή η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών.

Σ' αυτήν τη δυνατότητα πολεοδομικής τακτοποίησης ο νομοθέτης έθεσε, ωστόσο, δύο περιορισμούς: **(α) ότι η χρήση των αυθαίρετων κατασκευών δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και (β) εφόσον το ακίνητο, η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 23 ν. 4014/2011.**

Ειδικότερα, στο **άρθρο 23 § 3 ν. 4014/2011** προβλέπεται: «**3. «Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της περίπτωσης στ' της προηγούμενης παραγράφου η μεταβίβαση αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή σύσταση εμπράγματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, άλλη από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 2 και εφόσον»¹⁹⁵.**

«α) η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση βρίσκεται»¹⁹⁶.

αα) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης,

ββ) στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών κατά τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας που ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους,

γγ) σε δημόσιο κτήμα,

δδ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας,

εε) σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εφόσον απαγορευόταν η

¹⁹⁵. Το πρώτο εδάφιο της παρ. 3 αντικαταστάθηκε και διαμορφώθηκε, όπως παρατίθεται παραπάνω, με την παράγραφο 1 του άρθρου 49 Ν. 4030/2011 (Φ.Ε.Κ. Α' 249/25.11.2011).

¹⁹⁶. Η περ. α' αντικαταστάθηκε και διαμορφώθηκε, όπως παρατίθεται παραπάνω, με την παράγραφο 2 του άρθρου 49 Ν. 4030/2011 (Φ.Ε.Κ. Α' 249/25.11.2011).

δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

«**στστ)** σε παραδοσιακό οικισμό, με την επιφύλαξη της παρ. 24 του άρθρου 24, και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο»¹⁹⁷.

ζζ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 20' παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α' 60), ή προστατευόμενης περιοχής του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

β) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή κτίριο που είναι αρχαίο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/2002 (Α' 153) ή

γ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίσμα, ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω από το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης) ή

δ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης.»»

Ύστερα απ' αυτήν την εξαντλητική παράθεση των ακινήτων τα οποία δεν υπάγονται στις εξαιρέσεις του άρθρου 23 § 2 ν. 4014/2011, πρέπει να γίνει δεκτό ότι **κάθε άλλο ακίνητο το οποίο δεν μνημονεύεται ρητά στην προαναφερόμενη διάταξη υπάγεται στις εξαιρέσεις του άρθρου 23 § 2 ν. 4014/2011, με αποτέλεσμα να είναι δυνατό να συσταθούν επ' αυτού εμπράγματα δικαιώματα καθώς και οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες, εφόσον συντρέχουν και οι προϋποθέσεις της ειδικής νομοθεσίας.**

Ωστόσο, μετά τη ρύθμιση του άρθρου 23 § 3 ν. 4014/2011 ο νομοθέτης επανήλθε στην κατ' εξαίρεση διατήρηση αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων με τη ρύθμιση του άρθρου 24 § 1 περ. γ' ν. 4014/2011.

¹⁹⁷. Η περίπτ. στστ' αντικαταστάθηκε και διαμορφώθηκε, όπως παρατίθεται παραπάνω, με την παράγραφο 3 του άρθρου 49 Ν. 4030/2011, Φ.Ε.Κ. Α' 249/25.11.2011.

Άρθρο 24 § 1 περ. γ' ν. 4014/2011 όπου ορίζεται « γ. Στην περίπτωση των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων σε εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών μη άρτια ακίνητα, εφόσον μετά την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, δεν θα υπαχθούν σε περιοχές προς πολεοδότηση, μπορούν να διατηρηθούν εφόσον ο ιδιοκτήτης:

i) είτε έχει είτε αποκτήσει όμορο ή τμήμα όμορου άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου ή όμορου οικοπέδου ή γήπεδο ή οικόπεδο ή τμήμα τους ευρισκόμενο στην εδαφική περιφέρεια του Δήμου της αυθαίρετης κατασκευής, έκτασης τουλάχιστον ίσης με τη διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αρτιότητας και της έκτασης του ακινήτου, όπου βρίσκεται (συμπληρωματικό ακίνητο), με την προϋπόθεση ότι στο συμπληρωματικό ακίνητο θα αποκλειστεί η δυνατότητα δόμησης. Το συμπληρωματικό ακίνητο δεν πρέπει να βρίσκεται σε περιοχή με μικρότερη τιμή ζώνης από το ακίνητο, το οποίο εξυπηρετεί για τη συμπλήρωση της αρτιότητας. Για την πλήρωση της παραπάνω προϋπόθεσης ο ιδιοκτήτης υποβάλλει σχετική συμβολαιογραφική δήλωση στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο και καταχωρίζεται στο κτηματολόγιο. Η παραπάνω δήλωση δεσμεύει κάθε πρόσωπο, που αποκτά εμπράγματο δικαίωμα στο συμπληρωματικό ακίνητο. Το συμπληρωματικό ακίνητο δεν μπορεί να αξιοποιηθεί σύμφωνα με το εδάφιο α' για την πλήρωση της αρτιότητας άλλου μη άρτιου ακινήτου, στο οποίο έχει κατασκευαστεί μη νόμιμο κτίσμα ή

ii) καταβάλει ειδικό πρόστιμο το ύψος του οποίου υπολογίζεται με βάση εμβαδόν ίσο με τη διαφορά μεταξύ της προβλεπόμενης αρτιότητας και της έκτασης του ακινήτου, όπου βρίσκεται, επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του κτίσματος και σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, και το οποίο κατατίθεται σε ειδικό κωδικό του Πράσινου Ταμείου με την ονομασία «Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο». Για την καταβολή, απόδοση και διάθεση του ποσού των προστίμων του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις των άρθρων 24 και 25,

iii) είτε έχει είτε αποκτήσει τμήμα όμορου άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου ή οικοπέδου ή γήπεδο ή οικόπεδο ή τμήμα τους ευρισκόμενο στην εδαφική περιφέρεια του δήμου της αυθαίρετης κατασκευής μικρότερο του υπό ii) αναφερόμενου, το οποίο δεν καλύπτει την υπολειπόμενη αρτιότητα και καταβάλει και ειδικό πρόστιμο για την επιπλέον υπολειπόμενη αρτιότητα, σύμφωνα με τα οριζόμενα υπό iii).

Μόνο για την εφαρμογή των διατάξεων των παραπάνω εδαφίων επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η κατάτμηση άρτιων και οικοδομήσιμων ακινή-

των σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο ακίνητο, το οποίο χρησιμοποιείται αποκλειστικά για τη συμπλήρωση της υπολειπόμενης αρτιότητας. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει μετά την κατάτμηση το εναπομείναν ακίνητο να παραμένει άρτιο και οικοδομήσιμο.

Η εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 δεν απαλλάσσει τον ιδιοκτήτη από την υποχρέωση καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 24. »»

3) Η νομική κατάσταση και ειδικά οι εμπράγματα σχέσεις επί των ακινήτων μετά τις πολεοδομικές παραβάσεις.

Οι πολεοδομικά αυθαίρετες κατασκευές ενδέχεται να οδηγούν στη δημιουργία νέων πραγμάτων με τη νομική έννοια του όρου «πράγμα» (ΑΚ 947), τα οποία πράγματα μπορούν, υπό προϋποθέσεις, να αποτελούν αντικείμενα αυτοτελών εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εμπράγματων έννομων σχέσεων¹⁹⁸. Αλλά αυτό δεν αποτελεί γενικό κανόνα.

Έτσι, το κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου που ανήκει σε διαμέρισμα αποτελούν οριζόντια ιδιοκτησία δε δημιουργεί νέο πράγμα με την έννοια της ΑΚ 947, επειδή ο κυβικός χώρος του εντασσόταν και εξακολουθεί να εντάσσεται στον κυβικό χώρο του διαμερίσματος¹⁹⁹. Από την άλλη πλευρά, η αυθαίρετη ανέγερση κτίσματος με τούβλα και οπλισμένο σκυρόδεμα στον προαύλιο χώρο πολυώροφης οικοδομής διεπόμενης από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας αλλά χωρίς κατασκευαστική σύνδεση με την οικοδομή αποτελεί πράγμα με τη νομική έννοια του όρου, το οποίο πράγμα αποτελεί, βέβαια, ουσιώδες συστατικό του κοινού οικοπέδου²⁰⁰.

¹⁹⁸. Αντικείμενο εμπράγματων δικαιωμάτων είναι δυνατό να είναι μόνο πράγματα με τη νομική του όρου έννοια (βλ. ΑΚ 973). Κατ' εξαίρεση είναι δυνατό να συσταθούν εμπράγματα δικαιώματα και επί εμπράγματων δικαιωμάτων (βλ. ΑΚ 1259).

¹⁹⁹. Στα αντικείμενα με την έννοια του άρθρου 947 ΑΚ εντάσσεται και ο κυβικός χώρος του διαμερίσματος – οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο οποίος χώρος αποτελεί το αντικείμενο της χωριστής κυριότητας. Βλ. την έννοια της οριζόντιας ιδιοκτησίας παραπ. § 2, ΙΙ.

²⁰⁰. Πράγματα με τη νομική έννοια του όρου αποτελούν και τα ουσιώδη συστατικά με την έννοια των ΑΚ 953, 954, τα οποία είναι κατασκευασμένα από διαφορετική ύλη σε σχέση με το κύριο πράγμα.

Ιδιαίτερη σημασία επιβάλλεται να αποδίδεται στην αλλαγή χρήσης κατασκευάσματος ή χώρου: Η χρήση δεν αποτελεί εννοιολογικό στοιχείο του πράγματος ούτε εννοιολογικό στοιχείο του ακινήτου²⁰¹. Γι' αυτόν το λόγο, η πολεοδομικά αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατασκευάσματος δεν οδηγεί σε δημιουργία νέου πράγματος με τη νομική έννοια του όρου.

Τέλος, **η παράβαση κανόνων πολεοδομικού δικαίου** (π.χ. η από άποψη πολεοδομικού δικαίου αυθαίρετη μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο καθώς και η αλλαγή της χρήσης υπέργειων ή υπόγειων κλειστών χώρων κτηρίου (όπως χώρων στάθμευσης, αποθηκών κλπ.) **δεν μεταβάλλει τη νομική κατάσταση των ακινήτων** επί των οποίων έγιναν οι αυθαίρετες κατασκευές ή στα οποία εγκαταστάθηκαν αυθαίρετες χρήσεις, σε σχέση με τα επ' αυτών υφιστάμενα εμπράγματα δικαιώματα καθώς και το δικαίωμα νομής και κατοχής. Η δε νομική κατάσταση των αυθαίρετων κατασκευών και των κατασκευών στις οποίες εγκαταστάθηκε αυθαίρετα αλλαγή χρήσης διέπεται καταρχήν από τις γενικές και ειδικές διατάξεις του εμπράγματος δικαίου και άλλες ειδικές διατάξεις (π.χ. τις διατάξεις του ν. 3741/1929).

Ενδέχεται, βέβαια, αυτή καθαυτή η **πολεοδομικά αυθαίρετη κατασκευή να εμπεριέχει προσβολή της κυριότητας ή της νομής ή της κατοχής ενός ή περισσότερων συγκυρίων ή συννομένων ή κατόχων του ακινήτου** υπαγόμενου στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (π.χ. από την εκμέρους ενός οροφοκλήτη αυθαίρετη κατασκευή ενός κτίσματος στον προαύλιο χώρο οικοδομής και την κατ' αποκλειστικότητα χρήση του με διάνοια κυρίου προσβάλλεται η συννομή και συγκυριότητα όλων των λοιπών οροφοκλήτων). Σ' αυτές τις περιπτώσεις η συγκυριότητα και η συννομή των λοιπών οροφοκλήτων προστατεύεται κατ' εφαρμογή των γενικών διατάξεων για την προστασία της συννομής και της συγκυριότητας και δεν ενδιαφέρει αν η κατασκευή είναι πολεοδομικά αυθαίρετη. Αντίθετα

²⁰¹. Υπενθυμίζω ότι στο ν. 2664/1998 [Άρθρο 11 § 4 περ. α'] προβλεπόταν αρχικά ότι στα στοιχεία που προσδιόριζαν την ταυτότητα ενός ακινήτου εντασσόταν και η χρήση του. Αλλά αυτή η ρύθμιση ανακλήθηκε υπό την πίεση της κριτικής που ασκήθηκε, ότι η χρήση ενός ακινήτου δεν εντασσόταν στα στοιχεία που προσδιορίζουν την ταυτότητα του ακινήτου. Βλ. σχετικά **Κούσουλα Χρ.**, Το Δίκαιο του Κτηματολογίου, αριθ. 107 επόμ.

μάλιστα, ακόμη και η πολεοδομική τακτοποίηση ή, ακόμη, η μεταγενέστερη έκδοση οικοδομικής άδειας, δεν αναιρεί τα ουσιαστικά δικαιώματα των λοιπών οροφοκτητών ούτε παρεμποδίζει την προστασία τους²⁰².

4) Οι δικαιούχοι προς υποβολή αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης.

Πρόβλημα έχει ανακύψει και ως προς το πρόσωπο του δικαιούχου να ζητήσει την πολεοδομική τακτοποίηση είτε των κλεισμένων ημιυπαίθριων χώρων είτε των υπέργειων και υπόγειων κλειστών χώρων κτηρίου (όπως χώρων στάθμευσης, αποθηκών κ.λπ.).

Καταρχήν, την αίτηση και τον φάκελο υποβάλλει ο μόνος «ιδιοκτήτης» του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση και μάλιστα την αίτηση μπορεί να υποβάλει είτε αυτοπροσώπως είτε με νόμιμα εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπό του (βλ. άρθρο 24 § 2 εδ. α' ν. 4014/2011). Δύναται ακόμη να υποβληθεί και από το νόμιμο αντιπρόσωπο του κυρίου (π.χ. από τους γονείς του ανήλικου κυρίου ακινήτου, οι οποίοι ασκούν τη γονική μέριμνα από κοινού, ΑΚ 1510 § 1).

Ο νομοθέτης προβλέπει ότι την αίτηση και τον φάκελο υποβάλλει ο «φερόμενος ως ιδιοκτήτης». Μ' αυτήν την τελευταία διατύπωση ο νομοθέτης επιβάλλει αφενός την υποχρέωση προσκόμισης των τίτλων κυριότητας και αφετέρου την υποχρέωση της αρμόδιας αρχής να ελέγχει αν από τους προσκομιζόμενους τίτλους εμφανίζεται ο αιτών ως κύριος του ακινήτου. Αλλά δεν απαιτεί πλήρη απόδειξη της κυριότητας.

Εάν το τμήμα του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση ανήκει κατά κυριότητα σε περισσότερα πρόσωπα, την αίτηση δικαιούται να υποβάλει καταρχήν και ένας μόνο συνιδιοκτήτης (βλ. τη ρητή διάταξη του άρθρου 24 § 2 εδ. α' ν. 4014/2011). Εάν όμως η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κοινόχρηστο τμήμα του ακινήτου απαιτείται καταρχήν η «συναίνε-

²⁰². Βλ. Εφ.Αθ. 6/2008, Ε.Δ.Π. 2008, 140.

ση»²⁰³ και των λοιπών συνιδιοκτητών (βλ. τη ρητή διάταξη του άρθρου 24 § 2 περ. δ' εδ. στ' ν. 4014/2011). Πρέπει, όμως, να γίνει δεκτό ότι αρκεί και η εκμέρους τους «έγκριση»²⁰⁴ της αίτησης που υποβλήθηκε από έναν μόνο συνιδιοκτήτη.

Καίτοι δεν αντιμετωπίζεται ρητά, ειδική αντιμετώπιση απαιτείται για την περίπτωση όπου **διαμέρισμα ή άλλος χώρος που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία επεκτείνεται και καταλαμβάνει αυθαίρετα κοινόκτητα τμήματα στο εσωτερικό της οικοδομής** (π.χ. εσωτερικούς κοινόχρηστους διαδρόμους οικοδομής)²⁰⁵.

Ειδική πρόβλεψη έχει γίνει για την περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο δώμα οικοδομής: «Ειδικά στην περίπτωση των δωμάτων, στα οποία υπάρχει **με βάση νόμιμο τίτλο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, την αίτηση** μπορεί να υποβάλει ο δικαιούχος της χρήσης συγκύριος χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών» (βλ. άρθρο 24 § 2 περ. δ' εδ. ζ' ν. 4014/2011).

Η ρύθμιση αυτή αφορά οικοδομές υπαγόμενες στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας, είτε ευρίσκονται σε γήπεδο – οικόπεδο διεπόμενο μόνο από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας, είτε ευρίσκονται σε γήπεδο – οικόπεδο διεπόμενο από το νομικό καθεστώς της σύνθετης κάθετης ιδιοκτησίας²⁰⁶. Αναφέρεται δε στην περίπτωση όπου το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του δώματος έχει παραχωρηθεί με νόμιμο τίτλο (π.χ. με Κανονισμό των σχέσεων των οροφокτητών) σε «συγκύριο» των κοινών μερών του όλου ακινήτου είτε είναι ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας είτε είναι μόνο φορέας του δικαιώματος επεκτάσεως της οικοδομής. Προφανώς δε αναφέρεται στην περίπτωση όπου η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο δώμα της οικο-

²⁰³. Ως «**συναίνεση**» νοείται η πριν από την επιχείρηση μιας νομικής πράξης χορηγούμενη συγκατάθεση ενός τρίτου προσώπου, η οποία συγκατάθεση απαιτείται για την εγκυρότητα της συγκεκριμένης πράξης.

²⁰⁴. Ως «**έγκριση**» νοείται η μετά την επιχείρηση μιας νομικής πράξης χορηγούμενη συγκατάθεση ενός τρίτου προσώπου για την εκμέρους άλλου προσώπου επιχειρηθείσα νομική πράξη.

²⁰⁵. Βλ. αναλυτικά παρακ. § 7, II, 5.

²⁰⁶. Για την έννοια της «σύνθετης κάθετης ιδιοκτησίας» βλ. παραπ. § 2, II.

δομής. Σ' αυτήν την περίπτωση αναφέρεται, λοιπόν, η προαναφερόμενη διάταξη, αλλά η ρύθμιση αφορά μόνο το ποιος δικαιούται σε υποβολή της αίτησης πολεοδομικής αποκατάστασης. Δεν νομιμοποιεί δε αυτόν τον συγκύριο σε διατήρηση της αυθαίρετης κατασκευής ή της κατασκευής με αυθαίρετα μετατραπείσα χρήση έναντι των λοιπών συγκυρίων του όλου ακινήτου. Διότι το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του δώματος δεν συμπεριλαμβάνει δικαίωμα εκτέλεσης αυθαίρετης κατασκευής ή της κατασκευής με αυθαίρετα μετατραπείσα χρήση επί του δώματος, εκτός αν άλλως έχει συμφωνηθεί²⁰⁷. Επομένως, οι λοιποί συγκύριοι του όλου ακινήτου δικαιούνται να αντιδράσουν στη διαδικασία πολεοδομικής τακτοποίησης, όπως επίσης, ακόμη και μετά την πολεοδομική τακτοποίηση δικαιούνται να ασκήσουν όλα τα δικαιώματά τους από την ενδεχόμενη προσβολή της συγκυριότητας και συννομής τους επί του δώματος λόγω της αυθαίρετης κατασκευής ή της κατασκευής με αυθαίρετα μετατραπείσα χρήση.

Ιδιαιτερότητες εμφανίζει και η περίπτωση όπου **το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του δώματος «συγκρούεται» με το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής**²⁰⁸.

Ακόμη, εάν στην αυθαίρετη κατασκευή ή στην κατασκευή με αυθαίρετα μετατραπείσα χρήση υφίσταται **επικαρπία**, την αίτηση δικαιούνται να υποβάλει μόνο ο φιλός κύριος, όχι δε και ο επικαρπωτής (σύγκρ. τη ρητή διάταξη του άρθρου 5 § 7 ν. 3843/2010)²⁰⁹. Διότι, όπως προαναφέρθηκε²¹⁰, τόσο η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης χώρου όσο και η πολεοδομική τακτοποίηση αυτών αποτελεί μεταβολή της ουσίας του ακινήτου (αντικείμενου της επικαρπίας) στην οποία δεν δικαιούται να προβεί ο επικαρπωτής (βλ. ΑΚ 1142).

²⁰⁷. Βλ. **Α.Π. 832/2005**, ΕλλΔνη 2006, 179· **Α.Π. 847/2001**, Νόμος.

²⁰⁸. Βλ. αναλυτικά παρακ. § 7, ΙΙ, 1, Β', β'.

²⁰⁹. Αντίθ. άποψης **Αθανασόπουλος**, Το νομικό καθεστώς των αυθαίρετων κατασκευών διαχρονικά, Νόμος, υπό ΙV, 1, ο οποίος υποστηρίζει την άποψη ότι το φάκελο της πολεοδομικής τακτοποίησης δικαιούται να υποβάλει τόσο ο φιλός κύριος όσο και ο επικαρπωτής.

²¹⁰. Βλ. παραπ. § 5, VI, Β'.

Τέλος, κατά το νόμο την πολεοδομική τακτοποίηση δεν δικαιούται να ζητήσει **ο φορέας οποιουδήποτε άλλου περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος** (π.χ. ο φορέας της προσωπικής δουλειάς κυνηγίου σε αγρόκτημα δεν δικαιούται να ζητήσει την πολεοδομική τακτοποίηση αυθαίρετου κυνηγετικού περιπτέρου).

Ορθότερο θα ήταν, αν ο νομοθέτης προέβλεπε ρητά ότι την αίτηση για πολεοδομική τακτοποίηση δικαιούται να υποβάλει **όποιος έχει έννομο συμφέρον**.

5) Η προθεσμία υποβολής της αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης.

Η αρχική προθεσμία υποβολής της αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης και των σχετικών έχει ήδη παραταθεί μέχρι τις 31.1.2013²¹¹.

6) Ο χρόνος ολοκλήρωσης της πολεοδομικής τακτοποίησης – Ο χρόνος έναρξης της δυνατότητας κατάρτισης εμπράγματος δικαιωμάτων

Η πολεοδομική τακτοποίηση ολοκληρώνεται με την εξόφληση του «ειδικού προστίμου», οπότε και τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου καταχωρίζονται στο ειδικό βιβλίο και «η καταχώριση επέχει **θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου** της δηλούμενης κατασκευής ή χρήσης για τη χρονική προθεσμία που ορίζεται στον παρόντα νόμο ...» (βλ. άρθρο 6 § 9 εδ. α' ν. 4014/2011).

Με βάση, λοιπόν, την αρχική διατύπωση του άρθρου 23 § 2 περ. στ' ν. 4014/2011, **μετά την περαίωση της διαδικασίας καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου επιτρεπόταν, κατ' εξαίρεση, η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματος δικαιωμάτων** καθώς και, ειδικότερα, η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών.

Ήδη, με το άρθρο 14 § 1 της από 4.12.2012 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου²¹² τροποποιήθηκε το άρθρο 23 § 2 περ. στ' ν.

²¹¹. Βλ. Άρθρο Μόνο § 1 Υ.Α. 45605/2012, Φ.Ε.Κ. Β' 2622 / 25.9.2013.

²¹². Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου «Ρυθμίσεις κατεπειγόντων θεμάτων αρμοδιότητας των Υπουργείων Οικονομικών, Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και

4014/2011 ως εξής: «στ) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου «ή η καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου έως 31/01/2013», όπως ορίζεται στην παράγραφο 6 του επόμενου άρθρου και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο».

Ύστερα απ' αυτήν τη μεταρρύθμιση, σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων καθώς και σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών επιτρέπεται κατ' εξαίρεση και μετά την καταβολή του 30% του συνολικού ποσού προστίμου μέχρι την 31^η.1.2013.

Λόγω της γενικότητάς της η ρύθμιση αυτή καταλαμβάνει τόσο τις περιπτώσεις στις οποίες το 30% του συνολικού ποσού προστίμου έχει ήδη καταβληθεί κατά την έναρξη ισχύος της προαναφερόμενης Π.Ν.Π. όσο και εκείνες στις οποίες το 30% του συνολικού ποσού προστίμου θα καταβληθεί μετά την έναρξη ισχύος της Π.Ν.Π. αλλά το αργότερο μέχρι την 31^η.1.2013.

Οι παραπάνω περιορισμοί στη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών έχει σημασία μόνο για τις νομικές πράξεις με τις οποίες επιδιώκεται η άμεση σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών επί ακινήτων με πολεοδομικές παραβάσεις. Παρεμποδίζεται, λοιπόν, ακόμη και η κατάρτιση εμπράγματων δικαιπραξιών υπό διαλυτική αίρεση ή διαλυτική προθεσμία²¹³. Αντίθετα, δεν παρεμποδίζεται η κατάρτιση εμπράγματων δικαιπραξιών υπό αναβλητική αίρεση ή αναβλητική προθεσμία²¹⁴, επειδή σ' αυτές τις περιπτώσεις δεν επέρχονται άμεσα οι συνέπειες από την κατάρτιση των εμπράγματων δικαιπραξιών. Σε κάθε περίπτωση, πάντως, για την επέλευση των έννομων συνεπειών απαιτείται και η μεταγραφή ή καταχώριση της δικαιπραξίας στα Κτηματολογικά Βιβλία, η οποία αποτελεί όρο ενεργού των εμπράγματων δικαιπραξιών.

Κλίματικής Αλλαγής, Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας, Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και λοιπές διατάξεις», Φ.Ε.Κ. Α' 237/5.12.2012.

²¹³. Βλ. παραπ. σημ. 96.

²¹⁴. Βλ. παραπ. σημ. 97.

7) Περιεχόμενο και χρονική διάσταση της πολεοδομικής τακτοποίησης.

Με βάση το άρθρο 24 § 1 περ. α' ν. 4014/2011 σε πολεοδομική τακτοποίηση υπόκεινται οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεις, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του ν. 4014/2011 στη Βουλή (28.7.2011)²¹⁵.

Με βάση το ν. 4014/2011, η πολεοδομική τακτοποίηση δεν οδηγεί σε απόλυτη και επ' αόριστο «νομιμοποίηση» των τακτοποιούμενων ακινήτων και ειδικά των **ημιυπαίθριων χώρων** καθώς και των **υπέργειων και υπόγειων κλειστών χώρων κτηρίου (όπως στους χώρους στάθμευσης, αποθήκες κ.λπ.)**, των οποίων μεταβλήθηκε η χρήση. Αντίθετα, η **πολεοδομική τακτοποίηση αυτή καθαυτή επιτρέπει μόνο την επί 30 έτη διατήρηση** του τακτοποιηθέντος αυθαίρετου κατασκευάσματος ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κάποιου χώρου ή κτίσματος και την επ' αυτών σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων, χωρίς επιβολή κυρώσεων (βλ. άρθρο 24 § 1 περ. α' ν. 4014/2011).

Στο νόμο δεν καθορίζεται με σαφήνεια το χρονικό σημείο μέχρι το οποίο επιτρέπεται αυτή η διατήρηση των πολεοδομικά τακτοποιηθέντων χώρων και κατασκευών. Ωστόσο, αυτό συνάγεται έμμεσα από το συνδυασμό του άρθρου 24 § 1 εδ. α' ν. 4014/2011 με τη ρύθμιση του άρθρου 24 § 11 εδ. β' ν. 4014/2011, όπου προβλέπεται:

Άρθρο 24 § 1 περ. α' ν. 4014/2011: «1. α. Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου, το ύψος και η διαδικασία καταβολής του οποίου καθορίζεται στο παρόν άρθρο, ανάλογα με την κατηγορία παράβασης, για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του παρόντος στη Βουλή 28.7.2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και εφόσον το ακίνητο, η αυθαίρετη

²¹⁵. Βλ. αναλυτικά παραπ. υπό -3-.

κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του προηγούμενου άρθρου. «Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια.»»

Άρθρο 24 § 11 εδ. α' ν. 4014/2011: «**11.** Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται για το ίδιο χρονικό διάστημα, κατ' εξαίρεση, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα και με την παράγραφο 2 περίπτωση στ' του άρθρου 23. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.»»

Από το άρθρο 24 § 1 περ. α' ν. 4014/2011 συνάγεται ότι μετά την καταβολή του προστίμου «**αναστέλλεται**» η επιβολή κυρώσεων για χρονικό διάστημα 30 ετών και από το άρθρο 24 § 11 εδ. α' ν. 4014/2011 συνάγεται ότι η μη επιβολή κυρώσεων ισχύει «**για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου**». Επομένως, η 30ετία, κατά τη διάρκεια της οποίας είναι επιτρεπτή η διατήρηση των πολεοδομικά τακτοποιηθέντων χώρων και κτισμάτων, αρχίζει από την έναρξη ισχύος του ν. 4014/2011 και λήγει την αντίστοιχη ημέρα του 2041. Έτσι, αυτοί οι οποίοι καθυστερούν να υποβάλουν αίτηση τακτοποίησης δεν ωφελούνται έναντι αυτών οι οποίοι έσπευσαν να υποβάλουν τη σχετική αίτηση και τα σχετικά δικαιολογητικά αμέσως μετά την έναρξη ισχύος του ν. 4014/2011 και ειδικά από 1.10.2011.

Ωστόσο, η νομική κατάσταση κατέστη ακόμη πιο περίπλοκη μετά την έναρξη ισχύος του ν. 4067/2012, όπου στο άρθρο 23 § 1 περ. β' (ν. 4067/2012) ορίζεται ότι «**1.** Κτίριο ή τμήμα αυτού **θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:** (α) ... (β) **αν έχει νομιμοποιηθεί** ... με την

παράγραφο 2 του άρθρου 26 του ν. 4014/2011 ...»²¹⁶. Διότι σ' αυτήν τη διάταξη αναφέρεται ότι οι πολεοδομικές παραβάσεις «**νομιμοποιούνται**» **πλήρως και, μάλιστα, χωρίς χρονικούς περιορισμούς** όπως αυτός της 30ετίας, επειδή η «νομιμοποίηση» δεν γίνεται με ρητή αναφορά στους όρους του άρθρου 23 § 2 περ. στ' του ν. 4014/2011.

Ενόψει αυτής της διατύπωσης γεννάται το ερώτημα, αν μετά το ν. 4067/2012 θεωρείται (όχι ότι απλά «τακτοποιήθηκαν» αλλά) ότι «νομιμοποιήθηκαν» και μάλιστα επ' αόριστο οι πολεοδομικές αυθαιρεσίες σε χώρους και κτίσματα στα οποία αναφέρεται το άρθρο 23 § 2 ν. 4014/2011.

Ορθότερο είναι να γίνει δεκτό, ότι οι διατάξεις του ν. 4014/2011, οι οποίες ρυθμίζουν τους όρους, τις έννομες συνέπειες της «πολεοδομικής τακτοποίησης» και τη χρονική διάρκεια της «πολεοδομικής τακτοποίησης» των εκεί αναφερόμενων χώρων και κτισμάτων, είναι ειδικές διατάξεις, οι οποίες υπερισχύουν των προαναφερόμενων ρυθμίσεων του άρθρου 23 § 1 περ. β' ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ.), το οποίο περιέχει γενικές διατάξεις. Αυτή η λύση είναι σύμφωνη και με τη ρύθμιση του άρθρου 1 § 5 περ. α' ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ.), όπου προβλέπεται: «**α**) Οι ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, με την επιφύλαξη της επόμενης παραγράφου, κατισχύουν των γενικών διατάξεων, που περιέχονται στον παρόντα νόμο.» Επιπλέον, δεν φαίνεται ότι το άρθρο 23 § 1 περ. β' ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ.) αναφέρεται σε «νομιμοποίηση» με τη στενή του όρου έννοια. Κατά συνέπεια, από το άρθρο 23 § 1 περ. β' ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ.) δεν μεταβάλλονται οι έννομες συνέπειες της «πολεοδομικής τακτοποίησης» και η χρονική διάρκεια αυτής της «πολεοδομικής τακτοποίησης», η οποία προβλέπεται στο ν. 4014/2011.

8) Συνέπειες της πολεοδομικής τακτοποίησης για τη νομική κατάσταση των πολεοδομικά αυθαίρετων κτισμάτων και χώρων.

Η πολεοδομική τακτοποίηση (α₁) δε δημιουργεί νέα πράγματα με την έννοια του νόμου, αλλά κατά περίπτωση προϋποθέτει την ύπαρξή τους, (β₁) ούτε μεταβάλλει σε κάθε περίπτωση τα εμπράγ-

²¹⁶. Είναι προφανές, ακόμη και από την ανάγνωση του περιεχομένου του άρθρου 26 ν. 4014/2011, ότι από λάθος αναφέρεται το άρθρο «26» αντί του ορθού άρθρου «23».

ματα δικαιώματα και, γενικότερα, τις εμπράγματα έννομες σχέσεις, επί των πολεοδομικά τακτοποιηθέντων κτισμάτων και χώρων²¹⁷, (γ₁) ούτε επηρεάζει τη νομική υπόσταση υφιστάμενων οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών καθώς και τα επ' αυτών προϋφιστάμενα εμπράγματα δικαιώματα. Ειδικότερα:

(α₁) Η πολεοδομική τακτοποίηση αυτή καθαυτή κατά κανόνα²¹⁸ δε δημιουργεί νέα «πράγματα» με τη νομική έννοια του όρου. Επιτρέπει μόνο την επ' αόριστο (ν. 3775/2009) ή επί ορισμένου χρόνου (40 έτη με βάση το ν. 3843/2009· 30 έτη με βάση το ν. 4014/2011) διατήρηση του τακτοποιηθέντος αυθαίρετου κατασκευάσματος ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κάποιου χώρου ή κτίσματος και την επ' αυτών σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων. Μόνο δε με τη σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών ενδέχεται τα αυθαίρετα κατασκευάσματα ν' αποτελούν νέα αυτοτελή πράγματα (π.χ. με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας για την αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων η οποία ευρίσκεται στο εσωτερικό οικοδομής ο κυβικός χώρος αυτής αποτελεί πράγμα με την έννοια της ΑΚ 947)²¹⁹.

(β₁) Η πολεοδομική τακτοποίηση των αυθαίρετων κτισμάτων καθώς και της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κτισμάτων και χώρων κατά κανόνα²²⁰ δεν μεταβάλλει τα επ' αυτών εμπράγματα δικαιώματα, ανεξάρτητα από το αν αυτός ο οποίος προέβη στην πολεοδομική τακτοποίηση ήταν ή όχι φορέας εμπράγματων δικαιωμά-

²¹⁷. Άλλο το θέμα ότι η πολεοδομική τακτοποίηση πολεοδομικά αυθαίρετων κτισμάτων ή χώρων στους οποίους έχει εγκατασταθεί αλλαγή χρήσης μπορεί να οδηγήσει σε αλλαγή της εμπράγματης σχέσης της επ' αυτών νομής και κατοχής, όπως π.χ. όταν με την πολεοδομική τακτοποίηση εκδηλώνεται «διάνοια κυρίου» εκμέρους αυτού ο οποίος διεκπεραιώνει την πολεοδομική τακτοποίηση.

²¹⁸. Σε όσες περιπτώσεις δημιουργείται αυτοδίκαια οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία (βλ. παρακ. § 6, ΙΙ, 2, V, 1) ο κυβικός χώρος αυτών αποτελεί πράγμα με την έννοια της ΑΚ 947. Βλ. και παραπ. § 2, V, 1.

²¹⁹. Βλ. παραπ. § 2, V, 1.

²²⁰. Περιπτώσεις αυτοδίκαιης σύστασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών από το χρονικό σημείο περαίωσης της διαδικασίας πολεοδομικής τακτοποίησης βλ. παρακ. § 6, ΙΙ, 2.

των επ' αυτών. Δεν μεταβάλλει, επίσης, ούτε καταργεί εμπράγματα ή και ενοχικά δικαιώματα τρίτων.

Με βάση αυτό το σημείο εκκίνησης, π.χ. η πολεοδομική **τακτοποίηση αυθαίρετου κτίσματος στον προαύλιο χώρο οικοδομής διεπόμενης από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας** δεν αναιρεί το ότι οι ιδιοκτήτες των οριζόντιων ιδιοκτησιών είναι ήδη συγκύριοι και συννομείς και αυτού του κτίσματος ως συστατικού (ΑΚ 953 επ., άρθρο 2 § 1 ν. 3741/1929, ΑΚ 1002, 1117) κατά το ίδιο ποσοστό συγκυριότητας και συννομής τους στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου, ακόμη κι αν το κτίσμα κατασκευάστηκε αυθαίρετα μόνο από τον ιδιοκτήτη μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας (π.χ. της οριζόντιας ιδιοκτησίας του ισογείου²²¹). Δικαιούνται δε να ασκήσουν όλα τα δικαιώματά τους από τη συγκυριότητά τους αυτή, αλλά και από τη συννομή τους.

Επίσης, οποιοσδήποτε οροφοκτής οριζόντιας ιδιοκτησίας, πλην αυτού της οριζόντιας ιδιοκτησίας της οποίας **τακτοποιείται ημιυπαίθριος χώρος**, δικαιούται να ζητήσει την άρση της προσβολής των δικαιωμάτων του επί της προσόψεως της οικοδομής και την κατεδάφιση του τοίχου με τον οποίο κλείσθηκε ο ημιυπαίθριος χώρος²²². Διότι, ο οροφοκτής της οριζόντιας ιδιοκτησίας στην οποία βρίσκεται ο τακτοποιηθείς ημιυπαίθριος χώρος δικαιούται να προβαίνει σε οποιαδήποτε επέμβαση στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου, άρα και στην πρόσοψη της οικοδομής, υπό την προϋπόθεση ότι δεν βλάπτονται τα δικαιώματα των λοιπών οροφοκτητών (βλ. άρθρα 3 και 5 § 1 ν. 3741/1929). Μόνο που και η άσκηση αυτού του δικαιώματος των λοιπών συγκυρίων τελεί υπό τους περιορισμούς υπό τους οποίους τελεί η άσκηση οποιουδήποτε δικαιώματος (π.χ. Α.Κ. 281) και ειδικά των δικαιωμάτων τους από το ν. 3741/1929 και το ν.δ. 1024/1927.

Ακόμη, εφόσον με την **αλλαγή χρήσης υπέργειου ή υπόγειου κλειστού χώρου κτηρίου (όπως χώρου στάθμευσης, αποθήκης κ.λπ.)** θίγονται τα δικαιώματα οποιουδήποτε οροφοκτήτη σε οποιοδήποτε κοινό μέρος του όλου ακινήτου, δικαιούται αυτός να ζητήσει

²²¹. Πρβλ. **ΕφΑθ. 1479/1993**, Ε.Δ.Π. 1994, 30.

²²². Βλ. **Εφ.Πειρ. 443/2006**, ΠειρΝομ. 2006, 290· **Εφ.Θεσσ. 448/2001**, Αρμεν. 2001, 788.

την άρση της προσβολής της συγκυριότητας και συννομής του στο κοινό μέρος του όλου ακινήτου.

(γ₁) Τέλος, η πολεοδομική τακτοποίηση υφιστάμενων οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών είτε από την άποψη των κτισμάτων (π.χ. πολεοδομική τακτοποίηση ημιυπαίθριου χώρου οριζόντιας ιδιοκτησίας) είτε από την άποψη της χρήσης τους (π.χ. πολεοδομική τακτοποίηση της αλλαγής της χρήσης μη κοινόκτητης υπόγειας αποθήκης σε γκαράζ) δεν επηρεάζει τη νομική υπόσταση αυτών των οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών, επειδή δεν μεταβάλλεται η ταυτότητα της υφιστάμενης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Δεν μεταβάλλεται, επίσης, ούτε η νομική υπόσταση των λοιπών χώρων, ούτε τα επ' αυτών εμπράγματα δικαιώματα (π.χ. υποθήκη επί οριζόντιας ιδιοκτησίας).

Ειδικά, εάν τακτοποιούνται πολεοδομικά «**υπέργειοι και υπόγειοι κλειστοί χώροι κτηρίου (όπως χώροι στάθμευσης, αποθήκες κ.λπ.)**» και εφόσον ήδη πριν από την πολεοδομική τακτοποίησή τους αποτελούσαν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, η δε αλλαγή της χρήσης τους δεν μεταβάλλει την εξωτερική μορφή τους, **δεν απαιτείται τροποποίηση της πράξης σύστασης της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας²²³, αφού η αλλαγή της χρήσης τους δεν μεταβάλλει την ταυτότητά τους, όπως δεν μεταβάλλει και την ταυτότητα ενός ακινήτου²²⁴.**

Για τους προαναφερόμενους λόγους, μετά την πολεοδομική τακτοποίηση τμήματος κτίσματος οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ή της αυθαίρετης μετατροπής χρήσης υφιστάμενης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας δεν απαιτείται ούτε είναι υποχρεωτικό όπως ακολουθεί συμπληρωματική ή τροποποιητική πράξη και, φυσικά, μεταγραφή αυτής ή καταχώριση αυτής στο Κτηματολογικό Βιβλίο, **εφόσον δεν μεταβάλλεται η ταυτότητα της υφιστάμενης οριζόντιας**

²²³. Βλ. όμως **Αθανασόπουλο**, Το νομικό καθεστώς των αυθαίρετων κατασκευών διαχρονικά, Νόμος, υπό IV, 4, ο οποίος χωρίς οποιαδήποτε αιτιολογία υποστηρίζει την άποψη ότι μετά την πολεοδομική τακτοποίηση αυτών των χώρων απαιτείται τροποποίηση της αρχικής οριζόντιας ιδιοκτησίας.

²²⁴. Υπενθυμίζεται ότι στα στοιχεία που προσδιορίζουν την ταυτότητα του ακινήτου δεν εντάσσεται και η χρήση του ακινήτου. Βλ. και παραπ. σημ. 201.

ή κάθετης ιδιοκτησίας. Γι' αυτόν το λόγο είναι δυνατό να μεταβιβαστεί χωρίς να απαιτείται προηγούμενη τροποποίηση αυτής.

§ 6. Η επίδραση της πολεοδομικής τακτοποίησης στη σύσταση και μεταβίβαση των οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών.

I. Γενικά.

Η πολεοδομική τακτοποίηση των χώρων και κατασκευών που είτε πρόκειται να αποτελέσουν ολόκληρες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ή τμήμα αυτών είτε εντάσσονται σε ήδη υφιστάμενες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες θέτουν επί τάπητος πλήθος ερωτημάτων. Ενδεικτικά και μόνο αναφέρεται το ερώτημα, αν μετά την πολεοδομική τακτοποίηση τμήματος υφιστάμενης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (π.χ. ημιυπαίθριου χώρου) ή κτίσματος συνδεδεμένου με υφιστάμενη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία (π.χ. κτίσματος αποτελούμενος επέκταση ισόγειου καταστήματος στον προαύλιο χώρο) απαιτείται η τροποποίηση της ήδη υφιστάμενης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Η απάντηση στο πλήθος των ερωτημάτων που γεννιούνται δεν μπορεί να είναι γενική και να καλύπτει όλες τις περιπτώσεις, αλλά ποικίλλει από περίπτωση σε περίπτωση. Εξαρτάται, κυρίως, από το είδος της τακτοποιηθείσας πολεοδομικής αυθαιρεσίας, από το νομικό καθεστώς του όλου ακινήτου ή του τμήματος αυτού επί του οποίου εμφανίζεται η τακτοποιηθείσα πολεοδομική παράβαση και από την τοπική σχέση της τακτοποιηθείσας πολεοδομικής παράβασης προς ενδεχόμενα υφιστάμενες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες.

II. Σύσταση νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

1) Γενικά.

Σε γενικές γραμμές, για σύσταση παντελώς νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας είναι δυνατό να γίνει λόγος πρώτα – πρώτα όταν με την πολεοδομική αυθαιρεσία δημιουργείται ένας παντελώς νέος αυτοτελής χώρος – κτίσμα, το οποίο μετά την πολεοδομική τακτοποίηση θα αποτελέσει το ένα από τα στοιχεία της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας²²⁵, ή μεταβάλλεται η χρήση ενός

²²⁵. Για τα στοιχεία που συγκροτούν την οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία βλ. παραπ. § 2, II.

πολεοδομικά νόμιμου κτίσματος (π.χ. της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων). **Κατά δεύτερο λόγο** σύσταση παντελώς νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας είναι δυνατή **όταν ο χώρος – κτίσμα** που πρόκειται ν' αποτελέσει το αντικείμενο της χωριστής κυριότητας **απαρτίζεται ενμέρει από πολεοδομικά νόμιμο κατασκεύασμα - χώρο και ενμέρει από τακτοποιηθέν αυθαίρετο κατασκεύασμα - χώρο.**

Σε όλες τις περιπτώσεις, για σύσταση νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με χρήση τακτοποιηθέντος χώρου ή κτίσματος προϋποτίθεται η ύπαρξη ακινήτου (οικοπέδου ή γηπέδου και οικοδομής ή οικοδομών) το οποίο είτε διέπεται ήδη από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας είτε υποβάλλεται στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας για πρώτη φορά μετά την τακτοποίηση της πολεοδομικής αυθαιρεσίας.

Φυσικά, για τη σύσταση νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας πρέπει το κατασκεύασμα **να πληροί τις γενικές προϋποθέσεις σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.** Έτσι, μεταξύ άλλων το πολεοδομικά τακτοποιηθέν κατασκεύασμα ή το κατασκεύασμα του οποίου μεταβλήθηκε η χρήση πρέπει να αποτελεί συστατικό του ακινήτου²²⁶. Γι' αυτόν το λόγο π.χ. ξύλινο στέγαστρο με κεραμμοσκεπή κατασκευασμένο σε κοινόκτητο και κοινόχρηστο εξώστη δεν μπορεί να αποτελέσει οριζόντια ιδιοκτησία ή τμήμα οριζόντιας ιδιοκτησίας, ακόμη κι αν συναινούν όλοι οι συγκύριοι του εξώστη (οροφοκλήτες), αφενός επειδή δεν αποτελεί συστατικό του ακινήτου με την έννοια των ΑΚ 953 επ. και αφετέρου επειδή δεν αποτελεί ούτε όροφο οικοδομής ούτε διαμέρισμα ορόφου με την έννοια των ΑΚ 1002, 1117 και των διατάξεων του ν. 3741/1929²²⁷. Το ίδιο ισχύει και όταν οροφοκλήτης κατασκευάζει πολεοδομικά αυθαίρετα ξύλινο σκέπαστρο με κεραμμοσκεπή σε τμήμα του δώματος, ακόμη κι αν το δώμα έχει αφεθεί στην αποκλειστική χρήση του. Επιπλέον, εφόσον πρόκειται για δικαιοπρακτική σύσταση νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας απαιτείται η σύμπραξη όλων των συγκυρίων των κοινών μερών του ακινήτου, η τήρηση του συμβολαιογραφικού τύ-

²²⁶. Βλ. ενδεικτ. **Σπυριδάκη**, αριθ. 58.2 (σελ. 165 επ.).

²²⁷. Για την έννοια του «ορόφου» και του «διαμερίσματος ορόφου» βλ. παραπ. § 2, V, 1.

που και η μεταγραφή ή καταχώριση της πράξης στο Κτηματολογικό Βιβλίο.

2) Κατιδίαν περιπτώσεις.

Οι προαναφερθείσες γενικές προϋποθέσεις σύστασης νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και η δυνατότητα εμφάνισης των πολεοδομικών παραβάσεων με ποικιλία μορφών έχουν ως συνέπεια ότι οι κατιδίαν περιπτώσεις σύστασης νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ποικίλλουν. Ενδεικτικά:

(α) Περιπτώσεις σύστασης νέας οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να εμφανιστούν ύστερα από **ανέγερση αυθαίρετου κατασκευάσματος** το οποίο τακτοποιείται πολεοδομικά (π.χ. αυθαίρετη κατασκευή κτίσματος στον προαύλιο χώρο, αυθαίρετη κατασκευή κτίσματος στο δώμα, αυθαίρετη κατασκευή κτίσματος στο χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων).

(β) Το ίδιο ισχύει και όταν **μεταβάλλεται η χρήση νόμιμου κατασκευάσματος** και αυτή η μεταβολή τακτοποιείται πολεοδομικά (π.χ. μετατροπή σε κατοικία της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων κατασκευασμένης είτε στο εσωτερικό κτιρίου είτε επί του δώματος· μετατροπή σε κατοικία κοινόκτητης και κοινόχρηστης αποθήκης επί του δώματος της οικοδομής ή μετατροπή σε κατοικία ή γκαράζ κοινόκτητης και κοινόχρηστης αποθήκης κείμενης εις τον υπόγειο χώρο οικοδομής).

(γ) Ανάλογες περιπτώσεις είναι δυνατό να εμφανιστούν και σε **ακίνητα διεπόμενα από το νομικό καθεστώς της κάθετης ιδιοκτησίας** (π.χ. αυθαίρετη κατασκευή κτίσματος στο χώρο οικοπέδου που είναι προορισμένος για κατασκευή κτίσματος κάθετης ιδιοκτησίας και από τον φορέα του σχετικού δικαιώματος οικοδόμησης).

(δ) Από τις περιπτώσεις όπου νέα οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συνιστάται μόνο σε ολόκληρο το πολεοδομικά τακτοποιηθέν κτίσμα ή χώρο πρέπει να διακρίνονται οι περιπτώσεις όπου **η συνιστώμενη νέα οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία εκτείνεται μόνο ενμέρει σε πολεοδομικά τακτοποιηθέντα χώρο ή κτίσμα** (π.χ. η σύμβαση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας καλύπτει το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια διαμέρισμα και εκτείνεται και στο κτίσμα της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων, της οποίας η χρήση είχε μετατραπεί αυθαίρετα σε κατοικία· το ίδιο ισχύει όταν το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια διαμέρισμα ισογείου εκτείνεται σε συνεχόμενο τακτοποιηθέν αυθαίρετο κτίσμα). Σ' αυτές τις περιπτώσεις πρό-

κείται μεν για σύσταση νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και η σύσταση αυτή δεν παρεμποδίζεται από το ότι στη συνιστώμενη νέα οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συμπεριλαμβάνεται και πολεοδομικά τακτοποιημένος χώρος ή πολεοδομικά τακτοποιημένο αυθαίρετο κτίσμα. Υπάρχει μόνο το θέμα της διατήρησης αυτής της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μετά τη συμπλήρωση του επιτρεπτού χρόνου διατήρησης του τμήματός αυτής, το οποίο αποτελεί αντικείμενο της πολεοδομικής αυθαιρεσίας.

(ε) Στα προαναφερόμενα ακίνητα, για τη σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας σε πολεοδομικά τακτοποιημένο κατασκευάσμα ή κτίσμα με αυθαίρετη αλλαγή της χρήσης του απαιτείται καταρχήν η κατάρτιση μιας από τις προβλεπόμενες νόμιμες πράξεις σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (π.χ. δικαιοπραξία σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας περιβεβλημένη το συμβολαιογραφικό τύπο, με τη σύμπραξη όλων των συγκυρίων στα κοινά τμήματα του όλου ακινήτου, και μεταγραφή της ή καταχώρισή της στο κατά τόπο αρμόδιο Κτηματολογικό Βιβλίο).

Ωστόσο, **σε ορισμένες περιπτώσεις η σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε πολεοδομικά τακτοποιημένο κατασκευάσμα ή χώρο μπορεί να είναι αυτοδίκαιη**. Αυτό συμβαίνει π.χ. όταν αυθαίρετα κατασκευάζεται διαμέρισμα επί του δώματος οικοδομής διεπόμενης από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας και το διαμέρισμα τακτοποιείται πολεοδομικά, ενώ το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής ανήκει σ' ένα μόνο πρόσωπο. Σ' αυτήν την περίπτωση το πολεοδομικά τακτοποιηθέν διαμέρισμα περιέρχεται ως οριζόντια ιδιοκτησία στον φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής αυτοδίκαια, όπως συμβαίνει και σε κάθε περίπτωση επέκτασης οικοδομής²²⁸. Αυτοδίκαια περιέρχεται, επίσης, στην κυριότητα του δικαιούχου ανέγερσης κτίσματος κάθετης ιδιοκτησίας πολεοδομικά τακτοποιηθέν κτίσμα που ανεγείρεται απ' αυτόν μέσα στα όρια του οικοπέδου που έχει αφεθεί προς χρήση του (για ανέγερση κτίσματος) και χωρίς να θίγεται ο συντελεστής δόμησης των λοιπών ιδιοκτητών κάθετων ιδιοκτησιών.

²²⁸. Κατά την κρατούσα άποψη, η υλοποίηση του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής προϋποθέτει ότι η κατασκευή που συντελείται προς υλοποίηση αυτού του δικαιώματος πρέπει να είναι πολεοδομικά νόμιμη και η επ' αυτής κυριότητα αποκτάται αυτοδίκαια. Βλ. σχετ. παρακ. § 7, II, 1, Β', α'.

3) Το συναφές πρόβλημα της ισχυροποίησης ανίσχυρης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Ενώ ο νομοθέτης προέβλεψε την, έστω κατ' εξαίρεση, παρεχόμενη, δυνατότητα σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων και, κατ' επέκταση, οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών μετά την τακτοποίηση των πολεοδομικών παραβάσεων, παρέβλεψε να αντιμετωπίσει το θέμα της ισχυροποίησης ανίσχυρων συστάσεων και μεταβιβάσεων εμπράγματων δικαιωμάτων και, κατ' επέκταση, οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών λόγω παράβασης πολεοδομικών διατάξεων.

Ασφαλώς, μετά την τακτοποίηση των πολεοδομικών παραβάσεων υπάρχει η δυνατότητα επανάληψης της ανίσχυρης πράξης σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών. Αλλά αυτό συνδέεται όχι μόνο με οικονομικές επιβαρύνσεις του «δικαιούχου» αλλά και με άλλες ποικίλλης μορφής δυσχέρειες, όπως π.χ. δυσχέρειες ανεύρεσης αυτού ο οποίος προέβη στην αρχική ανίσχυρη διάθεση του δικαιώματος ή των διαδόχων του· άρνηση του αρχικού φορέα του «διατεθέντος» δικαιώματος να συμπράξει στην κατάρτιση νέας ισχυρής πράξης· στέρηση του αρχικού φορέα του «διατεθέντος» δικαιώματος από το αντίστοιχο δικαίωμα (π.χ. όταν με την αρχική άκυρη συμβολαιογραφική πράξη είχε μεταβιβαστεί ως οριζόντια ιδιοκτησία αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων κείμενη στο δώμα της οικοδομής και κάποιος από τους αρχικούς συγκύριους μεταβίβασε ήδη την οριζόντια ιδιοκτησία του, έτσι ώστε δεν έχει πλέον οποιοδήποτε δικαίωμα στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου).

Για όλους αυτούς τους λόγους ορθότερο θα ήταν αν στο άρθρο 23 § 2 ν. 4014/2011 περιεχόταν ρητή διάταξη με την οποία ισχυροποιούνται αυτοδίκαια οι προηγηθείσες άκυρες, λόγω πολεοδομικών παραβάσεων, συστάσεις και μεταβιβάσεις εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών και ότι αυτή η ισχυροποίηση ισχύει υπό τους ίδιους όρους υπό τους οποίους επέρχεται η πολεοδομική τακτοποίηση στις λοιπές περιπτώσεις και για το ίδιο χρονικό διάστημα για το οποίο ισχύουν οι συστάσεις και μεταβιβάσεις εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών οι οποίες συντελέσθηκαν μετά τις πολεοδομικές τακτοποιήσεις²²⁹. Με βάση μια τέτοια ρύθμιση

²²⁹. Βλ. παρακ. § 8.

π.χ. θα ήταν δυνατό να ισχυροποιηθεί αυτοδίκαια η άκυρη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ανοικτή θέση στάθμευσης²³⁰ μετά την ανέγερση κλειστής θέσης στάθμευσης στην ίδια ακριβώς θέση και την πολεοδομική τακτοποίησή της.

III. Η συζητούμενη αναγκαιότητα σύστασης νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας καθώς και τροποποίησης υφιστάμενης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, μετά την πολεοδομική τακτοποίηση.

1) Γενικά.

Πρωτεύον θέμα σε συνάρτηση με τις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες είναι αν μετά την πολεοδομική τακτοποίηση απαιτείται ή είναι απλά δυνατή η σύσταση νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας καθώς και αν και σε ποιες περιπτώσεις απαιτείται τροποποίηση υφιστάμενης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Για όσες δε περιπτώσεις κρίνεται υποχρεωτική είτε η σύσταση νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας είτε η τροποποίηση υφιστάμενων οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών ανακύπτει το θέμα των συνεπειών της μη πραγματοποίησης αυτών.

2) Η δυνατότητα σύστασης και τροποποίησης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών.

A) Δυνατότητα σύστασης νέας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας υφίσταται σε γενικές γραμμές στις ακόλουθες περιπτώσεις:

(α) Όταν δεν υφίσταται οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και μετά την πολεοδομική τακτοποίηση δημιουργείται νέος, σε σχέση με την οικοδομική άδεια, χώρος (στην οριζόντια ιδιοκτησία) ή νέο, σε σχέση με την οικοδομική άδεια, κτίσμα (στην κάθετη ιδιοκτησία) που αποτελεί αντικείμενο χωριστής κυριότητας.

(β) Όταν μεταβάλλεται παντελώς η χρήση κατά τα άλλα νόμιμης κατασκευής (π.χ. η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων μεταβάλλεται σε κατοικία)

B) Δυνατότητα τροποποίησης υφιστάμενης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας υφίσταται, σε γενικές γραμμές, στις ακόλουθες περιπτώσεις όταν υφίσταται οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και μετά την πολεοδομική τακτοποίηση αλλοιώνεται ο χώρος

²³⁰. Βλ. Α.Π. 23/2000, Νόμος.

(στην οριζόντια ιδιοκτησία) ή το κτίσμα (στην κάθετη ιδιοκτησία) που αποτελεί αντικείμενο χωριστής κυριότητας κατά τρόπο που να αλλοιώνεται η ταυτότητα και η νομική υπόσταση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Τέτοια δυνατότητα ανακύπτει όταν ο χώρος που επί οριζόντιας ιδιοκτησίας αποτελεί αντικείμενο χωριστής κυριότητας έχει επεκταθεί πολεοδομικά αυθαίρετα σε κοινό τμήμα του όλου ακινήτου (π.χ. σε τμήμα κοινού διαδρόμου ορόφου), έτσι ώστε και αυτό το τμήμα να αποτελέσει μέρος της συνεστημένης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Σ' αυτήν την περίπτωση, με την τροποποιητική πράξη συμπεριλαμβάνεται στην οριζόντια ιδιοκτησία και το κοινό τμήμα του όλου ακινήτου.

Ανάλογα ισχύουν και στην κάθετη ιδιοκτησία, όταν το κτίσμα που αποτελεί αντικείμενο χωριστής κυριότητας επεκτέθηκε πολεοδομικά αυθαίρετα σε κοινό τμήμα του όλου ακινήτου (π.χ. έχει επεκταθεί, πολεοδομικά αυθαίρετα, σε τμήμα του οικοπέδου το οποίο έχει αφεθεί προς ανοικοδόμηση στον ιδιοκτήτη της επεκταθείσας κάθετης ιδιοκτησίας).

Αντίθετα, εάν η πολεοδομική τακτοποίηση αφορά χώρο εντός των ορίων οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (π.χ. τακτοποίηση ημιυπαίθριου χώρου ο οποίος κλείσθηκε αυθαίρετα) δεν υφίσταται δυνατότητα τροποποίησης της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας²³¹. Διότι στην οριζόντια ιδιοκτησία περιλαμβάνεται όχι μόνο ο εντός αυτής κυβικός χώρος αλλά και κάθε κατασκευή η οποία επιχειρείται εντός αυτής. Αρκεί, λοιπόν, το ότι σε ενδεχόμενη μεταγενέστερη πράξη διάθεσης της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας γίνεται αιτιολογημένη αναφορά στην πολεοδομική τακτοποίηση, προκειμένου να βεβαιωθεί η συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 23 § 2 περ. στ' ν. 4014/2011, και ότι στη συμβολαιογραφική πράξη επισυνάπτεται η δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011.

Βέβαια, σε κάθε περίπτωση επιβάλλεται να λαμβάνεται υπόψη το ενδεχόμενο, με την τακτοποίηση της πολεοδομικής παράβασης να γεννάται θέμα εφαρμογής των κανόνων επέκτασης της οικοδομής (βλ. άρθρο 8 ν. 3741/1929 και άρθρο 1 § 2 εδ. γ' ν. 1562/1985)²³².

²³¹. Αντίθ. άποψης η υπ' αριθ. 35 (Α.Π. 1087 / 17.7.2012) Εγκύκλιος του Συμβ. Συλ. Εφετείων Αθηνών – Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου.

²³². Βλ. παρακ. § 7, II, 1, Β' και § 7, III.

3) Η δυνατότητα παράλειψης της σύστασης και τροποποίησης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών.

Ακόμη και όταν είναι δυνατή η σύσταση ή τροποποίησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας δεν είναι σε κάθε περίπτωση υποχρεωτική η κατάρτιση και δημοσιοποίηση των σχετικών πράξεων με τη μεταγραφή τους ή την καταχώρισή τους στα Κτηματολογικά Βιβλία.

(α) Σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας δεν απαιτείται ούτε μετά την πολεοδομική τακτοποίηση αυτοτελούς αυθαίρετου κτίσματος σε οποιοδήποτε κοινόκτητο τμήμα ακινήτου ή της επ' αυτού οικοδομής διεπόμενων από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (π.χ. στον προαύλιο χώρο οικοδομής διεπόμενης από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας) **ή την πολεοδομική τακτοποίηση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κοινόκτητου χώρου** σε οικοδομή διεπόμενη από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (π.χ. σε αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων η οποία μετατράπηκε αυθαίρετα σε κατοικία).

Δεν επιτρέπεται, όμως, να παραγνωρίζονται **οι συνέπειες του ενδεχόμενου μη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας παρά την πολεοδομική τακτοποίηση κτίσματος επί κοινόκτητου τμήματος του όλου ακινήτου διεπόμενου από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας**: Χωρίς τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας καθένας από τους ιδιοκτήτες των λοιπών οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών έχει όλα τα δικαιώματά του από τη συγκυριότητα και συννομή του στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου. Ενδέχεται, βέβαια, σε μία τέτοια περίπτωση να γεννηθεί ενοχικό δικαίωμα χρήσης του αυθαίρετου κατασκευάσματος, όπως όταν οι συγκύριοι και συννομείς του αυθαίρετου κατασκευάσματος (π.χ. μιας αποθήκης επί του κοινόκτητου προαυλίου) συνήνεσαν στην αυθαίρετη κατασκευή και τακτοποίηση αυτής από έναν οροφοκτήτη και στην εκμέρους του αποκλειστική χρήση. Εάν δε η σχετική συμφωνία περιβληθεί το συμβολαιογραφικό τύπο και μεταγραφεί ή καταχωριστεί στο κατά τόπο αρμόδιο Κτηματολογικό Βιβλίο θα αποτελεί σύσταση οιονεί πραγματικής ή προσωπικής δουλείας αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητου τμήματος του ακι-

νήτου²³³. Επιπλέον, για το ίδιο κατασκεύασμα θα ήταν δυνατό να νοηθεί και νομή μέρους πράγματος (ΑΚ 993).

(β) Ανέκυψε το θέμα, αν είναι αναγκαία η τροποποίηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας όταν τακτοποιείται πολεοδομικά η πλήρης αλλαγή της χρήσης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (π.χ. μετατροπή στεγασμένης θέσης στάθμευσης σε κατοικία) ή η μετατροπή της χρήσης μέρους της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (π.χ. μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο) ή η επέκταση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας σε κοινόκτητο και κοινόχρηστο χώρο (π.χ. επέκταση διαμερίσματος αποτελούντος οριζόντια ιδιοκτησία στο κοινόκτητο και κοινόχρηστο διάδρομο) ή η επέκταση αυτής σε χώρο με τελείως διαφορετικό προορισμό (π.χ. επέκταση διαμερίσματος αποτελούντος οριζόντια ιδιοκτησία σε κοινόκτητη αποθήκη) ή όταν εμφανίζεται κάποιος συνδυασμός περιπτώσεων.

Η γενική απάντηση σ' αυτό το ερώτημα είναι ότι καταρχήν η πολεοδομική τακτοποίηση οποιασδήποτε από τις προαναφερόμενες πολεοδομικές παραβάσεις δεν καθιστά υποχρεωτική και αναγκαία την τροποποίηση της σχετικής οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Αναγκαιότητα επιχείρησης συμπληρωματικής ή τροποποιητικής πράξης της σχετικής οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ανακύπτει **μόνο εφόσον** με την πολεοδομική τακτοποίηση **τροποποιείται η ταυτότητα και η νομική υπόσταση της υφιστάμενης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας**, αλλά και **πάλι μόνο υπό την προϋπόθεση ότι επίκειται η κατάρτιση μιας εμπράγματης δικαιοπραξίας** με αντικείμενο την τροποποιημένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο σύνολό της. Εάν δεν συντρέχει η τελευταία σκοπιμότητα, η σύνταξη και μεταγραφή ή καταχώριση στο Κτηματολογικό Βιβλίο πράξης τροποποίησης της αρχικής οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας διασφαλίζει τον ιδιοκτήτη αυτής έναντι των λοιπών συγκυρίων των κοινόκτητων μερών του όλου ακινήτου, οι

²³³. Ορθότερο είναι, ότι τέτοιες συμβάσεις απαιτείται να μεταγράφονται ή να καταχωρίζονται στα Κτηματολογικά Βιβλία. Αυτό το θέμα πρέπει, πάντως, να διακρίνεται από το συναφές θέμα, αν απαιτείται αυτοτελής μεταγραφή ή καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία συμφωνιών αποκλειστικής χρήσης κοινόκτητων τμημάτων ακινήτων όταν αυτές οι συμφωνίες περιλαμβάνονται σε Κανονισμό Πολυκατοικίας, ο οποίος έτσι κι αλλιώς πρέπει να μεταγράφεται ή να καταχωρίζεται στα Κτηματολογικά Βιβλία.

οποίοι μετά την τροποποίηση δεν θα δικαιούνται να αντιδράσουν στην τροποποίηση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και ιδίως στην κατάληψη κοινόκτητου χώρου – τμήματος του όλου ακινήτου και την τροποποίηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας κατά ενδεχόμενη παράβαση του Κανονισμού Πολυκατοικίας²³⁴ ούτε να επικαλεστούν οποιαδήποτε άλλη βλάβη των δικαιωμάτων τους από την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία (βλ. π.χ. άρθρα 3 και 5 § 1 ν. 3741/1929). Διότι για την ισχυρή τροποποίηση πρέπει να συνέπραξαν σ' αυτήν.

Υπ' αυτές τις προϋποθέσεις, αυτός ο οποίος π.χ. προέβη σε επέκταση του διαμερίσματός του στο κοινόκτητο και κοινόχρηστο διάδρομο ή στο κοινόκτητο και κοινόχρηστο προαύλιο της οικοδομής δύναται και μετά την πολεοδομική τακτοποίηση να συνεχίσει να το κατέχει με τη νέα του μορφή χωρίς να απαιτείται τροποποίηση της αρχικής πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, υπό την αυτονόητη προϋπόθεση ότι δεν αντιδρούν οι συγκύριοι του χώρου επί του οποίου έλαβε χώρα η επέκταση. Εάν, όμως, π.χ. επιθυμεί να μεταβιβάσει κατά κυριότητα την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία στο σύνολό της, συμπεριλαμβανομένου του τακτοποιηθέντος χώρου ή κτίσματος, ή να συστήσει επ' αυτής κάποιο περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα (π.χ. δικαίωμα οίκησης, ΑΚ 1183 επόμε.) απαιτείται προηγούμενη τροποποίηση της αρχικής πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

IV. Μεταβίβαση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας με πολεοδομικά τακτοποιημένα κτίσματα και χώρους.

Το γεγονός ότι, όπως προαναφέρθηκε²³⁵, η πολεοδομική τακτοποίηση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας δε συνεπάγεται σε κάθε περίπτωση αλλαγή της ταυτότητας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ούτε απαιτεί σύνταξη συμπληρωματικής ή τροποποιητικής πράξης, δε σημαίνει ότι μια τέτοια πράξη δεν είναι αναγκαία υπό ορισμένες προϋποθέσεις και ειδικά εάν επιδιώκεται **η μεταβίβαση της κυριότητας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μαζί με χώ-**

²³⁴. Σε μία τέτοια περίπτωση η σύμπραξη όλων των συγκυρίων των κοινών μερών του όλου ακινήτου στην πράξη τροποποίησης της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας θα ενέχει και πράξη τροποποίησης ενδεχόμενου Κανονισμού Πολυκατοικίας.

²³⁵. Βλ. παραπ. § 5, VII, 4 και 9 καθώς και § 6, II και III.

ρους κείμενους εκτός της αρχικής οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (π.χ. μαζί με κτίσμα καταλαμβάνον τμήμα του προαύλιου χώρου της οικοδομής ή τμήμα του κοινόκτητου δώματος της οικοδομής ή τμήμα κοινόκτητου διαδρόμου του εσωτερικού χώρου της οικοδομής). Το ίδιο ισχύει και όταν επίκειται **σύσταση περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος**. Αντίθετα σε τέτοιες περιπτώσεις είναι αναγκαία η σύνταξη και μεταγραφή ή καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία πράξης τροποποίησης της αρχικής οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Δεν απαιτείται, όμως, τροποποιητική πράξη **όταν πρόκειται να μεταβιβασθεί οριζόντια ιδιοκτησία μαζί με ημιυπαίθριο χώρο ο οποίος κλείστηκε και τακτοποιήθηκε πολεοδομικά**. Αρκεί ότι στη σχετική πράξη γίνεται αιτιολογημένη αναφορά στην πολεοδομική τακτοποίηση, προκειμένου να βεβαιωθεί η συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 23 § 2 περ. στ' ν. 4014/2011, και ότι στη συμβολαιογραφική πράξη επισυνάπτεται η δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση μηχανικού του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011²³⁶.

Ανάλογη λύση επιβάλλεται να ακολουθείται και **όταν πρόκειται να μεταβιβασθεί αυτοτελώς η κυριότητα σε οποιοδήποτε κοινόκτητο τμήμα ακινήτου ή της επ' αυτού οικοδομής διεπόμενων από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας** (π.χ. κτίσματος κείμενου στον προαύλιο χώρο οικοδομής διεπόμενης από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας· αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων η οποία μετατράπηκε αυθαίρετα σε κατοικία). Σε τέτοιες περιπτώσεις είναι αναγκαία η σύνταξη και μεταγραφή ή καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία πράξης σύστασης και ακολούθως μεταβίβασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Γενικά, πρέπει να ακολουθείται η αρχή, ότι προκειμένης μεταβίβασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας απαιτείται να προηγείται πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας όταν η υπό μεταβίβαση οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δημιουργείται τώρα για πρώτη φορά. Απαιτείται δε να προηγείται τροποποίηση της αρχικά υφιστάμενης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας όταν μετά τις πολεοδομικές τακτοποιήσεις έχει επέλθει τροποποίηση του φυσικού χώρου αυτής και επιδιώκεται η μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με τη νέα μορφή της.

²³⁶. Βλ. παραπ. § 4, IV.

V. Θέματα Κτηματολογίου.

Υπό το σήμερα ισχύον νομοθετικό καθεστώς του Κτηματολογίου [ν. 2308/1995²³⁷ και ν. 2664/1998²³⁸, όπως τροποποιήθηκαν μέχρι σήμερα] δεν καταχωρίζονται στα Κτηματολογικά Φύλα των οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών, ούτε αυτεπάγγελτα ούτε μετά αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον, οποιοσδήποτε πολεοδομικές τακτοποιήσεις χώρων και κτισμάτων των συναφών οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών.

Ωστόσο, εφόσον μετά την πολεοδομική τακτοποίηση ακολουθήσει πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ή πράξη συμπληρωτική ή τροποποιητική της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία να εναρμονιστεί με πολεοδομική τακτοποίηση, για την ενέργεια της συμπληρωματικής ή τροποποιητικής πράξης απαιτείται όπως η σχετική πράξη μαζί με όλα τα αναγκαία έγγραφα υποβληθεί προς καταχώριση στο κατά τόπο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και η σχετική καταχώριση θα γίνει κατ' εφαρμογή των άρθρων 14 επόμενου ν. 2664/1998²³⁹.

§ 7. Κατιδίαν περιπτώσεις τακτοποίησης πολεοδομικών παραβάσεων και η συνάρτησή της με θέματα οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών.

I. Γενικά.

Ιδίως στη νομολογία έχει αναδειχθεί σωρεία από περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών και αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κατασκευών σε ακίνητα τα οποία είτε υπάγονται είτε πρόκειται να υπαχθούν στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Ενδείκνυται, λοιπόν, η επιλεκτική ενασχόληση με απ'

²³⁷. **N. 2308/1995** «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις» (Φ.Ε.Κ. Α' 114/15.6.1995), όπως κατ' επανάληψη τροποποιήθηκε μέχρι σήμερα.

²³⁸. **N. 2664/1998** «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις» (Φ.Ε.Κ. Α' 275/3.12.1998), όπως κατ' επανάληψη τροποποιήθηκε μέχρι σήμερα.

²³⁹. Η καταχώριση της σχετικής πράξης στο αντίστοιχο Κτηματολογικό Φύλο αποτελεί όρο ενεργού αυτής.

αυτές τις περιπτώσεις.

II. Πολεοδομικές παραβάσεις σε οικοδομές υπαγόμενες στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας

1) Πολεοδομικές παραβάσεις επί του δώματος

A) Γενικά – Τα επί του δώματος δικαιώματα.

Σε ακίνητο διεπόμενο από τις νομικές διατάξεις της οριζόντιας ιδιοκτησίας το δώμα ανήκει στη συγκυριότητα όλων των οροφοκτητών και, γενικότερα, των συγκυρίων όλων των κοινών μερών του όλου ακινήτου²⁴⁰.

Από την άποψη του δικαιώματος χρήσης αυτού, το δώμα είναι κατά κανόνα κοινόχρηστο, εκτός αν έχει αφεθεί στην αποκλειστική χρήση ενός ή ορισμένων μόνο των οροφοκτητών²⁴¹. Όμως, όπως και σε όλα τα λοιπά κοινόχρηστα μέρη του όλου ακινήτου στα οποία έχει παραχωρηθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης έτσι και στο δώμα, η τυχόν παραχώρηση, π.χ. προς έναν οροφοκτήτη, του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης του δώματος δεν σημαίνει ότι αυτός ο οροφοκτήτης δικαιούται να προβαίνει σε πολεοδομικά αυθαίρετες κατασκευές²⁴².

B) Πολεοδομικές παραβάσεις κατά την άσκηση του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής επί του δώματος και από τον φορέα του δικαιώματος

(α) Φύση, φορέας και ουσία του δικαιώματος επέκτασης οικοδομής γενικά και ειδικά επί του δώματος.

Οι νομικές διατάξεις που αφορούν το δικαίωμα επέκτασης οικοδομής διεπόμενη από το καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (βλ. ιδίως άρθρο 8 ν. 3741/1929· βλ. και άρθρο 1 § 2

²⁴⁰. Κατά την κρατούσα άποψη, είναι άκυρη συμφωνία για μεταβίβαση του δώματος κατά κυριότητα είτε σε ορισμένους μόνο από τους οροφοκτήτες είτε σε τρίτους. Βλ. ενδεικτ. Α.Π. 1102/2012, Νόμος.

Υποστηρίχθηκε, βέβαια, και η μη κρατήσασα άποψη ότι είναι δυνατό να αναγνωρισθεί σε κοινωνό η αποκλειστική κυριότητα σε δώμα οικοδομής. Βλ. Μπουρνιά, Ε.Δ.Π. 1973, 301, 320 επ.

²⁴¹. Βλ. Εφ.Αθ. 2009/2001, Ε.Δ.Π. 2004, 220· Εφ.Πειρ. 192/2000, Ε.Δ.Π. 2000, 149· Μον.Πρωτ.Δρ. 6/2001, Νόμος.

²⁴². Βλ. Α.Π. 847/2001, Νόμος.

εδ. γ' ν. 1562/1985) και οι συζητήσεις και λύσεις για την αντιμετώπιση της φύσης, της ουσίας και του φορέα αυτού του δικαιώματος, ιδιαίτερα δε οι κρατούσες απόψεις, έχουν αποφασιστική σημασία, μεταξύ άλλων και για την πολεοδομική τακτοποίηση αυθαίρετων κτισμάτων στο δώμα οικοδομής και ιδιαίτερα για το ποιος δικαιούται να ζητήσει την πολεοδομική τακτοποίησή τους και για τις συνέπειες της πολεοδομικής τακτοποίησης.

Συνηφασμένο με το δώμα είναι το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής (βλ. άρθρο 8 ν. 3741/1929), παρά το ότι ως επέκταση οικοδομής νοείται η επέκτασή της καθ' ύψος ή κατά βάθος ή κατά πλάτος. Βέβαια, στο ν. 3741/1929 γίνεται αναφορά μόνο στην επέκταση οικοδομής είτε προς τα άνω, με κατασκευή «ορόφου», είτε προς τα κάτω, με ανόρυξη «υπογείου». Αλλά ορθά γίνεται πάγια δεκτό ότι στην έννοια της επεκτάσεως εντάσσεται και η επέκταση αυτής προς τα πλάγια.

Ως επέκταση νοείται, κατά την ορθότερη άποψη, μόνο η κατασκευή η οποία ευρίσκεται σε άμεση κατασκευαστική σύνδεση με την υπό επέκταση οικοδομή, έτσι ώστε σ' αυτήν δεν εντάσσεται και η κατασκευή κτίσματος σε απόσταση από την υπό «επέκταση» οικοδομή και χωρίς κατασκευαστικό σύνδεσμο μ' αυτήν²⁴³.

Για να γίνεται λόγος για «επέκταση» οικοδομής με την έννοια του άρθρου 8 ν. 3741/1929 απαιτείται **καταρχήν όπως η επέκταση πληροί τα εννοιολογικά στοιχεία της οριζόντιας ιδιοκτησίας και ειδικά του αντικείμενου χωριστής κυριότητας**, το οποίο απαρτίζει το ένα από τα δύο αναγκαστικά συνυπάρχοντα στοιχεία της οριζόντιας ιδιοκτησίας²⁴⁴. Κατά δε τη διάταξη του άρθρου 8 ν. 3741/1929 απαιτείται όπως κατασκευάζεται αυτοτελής «όροφος» οικοδομής ή αυτοτελές «διαμέρισμα» ή άλλος (υπέργειος, ισόγειος ή υπόγειος) αυτοτελής χώρος της οικοδομής. Ωστόσο, ιδίως μετά την καθιέρωση της δυνατότητας «συμπληρωματικής οικοδόμησης έως την εξάντληση του συντελεστή» (βλ. άρθρο 1 § 2 εδ. γ' ν. 1562/1985) είναι πέραν οποιασδήποτε αμφιβολίας, **ότι το δικαίωμα επέκτασης οικοδομής είναι δυνατό να ασκείται και με επέκταση υφιστάμενου**

²⁴³. Αντίθ. άποψησ **Σπυριδάκης**, αριθ. 105.2.2.

²⁴⁴. Βλ. παραπ. § 2, II.

«ορόφου» ή «διαμερίσματος ορόφου» (π.χ. με την εις το δώμα επέκταση του παρακείμενου διαμερίσματος του φορέα του δικαιώματος επεκτάσεως).

Αμφισβήτηση εξακολουθεί να κρατεί ως προς τη **φύση του δικαιώματος της επέκτασης οικοδομής**: Κρατεί η άποψη ότι το δικαίωμα επέκτασης οικοδομής έχει **εμπράγματο χαρακτήρα**, επειδή πηγάζει από το δικαίωμα συγκυριότητας επί του κοινού γηπέδου - οικοπέδου. Υποστηρίζεται, όμως, και ο χαρακτήρας του ως **ενοχικού δικαιώματος**²⁴⁵.

Το δικαίωμα επέκτασης οικοδομής ανήκει καταρχήν σε όλους τους συνιδιοκτήτες του εδάφους από κοινού, εκτός αν με ειδική συμφωνία, η οποία καταρτίστηκε συμβολαιογραφικά και μεταγράφηκε ή καταχωρίστηκε στο Κτηματολογικό Βιβλίο, το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής παραχωρήθηκε νομότυπα μόνο σε έναν ή ορισμένους απ' αυτούς (βλ. άρθρο 8 § 1 ν. 3741/1929 σε συνδ. με άρθρο 13 ν. 3741/1929)²⁴⁶. Επιπλέον, το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής είναι μεταβιβάσιμο και γι' αυτόν το λόγο είναι δυνατό να μεταβιβαστεί και σε τρίτο πρόσωπο, εφόσον συγχρόνως μεταβιβάζεται σ' αυτό το πρόσωπο και ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου της οικοδομής²⁴⁷.

Μέχρι την άσκηση του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής στο δώμα το τελευταίο εξακολουθεί να αποτελεί **κοινόχρηστο τμήμα** του όλου ακινήτου, εφόσον δεν έχει παραχωρηθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε έναν ή περισσότερους οροφοκτήτες²⁴⁸.

Η επί του δώματος **άσκηση του δικαιώματος** επέκτασης της οικοδομής είναι δυνατή **μόνο με ανέγερση κτίσματος σύμφωνου προς τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις**²⁴⁹. Γι' αυτόν το λόγο, πολεοδομικά αυθαίρετο κτίσμα που ανεγείρεται ακόμη και από

²⁴⁵. Παράθεση αυτών των απόψεων βλ. ιδίως εις **Σπυριδάκη**, αριθ. 105.3.

²⁴⁶. Βλ. **ΜονΠρωτΘεσσ. 13808/2008**, Αρμεν. 2010, 654· **ΜονΠρωτ.Δρ. 6/2001**, Νόμος.

²⁴⁷. Βλ. **Σπυριδάκη**, αριθ. 105.4· **Κωτσάκη**, σελ. 406 επ.

²⁴⁸. Βλ. **Α.Π. 615/2006**, ΝοΒ 2006, 1023.

²⁴⁹. Βλ. **Α.Π. 1553/2009**, ΧρΙΔ 2010, 451· **ΕφΑθ. 60/1992**, Ε.Δ.Π. 1993, 45· **ΜονΠρωτΘεσσ. 13808/2008**, Αρμεν. 2010, 654.

φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής ανήκει κατά συγκυριότητα στους συγκυρίους των κοινών μερών του όλου ακινήτου, στον καθένα τους κατά το αναλογούν σ' αυτόν ποσοστό συγκυριότητας επί του εδάφους²⁵⁰. Εάν, όμως, το πολεοδομικά αυθαίρετο κτίσμα νομιμοποιηθεί με νεότερη νομοθετική ρύθμιση, καθίσταται δυνατή η άσκηση των δικαιωμάτων του φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής²⁵¹.

Τέλος, όταν το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής ασκείται πολεοδομικά νόμιμα, με την ανέγερση του κτίσματος **ο φορέας του δικαιώματος αποκτά αυτοδίκαια την κυριότητα επί του κτίσματος ως αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από το αν η επέκταση έγινε από το φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής ή από άλλον οροφοκτήτη, ακόμη και από τρίτον μη οροφοκτήτη (π.χ. εργολάβο)**²⁵². Το ίδιο αποτέλεσμα επέρχεται και όταν το πολεοδομικά αυθαίρετο κτίσμα νομιμοποιηθεί με νεότερη νομοθετική ρύθμιση.

Αμφισβήτηση έχει ανακύψει ως προς το αν για την αυτοδίκαιη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας και την κτήση της επ' αυτού κυριότητας από το φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής απαιτείται οποιαδήποτε δημοσιότητα²⁵³. Ορθότερο είναι ότι **καταρχήν δεν απαιτείται οποιαδήποτε πρόσθετη πράξη δημοσιότητας πέραν εκείνης στην οποία υποχρεωτικά πρέπει να υποβάλλεται η πράξη με την οποία ρυθμίζεται το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής**.

Έτσι, εφόσον **το ακίνητο ανήκει σε περιοχή στην οποία ισχύει το σύστημα των Βιβλίων Μεταγραφών και Υποθηκών**, αρκεί η μεταγραφή της πράξης σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών ακόμη και όταν σ' αυτήν δε ρυθμίζεται το θέμα της επέκτασης της οικοδομής, αφού σ' αυτήν την περίπτωση το δικαίωμα επέκτασης

²⁵⁰. Βλ. ενδεικτ. **ΕφΑθ. 6770/2004**, Ε.Δ.Π. 2007, 44.

²⁵¹. Βλ. **Α.Π. 615/2006**, ΝοΒ 2006, 1023· **ΜονΠρωτΘεσσ. 13808/2008**, Αρμεν. 2010, 654.

²⁵². Βλ. **Τσετσέκο**, σελ. 199 επ.· **Κωνσταντόπουλο**, σελ. 412 σημ. 934· **Α.Π. 615/2006**, ΝοΒ 2006, 1023· **ΕιρηνΘεσσ. (ΑσφΜ.) 611/1992**, αδημοσ.· **ΕιρηνΘεσσ. (τ.δ.) 1767/1994**, αδημοσ.

²⁵³. Βλ. **Σπυριδάκη**, αριθ. 107.2.3 (σελ. 324 επ.).

της οικοδομής ανήκει *ex lege* σε όλους τους συνιδιοκτήτες του εδάφους, στον καθένα τους κατ' αναλογία του ποσοστού συγκυριότητας αυτού στο έδαφος (βλ. άρθρο 8 § 1 ν. 3741/1929). Το ίδιο ισχύει και όταν στην ίδια την πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών ή σε μεταγενέστερη συμβολαιογραφική συμφωνία όλων των οροφοκτητών ρυθμίζεται το θέμα της επέκτασης της οικοδομής (βλ. άρθρο 13 § 1 ν. 3741/1929), οπότε και πάλι αρκεί η μεταγραφή αυτής της πράξης.

Ανάλογα ισχύουν και όταν το ακίνητο ευρίσκεται σε κτηματική περιοχή υπαγόμενη στο Κτηματολόγιο. Σ' αυτήν την περίπτωση αρκεί η καταχώριση των προαναφερόμενων πράξεων στις πρώτες εγγραφές των Κτηματολογικών Βιβλίων και σε περίπτωση πράξεων που καταρτίζονται μετά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου αρκεί η καταχώρισή τους στα Κτηματολογικά Βιβλία ως μεταγενέστερων εγγραφών. Δεν απαιτείται δε πρόσθετη καταχώριση οποιασδήποτε πράξης για την ενέργεια της αυτοδίκαιης κτήσης κυριότητας επί της οριζόντιας ιδιοκτησίας η οποία αποτελεί αντικείμενο της επέκτασης της οικοδομής. Αλλά για την περαιτέρω διάθεση αυτής της οριζόντιας ιδιοκτησίας (π.χ. για τη μεταβίβασή της ή για την επ' αυτής σύσταση επικαρπίας) απαιτείται προηγούμενη καταχώρισή της στα Κτηματολογικά Φύλα με άνοιγμα αυτοτελούς Κτηματολογικού Φύλου.

(β) Αυθαίρετο κατασκεύασμα επί του δώματος.

Τα προβλήματα από αυθαίρετες κατασκευές επί του δώματος οικοδομής ποικίλλουν. Ποικίλλουν πρώτα – πρώτα ανάλογα με τον αριθμό των προσώπων στα οποία ανήκει το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής (π.χ. ανάλογα με το αν το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής ανήκει μόνο σε ένα πρόσωπο ή σε περισσότερα πρόσωπα, αλλά όχι σε όλους τους συγκύριους του γηπέδου - οικοπέδου). Ποικίλλουν, ακόμη, ανάλογα με το αν το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής παραχωρήθηκε για όλο το χώρο της δυνατής επέκτασης της οικοδομής ή μόνο για τμήμα αυτού (π.χ. όταν στο γιο χορηγείται το δικαίωμα επέκτασης της μονοκατοικίας στο 2^ο όροφο και στην κόρη στον 3^ο όροφο). Επί δε αυθαίρετης επέκτασης οικοδομής τα προβλήματα επιτείνονται από το ότι η πολεοδομική τακτοποίηση αυθαίρετης επέκτασης οικοδομής ενδέχεται να αποκλείει τη μεταγενέστερη νόμιμη επέκταση της

οικοδομής, π.χ. επειδή το επιτρεπτό ποσοστό κάλυψης καλύφθηκε με την τακτοποιηθείσα αυθαίρετη κατασκευή. Σε γενικές γραμμές επιβάλλεται, ωστόσο, να επισημανθούν τα ακόλουθα:

Όταν επί του δώματος οικοδομής υπαγόμενης στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας **κατασκευάζεται από τον δικαιούχο επέκταση της οικοδομής** πρόσθετος μεν «όροφος» αλλά **πολεοδομικά αυθαίρετα**, ο πρόσθετος «όροφος» ανήκει καταρχήν στα κοινά τμήματα του όλου ακινήτου και **ανήκει κατά συγκυριότητα σε όλους τους συγκυρίους του εδάφους**, όχι δε μόνο στο φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής. Διότι, όπως προαναφέρθηκε²⁵⁴, το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής δεν μπορεί να ασκηθεί με προσθήκη πολεοδομικά αυθαίρετου κτίσματος.

Αλλά **μετά την πολεοδομική τακτοποίηση του κτίσματος αφενός συνιστάται αυτοδίκαια οριζόντια ιδιοκτησία επ' αυτού και συγχρόνως, αφετέρου, η κυριότητα επ' αυτού του κτίσματος ως οριζόντιας ιδιοκτησίας περιέρχεται αυτοδίκαια στον φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής²⁵⁵**. Ωστόσο, τυχόν θιγόμενοι από αυτήν την αυτοδίκαιη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και την επ' αυτής κτήση κυριότητας από τον φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής δικαιούνται να ασκήσουν κατ' αυτού όλα τα δικαιώματά τους.

Προβλήματα γεννιούνται, ωστόσο, από τη αναγκαία διαδικασία προς πολεοδομική τακτοποίηση του αυθαίρετου κτίσματος:

Παρά το ότι πριν την πολεοδομική τακτοποίηση το αυθαίρετο κτίσμα ανήκει κατά συγκυριότητα σε όλους τους συνιδιοκτήτες του γηπέδου - οικοπέδου, **την αίτηση και τον φάκελο προς πολεοδομική τακτοποίηση δικαιούται καταρχήν να υποβάλει και ένας μόνο από τους συγκυρίους** και, φυσικά, ο φορέας του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής (βλ. άρθρο 24 § 2 εδ. α' ν. 4014/2011)²⁵⁶. Επειδή, όμως, **το δώμα είναι κατά κανόνα κοινόχρηστο**, εφόσον δεν έχει παραχωρηθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του σε κάποιον συγκύριο των κοινών μερών

²⁵⁴. Βλ. αμέσως παραπ. υπό α'.

²⁵⁵. Βλ. αμέσως παραπ. υπό α'.

²⁵⁶. Βλ. παραπ. § 5, VII, 5.

του όλου ακινήτου, **απαιτείται καταρχήν και η συναίνεση των λοιπών συγκυρίων του όλου ακινήτου** (βλ. άρθρο 24 § 2 εδ. α΄ περ. δ΄ εδ. στ΄ ν. 4014/2011)²⁵⁷. Μ' αυτόν τον τρόπο ενδέχεται, ωστόσο, να ζημιωθεί ο φορέας του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής, στον οποίο θα περιερχόταν κατά κυριότητα και ως οριζόντια ιδιοκτησία το αυθαίρετο κατασκεύασμα, εάν δεν συναινούν οι λοιποί συνιδιοκτήτες.

Ιδιαίτερο θέμα γεννιέται **όταν πριν από την αυθαίρετη κατασκευή του κτίσματος είχε παραχωρηθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του δώματος** σε συγκύριο του όλου ακινήτου αλλά μη φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής ή, απλά, συνδικαιούχο του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής. Σ' αυτήν την περίπτωση, με βάση τη ρύθμιση του άρθρου 24 § 2 περ. δ΄ εδ. ζ΄ ν. 4014/2011 σε υποβολή της αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης δικαιούται ο φορέας του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης του δώματος²⁵⁸, ο οποίος, μάλιστα, με την άρνησή του θα μπορούσε να ματαιώσει την περιέλευση του κτίσματος στον φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής ως οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Εάν η αυθαίρετη επέκταση επιχειρήθηκε από το φορέα του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης, η αμέσως παραπάνω ρύθμιση αντίκειται καταρχήν στη βασική αρχή, ότι ο φορέας του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης κάθε κοινόχρηστου τμήματος ακινήτου δεν δικαιούται να προβαίνει σε αυθαίρετες κατασκευές επί του τμήματος το οποίο παραχωρήθηκε σ' αυτόν κατ' αποκλειστική χρήση.

Επιπλέον, το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του δώματος τελεί υπό τον περιορισμό της επέκτασης της οικοδομής, αναφέρεται στο εκάστοτε υφιστάμενο δώμα και μετά την αυτοδίκαιη σύσταση νέας οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του δώματος το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης μεταφέρεται στο δώμα πάνω από τη νέα οριζόντια ιδιοκτησία.

Τέλος, ο φορέας του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής έχει δικαίωμα χρήσης του δώματος για την επέκταση της οικοδομής.

Γι' αυτούς τους λόγους, **ορθότερο είναι, να γίνεται αναλογική**

²⁵⁷. Βλ. παραπ. § 5, VII, 5.

²⁵⁸. Βλ. παραπ. § 5, VII, 5.

εφαρμογή του άρθρου 24 § 2 περ. δ' εδ. ζ' ν. 4014/2011 και με βάση αυτή να χορηγείται στο φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής αυτοτελές δικαίωμα υποβολής αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης του αυθαίρετου κτίσματος επί του δώματος, ακόμη κι αν διαφέρει από το πρόσωπο στο οποίο έχει παραχωρηθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του δώματος.

Γ) Αυθαίρετη κατασκευή επί του δώματος από πρόσωπο στερούμενο του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής.

Συχνό φαινόμενο είναι η αυθαίρετη κατασκευή κτίσματος επί του δώματος οικοδομής υπαγόμενης στο νομικό καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας αλλά από πρόσωπο στερούμενο του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής²⁵⁹.

Και γι' αυτές τις αυθαίρετες κατασκευές ισχύει καταρχήν ο κανόνας ότι το αυθαίρετο κατασκεύασμα, το οποίο πρόκειται ν' αποελέσει «όροφο» ή «διαμέρισμα ορόφου», πριν την πολεοδομική τακτοποίησή του ανήκει κατά συγκυριότητα στους συγκύριους των κοινών μερών του όλου ακινήτου, στον καθένα τους κατ' αναλογία προς το ποσοστό συγκυριότητάς του στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου.

Για τα θέματα της διαδικασίας πολεοδομικής τακτοποίησης του αυθαίρετου κτίσματος ισχύουν όσα αναλύθηκαν για την πολεοδομική τακτοποίηση αυθαίρετου κτίσματος κατασκευασθέντος επί του δώματος από το φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής²⁶⁰. Μετά δε την πολεοδομική τακτοποίηση αυτού του κτίσματος συνιστάται επ' αυτού αυτοδίκαια οριζόντια ιδιοκτησία η οποία επίσης αυτοδίκαια περιέρχεται κατά κυριότητα στον φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής²⁶¹.

Δ) Αλλαγή χρήσης πολεοδομικά νόμιμου κτίσματος επί του δώματος

Αυθαίρετη μπορεί να είναι και η αλλαγή της χρήσης νόμιμου κτίσματος επί του δώματος, όπως π.χ. η αλλαγή της χρήσης νόμιμα

²⁵⁹. Βλ. Εφ.Αθ. 4371/2000, ΑρχΝ. 2001, 372.

²⁶⁰. Βλ. αμέσως παραπ. υπό Β'.

²⁶¹. Βλ. αμέσως παραπ. υπό Β'.

κατασκευασμένης σοφίτας σε ιατρείο²⁶² και, ιδίως, η συνηθισμένη μετατροπή σε κατοικία νόμιμα κατασκευασμένης κοινόχρηστης αίθουσας για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων της πολυκατοικίας (αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων)²⁶³.

Τα επί του δώματος οικοδομής υφιστάμενα νόμιμα κοινόκτητα κτίσματα, στα οποία κτίσματα εγκαταστάθηκε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, ανήκουν κατά συγκυριότητα σε όλους τους εκάστοτε οροφοκτύτες, στον καθένα τους κατά το ποσοστό συγκυριότητάς του στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου. Κατά κανόνα δε είναι και κοινόχρηστα, εκτός αν έχουν αφεθεί στην αποκλειστική χρήση ενός ή ορισμένων μόνο των οροφοκτητών (π.χ. όταν ένα πλυσταριό έχει αφεθεί στην αποκλειστική χρήση ενός μόνο οροφοκτήτη· όταν αποθήκη έχει μετατραπεί σε χώρο μελέτης φοιτητή ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας).

Και γι' αυτές τις κατά χρήση αυθαίρετα μετατραπείσες κατασκευές ισχύει καταρχήν ο κανόνας ότι **και μετά την αυθαίρετη μετατροπή της χρήσης τους**, αλλά πριν από την πολεοδομική τακτοποίησή τους ανήκουν κατά συγκυριότητα στους συγκυρίουσ των κοινών μερών του όλου ακινήτου, στον καθένα τους κατ' αναλογία προς το ποσοστό συγκυριότητάς του στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου, και εφόσον είχε παραχωρηθεί επ' αυτών δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης εξακολουθεί να ισχύει αυτό το δικαίωμα.

Για τα θέματα της διαδικασίας πολεοδομικής τακτοποίησης του νόμιμου κτίσματος με την εις αυτό αυθαίρετα εγκατασταθείσα αλλαγή χρήσης ισχύουν αναλογικά όσα αναλύθηκαν για την πολεοδομική τακτοποίηση αυθαίρετου κτίσματος κατασκευασθέντος επί του δώματος από συγκύριο των κοινών μερών του όλου ακινήτου ή, κατά περίπτωση, και από φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής²⁶⁴.

Η νομική τύχη και η δυνατότητα της νομικής αξιοποίησης αυτών των καταρχήν νόμιμων κτισμάτων μετά την πολεοδομική τακτοποίηση της αυθαίρετα εγκατασταθείσας αλλαγής χρήσης εξαρτάται από το είδος της νέας χρήσης και τα πρόσωπα των

²⁶². Βλ. **Δ.Εφ.Αθ. 83/2008**, Νόμος.

²⁶³. Βλ. **Εφ.Αθ. 9986/1995**, ΕλλΔνη 1996, 689

²⁶⁴. Βλ. αμέσως παραπ. υπό Β'.

οροφокτητών τα οποία εξυπηρετούνται. Έτσι, κατά περίπτωση, μετά την πολεοδομική τακτοποίηση δεν αποκλείεται να είναι δυνατό να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία επ' αυτών των κτισμάτων, κατ' εφαρμογή του άρθρου 23 § 1 σε συνδ. με το άρθρο 23 § 2 εδ. α' και περ. στ' ν. 4014/2011. Επειδή, όμως, μια τέτοια δικαιοπρακτική σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας οδηγεί σε επέκταση της οικοδομής, η σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι δυνατή μόνο με τη σύμπραξη όλων των συγκυρίων των κοινών μερών του όλου ακινήτου και μόνο προς όφελος του φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής, ο οποίος αποκτά την κυριότητα επί του κτίσματος.

Εάν, όμως, με την πολεοδομική τακτοποίηση του κτίσματος πρόκειται να εξυπηρετείται μόνο όποιος έχει δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής, θα εφαρμοστούν αναλογικά όσα αναλύθηκαν για την αυτοδίκαιη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και την αυτοδίκαιη κτήση της επ' αυτού κυριότητας από τον φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής²⁶⁵.

Ε) Αυθαίρετη κατάληψη τμήματος δώματος με αυθαίρετη επέκταση κτίσματος οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Συχνή είναι, επίσης, η ενσωμάτωση τμήματος του κοινόκτητου και κοινόχρηστου δώματος σε νόμιμη κατασκευή αποτελούσα οριζόντια ιδιοκτησία (π.χ. γενικά η επέκταση σε τμήμα του δώματος διαμερίσματος αποτελούντος οριζόντια ιδιοκτησία²⁶⁶. αυθαίρετη επέκταση διαμερίσματος του 4^{ου} ορόφου, αποτελούντος οριζόντια ιδιοκτησία, στο επί του 5^{ου} ορόφου δώμα της οικοδομής²⁶⁷).

Καταρχήν, σ' όλες αυτές τις περιπτώσεις επιβάλλεται να εκκινεί κανείς από τη λύση, ότι το τμήμα του κτίσματος που κατασκευάστηκε στο δώμα της οικοδομής πολεοδομικά αυθαίρετα ανήκει κατά συγκυριότητα στους συγκυρίους των κοινών μερών του όλου ακινήτου, στον καθένα τους κατ'

²⁶⁵. Βλ. παραπ. ΙΙ, 1, Β', β' και Γ'.

²⁶⁶. Βλ. Εφ.Λάρ. 12/2004, Δικογραφία 2004, 153· Μον.Πρωτ.Αθ. 598/1995, Ε.Δ.Π. 1996, 242.

²⁶⁷. Βλ. Εφ.Αθ. 4540/1999, ΕλλΔνη 2001, 810.

αναλογία προς το ποσοστό συγκυριότητάς του στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου, όχι δε στο φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής. Διότι, όπως προαναφέρθηκε, το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής δεν είναι επιτρεπτό να ασκείται με πολεοδομικά αυθαίρετες κατασκευές.

Σ' αυτήν την περίπτωση το τμήμα του δώματος στο οποίο εχώρησε η αυθαίρετη επέκταση καθώς και τ' αντίστοιχο και επ' αυτού υφιστάμενο τμήμα της κατασκευής (επέκτασης) δεν αποτελούν αυτοτελές αντικείμενο κυριότητας, αφού πριν απ' όλα δεν είναι δυνατό να αποτελέσει αντικείμενο αυτοτελούς κυριότητας διαιρετό τμήμα του δώματος. Ούτε είναι δυνατό να εφαρμοστεί αναλογικά η ΑΚ 1010²⁶⁸, επειδή με μόνη την αυθαίρετη κατασκευή το τμήμα της αυθαίρετης επέκτασης δεν μπορεί να ενταχθεί στην οριζόντια ιδιοκτησία, ώστε ν' αποτελεί μ' αυτήν ένα ενιαίο σύνολο.

Ωστόσο, μετά την πολεοδομική τακτοποίηση του πολεοδομικά αυθαίρετα κατασκευασθέντος τμήματος (επέκτασης) διαμερίσματος αποτελούντος οριζόντια ιδιοκτησία η επ' αυτού του τμήματος κυριότητα περιέρχεται αυτοδίκαια κατά κυριότητα στον φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής, επειδή αποτελεί πλέον πολεοδομικά τακτοποιημένη επέκταση της οικοδομής. Αλλά αυτό το τμήμα δεν έχει αυτοτελή ύπαρξη σε σχέση με το υπόλοιπο διαμέρισμα. Γι' αυτόν το λόγο ορθότερο είναι σ' αυτήν την περίπτωση να γίνει δεκτό ό,τι εφαρμόζεται και κατά την ερμηνεία της ΑΚ 1010, αφού προηγηθεί σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας η οποία θα περιλαμβάνει την αρχικά νόμιμη οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) και το αρχικά αυθαίρετα επεκταθέν τμήμα της, με τη σύμπραξη του αρχικού κυρίου της οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος) και του δικαιούχου επέκτασης της οικοδομής. Έτσι, στην οριζόντια ιδιοκτησία, όπως διαμορφώθηκε φυσικά με την καταρχήν αυθαίρετη επέκταση του «διαμερίσματος», δημιουργείται συγκυριότητα του δικαιούχου επέκτασης της οικοδομής και του κυρίου της αρχικής νόμιμης οριζόντιας ιδιοκτησίας, κατ' αναλογία της αξίας του καθενός τμήματος προς την αξία της όλης νέας οριζόντιας ιδιοκτησίας.

²⁶⁸. Βλ. και αμέσως παρακάτω.

2) Πολεοδομικές παραβάσεις σε κοινόκτητο τμήμα του οικοπέδου και ιδιαίτερα η κατασκευή αυτοτελούς κτίσματος παραπλεύρως της αρχικής οικοδομής.

Συνήθη φαινόμενα πολεοδομικών παραβάσεων είναι τα αυτοτελή αυθαίρετα κατασκευάσματα στο κοινόκτητο τμήμα του οικοπέδου οικοδομής υπαγόμενης στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Αυτά τα κατασκευάσματα εμφανίζονται άλλοτε να βρίσκονται σε επαφή με την οικοδομή²⁶⁹ και άλλοτε να κατασκευάζονται σε απόσταση από την κύρια οικοδομή· άλλοτε να έχουν απόλυτη κατασκευαστική αυτοτέλεια και άλλοτε να συνδέονται κατασκευαστικά με την κύρια οικοδομή· άλλοτε να αποτελούν και άλλοτε να μην αποτελούν αυθαίρετη επέκταση οριζόντιας ιδιοκτησίας του ισογείου. Από την άλλη πλευρά, το κοινόκτητο τμήμα του οικοπέδου επί του οποίου συχνά εμφανίζονται αυθαίρετα κατασκευάσματα είναι μεν κατά κανόνα κοινόχρηστο, αλλά δεν αποκλείεται να έχει αφεθεί στην αποκλειστική χρήση ενός ή περισσότερων οροφокτητών είτε με τη μορφή οιονεί πραγματικής δουλείας είτε, ακόμη, με τη μορφή οιονεί προσωπικής δουλείας.

Έτσι, αυθαίρετες κατασκευές με τη μορφή αυτοτελών κτισμάτων έχουν εμφανιστεί π.χ. με την κατασκευή αυθαίρετου κτίσματος στον ακάλυπτο χώρο για εγκατάσταση καυστήρα και δεξαμενής πετρελαίου²⁷⁰, με τη μορφή αυθαίρετου κτίσματος εκτός της πυλωτής για στάθμευση αυτοκινήτου²⁷¹ ή με τη μορφή κατασκευής αποθήκης στην πρασιά της οικοδομής.

Αυτά τα αυθαίρετα κτίσματα ανήκουν κατά συγκυριότητα στους οροφокτήτες όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών της οικοδομής, σε καθέναν τους κατ' αναλογία της συγκυριότητάς τους στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου. Γι' αυτόν το λόγο, εάν μετά την πολεοδομική τακτοποίηση πρόκειται να συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία (π.χ. στην περίπτωση όπου κατασκευάστηκε κτίσμα στο οικόπεδο αλλά χωρίς οποιαδήποτε κατασκευαστική σύνδεση με την αρχική οικοδομή) απαιτείται η σύμπραξη όλων των οροφокτητών.

²⁶⁹. Βλ. **Εφ.Ιωαν.73/2006**, Αρμεν. 2007, 227· **Εφ.Αθ. 2558/2003**, Ε.Δ.Π. 2004, 26.

²⁷⁰. Βλ. **Α.Π. 639/2010**, Νόμος· **Εφ.Αθ. 2558/2003**, Ε.Δ.Π. 2004, 26.

²⁷¹. Βλ. **Εφ.Λαρ. 941/1998**, Ε.Δ.Π. 1997, 205· **Μον.Πρωτ.Βόλ. 94/1997**, Ε.Δ.Π. 1997, 205.

Εξαίρεση ισχύει όταν το αυθαίρετο κτίσμα εμφανίζεται ν' αποτελεί επέκταση της αρχικής οικοδομής προς τα πλάγια²⁷², οπότε συντρέχει περίπτωση αυτοδίκαιης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας υπέρ του φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής²⁷³.

3) Πολεοδομικές παραβάσεις στην πυλωτή οικοδομή.

Πυλωτή (= πιλωτή, Pilotis) είναι ο ισόγειος ακάλυπτος χώρος οικοδομής στηριζόμενης σε υποστηλώματα, διεπόμενης της οικοδομής είτε από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας είτε από το νομικό καθεστώς της συνήθους κυριότητας. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει, όμως, η πυλωτή σε οικοδομημένο ακίνητο διεπόμενο από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Στα ακίνητα που έχουν υπαχθεί στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή της σύνθετης κάθετης ιδιοκτησίας η πυλωτή αποτελεί **κοινόκτητο τμήμα** του όλου ακινήτου, **δεν είναι δυνατό ν' αποτελεί αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας και καταρχήν αποτελεί κοινόχρηστο τμήμα του όλου ακινήτου**²⁷⁴.

Όπως πάγια γίνεται πια δεκτό, με βάση το άρθρο 1 § 5 εδ. γ' ν. 960/1979, όπως τροποποιήθηκε με το ν. 1221/1982, **στην πυλωτή δεν επιτρέπεται να συσταθούν οριζόντιες ιδιοκτησίες για ανοικτές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων και τυχόν αντίθετη συμφωνία των συνιδιοκτητών είναι άκυρη**²⁷⁵. Τυχόν δε πράξεις σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών στην πυλωτή με προορισμό τη στάθμευση αυτοκινήτων είναι δυνατό να ισχύσουν κατά μετατροπή (ΑΚ 135) ως πράξεις παραχώρησης δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης αυτών των θέσεων σε ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας της

²⁷². Βλ. **Α.Π. 639/2010**, Νόμος· **Εφ.Αθ. 2558/2003**, Ε.Δ.Π. 2004, 26.

²⁷³. Βλ. αμέσως παραπ. υπό II, 1, Ε'.

²⁷⁴. Βλ. **Α.Π. 832/2005**, ΕλλΔνη 2006, 179· **Εφ.Θεσσ. 2946/2005**, Αρμεν. 2006, 390· **Μον.Πρωτ.Λαρ. 146/2005**, Δικογραφία 2005, 381.

²⁷⁵. Βλ. **ΟΛ.Α.Π. 23/2000**, Ε.Δ.Π. 2000, 292· **Α.Π. 1295/2011**, ΕλλΔνη 2011, 1414.

ίδιας οικοδομής²⁷⁶. Διότι γίνεται γενικά δεκτό ότι **στην πωλητή είναι δυνατό να παραχωρηθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης τμήματός της ως χώρου στάθμευσης**, αλλά μόνο σε οροφокτήτη. Αυτή η παραχώρηση χρήσης συνιστάται μόνο με συμβολαιογραφική πράξη (Κανονισμό ή μεταγενέστερη συμβολαιογραφική πράξη με τη σύμπραξη όλων των οροφокτητών, νόμιμα μεταγραμμένο ή καταχωρισμένο στα Κτηματολογικά Βιβλία) και συνιστάται μόνο υπέρ του εκάστοτε οροφокτήτη συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή υπέρ συγκεκριμένου οροφокτήτη. Στην πρώτη περίπτωση θεωρείται οιονεί πραγματική δουλεία, ενώ στη δεύτερη περίπτωση θεωρείται οιονεί προσωπική δουλεία.

Κατ' απόκλιση όσων προαναφέρονται, **στην πωλητή επιτρέπεται να συσταθούν οριζόντιες ιδιοκτησίες για κλειστές θέσεις στάθμευσης** και μάλιστα όχι μόνο για ιδιοκτήτες οριζόντιων ιδιοκτησιών του αυτού ακινήτου αλλά και για τρίτους μη ιδιοκτήτες οριζόντιων ιδιοκτησιών του αυτού ακινήτου²⁷⁷.

Η πωλητή είναι ο χώρος όπου **συχνά εμφανίζονται πολεοδομικά αυθαίρετες κατασκευές και οι μορφές με τις οποίες εμφανίζονται αυτές οι κατασκευές ποικίλλουν**: Συχνά εμφανίζονται με τη μορφή παντελώς νέων κατασκευών – κτισμάτων προοριζόμενων για κάλυψη ποικίλλων αναγκών των οροφокτητών (π.χ. στεγαστικών αναγκών ανθρώπων ή ακόμη και για θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων)²⁷⁸. Άλλοτε εμφανίζονται ως επεκτάσεις οριζόντιων ιδιοκτησιών του ισογείου (π.χ. καταστημάτων) και άλλοτε εμφανίζονται ως νόμιμα κτίσματα και ιδιαίτερα ως νόμιμες κλειστές θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, οι οποίες θέσεις αποτελούν οριζόντιες ιδιοκτησίες αλλά η χρήση τους έχει μετατραπεί αυθαίρετα (π.χ. μετατροπή σε κατάσταση ή κατοικία κλειστής θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου αποτελούσας οριζόντια ιδιοκτησία).

Στις περιπτώσεις όπου με βάση την οικοδομική άδεια ο υπόστηλος χώρος της οικοδομής έχει προοριστεί ως ανοικτός

²⁷⁶. Βλ. Α.Π. 1662/2000, ΕλλΔνη 42, 724· Α.Π. 619/1999, Νόμος· Μον.Πρωτ.Ιωαν. 270/2011, Νόμος.

²⁷⁷. Βλ. ΟΛ.Α.Π. 23/2000, Ε.Δ.Π. 2000, 292.

²⁷⁸. Βλ. Α.Π. 1372/1997, Ε.Δ.Π. 1998, 27.

χώρος (ιδίως ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων) και μετατράπηκε, ολικά ή μερικά, αυθαίρετα σε κλειστό χώρο αξιοποιούμενο για οποιοδήποτε σκοπό, δεν κωλύεται η πολεοδομική τακτοποίησή του. Από δε το είδος και τα χαρακτηριστικά των κτισμάτων που κατασκευάστηκαν σ' αυτόν τον χώρο θα εξαρτηθεί το αν πολεοδομική τακτοποίηση αυτών των κτισμάτων θα οδηγήσει σε εφαρμογή των κανόνων επέκτασης της οικοδομής και υπέρ του φορέα του αντίστοιχου δικαιώματος ή σε εφαρμογή των κανόνων αυτοδίκαιης κτήσης της επ' αυτών κυριότητας από τους συγκυρίους των κοινών τμημάτων του όλου ακινήτου.

4) Κατασκευή οικοδομής άνευ αδείας ή και καθ' υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους.

Αυθαίρετη δόμηση συντρέχει σε κάθε περίπτωση όπου μία οικοδομή κατασκευάστηκε επί ενός οικοπέδου ή γηπέδου χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια. Αυθαίρετη δόμηση συντρέχει, όμως, και όταν η οικοδόμηση συντελείται μεν με βάση οικοδομική άδεια αλλά καθ' υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους²⁷⁹.

Την αίτηση πολεοδομικής τακτοποίησης δικαιούται να υποβάλει καθένας από τους συγκυρίους του όλου ακινήτου αλλά υπό τους περιορισμούς οι οποίοι προκύπτουν από ενδεχόμενη κοινοχρησία, από ενδεχόμενο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης και από το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής²⁸⁰.

Η πολεοδομική τακτοποίηση δεν οδηγεί σε αλλοίωση των εμπράγματων σχέσεων επί του ακινήτου, εκτός αν, στην περίπτωση της υπέρβασης του επιτρεπόμενου ύψους της οικοδομής, συντρέχει περίπτωση αυτοδίκαιης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας υπέρ του φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής²⁸¹.

5) Πολεοδομικές παραβάσεις σε εσωτερικά κοινά μέρη της οικοδομής.

Πολεοδομικές παραβάσεις σε εσωτερικά κοινόκτητα μέρη

²⁷⁹. Βλ. Α.Π. 800/2006, Νόμος.

²⁸⁰. Βλ. παραπ. § 5, VII, 4.

²⁸¹. Βλ. παραπ. § 7, II, 1.

οικοδομής διεπόμενης από το νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας εμφανίζεται σε πολλές περιπτώσεις. Συχνή είναι π.χ. η κατάληψη μέρους εσωτερικού κοινού διαδρόμου με αυθαίρετη απ' αυτού επέκταση διαμερίσματος αποτελούντος οριζόντια ιδιοκτησία, η αυθαίρετη κατάληψη και αλλαγή της χρήσης φρέατος ανελκυστήρα, η αυθαίρετη κατάληψη κοινής αποθήκης η οποία μετατράπηκε σε χώρο κατοικίας, η ενσωμάτωση κοινόχρηστου χώρου λεβητοστασίου σε διηρημένη ιδιοκτησία, η αυθαίρετη επέκταση ανελκυστήρα σε όροφο ο οποίος κατασκευάστηκε εκ των υστέρων, η μετατροπή κοινόχρηστης αίθουσας (εσωτερικής αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων) σε κατοικία και η ενσωμάτωσή αυτής σε παρακείμενο διαμέρισμα.

Σ' όλες τις περιπτώσεις όπου επιτρέπεται η πολεοδομική τακτοποίηση των προαναφερόμενων αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης η αίτηση υποβάλλεται από οποιονδήποτε των συγκυρίων του κοινόκτητου τμήματος της οικοδομής, με τους περιορισμούς οι οποίοι έχουν τεθεί για τους κοινόχρηστους χώρους και για τους χώρους οι οποίοι έχουν τεθεί στην αποκλειστική χρήση ορισμένων συγκυρίων²⁸².

Μετά την πολεοδομική τακτοποίηση είναι δυνατή τόσο η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας στην οποία περιλαμβάνεται και το αυθαίρετα καταληφθέν κοινόκτητο τμήμα της οικοδομής όπως επίσης και η τροποποίηση της αρχικής οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να συμπεριληφθεί και το κοινόκτητο τμήμα της οικοδομής στο οποίο εχώρησε η αυθαίρετη επέκταση²⁸³. Για όλα αυτά απαιτείται η σύμπραξη όλων των συγκυρίων επί των κοινών τμημάτων του όλου ακινήτου.

6) Πολεοδομικές παραβάσεις στην εξωτερική όψη της οικοδομής.

Στην εξωτερική όψη οικοδομής διεπόμενης από τις διατάξεις για οριζόντια ιδιοκτησία εμφανίζονται συχνά αυθαίρετες κατασκευές (π.χ. κλιματιστικά, σκέπαστρα παραθύρων, καπνοδόχος που εξυπηρετεί κατάστημα του ισογείου). Αλλά δεν πρόκειται για κατασκευές οι οποίες μετά την πολεοδομική τακτοποίησή τους

²⁸². Βλ. παραπ. § 5, VII, 4.

²⁸³. Βλ. παραπ. υπό II, 1, Ε' και 2.

μπορούν να οδηγήσουν σε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7) Πολεοδομικές παραβάσεις στους ημιυπαίθριους χώρους και εξώστες της οικοδομής.

Σχεδόν σημείο εκκινήσεως της σύγχρονης νομοθεσίας για την πολεοδομική τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών απετέλεσαν οι πολεοδομικές παραβάσεις στους εξώστες και ιδιαίτερα στους ημιυπαίθριους χώρους. Ως κύρια δε πολεοδομική αυθαιρεσία εμφανίζεται η κάλυψη ημιυπαίθριων χώρων και η ενσωμάτωσή τους σε διαμερίσματα, όπως, επίσης, η οικοδόμηση ανοικτών εξωστών. Εμφανίζονται, ακόμη, διάφορες κατασκευές στους εξώστες, όπως π.χ. η κατασκευή κλειστών λεβητοστασίων, η επέκταση διαμερισμάτων με κάλυψη εξωστών και η κατασκευή ξύλινου στέγαστρου με κεραμοσκεπή.

Εκκινώντας από τους ημιυπαίθριους χώρους πρέπει να επισημανθεί ότι **ημιυπαίθριος χώρος** είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων» (βλ. άρθρο 2 περ. 32 Γ.Ο.Κ. '85)²⁸⁴.

Ο ημιυπαίθριος χώρος ενδέχεται να είναι εντεταγμένος στον όγκο μιας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Ενδέχεται, όμως, να αποτελεί κοινόκτητο και κοινόχρηστο χώρο οικοδομής υπαγόμενης στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή, ακόμη, κοινόκτητο χώρο της ίδιας οικοδομής ο οποίος χώρος έχει αφεθεί στην αποκλειστική χρήση κάποιου ιδιοκτήτη οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Εφόσον ημιυπαίθριος χώρος είναι εντεταγμένος στον κυβικό χώρο μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας ανήκει κατά κυριότητα στον ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Επομένως, εφόσον αυτός ο ημιυπαίθριος χώρος κλειστεί αυθαίρετα, εξακολουθεί να ανήκει κατά

²⁸⁴. Βλ. τώρα άρθρο 2 αριθ. 6 Ν. 4067/2012 (Ν.Ο.Κ.) : «**6. Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι** είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου.»

κυριότητα στον κύριο της οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλά εμποδίζεται η μεταβίβαση της οριζόντιας ιδιοκτησίας (βλ. άρθρο 23 § 1 και άρθρο 23 § 4 ν. 4014/2011).

Η πολεοδομική τακτοποίηση διενεργείται με αίτηση του κυρίου της οριζόντιας ιδιοκτησίας στην οποία ανήκει ο ημιυπαίθριος χώρος.

Μετά την πολεοδομική τακτοποίηση του ημιυπαίθριου χώρου εξακολουθεί αυτός ο χώρος να αποτελεί τμήμα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, χωρίς να είναι αναγκαία η τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, επειδή δεν μεταβάλλεται η ταυτότητα και η νομική υπόσταση αυτής²⁸⁵. Βέβαια, με την πολεοδομική τακτοποίηση εξαλείφεται η απαγόρευση μεταβίβασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Όμως, σε ενδεχόμενη μεταγενέστερη πράξη διάθεσης της οριζόντιας ιδιοκτησίας υποχρεωτικά γίνεται αιτιολογημένη αναφορά στην πολεοδομική τακτοποίηση του ημιυπαίθριου χώρου, προκειμένου να βεβαιωθεί η συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 23 § 2 περ. στ' ν. 4014/2011, και στη συμβολαιογραφική πράξη επισυνάπτεται η δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011.

Εάν ημιυπαίθριος χώρος είναι κοινόκτητος και κοινόχρηστος χώρος οικοδομής και κλειστεί αυθαίρετα, το κλείσιμό του αποτελεί πολεοδομική παράβαση η οποία δεν εμποδίζει τη σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων ιδιοκτησιών επί άλλων αυτοτελών χώρων της οικοδομής, επειδή όπως προκύπτει από το άρθρο 23 § 4 ν. 4014/2011 τη σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών δεν παρεμποδίζουν πολεοδομικές παραβάσεις στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου²⁸⁶.

Για την πολεοδομική τακτοποίηση ισχύουν όσα έχουν ήδη αναλυθεί για την πολεοδομική τακτοποίηση κατασκευών σε κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη του όλου ακινήτου²⁸⁷.

Μετά την πολεοδομική τακτοποίηση αυτού του χώρου είναι δυνατό να συσταθεί σ' αυτόν το χώρο νέα οριζόντια ιδιοκτησία, εφόσον συμπράξουν όλοι οι συγκύριοι των κοινών μερών του όλου ακινή-

²⁸⁵. Βλ. παραπ. § 6, III.

²⁸⁶. Βλ. παραπ. § 4, IV, 2, Γ' και V.

²⁸⁷. Βλ. παραπ. § 7, II.

του, στους οποίους και θα περιέλθει ο χώρος κατά κυριότητα. Είναι, επίσης, δυνατό, να συσταθεί νέα οριζόντια ιδιοκτησία περιλαμβανούσα νόμιμα κατασκευασμένο τμήμα της οικοδομής (διαμέρισμα) και τον πολεοδομικά τακτοποιημένο χώρο. Τέλος, είναι δυνατό, αυτός ο πολεοδομικά τακτοποιημένος χώρος να ενσωματωθεί σε υφιστάμενη γειτονική οριζόντια ιδιοκτησία, για την υλοποίηση της οποίας ενσωμάτωσης απαιτείται πράξη τροποποιητική της αρχικής πράξης σύστασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας με τη σύμπραξη όλων των συγκυρίων των κοινών μερών του όλου ακινήτου. Στις δε δύο τελευταίες περιπτώσεις η συγκυριότητα θα διαμορφωθεί ανά περίπτωση και ανάλογα με το περιεχόμενο της κάθε πράξης σύστασης ή τροποποίησης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Οι **εξώστες** των ορόφων οικοδομής υπαγόμενης στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας αποτελούν τμήματα των οριζόντιων ιδιοκτησιών (ορόφου ή διαμερίσματος) των οποίων αποτελούν προέκταση, εφόσον συνέχονται με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες και η ένταξή τους σε συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία προκύπτει είτε από τους τίτλους ιδιοκτησίας είτε από τα συνοδεύοντα αυτούς διαγράμματα (π.χ. από το σχέδιο κάτοψης)²⁸⁸.

Εφόσον σ' έναν τέτοιο εξώστη κατασκευαστεί μόνιμο κτίσμα (π.χ. νέο πρόσθετο δωμάτιο του διαμερίσματος²⁸⁹) αποτελεί πολεοδομικά αυθαίρετο κτίσμα το οποίο κωλύει τη μεταβίβαση μόνο της οριζόντιας ιδιοκτησίας στην οποία ανήκει ο εξώστης (βλ. άρθρο 23 § 1 ν. 4014/2011).

Κατά τα λοιπά ισχύουν αναλογικά όσα προεκτέθηκαν για τους ημιυπαίθριους χώρους οι οποίοι ανήκουν σε οριζόντιες ιδιοκτησίες: Μετά την πολεοδομική τακτοποίηση του κτίσματος επί του εξώστη εξακολουθεί αυτός ο χώρος να αποτελεί τμήμα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, χωρίς να είναι αναγκαία η τροποποίηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας, επειδή δεν μεταβάλλεται η ταυτότητα και η νομική υπόσταση αυτής. Βέβαια, με την πολεοδομική τακτοποίηση εξαλείφεται η απαγόρευση μεταβίβασης αυτής της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Όμως, σε ενδεχόμενη μεταγενέστερη πράξη διάθεσης αυτής της οριζόντιας ιδιοκτησίας πρέπει υποχρεωτικά να γίνεται αιτιολογημένη

²⁸⁸. Βλ. **Ολ.Α.Π. 23/2000**, ΕλλΔνη 2001, 58· **Εφ.Αθ. 623/1983**, Ε.Δ.Π. 121, 119.

²⁸⁹. Βλ. **Μον.Πρωτ.Αθ. 6403/1983**, Ε.Δ.Π. 1984, 281.

αναφορά στην πολεοδομική τακτοποίηση του κτίσματος του εξώστη, προκειμένου να βεβαιωθεί η συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 23 § 2 περ. στ' ν. 4014/2011, και στη συμβολαιογραφική πράξη επισυνάπτεται η δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011.

Σ' όλες τις προαναφερόμενες περιπτώσεις στις οποίες είτε κλείνεται ημιυπαίθριος χώρος που ανήκει σε οριζόντια ιδιοκτησία είτε κατασκευάζεται κτίσμα σε εξώστη που ανήκει σε οριζόντια ιδιοκτησία επέρχεται μεταβολή στην εξωτερική όψη της οικοδομής. Γι' αυτόν το λόγο οι ιδιοκτήτες των λοιπών οριζόντιων ιδιοκτησιών δικαιούνται καταρχήν να ζητήσουν την κατεδάφιση τόσο του τοίχου με τον οποίο κλείστηκε ημιυπαίθριος χώρος όσο και του κατασκευάσματος επί εξώστη, ακόμη και μετά την πολεοδομική τακτοποίησή τους²⁹⁰.

8) Πολεοδομικές παραβάσεις κατά τις ανακατασκευές ορόφων ή διαμερισμάτων οικοδομής.

Κατά τις ανακατασκευές ορόφων και διαμερισμάτων αλλά και ισόγειων καταστημάτων – οριζόντιων ιδιοκτησιών ενδέχεται να συντελούνται πολεοδομικές παραβάσεις χωρίς να θίγονται εσωτερικά κοινά μέρη της οικοδομής, οι οποίες παραβάσεις οδηγούν είτε σε αυθαίρετη αλλαγή της χρήσης αυτών (π.χ. αυθαίρετη μετατροπή ημιπατώματος σε κύριο όροφο προκειμένου να εκμισθωθεί σε δημόσια υπηρεσία ως κύριος όροφος) είτε σε αύξηση του εμβαδού τους (π.χ. με την κατασκευή παταριού σε ισόγειο κατάστημα).

Με την αλλαγή της χρήσης και την αύξηση του εμβαδού αυτών των χώρων δεν αλλοιώνεται η νομική κατάστασή τους και ιδιαίτερα οι επ' αυτών εμπράγματα έννομες σχέσεις.

Πριν από την πολεοδομική τακτοποίησή τους κωλύεται η μεταβίβαση της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας καθώς και η επ' αυτών σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων, γενικά (βλ. άρθρο 23 § 1 ν. 4014/2011)

Η διαδικασία της πολεοδομικής τακτοποίησης κινείται από τον κύριο (ή το συγκύριο) της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Μετά την πολεοδομική τακτοποίησή τους εξακολουθούν οι προαναφερόμενοι χώροι ν' αποτελούν οριζόντιες ιδιοκτησίες,

²⁹⁰. Βλ. Εφ.Αθ. 6/2008, Ε.Δ.Π. 2008, 140.

χωρίς να είναι αναγκαία η τροποποίηση των αρχικών οριζόντιων ιδιοκτησιών, επειδή δεν μεταβάλλεται η ταυτότητα και η νομική υπόσταση αυτών. Αλλά με την πολεοδομική τακτοποίηση εξαλείφεται η απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης αυτών των χώρων ως οριζόντιων ιδιοκτησιών καθώς και σύστασης επ' αυτών περιορισμένων εμπράγματων δικαιωμάτων (π.χ. κατάτμηση αυτών σε περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες· συνένωση περισσότερων καταστημάτων σε μία ενιαία οριζόντια ιδιοκτησία· σύσταση δικαιώματος επικαρπίας, ΑΚ 1142 επ.). Πάντως, και σ' αυτές τις περιπτώσεις, σε ενδεχόμενη μεταγενέστερη πράξη διάθεσης της οριζόντιας ιδιοκτησίας καθώς και σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών πρέπει υποχρεωτικά να γίνεται αιτιολογημένη αναφορά στην πολεοδομική τακτοποίηση του κτίσματος του εξώστη, προκειμένου να βεβαιωθεί η συνδρομή των προϋποθέσεων του άρθρου 23 § 2 περ. στ' ν. 4014/2011, και στη συμβολαιογραφική πράξη επισυνάπτεται η δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού του άρθρου 23 § 4 ν. 4014/2011.

9) Υπόγεια επέκταση οικοδομής – Ανόρυξη υπογείου

Το ενδεχόμενο επέκτασης της οικοδομής με ανόρυξη υπογείου προβλέπεται ήδη στο άρθρο 8 ν. 3741/2919. Επομένως, τόσο όσον αφορά το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής με ανόρυξη υπογείου όσο και όσον αφορά τις συνέπειες της αυθαίρετης ανόρυξης και υπόγειας κατασκευής υπογείου (π.χ. αυθαίρετη ανόρυξη και κατασκευή β' υπογείου) ισχύουν αναλογικά όσα αναφέρθηκαν για το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής με αυθαίρετο κατασκευάσμα επί του δώματος²⁹¹. Επί δε υπόγειας επέκτασης της οικοδομής πρόκειται για επέκταση αυτής σε κοινόχρηστο χώρο, επειδή το υπέδαφος θεωρείται κοινόχρηστο πράγμα και δεν αποτελεί αντικείμενο χωριστής κυριότητας²⁹².

10) Αλλαγή της χρήσης υπόγειων χώρων και αποθηκών.

Διάφορο από το θέμα της αυθαίρετης ανόρυξης και κατασκευής υπογείου είναι το θέμα της αυθαίρετης αλλαγής της χρήσης χώρου υπογείου. Τέτοιες δε περιπτώσεις εμφανίζονται πολύ συχνά στη

²⁹¹. Βλ. παραπ. § 7, ΙΙ, 1.

²⁹². Βλ. Α.Π. 1203/2003, Νόμος.

νομολογία: π.χ. μετατροπή υπογείου σε χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου με εκσκαφή του εδάφους²⁹³. αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κοινόκτητης αποθήκης υπογείου σε διαμέρισμα από οροφокτήτη ο οποίος έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της αποθήκης²⁹⁴. μετατροπή υπογείων αποκλειστικής κυριότητας οροφокτήτη σε καταστήματα ή θέσεις στάθμευσης²⁹⁵.

Τα θέματα τα σχετικά με το δικαιούχο προς υποβολή της αίτησης προς πολεοδομική τακτοποίηση, τις συνέπειες της πολεοδομικής τακτοποίησης, την ενδεχόμενη δυνατότητα και τον τρόπο σύστασης επ' αυτού οριζόντιας ιδιοκτησίας καθώς και τη δυνατότητα μεταβίβασής της συναρτώνται άμεσα με τη νομική κατάσταση του υπόγειου χώρου και ιδιαίτερα με τις επ' αυτού εμπράγματα σχέσεις.

Η αλλαγή της χρήσης υπόγειων χώρων και αποθηκών δεν δημιουργεί νέα πράγματα, επειδή όπως προεκτέθηκε, η χρήση δεν είναι εννοιολογικό στοιχείο του πράγματος και ιδίως του ακινήτου²⁹⁶.

Πάντως, πριν από την πολεοδομική τακτοποίηση της αυθαίρετης αλλαγής της χρήσης απαγορεύεται η σύσταση και μεταβίβαση τόσο εμπράγματων δικαιωμάτων όσο και οριζόντιων και (σύνθετων) κάθετων ιδιοκτησιών επ' αυτών των χώρων (βλ. άρθρο 23 § 1 ν. 4014/2011).

Ύστερα, όμως, από την πολεοδομική τακτοποίηση αυτών των χώρων είναι δυνατή τόσο η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και (σύνθετων) κάθετων ιδιοκτησιών όσο και εμπράγματων δικαιωμάτων, γενικά, κατ' εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 23 § 2 περ. στ' ν. 4014/2011.

Η διαδικασία της πολεοδομικής τακτοποίησης αλλά και η αναγκαία διαδικασία για τη σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και (σύνθετων) κάθετων ιδιοκτησιών καθώς και εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών των χώρων εξαρτώνται από τη νομική

²⁹³. Βλ. **Εφ.Αθ. 6/2008**, Ε.Δ.Π. 2008, 140.

²⁹⁴. Βλ. **Α.Π. 1462/2002**, Νόμος **Πρ.Πρωτ.Πειρ. 1246/1998**, ΑρχΝ. 1998, 562.

²⁹⁵. Βλ. **Εφ.Αθ. 10186/2002**, Ε.Δ.Π. 2006, 23.

²⁹⁶. Βλ. παραπ. σημ. 201.

κατάσταση αυτών των χώρων πριν από την πολεοδομική τακτοποίηση.

ΙΙΙ. Πολεοδομικές παραβάσεις στη «γνήσια – αμιγή» κάθετη ιδιοκτησία.

1) Γενικά.

Με το ν.δ. 1024/1971 επετράπη η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας «επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων» (Άρθρο 1 § 1 ν.δ. 1024/1971). Οι πολεοδομικές διατάξεις επιδρούν, όμως, και στις πράξεις μεταβίβασης και αλλοίωσης κάθετων ιδιοκτησιών.

Οι πολεοδομικές παραβάσεις σε ακίνητα υπαγόμενα στο νομικό καθεστώς της κάθετης ιδιοκτησίας εμφανίζονται και τακτοποιούνται με την ίδια μορφή και κατά τον ίδιο τρόπο κατά τον οποίο εμφανίζονται και τακτοποιούνται οι πολεοδομικές παραβάσεις σε ακίνητα διεπόμενα από τις νομικές διατάξεις για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες. Ωστόσο η εμφάνιση και η νομική κατάστασή τους, η πολεοδομική τακτοποίησή τους και η νομική κατάστασή τους μετά την πολεοδομική τακτοποίηση ευρίσκονται σε άμεση σύνδεση με τις ιδιομορφίες του θεσμού της κάθετης ιδιοκτησίας και τις διχογνωμίες ως προς επιμέρους νομικά θέματα.

Κύριο θέμα είναι οι εμπράγματα σχέσεις στο όλο οικόπεδο – γήπεδο επί του οποίου συνιστώνται κάθετες ιδιοκτησίες. Υποστηρίζεται η άποψη ότι «ο κύριος κάθε χωριστής οικοδομής θεωρείται έναντι μεν της πολιτείας συγκύριος του όλου οικοπέδου, έναντι δε του συνιδιοκτήτη του οικοπέδου και κυρίου χωριστής οικοδομής, αυτοτελής κύριος»²⁹⁷. Από αυτήν τη συνεχώς επαναλαμβανόμενη στη νομολογία διατύπωση δημιουργείται η εντύπωση ότι στις έννομες σχέσεις έναντι των κυρίων των λοιπών κάθετων ιδιοκτησιών ο κύριος μιας οικοδομής θεωρείται κύριος του τμήματος του γηπέδου – οικοπέδου επί του οποίου κατασκευάστηκε ή πρόκειται να κατασκευαστεί η οικοδομή. Ωστόσο, η άποψη αυτή παραγνωρίζει πρώτα – πρώτα τη βασική αρχή, ότι επί ενός ακινήτου είναι δυνατό να υφίσταται είτε μόνο η συνήθης κυριότητα είτε μόνο συγκυριότητα²⁹⁸ και, κατά δεύτερο

²⁹⁷. Α.Π. 1042/2011, Νόμος Α.Π. 40/2007, Νόμος Α.Π. 1314/2005, Νόμος Εφ.Αθ. 8449/2007, Ε.Δ.Π. 2008, 37.

²⁹⁸. Για το ότι συγκυριότητα και συνήθης κυριότητα δεν δύνανται να συνυπάρχουν επί του ίδιου πράγματος βλ. Κούσουλα Χρ., ΕμπργΔ.²,

λόγο, ότι υπό το σύστημα της κάθετης ιδιοκτησίας δεν είναι νοητή αποκλειστική κυριότητα σε τμήμα του κοινού γηπέδου - οικοπέδου. Αυτοί δε οι κανόνες δεν αλλοιώνονται με την ειδική νομοθεσία για την κάθετη ιδιοκτησία. Γι' αυτόν το λόγο ορθότερο είναι να γίνεται με σαφήνεια δεκτό ότι απλά το οικόπεδο – γήπεδο ανήκει κατά συγκυριότητα σε όλους τους ιδιοκτήτες των κάθετων ιδιοκτησιών (επί δε μελλοντικών κάθετων ιδιοκτησιών, στους φορείς του δικαιώματος οικοδομής) και ότι αυτό ισχύει για όλες τις εμπράγματα έννομες σχέσεις, δηλ. τόσο στις έννομες σχέσεις του κάθε ιδιοκτήτη κάθετης ιδιοκτησίας έναντι της πολιτείας όσο και στις έννομες σχέσεις των ιδιοκτητών των κάθετων ιδιοκτησιών μεταξύ τους²⁹⁹. Με τη δε σύσταση της κάθετης ιδιοκτησίας δεν αναγνωρίζεται υπέρ του φορέα του δικαιώματος ανέγερσης οικοδομής αποτελούσας κάθετη ιδιοκτησία απλά και μόνο «δικαίωμα χρήσης προς ανοικοδόμηση» συγκεκριμένου τμήματος του κοινού οικοπέδου – γηπέδου. Αντίθετα, **ορθότερο είναι ότι υπέρ του εκάστοτε φορέα του δικαιώματος ανέγερσης οικοδομής αποτελούσας κάθετη ιδιοκτησία συστήνεται «δουλεία ανεγέρσεως οικοδομής αποτελούσας οικοδομή – στοιχείο κάθετης ιδιοκτησίας»³⁰⁰.**

Καθένας από τους δικαιούχους κατασκευής οικοδομής υπαγόμενης στο νομικό καθεστώς της κάθετης ιδιοκτησίας έχει το **δικαίωμα να καλύψει ποσοστό κάλυψης του όλου οικοπέδου – γηπέδου που αναλογεί στο ποσοστό συγκυριότητάς του επί του όλου οικοπέδου – γηπέδου³⁰¹ και να προβεί σε ανοικοδόμηση ανάλογη προς το συντελεστή δόμησης που αναλογεί στο ποσοστό συγκυριότητάς του επί του όλου οικοπέδου – γηπέδου³⁰².**

σελ. 361, όπου και παρατηρήσεις για τη φύση της συγκυριότητας. Βλ. και παραπ. § 2, V, 2.

²⁹⁹. Βλ. Α.Π. 1349/2010, Νόμος Α.Π. 1314/2005, Νόμος Εφ.Πατρ. 805/2005, ΑχΝομ. 2006, 759· Α.Π. 463/2003, Νόμος Πρ.Πρωτ.Αθ. 8340/2001, ΕφΑΔ 2010, 1203.

³⁰⁰. Βλ. Α.Π. 533/2006, ΧρΙΔ 2006, 611.

³⁰¹. Βλ. Α.Π. 1042/2011, Νόμος Α.Π. 421/1997, Ε.Δ.Π. 1998, 22.

³⁰². Βλ. Α.Π. 1042/2011, Νόμος Α.Π. 421/1997, Ε.Δ.Π. 1998, 22.

Ιδιαιτερότητες εμφανίζει και το **δικαίωμα επέκτασης** των οικοδομών που αποτελούν κάθετες ιδιοκτησίες. Φαίνεται ότι ιδίως στη νομολογία κρατεί η άποψη, ότι το δικαίωμα επέκτασης της κάθε μιας κάθετης ιδιοκτησίας ανήκει στους ιδιοκτήτες όλων των κάθετων ιδιοκτησιών, στον καθένα τους κατ' αναλογία του ποσοστού συγκυριότητάς του στο όλο οικόπεδο – γήπεδο, εκτός αν έχει καταρτισθεί και μεταγραφεί ή καταχωριστεί στο Κτηματολογικό Βιβλίο διαφορετική συμφωνία, με βάση την οποία το δικαίωμα επέκτασης του κτίσματος ανήκει στον κύριο ή τους συγκυρίους της κάθετης ιδιοκτησίας³⁰³. Ορθότερη, σύμφωνη με τον ιδιαίτερο σκοπό της κάθετης ιδιοκτησίας και σύμφωνη με τη νομική δομή της κάθετης ιδιοκτησίας είναι, ωστόσο, η άποψη ότι το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής της κάθε κάθετης ιδιοκτησίας ανήκει κατ' αποκλειστικότητα στον κύριο ή τους συγκυρίους της κάθε κάθετης ιδιοκτησίας³⁰⁴.

Τέλος, κατ' αναλογία των όσων ισχύουν και για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες, εκτός των τμημάτων του οικοπέδου – γηπέδου που είναι προορισμένα για κατασκευή των κτισμάτων των κάθετων ιδιοκτησιών υπάρχουν και **κοινόχρηστα μέρη του όλου ακινήτου**. Κοινόχρηστα μέρη ενδέχεται να είναι τμήματα του οικοπέδου – γηπέδου (π.χ. χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, χώρος μπάσκετ, κήπος,³⁰⁵ ή και κατασκευές επί του οικοπέδου – γηπέδου (π.χ. πισίνα ή μαντρότοιχος με τον οποίο φράσσεται το όλο ακίνητο).

Όλα αυτά και ιδιαίτερα οι παραπάνω διχογνωμίες έχουν αποφασιστική σημασία και πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και για την αντιμετώπιση θεμάτων από **πολεοδομικές παραβάσεις οι οποίες συντελούνται σε ακίνητα διεπόμενα από το νομικό καθεστώς της κάθετης ιδιοκτησίας**.

2) Κατιδιαν θέματα πολεοδομικών παραβάσεων.

Με βάση τα προαναφερόμενα επιβάλλεται να γίνουν οι ακόλουθες διευκρινήσεις για αυθαίρετες κατασκευές τόσο επί του

³⁰³. Βλ. ενδεικτ. **Α.Π. 533/2006**, Χρ.Δ. 2006, 611· **Α.Π. 774/2001**, ΕΛΛΔνη 2001, 940.

³⁰⁴. Βλ. **Εφ.Αθ. 443/1998**, Ε.Δ.Π. 2001, 104, όπου και παραπομπές· Πρβλ. **Α.Π. 463/2003**, Νόμος.

³⁰⁵. Βλ. ενδεικτ. **Α.Π. 463/2003**, Νόμος.

κοινόκτητου οικοπέδου – γηπέδου όσο και επί οικοδομής υπαγόμενης στο νομικό καθεστώς της κάθετης ιδιοκτησίας:

(α΄) Νομικά θέματα ανακύπτουν όταν ο δικαιούχος κατασκευής οικοδομής κατασκευάζει πολεοδομικά παντελώς αυθαίρετα (χωρίς οποιαδήποτε οικοδομική άδεια) οικοδομή εντός του χώρου ο οποίος είχε παραχωρηθεί σ' αυτόν προς ανοικοδόμηση.

Ενόψει του ότι σύμφωνα με το άρθρο 1 § 1 ν.δ. 1024/1971 η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας γίνεται «επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων», αλλά και κατ' αναλογία των όσων γίνονται δεκτά και για την επέκταση οικοδομής διεπόμενης από τις διατάξεις της οριζόντιας ιδιοκτησίας³⁰⁶, ορθότερο είναι ότι το δικαίωμα ανέγερσης οικοδομής κάθετης ιδιοκτησίας επιτρέπεται να ασκείται μόνο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις. Κατά συνέπεια, η προαναφερόμενη αυθαίρετα κατασκευαζόμενη οικοδομή δεν αποτελεί οικοδομή - στοιχείο κάθετης ιδιοκτησίας και ανήκει κατά συγκυριότητα σε όλους τους κυρίου των ανεγερθέντων ή υπό ανέγερση οικοδομών ως συστατικό του οικοπέδου – γηπέδου (ΑΚ 953, 954, 1000, 1001), στον καθένα τους κατ' αναλογία προς το ποσοστό συγκυριότητάς του στο κοινό γήπεδο – οικόπεδο.

Δικαίωμα υποβολής αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης έχει κατά το νόμο οποιοσδήποτε των συγκυρίων (βλ. άρθρο 24 § 2 εδ. α΄ ν. 4014/2011) και ιδίως εκείνος ο οποίος έχει δικαίωμα ανέγερσης οικοδομής κάθετης ιδιοκτησίας στο συγκεκριμένο χώρο όπου η οικοδομή κατασκευάσθηκε πολεοδομικά αυθαίρετα.

Μετά την πολεοδομική τακτοποίηση της καταρχήν παντελώς αυθαίρετα κατασκευασμένης οικοδομής, πληρούται ο όρος της συμφωνίας αυτής προς τις πολεοδομικές διατάξεις και η πολεοδομικά τακτοποιημένη οικοδομή αυτής αποτελεί αυτοδίκαια το ένα από τα δύο στοιχεία της συμφωνημένης κάθετης ιδιοκτησίας³⁰⁷ και ανήκει κατά κυριότητα στο φορέα του δικαιώματος ανέγερσης της οικοδομής³⁰⁸.

Βέβαια, η πολεοδομικά αυθαίρετη κατασκευή ενδέχεται να προσβάλει εκ των προτέρων και ανάλογα με την έκταση της

³⁰⁶. Βλ. παραπ. § 7, II, 1, Β΄, α΄.

³⁰⁷. Πρβλ. παραπ. σημ. 146.

³⁰⁸. Πρβλ. παραπ. § 7, II, 1, Β΄, β΄.

πολεοδομικής αυθαιρεσίας (π.χ. ανάλογα με το εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής) τα δικαιώματα ανοικοδόμησης των κυρίων των λοιπών ιδιοκτητών των κάθετων ιδιοκτησιών. Γι' αυτόν το λόγο, οι κύριοι των λοιπών ανεγερθέντων ή υπό ανέγερση οικοδομών δικαιούνται να επιδιώξουν την προστασία των δικαιωμάτων τους τα οποία ενδεχόμενα προσβάλλονται είτε από την αυθαίρετη ανοικοδόμηση είτε από την πολεοδομική τακτοποίηση. Αυτός δε ο κανόνας ισχύει και για κάθε άλλη πολεοδομική αυθαιρεσία σε οποιαδήποτε οικοδομή κάθετης ιδιοκτησίας.

(β') Εάν οικοδομή κατασκευάζεται πολεοδομικά αυθαίρετα σε κοινόκτητο τμήμα του γηπέδου – οικοπέδου, πέραν αυτού το οποίο είχε παραχωρηθεί προς ανοικοδόμηση σε δικαιούχους κατασκευής οικοδομών, ανήκει κατά συγκυριότητα στους ιδιοκτήτες όλων των κάθετων ιδιοκτησιών, στον καθένα τους κατ' αναλογία του ποσοστού συγκυριότητάς του στο όλο κοινό οικόπεδο – γήπεδο, ως απλό συστατικό του εδάφους (ΑΚ 953, 954, 1000, 1001). Δεν αποτελεί, όμως, αυτοτελή κάθετη ιδιοκτησία, όχι μόνο επειδή και σ' αυτήν την περίπτωση ισχύει καταρχήν ο βασικός κανόνας ότι το δικαίωμα ανέγερσης οικοδομής κάθετης ιδιοκτησίας επιτρέπεται να ασκείται μόνο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις αλλά και κυρίως επειδή δεν υπάρχει αντίστοιχη συμφωνία των κυρίων των επιμέρους κάθετων ιδιοκτησιών για σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας στο συγκεκριμένο χώρο.

Όσον αφορά τη διαδικασία της πολεοδομικής τακτοποίησης ισχύει καταρχήν ο κανόνας, ότι την πολεοδομική τακτοποίηση δικαιούται να ζητήσει καθένας από τους συγκυρίους (βλ. άρθρο 24 § 2 εδ. α' ν. 4014/2011).

Διαφοροποιήσεις επιβάλλονται ως προς τη διαδικασία της πολεοδομικής τακτοποίησης όταν ο χώρος στον οποίο έλαβε χώρα η αυθαίρετη ανοικοδόμηση είναι και **κοινόχρηστος**.

Εξ αντιδιαστολής από τη διατύπωση του άρθρου 24 § 2 εδ. α' περ. δ' εδ. στ' ν. 4014/2011 προκύπτει, ότι εφόσον το κτίσμα έχει ανεγερθεί σε κοινόκτητο και κοινόχρηστο τμήμα του όλου γηπέδου – οικοπέδου δεν αρκεί η αίτηση ενός μόνο των συγκυρίων αλλά απαιτείται, καταρχήν, και η συναίνεση των λοιπών συγκυρίων του

γηπέδου - οικοπέδου, ενώ πρέπει να αρκεί και η έγκρισή τους³⁰⁹.

Στο νόμο δεν αντιμετωπίστηκε η περίπτωση, ποιος δικαιούται να υποβάλει αίτηση πολεοδομικής τακτοποίησης όταν **η οικοδομή έχει ανεγερθεί σε κοινόκτητο και κοινόχρηστο χώρο στον οποίο είχε παραχωρηθεί δικαίωμα** (όχι προς ανοικοδόμηση αλλά) **αποκλειστικής χρήσης** σε κάποιον από τους ιδιοκτήτες των κάθετων ιδιοκτησιών.

Ο νομοθέτης έχει αντιμετωπίσει την περίπτωση όπου έχει παραχωρηθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε δώμα οικοδομής διεπόμενης από τις διατάξεις της οριζόντιας ιδιοκτησίας, στο οποίο δώμα λαμβάνει χώρα αυθαίρετη κατασκευή,. Γι' αυτήν δε την περίπτωση προέβλεψε, με τη ρύθμιση του άρθρου 24 § 2 περ. δ' εδ. ζ' ν. 4014/2011, ότι σε υποβολή της αίτησης πολεοδομικής τακτοποίησης δικαιούται ο φορέας του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης του δώματος³¹⁰.

Η ρύθμιση αυτή δεν επιδέχεται αναλογική εφαρμογή στη συγκεκριμένη περίπτωση, όταν η αυθαίρετη κατασκευή επιχειρήθηκε από τον φορέα του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης, επειδή ο φορέας του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης δεν δικαιούται να προβαίνει σε αυθαίρετες κατασκευές και πολύ λιγότερο δικαιούται να προβαίνει σε πολεοδομική τακτοποίησή τους με την ιδιότητα του φορέα του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης και να αντλεί ωφέλειες από παράνομη δραστηριότητά του.

Επιβάλλεται, λοιπόν, να ακολουθείται η άποψη ότι σ' αυτήν την περίπτωση την αίτηση πολεοδομικής τακτοποίησης δικαιούται να υποβάλει καθένας από τους συγκύριους του κοινού γηπέδου – οικοπέδου.

Μετά την πολεοδομική τακτοποίηση της οικοδομής η τελευταία εξακολουθεί ν' ανήκει κατά συγκυριότητα στους ιδιοκτήτες όλων των κάθετων ιδιοκτησιών, στον καθένα τους κατ' αναλογία του ποσοστού συγκυριότητάς του στο όλο κοινό οικόπεδο – γήπεδο. Αλλά με την ολοκλήρωση της πολεοδομικής τακτοποίησης δεν συνιστάται αυτοδίκαια νέα κάθετη ιδιοκτησία, η οποία να ανήκει κατά συγκυριότητα στους ιδιοκτήτες όλων των λοιπών κάθετων ιδιοκτησιών, εκτός αν έχει προϋπάρξει διαφορετική συμφωνία των

³⁰⁹. Βλ. και παραπ. σημ. 203 επ.

³¹⁰. Βλ. παραπ. § 5, VII, 5.

συγκυρίων του όλου γηπέδου – οικοπέδου για τις αυθαίρετα ανεγειρόμενες οικοδομές. Αυτό δε ισχύει και για το λόγο ότι η οικοδομή η οποία κατασκευάζεται σε κοινό τμήμα του γηπέδου – οικοπέδου δεν μπορεί να θεωρηθεί «επέκταση» οικοδομής άλλης κάθετης ιδιοκτησίας. Σ' αυτό το σημείο υπάρχει, λοιπόν, ουσιώδης διαφορά από την αυθαίρετη επέκταση οικοδομής υπαγόμενης στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας με κατασκευή επί του δώματος αυτής, όπου το δικαίωμα επέκτασης αυτής της οικοδομής διέπεται είτε από συμφωνία των φορέων του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής είτε από το νόμο (βλ. άρθρο 8 ν. 3741/1929).

Βέβαια, μετά την πολεοδομική τακτοποίηση της αρχικά αυθαίρετα κατασκευασμένης οικοδομής είναι δυνατό να υπαχθεί αυτή στο σύστημα της («αμιγούς - γνήσιας» ή «σύνθετης» κάθετης ιδιοκτησίας) με συμβολαιογραφική πράξη όλων των συγκυρίων και μεταγραφή αυτής ή καταχώρισή της στα Κτηματολογικά Βιβλία, οπότε και θα ανοιγεί νέο Κτηματολογικό Φύλλο.

(γ') Το κτίσμα το οποίο κατασκευάζεται πολεοδομικά αυθαίρετα στο δώμα οικοδομής από τον κύριο της κάθετης ιδιοκτησίας ανήκει σ' αυτόν κατά κυριότητα μόνο ως συστατικό της οικοδομής, όχι μόνο επειδή η σύσταση και αλλοίωση κάθετης ιδιοκτησίας πρέπει να είναι σύμφωνη και προς τις πολεοδομικές διατάξεις, αλλά και επειδή και στην κάθετη ιδιοκτησία ισχύει ο κανόνας, ότι το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής δεν μπορεί να ασκηθεί με προσθήκη αυθαίρετου κτίσματος στην οικοδομή³¹¹.

Την πολεοδομική τακτοποίηση του αυθαίρετου κτίσματος δικαιούται να ζητήσει καταρχήν **ο κύριος** της κάθετης ιδιοκτησίας και σε περίπτωση συγκυριότητας καθένας από τους συγκυρίου της κάθετης ιδιοκτησίας (βλ. άρθρο 24 § 2 εδ. α' ν. 4014/2011).

Αντίστοιχο δικαίωμα πρέπει ν' αναγνωριστεί και σε οποιονδήποτε δικαιούχο επέκτασης της οικοδομής που αποτελεί αντικείμενο κάθετης ιδιοκτησίας, με αναλογική εφαρμογή του άρθρου 24 § 2 περ. δ' εδ. ζ' ν. 4014/2011³¹².

³¹¹. Ανάλογη λύση ακολουθείται και στην επέκταση οικοδομής υπαγόμενης στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Βλ. παραπ. § 7, II, 1, Β', β'.

³¹². Πρβλ. παραπ. § 7, II, 1, Β', β'.

Μετά την πολεοδομική τακτοποίηση του αυθαίρετου κτίσματος το κτίσμα που τακτοποιήθηκε πολεοδομικά περιέρχεται αυτοδίκαια κατά κυριότητα στον φορέα του δικαιώματος επέκτασης της κάθετης ιδιοκτησίας. Σ' αυτό το σημείο εμφανίζεται και η θεωρητική και πρακτική σημασία που έχει η διχογνωμία ως προς τον φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής που αποτελεί αντικείμενο κάθετης ιδιοκτησίας:

(α₁) Εάν ακολουθείται η, κατά την άποψή μου ορθότερη λύση, ότι **φορέας του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής είναι ο κύριος ή οι συγκύριοι της συγκεκριμένης κάθετης ιδιοκτησίας**, η κυριότητα του πολεοδομικά τακτοποιημένου κτίσματος παραμένει στον κύριο ή τους συγκυρίους της συγκεκριμένης κάθετης ιδιοκτησίας ως τμήμα αυτής. Δεν μεταβάλλεται, λοιπόν, η νομική φύση της συγκεκριμένης οικοδομής ως κάθετης ιδιοκτησίας.

Εάν δε η οικοδομή αποτελούσε «σύνθετη» κάθετη ιδιοκτησία, όπου «όροφος» ή «διαμέρισμα ορόφου» αποτελούσε οριζόντια ιδιοκτησία, ο νέος όροφος αποτελεί μία επιπλέον οριζόντια ιδιοκτησία η οποία συνιστάται αυτοδίκαια και χωρίς ανάγκη τήρησης οποιασδήποτε δημοσιότητας.

(β₁) Η νομική κατάσταση μεταβάλλεται άρδην, εάν ακολουθείται η άποψη ότι **το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής ανήκει στους ιδιοκτήτες όλων των ιδιοκτητών των επιμέρους κάθετων ιδιοκτησιών, εφόσον δεν έχει συμφωνηθεί το αντίθετο**.

Εφόσον, λοιπόν, δεν έχει συμφωνηθεί το αντίθετο, ο χώρος του πολεοδομικά τακτοποιηθέντος κτίσματος του δώματος μαζί με τις εντός αυτού κατασκευές περιέρχεται κατά κυριότητα, για την ακρίβεια κατά συγκυριότητα, στους ιδιοκτήτες όλων των επιμέρους κάθετων ιδιοκτησιών και μάλιστα στον καθένα τους κατά το αναλογούν στον καθένα τους ποσοστό συγκυριότητας επί του κοινού γηπέδου – οικοπέδου. Ο χώρος του κτίσματος του δώματος αποτελεί πλέον αντικείμενο χωριστής κυριότητας και συγκεκριμένα «οριζόντιας ιδιοκτησίας» ή «διαμερίσματος ορόφου» και όλη η τέως «γνήσια» κάθετη ιδιοκτησία μεταβάλλεται πλέον σε «σύνθετη» κάθετη ιδιοκτησία, χωρίς ανάγκη τήρησης οποιασδήποτε δημοσιότητας.

Ανάλογες λύσεις ισχύουν και όταν οικοδομή η οποία αποτελεί κάθετη ιδιοκτησία επεκτείνεται **με ανόρυξη και κατασκευή**

υπογείου³¹³.

(δ΄) Η πολεοδομικά αυθαίρετη κατασκευή εντός του κτίσματος της οικοδομής «γνήσιας» κάθετης ιδιοκτησίας ανήκει κατά κυριότητα στον κύριο (ή τους συγκυρίους) της κάθετης ιδιοκτησίας, ο οποίος και μόνο δικαιούται να ζητήσει την πολεοδομική τακτοποίηση αυτού³¹⁴.

(στ΄) Τέλος, ο εντός της οικοδομής «γνήσιας» κάθετης ιδιοκτησίας χώρος του οποίου η χρήση μετατρέπεται πολεοδομικά αυθαίρετα, εξακολουθεί και μετά την μετατροπή της χρήσης ν' ανήκει κατά κυριότητα στον κύριο (ή τους συγκυρίους) της κάθετης ιδιοκτησίας, ο οποίος και μόνο δικαιούται να ζητήσει την πολεοδομική τακτοποίηση αυτού³¹⁵.

Πάντως, σε όλες τις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή εγκατάστασης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε οικοδομές επί ακινήτων εντεταγμένων στο νομικό καθεστώς της κάθετης ιδιοκτησίας, εάν εξαιτίας της οποιασδήποτε πολεοδομικά αυθαίρετης κατασκευής θίγονται δικαιώματα των ιδιοκτητών των λοιπών κάθετων ιδιοκτησιών (π.χ. λόγω του ότι μειώνεται ο συντελεστής δόμησης των ιδιοκτητών των λοιπών κάθετων ιδιοκτησιών³¹⁶) οι τελευταίοι δικαιούνται να ζητήσουν την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής και την επαναφορά της αυθαίρετης χρήσης στην πολεοδομικά νόμιμη χρήση ακόμη και μετά την πολεοδομική τακτοποίησή του, επειδή, όπως προαναφέρθηκε, η πολεοδομική τακτοποίηση δεν θίγει τα ουσιαστικά δικαιώματα τρίτων, όπως επίσης να ζητήσουν αποζημίωση, εφόσον συντρέχουν οι ειδικοί όροι αποζημίωσης³¹⁷.

³¹³. Πρβλ. παραπ. § 7, II, 9.

³¹⁴. Πρβλ. παραπ. § 5, VII, 4.

³¹⁵. Πρβλ. παραπ. § 5, VII, 4.

³¹⁶. Βλ. Α.Π. 14/2001, Νόμος· πρβλ. Εφ.Αθ. 443/1998, Ε.Δ.Π. 2001, 104.

³¹⁷. Βλ. Εφ.Αθ. 6/2008, Ε.Δ.Π. 2008, 140.

§ 8. Η νομική τύχη των οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών μετά την πάροδο του χρόνου ισχύος της πολεοδομικής τακτοποίησης.

Ιδίως μετά την έναρξη ισχύος του ν. 3843/2010 και πολύ περισσότερο μετά την έναρξη ισχύος του ν. 4014/2011 κύριο θέμα αποτελεί η τύχη των οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, αλλά και των εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, μετά την πάροδο του χρόνου μέχρι τον οποίο επιτρέπεται από το νόμο η διατήρηση του αυθαίρετου κατασκευάσματος ή η αυθαίρετη αλλαγή της χρήσης μιας κατασκευής (40 έτη με το ν. 3843/2010· 30 έτη με το ν. 4014/2011).

Η διαχρονική τύχη αυτών των οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, αλλά και των εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, συναρτάται με τις ρυθμίσεις του άρθρου 23 §§ 1 και 2 εδ. α΄ περ. στ΄ ν. 4014/2011, του άρθρου 24 § 1 εδ. α΄ ν. 4014/2011 και του άρθρου 24 § 11 εδ. β΄ ν. 4014/2011, όπου προβλέπεται:

Άρθρο 23 § 1 περ. στ΄ ν. 4014/2011: «1. Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 (Α΄ 210). Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.

2. Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις:

α) . . . β) . . . ή γ) . . . ή δ) . . . ή ε) . . . ή

«στ) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή η καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου έως 31/01/2013, όπως ορίζεται στην παράγραφο 6 του επόμενου άρθρου και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο»³¹⁸.

Άρθρο 24 § 1 περ. α΄ ν. 4014/2011: «1. α. Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδι-

³¹⁸. Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου «Ρυθμίσεις κατεπειγόντων θεμάτων αρμοδιότητας των Υπουργείων Οικονομικών, Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Παιδείας και Θρησκευμάτων, Πολιτισμού και Αθλητισμού, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας, Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και λοιπές διατάξεις», Φ.Ε.Κ. Α΄ 237/5.12.2012.

κού προστίμου, το ύψος και η διαδικασία καταβολής του οποίου καθορίζεται στο παρόν άρθρο, ανάλογα με την κατηγορία παράβασης, για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί μέχρι την ημερομηνία κατάθεσης του παρόντος στη Βουλή 28.7.2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και εφόσον το ακίνητο, η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του προηγούμενου άρθρου. «Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής, σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια.»»

Άρθρο 24 § 11 ν. 4014/2011: «11. Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου. Μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται για το ίδιο χρονικό διάστημα, κατ' εξαίρεση, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα και με την παράγραφο 2 περίπτωση στ' του άρθρου 23³¹⁹. Τα παραπάνω ισχύουν για τις ίδιες κατασκευές ή χρήσεις και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις.»

³¹⁹. ΠΡΟΣΟΧΗ: Η διάταξη αυτή, κατά την οποία η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επιτρέπεται κατ' εξαίρεση μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, έρχεται σε αντίθεση προς τη νέα ρύθμιση του άρθρου 23 § 2 ν. 4014/2011, μετά την από 4.12.2012 Π.Ν.Π. (Φ.Ε.Κ. 237 / 5.12.2012), κατά την οποία η εξαίρεση από την απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος ισχύει όχι μόνο μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου αλλά και μετά την καταβολή του 30% του συνολικού προστίμου. Πρέπει, λοιπόν, να γίνει δεκτό ότι υπερισχύει αυτή η τελευταία ρύθμιση.

Με βάση αυτές τις διατάξεις είναι προφανές, ότι κατά το χρονικό διάστημα των 30 ετών από το χρόνο έναρξης της ισχύος του ν. 4114/2011³²⁰, δεν εμποδίζεται και, αντίθετα, επιτρέπεται ρητά η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί των συγκεκριμένων ακινήτων με τις τακτοποιηθείσες πολεοδομικές παραβάσεις καθώς και, ιδιαίτερα, η επ' αυτών σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, έστω και την τελευταία στιγμή πριν την ολοκλήρωση της 30ετίας. Φυσικά δεν παρακωλύεται ούτε η μεταγραφή ή καταχώριση των σχετικών πράξεων στα Κτηματολογικά Βιβλία. Για τη δε περίπτωση όπου η μεν επιχείρηση της πράξης σύστασης ή μεταβίβασης της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, καθώς και των εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων γενικά, εμπíπτει στην 30ετία, ενώ η μεταγραφή της ή καταχώρισή της στα Κτηματολογικά Βιβλία επιχειρείται μετά τη συμπλήρωση της 30ετίας, πρέπει να γίνει δεκτό ότι ενεργοποιείται η σύσταση ή μεταβίβαση του δικαιώματος. Διότι έμμεσα αλλά σαφώς προκύπτει ότι κατά το νόμο κρίσιμος χρόνος είναι ο χρόνος επιχείρησης της πράξης σύστασης ή μεταβίβασης του εμπράγματος δικαιώματος (βλ. και άρθρο 24 § 4 ν. 4014/2011 για την απαιτούμενη υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού). Ειδικά δε για τη σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, καθώς και εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, γενικά, σε ακίνητο με τακτοποιηθείσες πολεοδομικές παραβάσεις λόγω κληρονομικής διαδοχής, κρίσιμος είναι ο χρόνος επαγωγής της κληρονομίας, αφού με τη μεταγραφή ή καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία της Δήλωσης Αποδοχής Κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου ή των εγγράφων από τα οποία προκύπτει η αποδοχή της κληρονομίας η σύσταση και μεταβίβασή τους (π.χ. η δια διαθήκης σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών) ανατρέχει στο χρόνο της επαγωγής της κληρονομίας (βλ. άρθρα 1193, 1195, 1198, 1199 και άρθρο 12 § 1 περ. ζ', § 3 και § 4 ν. 2664/1998).

Πάντως, από τις διατάξεις του άρθρου 23 §§ 1 και 2 εδ. α' περ. στ' ν. 4014/2011, του άρθρου 24 § 1 εδ. α' ν. 4014/2011 και του άρθρου 24 § 11 εδ. β' ν. 4014/2011 ανακύπτουν δύο βασικά ερωτήματα: **(α)** Κύριο και κρίσιμο αναδείχθηκε το ερώτημα, μήπως οι συστάσεις και μεταβιβάσεις οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών ισχύουν μόνο μέχρι τη συμπλήρωση της 30ετίας και, αν παύουν να

³²⁰. Βλ. παραπ. § 5, VII, 7.

ισχύουν με τη συμπλήρωσή της, ποιες είναι οι συνέπειες αυτής της παύσης της ισχύος τους. Το ίδιο ερώτημα ανακύπτει και σε σχέση με περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα που συστάθηκαν τόσο επ' αυτών των οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών (π.χ. σε σχέση με υποθήκες που συστάθηκαν επ' αυτών προς κάλυψη στεγαστικών δανείων³²¹) όσο και επί παντός ακινήτου υπαγόμενου στις παραπάνω ρυθμίσεις. **(β)** Εξίσου κρίσιμο είναι το ερώτημα, αν οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες, αλλά και, γενικότερα, τα εμπράγματα δικαιώματα τα οποία συνιστώνται επί των προαναφερόμενων ακινήτων κατά τη διάρκεια της 30ετίας θα είναι δυνατό να διατεθούν μετά τη συμπλήρωση της 30ετίας, εφόσον φυσικά δεν μεταβληθεί το σήμερα ισχύον νομικό καθεστώς.

Οι απαντήσεις σ' αυτά τα ερωτήματα μπορούν να συνοψιστούν στα εξής:

(α) Η άποψη ότι οι μετά την πολεοδομική τακτοποίηση συστάσεις και μεταβιβάσεις εμπράγματων δικαιωμάτων και ειδικότερα οι συστάσεις και μεταβιβάσεις οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών ισχύουν μόνο μέχρι τη συμπλήρωση της 30ετίας θα ήταν δυνατό να θεμελιωθεί δογματικά με τη θεωρητική κατασκευή ότι όλες τελούν υπό τη αυτοδίκαιη διαλυτική προθεσμία της συμπλήρωσης της 30ετίας από το χρόνο έναρξης ισχύος του ν. 4014/2011. Αλλά αυτή η κατασκευή παραγνωρίζει πλήρως ότι ο νόμος δεν προβλέπει διαλυτική προθεσμία και ότι προβλέπει μόνο την επί 30 έτη διατήρηση των τακτοποιηθέντων χώρων και κατασκευών χωρίς επιβολή κυρώσεων. Ο νόμος αντιμετώπισε μόνο το «κατ' εξαίρεση» «επιτρεπτό» της σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων και, επομένως, και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, «στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση». Μάλιστα, περιόρισε ακόμη περισσότερο το πεδίο εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 24 § 11 εδ. β' ν. 4014/2011 ορίζοντας ότι το επιτρεπτό προσδιορίζεται «σύμφωνα και με την παράγραφο 2 περίπτωση στ' του άρθρου 23».

Βέβαια, ο νομοθέτης δεν αντιμετώπισε ρητά και με σαφή ρύθμιση το θέμα της διατήρησης των εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και, ιδιαίτερα, των οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών μόνο μέχρι τη συμπλήρωση της 30ετίας. Έτσι ανακύπτει το θέμα, μήπως αυτή η άποψη θα μπορούσε να συναχθεί ερμηνευ-

³²¹. Βλ. Γνωμοδ. ΝΣτΚρ. 263/2012, Νόμος.

τικά, παρόλο που θέμα ερμηνείας μιας διάταξης πρέπει να ανακύπτει ανακύπτει καταρχήν από το ασαφές κείμενο της διάταξης και μια τέτοια ασάφεια δεν φαίνεται να υπάρχει στη διάταξη του άρθρου 24 § 11 εδ. β' ν. 4014/2011. Τα δε εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων εξακολουθούν να υφίστανται για όσο χρονικό διάστημα εξακολουθούν να υφίστανται τα αντίστοιχα ακίνητα.

Ακόμη, όμως, κι αν παρόλ' αυτά επιχειρούνταν η ερμηνεία της τελευταίας διάταξης, σημείο εκκινήσεως της ερμηνευτικής προσέγγισης αυτής της διάταξης του άρθρου 24 § 11 εδ. β' ν. 4014/2011 πρέπει να είναι το ότι η διάταξη αυτή αποτελεί μία «εξαιρετική» και ειδική διάταξη και γι' αυτόν το λόγο **επιβάλλεται η στενή ερμηνεία της**. Ήδη γι' αυτόν το λόγο θα έπρεπε καταρχήν να αποκλείεται η άποψη της αυτοδίκαιης διαλυτικής προθεσμίας.

Επιπλέον, η ρητή παραπομπή του άρθρου 24 § 11 εδ. β' ν. 4014/2011 στην παράγραφο 2 περίπτωση στ' του άρθρου 23 ν. 4014/2011 αποτελεί σημαντικό περιορισμό στην ερμηνεία της. **Διότι η παράγραφος 2 περίπτωση στ' του άρθρου 23 ν. 4014/2011 προβλέπει μόνο την κατ' εξαίρεση της ρύθμισης του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011 παρεχόμενη δυνατότητα σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων και, επομένως, και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών. Δεν προβλέπει το χρόνο διάρκειας αυτών των εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων καθώς και των οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών.**

Ήδη γι' αυτούς τους λόγους επιβάλλεται ν' απορριφθεί η ιδέα ότι τα εμπράγματα δικαιώματα καθώς και οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες, οι οποίες συνιστώνται κατ' εφαρμογή του άρθρου 23 § 2 περ. στ' σε συνδ. και με το άρθρο 24 § 11 εδ. β' ν. 4014/2011, ανατρέπονται μετά την πάροδο της 30ετίας.

Ανεξάρτητα απ' όλα τα προαναφερόμενα, επιβάλλεται, πάντως, να επισημανθούν και οι **περαιτέρω συνέπειες που θα είχε η αποδοχή της άποψης της αυτοδίκαιης διαλυτικής προθεσμίας της συμπλήρωσης της 30ετίας**. Ενδεικτικά: (α₁) Στα Κτηματολογικά Φύλλα θα έπρεπε να καταχωρίζεται αυτοτελώς το ότι η σύσταση και μεταβίβαση του εμπράγματος δικαιώματος και, ειδικά, η σύσταση και μεταβίβαση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας τελεί υπό τη διαλυτική προθεσμία της συμπλήρωσης 30ετίας από την έναρξη της ισχύος του ν. 4014/2011 ή, τουλάχιστον, ότι η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία περιλαμβάνει χώρο ή κτίσμα τακτοποιηθέν πολεοδομικά με βάση το ν. 4014/2011. Αυτό επιβάλλεται από την αρχή της

ουσιαστικής δημοσιότητας, η οποία διέπει το σύγχρονο δίκαιο του Κτηματολογίου, και την αρχή της προστασίας των καλόπιστων τρίτων (βλ. άρθρο 13 ν. 2664/1998). **(β₁)** Η σύσταση περιορισμένων εμπράγματων δικαιωμάτων π.χ. δουλείας, όπως και υποθηκών, θα ανατρεπόταν αυτοδίκαια μετά τη συμπλήρωση της 30ετίας. **(γ₁)** Οριζόντια ιδιοκτησία η οποία θα είχε συσταθεί σε πολεοδομικά τακτοποιημένο αυθαίρετο κατασκεύασμα κείμενο σε κοινό τμήμα του προαυλίου οικοδομής και με τη σύμπραξη όλων των συγκυρίων θα καταργούνταν αυτοδίκαια και θα απέμενε το θέμα της νομικής τύχης του κατασκευάσματος και ιδίως των ποσοστών συγκυριότητας που θα είχαν παραχωρηθεί από τους συγκύριους στο πρόσωπο αυτού υπέρ του οποίου είχε συσταθεί η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Εάν δε είχε μεταβιβασθεί περαιτέρω θα ανατρεπόταν και η μεταβίβαση αυτής. **(δ₁)** Οριζόντια ιδιοκτησία η οποία θα είχε συσταθεί μετά την πολεοδομική τακτοποίηση του ημιυπαίθριου χώρου και συγχρόνως θα είχε μεταβιβαστεί σε τρίτον θα έπρεπε να ανατρέπεται αυτοδίκαια και ως προς τα δύο σημεία της με σύγχρονη γένεση πληθώρας προβλημάτων (π.χ. ενοχικών αξιώσεων), αφού η σύστασή της απαγορευόταν πλήρως πριν από την πολεοδομική τακτοποίηση του ημιυπαίθριου χώρου. **(ε₁)** Οριζόντια ιδιοκτησία η οποία θα είχε συσταθεί σε πολεοδομικά τακτοποιημένο αυθαίρετο κατασκεύασμα στο δώμα οικοδομής από το μόνο φορέα του δικαιώματος επέκτασης της οικοδομής θα καταργούνταν αυτοδίκαια και θα απέμενε το θέμα της νομικής τύχης του κατασκευάσματος και του αποχωρισμού της επ' αυτού κυριότητας από το ποσοστό συγκυριότητας στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου. **(στ₁)** Υπόγεια αποθήκη η οποία αποτελούσε οριζόντια ιδιοκτησία, μετατράπηκε σε κατοικία και μεταβιβάστηκε σε τρίτον ως οριζόντια ιδιοκτησία – κατοικία θα έπρεπε να αναμεταβιβαστεί αυτοδίκαια στον αρχικό ιδιοκτήτη της αποθήκης και μάλιστα ως αποθήκη.

Όλα αυτά τα ενδεικτικά αναφερόμενα θέματα εμπράγματος δικαίου θα σωρεύονταν με πληθώρα θεμάτων δικαίου του κτηματολογίου και ιδίως της προστασίας των καλόπιστων τρίτων (βλ. άρθρο 13 ν. 2664/1998). Θα σωρεύονταν, επίσης, με θέματα ενοχικού δικαίου και ιδίως με ενοχικές αξιώσεις μεταξύ όσων προέβησαν σε συστάσεις οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών και των συναλλαγέντων τρίτων.

Ανακεφαλαιώνοντας, επιβάλλεται να γίνει δεκτό ότι **με βάση το σήμερα ισχύον δίκαιο** (Άρθρο 24 § 11 εδ. β' ν. 4014/2011) με τη

συμπλήρωση της 30ετίας δεν ανατρέπονται αυτοδίκαια τα συσταθέντα ή μεταβιβασθέντα εμπράγματα δικαιώματα ούτε οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες οι οποίες συστάθηκαν ή μεταβιβάστηκαν κατ' εφαρμογή του άρθρου 23 § 2 περ. στ' ν. 4014/2011.

(β) Κατά τη διάρκεια της 30ετίας εμπράγματα δικαιώματα καθώς και οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες είναι **δυνατό να συσταθούν, μεταβληθούν, μεταβιβάστούν και καταργηθούν κατ' επανάληψη.**

Αποφασιστικής σημασίας, ιδίως για τις συναλλαγές, είναι και **το ερώτημα, αν οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες, αλλά και, γενικότερα, τα εμπράγματα δικαιώματα, τα οποία συνιστώνται και μεταβιβάζονται περαιτέρω επί των τακτοποιηθέντων ακινήτων κατά τη διάρκεια της 30ετίας, θα είναι δυνατό να μεταβιβάστούν περαιτέρω μετά τη συμπλήρωση της 30ετίας, εφόσον φυσικά δεν μεταβληθεί το σήμερα ισχύον νομικό καθεστώς, όπως επίσης και αν μετά τη συμπλήρωση της 30ετίας θα είναι δυνατό να συσταθούν και άλλα εμπράγματα δικαιώματα ή και οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες σε όσα συστάθηκαν ή μεταβιβάστηκαν κατά τη διάρκεια της 30ετίας (π.χ. να καταταμηθεί σε περαιτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες μία οριζόντια ιδιοκτησία η οποία είχε συσταθεί κατά τη διάρκεια της 30ετίας).**

Η διατύπωση του άρθρου 24 § 11 εδ. β' ν. 4014/2011 δημιουργεί από πρώτη ματιά την εντύπωση ότι εξ αντιδιαστολής προς το περιεχόμενο αυτής της ρύθμισης θα μπορούσε να συναχθεί το συμπέρασμα, ότι μετά το χρονικό διάστημα των 30 ετών δεν επιτρέπεται ούτε η μεταβίβαση των οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών ούτε και, γενικότερα, των εμπράγματων δικαιωμάτων τα οποία συστάθηκαν και αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της 30ετίας. Όμως, αυτή η ερμηνεία παραγνώνει σοβαρές παραμέτρους τόσο των προαναφερόμενων ρυθμίσεων όσο και των ενδεχόμενων μεταβολών που θα έχουν υποστεί κατά τη διάρκεια της 30ετίας τόσο οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες όσο και, γενικότερα, τα εμπράγματα δικαιωμάτων επί των ακινήτων με τις πολεοδομικές αυθαιρεσίες.

Παραγνώνει πρώτα – πρώτα το ότι η διάταξη του άρθρου 24 § 11 εδ. β' ν. 4014/2011 είναι ειδική διάταξη και γι' αυτόν το λόγο θα πρέπει να ερμηνεύεται στενά.

Παραγνώνει, επίσης, το ότι η διάταξη του άρθρου 24 § 11 εδ. β' ν. 4014/2011 αφορά ειδικά και μόνο την **κατ' εξαίρεση** σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων **κατά τη διάρκεια της**

30ετίας («... επιτρέπεται για το ίδιο χρονικό διάστημα, κατ' εξαίρεση η μεταβίβαση ή η σύσταση ...»), **όχι δε την τύχη των εμπράγματων δικαιωμάτων για το χρονικό διάστημα μετά τη συμπλήρωση της 30ετίας**. Εάν δε ληφθεί υπόψη ότι για τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων ισχύει η γενική αρχή ότι μετά τη σύστασή τους εξακολουθούν να υφίστανται για όσο χρονικό διάστημα υφίστανται τα ακίνητα επί των οποίων συστάθηκαν, είναι αυτονόητο ότι δεν υφίστατο οποιαδήποτε ανάγκη να ρυθμιστεί η τύχη των εμπράγματων δικαιωμάτων για το χρονικό διάστημα μετά τη συμπλήρωση της 30ετίας και, γι' αυτόν το λόγο δεν υπάρχει οποιαδήποτε ανάγκη ερμηνευτικής προσέγγισης αυτού του θέματος.

Δεν επιτρέπεται, επίσης, να παραγνωρίζεται, ότι κατά τη διάρκεια της 30ετίας όχι μόνο επιτρέπεται να μεταβιβάζονται οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες κατ' επανάληψη αλλά και επιτρέπεται και να γίνονται σ' αυτές τέτοιες μεταβολές ώστε οι τελικά υφιστάμενες οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες να μην έχουν καμία σχέση με τις αρχικές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, στις οποίες έγιναν οι αρχικές αυθαίρετες κατασκευές ή εγκαταστάθηκαν αυθαίρετες αλλαγές χρήσης (π.χ. με μετατροπή της αρχικά «αμιγούς» κάθετης ιδιοκτησίας σε «σύνθετη» κάθετη ιδιοκτησία· με την κατάτμηση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε περισσότερες αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες· με την απόσπαση από μία οριζόντια ιδιοκτησία δωματίου που σχηματίστηκε με το αυθαίρετο κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου και την προσάρτησή του σε διπλανή οριζόντια ιδιοκτησία· με την κατάτμηση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε δύο νέες οριζόντιες ιδιοκτησίες, η μία από τις οποίες περιλαμβάνει αυτοτελή χώρο απαρτιζόμενο από κοινόκτητο και κοινόχρηστο εσωτερικό διάδρομο). Στις περισσότερες από τις προαναφερόμενες περιπτώσεις δημιουργούνται νέα αντικείμενα δικαίου, που δεν είναι καν δυνατό να ανατραπούν. Επί δε αυθαίρετης μεταβολής της χρήσης (π.χ. της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων, η οποία ενσωματώθηκε σε 4 διαμερίσματα) να μην δεν κατεδαφίζεται ο χώρος του οποίου μεταβλήθηκε η χρήση και επιβάλλεται να επανέλθει η αρχική νόμιμη χρήση³²², αλλά και αυτό θα οδηγούσε σε δυσανάλογες δαπάνες και ενδεχόμενα αδύνατες νομικές μεταβολές.

Δεν επιτρέπεται, ακόμη, να παραγνωρίζεται, ότι οι αυθαίρετες κατασκευές ενδέχεται να έχουν ολοκληρωθεί «νόμιμα» κατά τη

³²². Βλ. ΣΤΕ 4601/1996, 5002/1995.

διάρκεια της 30ετίας. Διότι στο άρθρο 24 § 17 εδ. α' - β' ν. 4014/2011 προβλέπεται ρητά: «**17. Στις περιπτώσεις κατασκευών** οι οποίες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου **και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία**, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 5³²³, **επιτρέπεται κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης**. Επιπλέον **επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής**, που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους. **Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών αποπεράτωσης και επισκευής γίνεται ύστερα από έγκριση ...**».

Επίσης, η άποψη ότι μετά τη συμπλήρωση της 30ετίας δεν επιτρέπεται ούτε η μεταβίβαση των οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών ούτε και, γενικότερα, των εμπράγματων δικαιωμάτων τα οποία συστάθηκαν και αποκτήθηκαν κατά τη διάρκεια της 30ετίας, παραγνωρίζει ότι κατ' αυτόν τον τρόπο θα εκμηδενιζόταν παντελώς η αξία των εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και των οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών οι οποίες συστάθηκαν, αποκτήθηκαν, τροποποιήθηκαν, ολοκληρώθηκαν και βελτιώθηκαν κατά τη διάρκεια της 30ετίας, αφού με την προαναφερόμενη ερμηνεία ουσιαστικά θα ετίθεντο εκτός συναλλαγών και θα εκμηδενιζόταν η αξία τους κατά τρόπο καταφανώς αντίθετο, πριν απ' όλα, προς τη συνταγματική επιταγή της προστασίας της ιδιοκτησίας (Συντ. 17 § 1).

Από την άλλη πλευρά, σε καμία περίπτωση δεν είναι δυνατό να αποκλεισθούν ορισμένες μορφές αξιοποίησης των εμπράγματων δικαιωμάτων και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών ακόμη και μετά την πάροδο της 30ετίας, όπως π.χ. η δικαστική αυτούσια διανομή ακινήτου και ο πλειστηριασμός του. Ούτε είναι δυνατό ν' αποκλειστεί η μετά την πάροδο της 30ετίας κληρονομική διαδοχή στα προαναφερόμενα (μεταβιβαστά) εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων καθώς και στις οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες ούτε η μετά την πάροδο της 30ετίας δημιουργία νέων οριζόντιων ιδιοκτησιών με κατάτμηση των αρχικών με διαθήκη.

³²³. **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Η διάταξη αυτή φαίνεται να έρχεται σε αντίθεση προς τη νέα ρύθμιση του άρθρου 23 § 2 ν. 4014/2011, μετά την από 4.12.2012 Π.Ν.Π. (Φ.Ε.Κ. 237 / 5.12.2012), κατά την οποία η εξαίρεση από την απαγόρευση σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματος δικαιώματος ισχύει όχι μόνο μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου αλλά και μετά την καταβολή του 30% του συνολικού προστίμου.

Για όλους αυτούς τους λόγους επιβάλλεται πρώτα – πρώτα να γίνει δεκτό ότι τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων καθώς και οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες που συστάθηκαν ή μεταβιβάστηκαν κατά τη διάρκεια της 30ετίας είναι δυνατό να διατεθούν εκ νέου και μετά τη συμπλήρωση της 30ετίας.

Επιπλέον, για τους ίδιους λόγους και με βάση την επιβαλλόμενη στενή ερμηνεία του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011, κατά την οποία η απαγόρευση αφορά μόνο το τμήμα του ακινήτου επί του οποίου υφίσταται η πολεοδομική παράβαση³²⁴, πρέπει να γίνει δεκτό ότι και μετά τη πάροδο της 30ετίας δεν απαγορεύεται να συσταθούν και να μεταβιβαστούν για πρώτη φορά εμπράγματα δικαιώματα σε τμήματα ακινήτων επί των οποίων δεν υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις, ενώ αυτά τα τμήματα ακινήτων μόνο αποτελούν αντικείμενο της σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων.

Ακόμη, για τους ίδιους λόγους πρέπει να γίνει δεκτό ότι και μετά τη πάροδο της 30ετίας δεν απαγορεύεται να συσταθούν και να μεταβιβαστούν για πρώτη φορά οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες όταν δεν υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις στο αντικείμενο χωριστής κυριότητας της υπό σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, χωρίς να ενδιαφέρουν τα κοινόκτητα και κοινόχρηστα τμήματα του όλου ακινήτου.

Και στις δύο τελευταίες περιπτώσεις, τόσο τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων όσο και οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες είναι δυνατό να διατεθούν και εκ νέου στο χρονικό διάστημα μετά τη συμπλήρωση της 30ετίας.

Πάντως, για λόγους ασφάλειας δικαίου θα έπρεπε να υπάρχουν αντίστοιχες σαφείς ρυθμίσεις.

§ 9. Συμπεράσματα.

Όσα εκτέθηκαν παραπάνω καταδεικνύουν πριν απ' όλα την ατέλεια των διατάξεων που προβλέπουν την απαγόρευση της σύστασης και μεταβίβασης εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών. Καταδεικνύουν, παράλληλα, την αναγκαιότητα, όπως συντάσσονται με μεγάλη προσοχή ρυθμίσεις που αφορούν εμπράγματες έννομες

³²⁴. Βλ. παραπ. § 4, IV, , β' και V.

σχέσεις επί ακινήτων και ειδικά οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες.

Με βάση το άρθρο 23 § 1 ν. 4014/2011 **απαγορεύεται όχι μόνο η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων αλλά και η σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών**. Αυτή δε η απαγόρευση πρέπει να ερμηνευτεί στενά, έτσι ώστε να **απαγορεύεται μόνο η σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών επί ακινήτων με πολεοδομικές αυθαιρεσίες και όχι η ενγένη διάθεση των εμπράγματων δικαιωμάτων καθώς και οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών**, στην οποία περιλαμβάνεται και η αλλοίωση καθώς και η κατάργηση των εμπράγματων δικαιωμάτων.

Η απαγόρευση αφορά τη **σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων όταν πολεοδομικές παραβάσεις υπάρχουν στο αντικείμενο της πράξης σύστασης ή μεταβίβασης εμπράγματου δικαιώματος** (π.χ. στο τμήμα αγροτεμαχίου επί του οποίου συνιστάται δουλεία κυνηγίου υπάρχει αυθαίρετο κυνηγετικό περίπτερο).

Σε σχέση με τη **σύσταση και μεταβίβαση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών κρίσιμο θέμα είναι (α) για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες** το αν υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες **στο τμήμα** («όροφο» ή «διαμέρισμα ορόφου» ή άλλο ισόγειο, υπέργειο ή υπόγειο τμήμα της οικοδομής) **που πρόκειται να αποτελέσει** (επί συστάσεως) **ή αποτελεί** (επί μεταβιβάσεως) **συστατικό στοιχείο της οριζόντιας ιδιοκτησίας και (β) για τις κάθετες ιδιοκτησίες** το αν υπάρχουν πολεοδομικές αυθαιρεσίες **στο κτίσμα που πρόκειται να αποτελέσει** (επί συστάσεως) **ή αποτελεί** (επί μεταβιβάσεως) **συστατικό στοιχείο κάθετης ιδιοκτησίας**. Σε καμία από τις δύο (2) περιπτώσεις δεν ενδιαφέρουν τα κοινά μέρη της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας³²⁵ ή του όλου ακινήτου³²⁶.

³²⁵. Υπενθυμίζεται ότι μία οριζόντια ιδιοκτησία είναι δυνατό να κατατμηθεί σε περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες (π.χ. ένας υπόγειος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων είναι δυνατό, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, να κατατμηθεί σε περισσότερες θέσεις στάθμευσης κάθε μία από τις οποίες αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, στην οποία αντιστοιχεί αφενός ποσοστό συγκυριότητας στα κοινά μέρη του χώρου στάθμευσης και αφετέρου ποσοστό συγκυριότητας στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου.

Ανάλογα ισχύουν όταν μία «αμιγής» κάθετη ιδιοκτησία μετατρέπεται σε «σύνθετη» κάθετη ιδιοκτησία. Βλ. σχετ. παραπ. § 2, II.

Η πολεοδομική τακτοποίηση δεν καθιστά υποχρεωτική ούτε τη σύσταση νέων οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών ούτε την τροποποίηση υφιστάμενων οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών. Σε ορισμένες περιπτώσεις υποχρεωτικές καθίστανται αυτές οι πράξεις όταν επίκειται είτε η τροποποίηση είτε η μεταβίβαση των οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών.

Λόγω της πληθώρας των δυνατών μορφών εμφάνισης των πολεοδομικών παραβάσεων και, συγχρόνως, λόγω της πληθώρας των δυνατών μορφών τόσο οριζόντιων όσο και κάθετων ιδιοκτησιών δεν είναι δυνατή η εξαντλητική παρουσίαση αυτών σε απόλυτο μεταξύ τους συσχετισμό. Επιβάλλεται, λοιπόν, η προσεκτική αξιολόγηση κάθε κατιδίαν περίπτωσης.

Στο νόμο δεν προβλέπεται ρητά, αν μετά τη συμπλήρωση της 30ετίας της επιτρεπτής διατήρησης των τακτοποιηθεισών πολεοδομικών αυθαιρεσιών ανατρέπονται αυτοδίκαια τα εμπράγματα δικαιώματα γενικά και οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες τα οποία συστάθηκαν ή μεταβιβάστηκαν στα ακίνητα με τις τακτοποιηθείσες πολεοδομικές παραβάσεις κατά τη διαδρομή των 30 ετών. Η επιβαλλόμενη απάντηση, όπως αυτή προκύπτει και από το ν. 4014/2011 είναι αρνητική.

Ακόμη, καίτοι δεν προβλέπεται στο νόμο ρητά, ορθό είναι να γίνει δεκτό, ότι και μετά την πάροδο των 30 ετών είναι δυνατό να μεταβιβαστούν περαιτέρω καθώς και να αλλοιωθούν τα εμπράγματα δικαιώματα γενικά καθώς και οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες, τα οποία όλα τους συστάθηκαν ή μεταβιβάστηκαν στα ακίνητα με τις τακτοποιηθείσες πολεοδομικές παραβάσεις κατά τη διαδρομή των 30 ετών.

Τέλος, με βάση και την επιβαλλόμενη στενή ερμηνεία του άρθρου 23 § 1 ν. 4014/2011, κατά την οποία η απαγόρευση αφορά μόνο το τμήμα του ακινήτου επί του οποίου υφίσταται η πολεοδομική παράβαση³²⁷, πρέπει να γίνει δεκτό ότι και μετά τη πάροδο της 30ετίας (α) δεν απαγορεύεται να συσταθούν και να μεταβιβαστούν για πρώτη φορά εμπράγματα δικαιώματα σε τμήματα ακινήτων επί των οποίων δεν υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις και (β) δεν απαγορεύεται να συσταθούν και να μεταβι-

³²⁶. Βλ. παραπ. § 2, V, 2.

³²⁷. Βλ. παραπ. § 4, IV, , β' και V.

βαστούν για πρώτη φορά οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες εάν δεν υφίστανται πολεοδομικές παραβάσεις στο αντικείμενο χωριστής κυριότητας της υπό σύσταση ή μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Μάλιστα, και στις δύο τελευταίες περιπτώσεις, πρέπει να γίνεται δεκτό ότι τόσο τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων όσο και οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες είναι δυνατό να διατεθούν και εκ νέου στο χρονικό διάστημα μετά τη συμπλήρωση της 30ετίας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Βασιλείου Κ.**, Οριζόντια Ιδιοκτησία και Κάθετη Συνιδιοκτησία, Αθήνα 2003.
- Γεωργιάδης Απόστ.**, Εμπράγματο Δίκαιο, 2^η έκδ., Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2010.
- Γεωργιάδου Μαρία**, Το δίκαιο των ακινήτων, 2011.
- Ζέπος Π.**, Η ιδιοκτησία κατ' ορόφους, Αθήνα 1931.
- Ζέπος Π.**, (Γνωμοδ.) Ε.Ε.Ν. 25/1958, 121 επόμε.
- Καλλιμόπουλος Μιχ.** εις **ΕρμΑΚ**, Άρθρα 1002 και 1117, Αθήνα 1973.
- Κανέλλος Χρ.**, Η οροφοκτησία (μετά τον Ν. 1562/85), Αθήνα – Θεσσαλονίκη 1988.
- Καράσης Μαρ.** εις **Γεωργιάδης - Σταθόπουλος**, Α.Κ., τ. V, Εμπράγματο Δίκαιο (Άρθρα 947 – 1117), Αθήνα 1985, Άρθρο 1117.
- Κούσουλα Αικατ.**, Η δημόσια πίστη του Κτηματολογίου, Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2010.
- Κούσουλας Χρ.**, Η οιονεί αυτοδίκαιη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, ΣυμβΕπιθ. 2005, 931 επόμε.
- Κούσουλας Χρ.**, Νομή και κληρονομική διαδοχή, Θεσσαλονίκη 1996.
- Κούσουλας Χρ.**, Το δίκαιο του Κτηματολογίου – Η νομική θεώρηση της «κτηματογράφησης», Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2001.
- Κούσουλας Χρ.**, Εμπράγματο δίκαιο – Πανεπιστημιακές παραδόσεις, 2^η έκδ., Αθήνα – Θεσσαλονίκη 2007.
- Κωνσταντόπουλος Παν.**, Η οροφοκτησία εν Ελλάδι, Αθήνα 1974.
- Κωνσταντόπουλος Παν.**, Σύστασις οριζοντίου ιδιοκτησίας, Ε.Ε.Ν. 32/1965, 696 επ.
- Κωνσταντόπουλος Παν.**, Τινά περί του διφυούς του δικαιώματος της οριζοντίου ιδιοκτησίας, Ε.Ε.Ν. 32/1965, 173 επ.
- Κωστόπουλος Γιάν.**, Προβλήματα που έχουν σχέση με τη σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας και τον κανονισμό των πολυκατοικιών μετά το Ν. 1562/85, Ε.Δ.Π. 1994, 161 επ.

- Λιβάνης Νικόλ.**, Ιδιοκτησία κατ' όροφον, Αθήναι 1973.
- Λιβάνης Νικόλ.**, Ρύθμιση των σχέσεων των οροφοκτητών με απόφαση του δικαστηρίου κατά τον ΑΚ και το Ν. 1562/1985, ΝοΒ 35/1987, 1534 επ.
- Μπαλής Γ.**, Γενικά Αρχαί, 8η έκδ., Αθήναι 1961.
- Μπαλής Γ.**, Εμπράγματον Δίκαιον, 4η έκδ., Αθήναι 1961.
- Μπόσδας Δ.**, Κάθετη οικοδομοκτησία επί συνιδιόκτητου οικοπέδου, ΕλλΔνη 28/1987, 52 επ.
- Μπουρνιάς Απόστ.**, Έννοια, θεωρία, ίδρυσις, περιεχόμενον και αντικείμενον της οριζοντίου ιδιοκτησίας, Αθήναι 1985.
- Μπουρνιάς Απόστ.**, Ο Νόμος 1562/1985 εν συσχετισμώ προς την νομοθεσίαν περί οριζοντίου ιδιοκτησίας, Ε.Δ.Π. 1985, 241 επ. και 1986, 1 επ.
- Παπαστερίου Δημ.**, Εμπράγματο Δίκαιο. I – III, Θεσσαλονίκη 2008.
- Πατσουράκος Ανδρ.**, Η οριζόντια ιδιοκτησία, Αθήναι 1973.
- Σημαντήρας Κωνστ.**, Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, 4^η έκδ. 1988.
- Σόντης Ιωάν.**, Ανέγερση οικοδομής σε παρακείμενα ακίνητα και εμπράγματα συνέπειες – Δύο Γνωμοδοτήσεις, Αρμεν. 35/1981, 188 επ.
- Σπυριδάκης Ιωάν.**, Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, Αθήνα – Κομοτηνή 1996.
- Σταματιάδης Ιωάν.**, Οριζόντιος Ιδιοκτησία, Αθήναι 1970.
- Τούσης Ανδρ.**, Εμπράγματον Δίκαιον, 4η έκδ., Αθήναι 1988.
- Τσετσέκος Φίλ.**, Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία (χωριστή ιδιοκτησία), Γ' Έκδ. Αθήνα 2002.
- Τσούμας Βασ.**, Η διαιρεμένη ιδιοκτησία, Αθήνα 2003.
- Φίλιος Παύλ.**, Εμπράγματο Δίκαιο, 3^η έκδ., Αθήνα – Κομοτηνή 2009.
- Χριστοφιλόπουλος Δημ.**, Κάθετος συνιδιοκτησία, Αθήναι 1976.