



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**ΓΝΩΜΟΔΟΤΗΣΗ υπ' αριθμ. 53/2017  
ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Ε' Τμήματος**

**Συνεδρίαση της 7<sup>ης</sup> Μαρτίου 2017**

**Σύνθεση:**

**Πρόεδρος:** Μεταξία Ανδροβιτσανέα, Αντιπρόεδρος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους.

**Μέλη:** Κωνσταντίνος Γεωργάκης, Δημήτριος Αναστασόπουλος, Ελένη Σβολοπούλου, Δημήτριος Μακαρονίδης, Σταύρος Σπυρόπουλος και Βασίλειος Καραγεώργος, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

**Εισηγητής:** Γεώργιος Γρυλωνάκης, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.(γνώμη χωρίς ψήφο).

**Αριθμός ερωτήματος :** Το υπ αριθμ. πρωτ.624/ Ιανουαρίου 2017 έγγραφο του Υπουργείου Διοικητικής Ανασυγκρότησης ( Γενική Διεύθυνση Οικονομικών & Διοικητικών Υπηρεσιών - Διεύθυνση Προμηθειών, Υποδομών & Διαχείρισης Υλικού – Τμήμα Διαρκή Κώδικα Νομοθεσίας- «Ραπτάρχης» .

**Περίληψη ερωτήματος:** Ερωτάται αν το Εθνικό Κέντρο Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης (Ε.Κ.Δ.Δ.Α.) έχει αποκτήσει την κυριότητα νομή και κατοχή επί της ιδιοκτησίας που αποτελεί τον 7ο όροφο του κτιρίου 4, το οποίο αποτελεί ένα από τα εννέα (9) κτίρια κτιριακού συγκροτήματος που έχουν ανεγερθεί επί ενιαίου οικοπέδου, το οποίο αντιστοιχεί στο υπ' αριθμ. 1γ οικοδομικό τετράγωνο του πρώην Δήμου Ταύρου Αττικής. Το ως άνω κτίριο περιήλθε στην κυριότητα του Ε.Κ.Δ.Δ.Α. με το υπ' αριθμ.25063/1993 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Διονυσίας Παπά- Κοσμοπούλου, καθό χρόνο το κτίριο αυτό αποτελούνταν από το υπόγειο, το ισόγειο και από έξι (6) πάνω από το ισόγειο ορόφους, επί του οποίου (κτιρίου) είχαν

συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες με το υπ' αριθμ.19063/1986 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Σωτηρίου Δραγωνέα, σε μεταγενέστερο δε χρόνο το Ε.Κ.Δ.Δ.Α., κατόπιν σχετικής οικοδομικής άδειας ανήγειρε επί του ίδιου κτιρίου και 7ο όροφο χωρίς να πραγματοποιηθεί τροποποίηση της οικείας συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Τούτο δε, λαμβανομένου επίσης υπόψη ότι στη συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και κανονισμού συγκροτήματος πολυκατοικιών, που αφορά τα εν λόγω κτίρια, δεν γίνεται πανηγυρικά μνεία για σύσταση κάθετων συνιδιοκτησιών.

Επί του ως άνω ερωτήματος το Ε' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως:

### **Ιστορικό**

Από το έγγραφο της υπηρεσίας που υποβάλλει το ερώτημα και τα συνημμένα σε αυτό έγγραφα προκύπτει το ακόλουθο πραγματικό:

1. Με το υπ' αριθμ.19061/1986 συμβόλαιο του συμβολαιογράφου Αθηνών Σωτηρίου Δραγωνέα , μεταγραφμένου στα οικεία βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας, περιήλθε στην εξ αδιαιρέτου κυριότητα αφενός του συνεταιρισμού με την επωνυμία «Αστικός Οικοδομικός Συνεταιρισμός Ανάπλασης Προσφυγικών Πολυκατοικιών ΣΥΝ. Π.Ε.» και αφετέρου του νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου με την επωνυμία « ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΗΣ (ΔΕΠΟΣ)» κατά ποσοστά 382,76 και 617,24 χιλιοστά, αντίστοιχα, ένα οικόπεδο συνολικής έκτασης εννέα χιλιάδων εξακοσίων ογδόντα επτά τετραγωνικών μέτρων (9687 τ.μ.), που βρίσκεται στον προσφυγικό συνοικισμό «ΝΕΑ ΣΦΑΓΕΙΑ» του πρώην Δήμου Ταύρου Αττικής και ταυτίζεται με το υπ' αριθμ. 1γ οικοδομικό τετράγωνο του ίδιου Δήμου, ορίζεται δε από τις οδούς Πειραιώς, Καραϊσκάκη, Κλαζομενών και Θράκης.

2. Οι ως άνω συγκύριοι- οικοπεδούχοι με το υπ' αριθμ. 19062/1986 προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο του ίδιου ως άνω συμβολαιογράφου ανέθεσαν στην κοινοπραξία με την επωνυμία «ΔΕΠΟΣ-ΔΗΜΟΣ ΤΑΥΡΟΥ για την Ανάπλαση Προσφυγικής Περιοχής Ταύρου», ως εργολήπτρια, την αξιοποίηση του ανωτέρω οικοπέδου, με ευθύνη και δαπάνες της ίδιας, με την κατασκευή σε αυτό τεσσάρων

(4) πτερύγων πολυώροφων οικοδομών υπ' αριθμ. 1,2,3,και 4. Η πτέρυγα ένα (1) περιλαμβάνει τέσσερις(4) πολυκατοικίες με καταστήματα και κατοικίες, η πτέρυγα δύο (2) περιλαμβάνει δύο (2) πολυκατοικίες μόνο με κατοικίες, η πτέρυγα τρία (3) περιλαμβάνει δύο (2) πολυκατοικίες μόνο με κατοικίες και η πτέρυγα τέσσερα (4) περιλαμβάνει ένα κτίριο γραφείων- καταστημάτων. Το προαναφερόμενο συγκρότημα ανεγέρθηκε βάσει της υπ' αριθμ. 2728/1986 άδειας ανοικοδόμησης του πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών σε συνδυασμό προς την 1304/1987 άδεια του ίδιου Πολεοδομικού Γραφείου και τα από μηνός Ιουλίου 1985 σχεδιαγράμματα του Πολιτικού Μηχανικού Σταύρου Βαρουτσή που προσαρτώνται στην υπ' αριθμ. 19063/1986 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας του Συμβολαιογράφου Αθηνών Σωτηρίου Δραγωνέα, καθώς επίσης και του από μηνός Ιουλίου 1985 πίνακα συνιδιοκτησίας του ίδιου Πολιτικού Μηχανικού που προσαρτάται στην ίδια ως άνω συμβολαιογραφική πράξη. Με το προαναφερόμενο υπ' αριθμ. 19062/1986 προσύμφωνο και εργολαβικό συμβόλαιο συμφωνήθηκε, μεταξύ άλλων, να παραμείνουν στον οικοπεδούχο Συνεταιρισμό τα 307,38 χιλιοστά εξ' αδιαιρέτου επί του όλου οικοπέδου, τα δε υπόλοιπα 692,62 χιλιοστά εξ' αδιαιρέτου να παραμείνουν μαζί με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που αναλογούν σε αυτά, ως εργολαβικό αντάλλαγμα, στην κυριότητα νομή και κατοχή της Κοινοπραξίας ή στα πρόσωπα που αυτή θα υποδείκνυε. Το προαναφερόμενο κτιριακό συγκρότημα με την υπ' αριθμ. 19063/1986 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού πολυκατοικίας, που έχει μεταγραφεί στα βιβλία μεταγραφών του Υποθηκοφυλακείου Καλλιθέας ( τόμος ΣΧ αρ.76), υπήχθη στις διατάξεις περί οριζοντίου ιδιοκτησίας.

3. Ακολούθως το Ε.Κ.Δ.Δ.Α. με βάση το υπ' αριθμ. 25063/1993 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Διονυσίας Παπά – Κοσμοπούλου που μεταγράφηκε στο Υποθηκοφυλακείο Καλλιθέας (τόμος ΤΚΕ αρ. 449) απέκτησε την κυριότητα νομή και κατοχή των οριζοντίων ιδιοκτησιών που απαρτίζουν το κτίριο τέσσερα (4) της τέταρτης (4ης) πτέρυγας του προαναφερομένου κτιριακού συγκροτήματος, το οποίο (κτίριο) αποτελείται από τον υπόγειο , τον ισόγειο και έξι (6) πάνω από το ισόγειο ορόφους. Μεταγενέστερα το Ε.Κ.Δ.Δ.Α. ανήγειρε με βάση την υπ' αριθμ. 16/1996 οικοδομική άδεια της Διεύθυνσης Πολεοδομίας του (τότε) Δήμου Ταύρου και 7ο όροφο συνολικής επιφάνειας 565,11 τ.μ..

4. Το ερώτημα τίθεται με αφορμή την ανάρτηση των κτηματολογικών πινάκων από το Εθνικό Κτηματολόγιο για τον (ήδη) Δήμο Μοσχάτου-Ταύρου. Κατά την αρχική

διαδικασία υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας, η σχετική δήλωση του Ε.Κ.Δ.Δ.Α. επί, ειδικώς, της ως άνω οριζόντιας ιδιοκτησίας του 7<sup>ου</sup> ορόφου, απορρίφθηκε. Το Ε.Κ.Δ.Δ.Α. υπέβαλε την προβλεπόμενη από τις οικείες διατάξεις ένσταση, με την οποία υποστηρίζει ότι, παρά το γεγονός ότι στο υπ' αριθμ. 19063/1986 συμβόλαιο δεν γίνεται λόγος για σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας, παρά μόνο για σύσταση οριζόντιας, εν τούτοις, και με βάση την παράθεση ρυθμίσεων του ανωτέρω συμβολαίου που αναφέρονται σε ζητήματα λειτουργικής και διαχειριστικής αυτονομίας κάθε κτιρίου που έχουν ανεγερθεί εντός του Ο.Τ. 1γ του (πρώην) Δήμου Ταύρου Αττικής, με το ανωτέρω συμβόλαιο έχει, ως εκ του περιεχομένου των περιλαμβανομένων σε αυτό συμφωνιών, συσταθεί σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία. Κατ' αποτέλεσμα, το Ε.Κ.Δ.Δ.Α. απέκτησε, δυνάμει του προαναφερθέντος υπ' αριθμ. 25063/1993 συμβολαίου, το σύνολο των χώρων του κτιρίου 4 του ως άνω Ο.Τ. και, συνεπώς, είναι ο αποκλειστικός κύριος, νομέας και κάτοχος όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου αυτού.

5. Διαφορετική εκδοχή, υποστηρίζει το Ε.Κ.Δ.Δ.Α., θα είχε ως συνέπεια να θεωρηθεί η οριζόντια ιδιοκτησία του 7<sup>ου</sup> ορόφου ως ανήκουσα στην εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτησία όλων των (ενδεχομένως εκατοντάδων) ιδιοκτητών οριζοντίων ιδιοκτησιών όλων των κτιρίων του Ο.Τ. 1γ του (τέως) Δήμου Ταύρου, με αποτέλεσμα την ανάγκη συναίνεσης όλων των εν λόγω ιδιοκτητών για την οποιαδήποτε τροποποίηση συμβολαιογραφικού εγγράφου, δυνάμει της οποίας θα αναγνωριζόταν η πλήρης και αδιαφιλονίκητη κυριότητα, νομή και κατοχή του Φορέα επί της εν λόγω ιδιοκτησίας του 7<sup>ου</sup> ορόφου.

Ενόψει των ως άνω δεδομένων, υποβλήθηκε το προαναφερόμενο ερώτημα.

#### **Νομοθετικό πλαίσιο.**

6. Στα άρθρα 953, 954, 1002 και 1117 του Α.Κ. ορίζονται τα εξής:

##### **Άρθρο 953**

« Συστατικό

*Συστατικό μέρος πράγματος, που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους δεν μπορεί να είναι χωριστά Αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος.»*

#### **Άρθρο 954**

« Συστατικά του ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου είναι και 1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί στερεά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα, 2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνεχονται με το έδαφος, 3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή, 4. οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν. Συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερσή του ή συναρμώστηκαν σ' αυτό.»

#### **Άρθρο 1002**

« Ιδιοκτησία ορόφου

Κυριότητα χωριστή σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου μπορεί να συσταθεί μόνο με δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου. Όροφοι θεωρούνται και τα υπόγεια καθώς και τα δωμάτια κάτω από τη στέγη.»

#### **Άρθρο 1117**

« Αναγκαία Συγκυριότητα σε περίπτωση ιδιοκτησίας ορόφου

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

7. Στα άρθρα 1,2,8 και 14 του ν. 3741/1929 «Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους» (Α'4) ορίζονται τα εξής:

#### **Άρθρο 1.**

1) Αναγνωρίζεται η διηρημένη κατ' ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία επί του αυτού οικοδομήματος.

2) Όροφοι θεωρούνται και τα υπόγεια ως και τα αμέσως υπό την στέγην δωμάτια.»

#### **Άρθρο 2**

1) Αδιαίρετος είναι η ιδιοκτησία, επί του εδάφους, των θεμελίων, των πρωτοτοίχων, της στέγης, των καπνοδόχων, των αυλών, φρεάτων, ανελκυστήρων, βόθρων, εγκαταστάσεων κεντρικής θερμάνσεως, και παντός άλλου πράγματος χρησιμεύοντος προς κοινήν των ιδιοκτητών χρήσιν.

2) Αι ισχύουσαι γενικαί περί μεσοτοιχίας διατάξεις εφαρμόζονται και εις τους κοινούς μεταξύ των διαμερισμάτων του αυτού ορόφου τοίχους.

3) Αγωγή προς διαίρεσιν των αδιαιρέτων ως άνω πραγμάτων επιτρέπεται μόνον μετά πλήρη καταστροφήν του οικοδομήματος ή κατά τα 3/4 της αξίας αυτού.»

#### **Άρθρο 8.**

« 1. Το δικαίωμα της επεκτάσεως της οικοδομής είτε προς τα άνω δια προσθήκης νέου ορόφου, είτε προς τα κάτω δι' ανορύξεως υπογείου, ανήκει από κοινού εις πάντας τους συνιδιοκτήτας του εδάφους, οίτινες δύνανται κατόπιν κοινής αυτών εγγράφου συμφωνίας να προβώσιν εις την εκτέλεσιν των ως ανωτέρω εργασιών. Ως επέκτασις δεν θεωρείται η τοποθέτησις σκιάδος καλυπτούσης το ηλιακόν δώμα (ηλιακτών).

2. Εν περιπτώσει αδυναμίας ή αδικαιολογήτου δυστροπίας ενός ή πλειόνων, συνιδιοκτητών δύναται ο εις ή οι λοιποί να προβώσι δι' ιδίων εξόδων εις την τοιαύτην επέκτασιν, οπότε η νέα προσθήκη θ' ανήκη αποκλειστικώς εις τους οικοδομήσαντας, υποχρεουμένους να καταβάλωσι προς τον αρνούμενον συνιδιοκτήτην προ πάσης ενεργείας της εργασίας το εις αυτόν αναλογούν μέρος της αξίας της συνιδιοκτησίας του.»

#### **Άρθρο 14.**

« Η δια του παρόντος αναγνωριζομένη κατ' ορόφους ή διαμερίσματα τούτων διηρημένη ιδιοκτησία, χωρεί μόνον εφ' όσον υπάρξη περί αυτής ρητή συμφωνία ή πράξις τελευταίας βουλήσεως.»

8. Τέλος στα άρθρα 1 και 2 του ν.δ. 1024/1971 «Περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου». (Α' 232).

#### **Άρθρον 1.**

« 1. Εν τη εννοία του άρθρου 1 του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικος δύναται να συσταθή διηρημένη ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ανήκοντος εις ένα ή πλείονας ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων, επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων.

2. Η προηγούμενη παράγραφος 1 εφαρμόζεται μόνο επί οικοπέδων κειμένων εντός σχεδίων πόλεων, εντός ορίων οικισμών προ του 1923, καθώς και εντός

ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, που καθορίζονται βάσει του από 24.4.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει. Συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών σε οικόπεδα, που βρίσκονται μέσα στους ανωτέρω οικισμούς, που έγιναν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, είναι έγκυρες, εκτός αν κηρύχθηκαν άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.»

## **Άρθρον 2.**

« Διηρημένη ιδιοκτησία επί των περιπτώσεων των προβλεπόμενων υπό του Ν. 3741/1929 "περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους" ή του παρόντος, συνιστάται είτε δια δικαιοπραξίας εν ζωή ή αιτία θανάτου του κυρίου του οικοπέδου είτε δια συμβάσεως των τυχόν συγκυρίων αυτού.»

## **Ερμηνεία και εφαρμογή διατάξεων.**

9. Η διαιρεμένη, δηλαδή η χωριστή ιδιοκτησία επί ενιαίου οικοπέδου, ως θεσμός, εμφανίζεται υπό τις μορφές της οριζόντιας και της κάθετης ιδιοκτησίας. Η οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία ή ιδιοκτησία κατ' ορόφους διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ και 1 επ. του ν. 3741/1929, και συνιστά ξεχωριστή μορφή κυριότητας σε ορισμένο ακίνητο, η οποία συντίθεται από δύο στοιχεία και συγκεκριμένα το μεν από την αποκλειστική κυριότητα σε όροφο οικοδομής που έχει ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθεί καθώς και σε διαμέρισμα αυτού, το δε από την αναγκαστική συνιδιοκτησία στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου, όπως λ. χ. του οικοπέδου. Η κάθετη ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία διέπεται από τις διατάξεις του ν.δ. 1024/1971 καθώς επίσης και από τις ανωτέρω αναφερόμενες και αποτελεί χωριστή κυριότητα σ' ένα από περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα ή τμήματός του, τα οποία έχουν ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθούν επί ενιαίου οικοπέδου. Χαρακτηριστικά στοιχεία της κάθετης συνιδιοκτησίας είναι η ύπαρξη αποκλειστικής κυριότητας σε ένα από τα δύο τουλάχιστον αυτοτελή οικοδομήματα ή τμήματός του καθώς και η αναγκαστική συνιδιοκτησία, κατ' ανάλογη ιδανική μερίδα, τόσο στο ενιαίο οικόπεδο, όσο και στα υπόλοιπα κοινά μέρη. ( Α.Π.1832/2014, Α.Π. 2037/1990, Εφ.Αθ. 443/1998, Εφ.Αθ. 6635/1995- ΝΟΜΟΣ). Περαιτέρω, η κάθετη συνιδιοκτησία διακρίνεται σε γνήσια (άλλως αμιγή ή απλή), κατά την οποία κάθε οικοδόμημα του ενιαίου οικοπέδου έχει αυτοτέλεια χωρίς να διαιρείται σε οριζόντιες ιδιοκτησίες και σε μη γνήσια (άλλως μη αμιγή ή σύνθετη), κατά την οποία τα οικοδομήματα του ενιαίου οικοπέδου χωρίζονται και οριζοντίως σε ορόφους ή

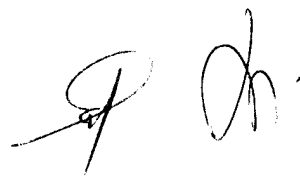


διαμερίσματα, οπότε συνυπάρχει κάθετη ιδιοκτησία και οριζόντια ιδιοκτησία (Α.Π.1832/2014, Εφ.Πειρ.629/2012, Εφ.Αθ.443/1998 Εφ.Αθ.6635/1995, ΝΟΜΟΣ, Χ.Κα νέλλου, Η Οροφοκτησία σελ.144, Ι. Σπυριδάκη, Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας, 1996 σελ. 5, παρ.1.2.3.).

**10.** Η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας προϋποθέτει την ύπαρξη δύο τουλάχιστον αυτοτελών οικοδομημάτων (κατασκευασμένων, κατασκευαζόμενων, ή σχεδιαζόμενων να κατασκευαστούν) χωρεί δε, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.Δ./τος 1024/1971 με σύμβαση μεταξύ του κυρίου του όλου οικοπέδου και του αποκτώντος ή μεταξύ των συγκυρίων αυτού, που υπόκειται στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και μεταγραφή, χωρίς να απαιτείται η χρήση πανηγυρικών εκφράσεων, αλλά η σχετική βούληση των προαναφερομένων μπορεί να συναχθεί από διάφορα στοιχεία του όλου περιεχομένου της συμβάσεως, μεταξύ των οποίων είναι λ.χ. ο χωρισμός του ενιαίου οικοπέδου σε τμήματα και ο προσδιορισμός του κάθε τμήματος, που περιέρχεται στην αποκλειστική χρήση κάθε συνιδιοκτήτη (Α.Π. 1832/2014, ΑΠ56/2011, Εφ.Αθ. 443/1998 – ΝΟΜΟΣ, Ι. Σπυριδάκη, ό.π σελ. 93 παρ. 44.3) όχι όμως και με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, (Α.Π. 1832/2014, Α.Π. 56/2011, Α.Π. 630/2006, Α.Π. 2037/1990- ΝΟΜΟΣ).

**11.** Κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας, η οποία απαρτίσθηκε από την Πρόεδρο του Τμήματος και τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους, Κωνσταντίνο Γεωργάκη, Ελένη Σβολοπούλου, Δημήτριο Μακαρονίδη, Σταύρο Σπυρόπουλο και Βασίλειο Καραγεώργο, προς την οποία συντάχθηκε και ο Πάρεδρος Γεώργιος Γρυλωνάκης, επί κάθετης ιδιοκτησίας (γνήσιας και μη γνήσιας), το δικαίωμα επέκτασης κάθε αυτοτελούς οικοδομήματος (σε ύψος και βάθος) είναι αυτοτελές και ανήκει, κατά παρέκκλιση από τη διάταξη του άρθρου 8 παρ. 1 ν. 3741/1929, αποκλειστικώς, ελλείψει και αντίθετης συμβατικής ρύθμισης όλων των συνιδιοκτητών του οικοπέδου, στον ιδιοκτήτη ή στους συνιδιοκτήτες του ή στους οροφοκτήτες του (του συγκεκριμένου αυτού οικοδομήματος) και όχι και στους ιδιοκτήτες του άλλου ή των άλλων αυτοτελών οικοδομημάτων (Εφ. Αθ. 443/1998- ΝΟΜΟΣ, Ι. Σπυριδάκη, ό.π σελ.340 παρ.113, Κ. Βασιλείου, Κάθετη συνιδιοκτησία, 1985, σελ. 152). Στην περίπτωση (έγκυρης) σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας ο συνιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να καλύψει, με την ανέγερση οικοδομής στο καθορισμένο γι αυτόν τμήμα του ενιαίου (κοινού) οικοπέδου, τόση επιφάνεια όση αναλογεί στο συμβατικά καθορισμένο ποσοστό συγκυριότητάς του στο όλο κοινό οικόπεδο, καθώς επίσης και να

χρησιμοποιήσει, εάν δεν υπάρχει αντίθετη συμφωνία, το συντελεστή δόμησης, που αναλογεί στην ιδιοκτησία του, σύμφωνα με τις σχετικές πολεοδομικές διατάξεις. (Α.Π.421/97, Α.Π.1046/1991 – ΝΟΜΟΣ). Η υπέρβαση εκ μέρους ορισμένου συνιδιοκτήτη του αναλογούντος ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου ή του αναλογούντος συντελεστή δόμησης στο ποσοστό συνιδιοκτησίας του επί του κοινού οικοπέδου προσβάλλει το δικαίωμα ανοικοδόμησης άλλου συνιδιοκτήτη, στο βαθμό που ματαιώνει ή περιορίζει το δικαίωμα αυτό. Τούτο, διότι το κοινό οικόπεδο, παρά την κάθετη διαίρεση, παραμένει ενιαίο και από πολεοδομική άποψη ( Α.Π. 421/1997, Εφ.Αθ.443/1998, Εφ.Αθ.145/1990-ΝΟΜΟΣ) και, συνεπώς, τόσο το ποσοστό κάλυψης όσο και ο συντελεστής δόμησης υπολογίζονται βάσει των στοιχείων του όλου οικοπέδου. Συνέπεια της εν λόγω υπέρβασης, έστω και αν αυτή πραγματοποιήθηκε με νόμιμη οικοδομική άδεια, (Α.Π 25/1999, Εφ.Αθ. 629/2012 – ΝΟΜΟΣ), είναι η θεμελίωση υπέρ του συνιδιοκτήτη που ζημιώνεται από την υπέρβαση αυτή, δικαιώματος να απαιτήσει την κατεδάφιση κατά το μέτρο που διαπιστώνεται η υπέρβαση ή, σε περίπτωση αδυναμίας κατεδάφισης, αποζημίωση ανάλογη προς τη ζημία που υπέστη. (Α.Π. 538/1999, Α.Π. 1046/1991 Εφ.Αθ. 600/1997-ΝΟΜΟΣ). Σε περίπτωση επέκτασης κάθετης συνιδιοκτησίας καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του κοινού οικοπέδου του συγκυρίου που πραγματοποιεί την επέκταση, ο θιγόμενος από την υπέρβαση αυτή συνιδιοκτήτης του κοινού οικοπέδου ως κύριος ή συγκύριος αυτοτελούς οικοδομήματος ή ορόφου ή διαμερίσματος αυτού, πέραν των προαναφερομένων δικαιωμάτων, δηλαδή της επιδίωξης κατεδάφισης του καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης ανεγερθέντος κτίσματος ή διεκδίκησης αποζημίωσης, δεν θεμελιώνει και δικαίωμα συγκυριότητας επί του εν λόγω κτίσματος κατά το ποσοστό που εθίγη ο συντελεστής δόμησης που του ανήκε ως συγκυρίου του όλου κοινού οικοπέδου. Τούτο, διότι, όπως προαναφέρθηκε, το δικαίωμα επέκτασης κάθε αυτοτελούς οικοδομήματος (σε ύψος και βάθος) είναι αυτοτελές και ανήκει, αποκλειστικώς, ελλείψει και αντίθετης συμβατικής ρύθμισης όλων των συνιδιοκτητών του οικοπέδου, στον ιδιοκτήτη ή στους συνιδιοκτήτες του ή στους οροφокτήτες του ( του συγκεκριμένου αυτού οικοδομήματος) και όχι και στους ιδιοκτήτες των άλλων (ή του άλλου) αυτοτελών οικοδομημάτων, μόνη δε η υπέρβαση του συντελεστή δόμησης κατά την επέκταση ορισμένου αυτοτελούς οικοδομήματος εκ μέρους ιδιοκτήτη ή συνιδιοκτήτη ή ιδιοκτήτη διαμερίσματος αυτού εις βάρος



ιδιοκτήτη ή συνιδιοκτήτη ή ιδιοκτήτη διαμερίσματος άλλου αυτοτελούς οικοδομήματος κάθετης συνιδιοκτησίας, δεν αποτελεί νόμιμο λόγο απόκτησης αυτοδικαίως εκ μέρους του τελευταίου ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του κτίσματος που αφορά η επέκταση, ανάλογου προς τον συντελεστή δόμησης που χρησιμοποιήθηκε εις βάρος του.

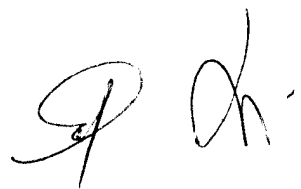
**13.** Περαιτέρω, κατά την αρχή της ειδικότητας που διέπει τα εμπράγματα δικαιώματα και υπαγορεύεται από την ίδια τη φύση του εμπράγματος δικαιώματος αλλά και από την ανάγκη της ασφάλειας των συναλλαγών, το μεν εμπράγματο δικαίωμα αποκτάται μόνο σε ατομικά ορισμένο πράγμα η δε εμπράγματη δικαιοπραξία παράγει την ενέργειά της μόνο αν αφορά επίσης ορισμένο πράγμα. Η ως άνω αρχή, όσον αφορά τα ακίνητα, ικανοποιείται με την ακριβή περιγραφή τους στον οικείο τίτλο καθώς επίσης και με τις ρυθμίσεις των σχετικών διατάξεων για τη μεταγραφή ή την εγγραφή στα οικεία βιβλία, οι οποίες απαιτούν συγκεκριμένο προσδιορισμό του ακινήτου που αποτελεί αντικείμενο της σύμβασης, της διεκδίκησης ή της κατάσχεσης (βλ. Α. Γεωργιάδη, Εγχειρίδιο Εμπραγμάτου Δικαίου, σελ. 121). Ειδικότερα σχετικά με την καταχώριση ακινήτου στα κτηματολογικά βιβλία του οικείου κτηματολογικού γραφείου, η εφαρμογή της αρχής της ειδικότητας λαμβάνει ιδιαίτερη μορφή με τη πρόσδοση σε κάθε ακίνητο ιδιαιτέρου Κωδικού Αριθμού Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.), κάθε ψηφίο του οποίου προσδιορίζει συγκεκριμένη πληροφορία ως προς το καταχωριζόμενο ακίνητο. Συγκεκριμένα τα δύο πρώτα ψηφία του Κ.Α.Ε.Κ. προσδιορίζουν το Νομό στον οποίο βρίσκεται το γεωτεμάχιο, τα επόμενα τρία ψηφία το Δήμο ή Δημοτικό Διαμέρισμα κλπ, τα αμέσως επόμενα δύο ψηφία τον «κτηματολογικό τομέα»(πχ. συνοικία), το δύο προτελευταία ψηφία την «κτηματολογική ενότητα»(πχ. οικοδομικό τετράγωνο) και τέλος τα τελευταία τρία ψηφία τον αύξοντα αριθμό του γεωτεμαχίου εντός της ενότητας (πχ. οικόπεδο ή αγροτεμάχιο). Ο αριθμός μετά την πρώτη κάθετο δηλώνει τον αριθμό της κάθετης ιδιοκτησίας, αν έχει συσταθεί επί των κτισμάτων του γεωτεμαχίου και ο αριθμός μετά την δεύτερη κάθετο προσδιορίζει τον αριθμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας, εφόσον έχει συσταθεί τέτοια [βλ Εφ.Αθ. (Μον) 2375/2016 - ΝΟΜΟΣ].

**14.** Σύμφωνα με τη γνώμη του Νομικού Συμβούλου Δημητρίου Αναστασόπουλου, που μειοψήφησε, πρέπει να γίνουν δεκτά τα εξής:

α. Με βάση τα στοιχεία του ιστορικού του ερωτήματος έγινε δεκτό (και από την πλειοψηφούσα γνώμη) ότι, παρά την ανυπαρξία ρητά διατυπωθείσης βουλήσεως από τα ενδιαφερόμενα και συμπράττοντα στις σχετικές δικαιοπραξίες μέρη (λ.χ. εργολαβικό, σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας), έχει συντελεσθεί, αναφορικά με την περί ης το ερώτημα πολυκατοικία, σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας. Τούτου έπεται ότι αναφορικά με τα ζητήματα που τίθενται με το ερώτημα και ειδικότερα ως προς το ζήτημα της νόμιμης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε οικοδόμημα της κάθετης, αρμόδια και κρίσιμη νομοθεσία καθίσταται αυτόχρονα (και αυτονόητα) η νομοθεσία περί καθέτου ιδιοκτησίας (Ν.Δ. 1024/1971). Υπενθυμίζεται συνοπτικά ότι με το θεσμό της κάθετης ιδιοκτησίας εισάγεται η δυνατότητα να γίνει εφαρμογή του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας σε αυτοτελή οικοδομήματα επί ενιαίου οικοπέδου (εναργής περιγραφή στην Εφ.Θεσσαλ. 2041/2012 και με παραπομπή σε νομολογία Α.Π.)

β. Με βάση τις προβλέψεις του άρθρου 2 του κατά τα ως άνω κρίσιμου εν προκειμένω Ν.Δ. 1024/1971, σύσταση “διηρημένης” ιδιοκτησίας είτε με την έννοια του Ν.3741/1929 περί οριζοντίου ιδιοκτησίας είτε με την έννοια του ιδίου του Ν.Δ. περί καθέτου ιδιοκτησίας, μπορεί να χωρήσει με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου του κυρίου του οικοπέδου ή με σύμβαση των συγκυρίων του οικοπέδου. Η διάταξη αυτή μέσω της ρητής αναφοράς και του επιγραμματικού ορισμού εκείνων που δικαιούνται να συμβληθούν, εισάγει δικαιοπρακτικό τύπο και δεν αποτελεί ενδοτικό δίκαιο που μπορεί να μεταβληθεί με τη βούληση των μερών (λ.χ. να συμβληθούν έτεροι με έτερες ιδιότητες).

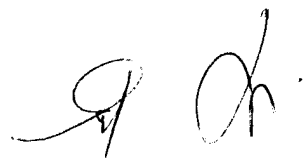
γ. Όπως προκύπτει και πάλι από το δοθέν ιστορικό, οι αρχικώς δικαιοπρακτήσαντες (οικοπεδούχοι και εργολήπτρια κοινοπραξία) συμφώνησαν την ανέγερση κτιριακών συγκροτημάτων (πολυκατοικιών) επί ενιαίου οικοπέδου, ενώ στις εν λόγω προς ανέγερσιν πολυκατοικίες συστάθηκαν οριζόντιες ιδιοκτησίες με χωριστή πράξη (συμβόλαιο) σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών. Σύμφωνα με το ίδιο ιστορικό το Ε.Κ.Δ.Α.Α., απέκτησε σε μεταγενέστερο στάδιο την κυριότητα όλων των αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών (έξι όροφοι) σε μια εκ των εν λόγω πολυκατοικιών, ενώ στη συνέχεια ανήγειρε στην ίδια πολυκατοικία έναν επιπλέον έβδομο όροφο.



δ. Με τις προεκτεθείσες διατάξεις και ειδικότερα από το άρθρο 2 του Ν.Δ. 1024/1971 ορίζεται ρητά το ποιός δικαιούται να προβεί σε σύσταση αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας (κάθετης ή οριζόντιας) στην περίπτωση που σύμφωνα με τη βούληση των μερών ενεργοποιείται ο θεσμός της κάθετης ιδιοκτησίας. Ήδη οι οικοπεδούχοι, όπως η βούλησή τους προκύπτει από τις σχετικές δικαιοπραξίες, προέβησαν σε συμμόρφωση με τις επιταγές του ως άνω άρθρου σε σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας. Συγχρόνως συνέστησαν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες στην περί ης το ερώτημα πολυκατοικία που ήταν ένα από τα οικοδομήματα της κάθετης ιδιοκτησίας. Με βάση αυτά τα δεδομένα είναι προφανές, σύμφωνα με τη μειοψηφούσα γνώμη, ότι κάθε μεταγενέστερη πράξη ή ενέργεια στην εν λόγω πολυκατοικία, όπως η κατασκευή νέου ορόφου και σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σ' αυτόν, πρέπει να υπακούει στις ίδιες διατάξεις του ως άνω άρθρου 2 του Ν.Δ. 1024/1971 όπου ρητά ορίζεται ότι νομίμως δικαιοππρακτούντες είναι ο οικοπεδούχος ή οι συγκύριοι του οικοπέδου. Το (τυχαίο) γεγονός της κυριότητας από ένα πρόσωπο όλων των λοιπών οριζόντιων ιδιοκτησιών της πολυκατοικίας δεν μεταβάλλει εις ουδέν την υποχρέωση εφαρμογής των ως άνω μη ενδοτικού δικαίου διατάξεων οσάκις, όπως εν προκειμένω, τίθεται ζήτημα νομίμου συστάσεως νέας οριζόντιας ιδιοκτησίας στην ίδια πολυκατοικία.

**15.** Με βάση όσα γίνονται ανωτέρω ερμηνευτικώς δεκτά και ενόψει των δεδομένων του ιστορικού του ερωτήματος συνάγεται, καθ' ερμηνεία των δηλώσεων βουλήσεως των συμβαλλομένων μερών, ότι με την υπ' αριθμ. 19063/1986 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού συγκροτήματος πολυκατοικιών του Συμβολαιογράφου Αθηνών Σωτηρίου Δραγωνέα συμφωνήθηκε ουσιαστικά μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συγκυρίων του οικοπέδου, παρά το ότι δεν αναφέρεται πανηγυρικά στο συμβόλαιο αυτό, η σύσταση εννέα μελλουσών τότε να ανεγερθούν κάθετων ιδιοκτησιών (πολυώροφων οικοδομών) που συναποτελούν μετά την ανέγερσή τους το όλο κτιριακό συγκρότημα, κατανεμημένων σε τέσσερις πτέρυγες επί του περιγραφόμενου στο συμβόλαιο αυτό οικοπέδου με αναφορά ως προς τη θέση, τα όρια και το εμβαδόν του στα από μηνός Ιουλίου 1985 σχεδιαγράμματα του Πολιτικού Μηχανικού Σταύρου Βαρουσλή, που προσαρτώνται στην προαναφερόμενη πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού συγκροτήματος πολυκατοικιών του ίδιου ως άνω Συμβολαιογράφου. Η ανέγερση των εν λόγω πολυώροφων οικοδομών, που περιγράφονται στην εν λόγω

συμβολαιογραφική πράξη κατά τα ειδικότερα χαρακτηριστικά τους (διαστάσεις όροφοι κ.λπ. ) έχει πραγματοποιηθεί επί σαφώς οριοθετημένων και τοπογραφικά αποτυπωμένων τμημάτων του όλου οικοπέδου, όπως αναμφισβήτητα προκύπτει από την υπ' αριθμ. 19063/1986 συμβολαιογραφική πράξη, από τα προσαρτώμενα σε αυτήν από μηνός Ιουλίου 1985 σχεδιαγράμματα του Πολιτικού Μηχανικού Σταύρου Βαρουτσή, καθώς και από τον επίσης προσαρτώμενο στην αυτή ως άνω συμβολαιογραφική πράξη από μηνός Ιουλίου 1985 πίνακα συνιδιοκτησίας του ίδιου Πολιτικού Μηχανικού. Τα προαναφερόμενα ισχύουν, βεβαίως, και για την 4η πτέρυγα του υπόψη κτιριακού συγκροτήματος που αποτελείται μόνο από το υπ' αριθμ. 4 κτίριο. Το σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών που συναπαρτίζουν το εν λόγω κτίριο, όπως αυτές περιγράφονται στο υπ' αριθμ. 19063/1986 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Αθηνών Σωτηρίου Δραγωνέα, περιήλθε στην αποκλειστική κυριότητα νομή και κατοχή του Ε.Κ.Δ.Δ.Α. με το υπ' αριθμ. 25063/1993 αγοραπωλητήριο συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Διονυσίας Παπά-Κοσμοπούλου, επί του οποίου (κτιρίου) μεταγενέστερα το Ε.Κ.Δ.Δ.Α. ανήγειρε και 7ο όροφο, με βάση την υπ' αριθμ. 2728/1986 άδεια ανοικοδόμησης του Πολεοδομικού Γραφείου Αθηνών σε συνδυασμό προς την 1304/1987 άδεια του ίδιου Πολεοδομικού Γραφείου. Η ανέγερση, κατά τα ως άνω, του 7ου ορόφου επί της, κατά το άρθρο 2 παρ1 του ν. 3741/1929, κοινόχρηστης και κοινόκτητης στέγης του 6ου ορόφου καθιστά κύριο το Ε.Κ.Δ.Δ.Α. επί του εν λόγω ορόφου, υπό την ιδιότητά του ως αποκλειστικού κυρίου όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών που συναποτελούν το υπόψη κτίριο 4, χωρίς, όμως, ο εν λόγω όροφος να αποτελεί αυτοτελώς οριζόντια ιδιοκτησία, δοθέντος ότι δεν συνέτρεξε νόμιμος λόγος σύστασής της, η δε τυχόν επίκληση χρησικτησίας του Ε.Κ.Δ.Δ.Α. επί του ορόφου αυτού δεν αποτελεί επιτρεπτό λόγο σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας με αντικείμενο τον εν λόγω όροφο. Η, κατά τα ως άνω απόκτηση κυριότητας εκ μέρους του Ε.Κ.Δ.Δ.Α. επί του 7ου ορόφου επήλθε, αδιαφόρως αν ο όροφος αυτός ανεγέρθηκε με υπέρβαση ή όχι του ποσοστού συντελεστή δόμησης που ανήκε στο ποσοστό συνιδιοκτησίας του συνόλου των υφιστάμενων οριζοντίων συνιδιοκτησιών του κτιρίου 4 επί του όλου οικοπέδου του κτιριακού συγκροτήματος, δοθέντος ότι και στην υποθετική περίπτωση που υπήρξε υπέρβαση του συντελεστή δόμησης εις βάρος των λοιπών συγκυρίων του κοινού οικοπέδου, οι συγκύριοι αυτοί δεν θεμελιώνουν δικαίωμα συγκυριότητας επί του ως άνω ορόφου κατά ποσοστό ανάλογο προς εκείνο που



αντιστοιχεί σε καθένα από αυτούς επί του συντελεστή δόμησης που αφορά η υπέρβαση. Για να αποκτήσει εν προκειμένω μορφή οριζόντιας ιδιοκτησίας ο 7ος όροφος, απαιτείται, κατά τη γνώμη της πλειοψηφίας, ενόψει και της αρχής της ειδικότητας, τροποποίηση της υπ' αριθμ. 19063/1986 συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας του κτιρίου 4 εκ μέρους του Ε.Κ.Δ.Δ.Α., ως αποκλειστικού κυρίου νομέα και κατόχου του συνόλου των υφισταμένων οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου αυτού, με μονομερή δήλωση βούλησης του Ε.Κ.Δ.Δ.Α. ενώπιον συμβολαιογράφου και ταυτόχρονη ανακατανομή των ποσοστών συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου και στα λοιπά κοινά μέρη, εντός, βεβαίως, του ορίου του ποσοστού συνιδιοκτησίας, το οποίο βάσει των υφιστάμενων συμβατικών ρυθμίσεων διαθέτει το σύνολο των υπαρχουσών οριζόντιων συνιδιοκτησιών του κτιρίου 4 επί των κοινόχρηστων και κοινόκτητων μερών του όλου κτιριακού συγκροτήματος. Εξάλλου, δυνατότητα ανακατανομής των ποσοστών συνιδιοκτησίας κ.λπ. σε περίπτωση δημιουργίας περισσότερων οριζόντιων ιδιοκτησιών παρέχει στον κύριο ή συγκύριο ορισμένης οριζόντιας συνιδιοκτησίας και η υπ' αριθμ. 19063/1986 "πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμός συγκροτήματος πολυκατοικιών", στη σελίδα 387 της οποίας αναφέρεται επί λέξει: «....Ο κύριος ή οι τυχόν περισσότεροι συγκύριοι μιας διαιρεμένης ιδιοκτησίας έχουν δικαίωμα να την επιμερίσουν με τέτοιο τρόπο, ώστε να δημιουργηθούν από μια αδιαίρετη ιδιοκτησία περισσότερες ξεχωριστές. Αυτός όμως ο επιμερισμός δεν πρέπει να θίγει την ασφάλεια της πολυκατοικίας ούτε να αλλοιώνει την εσωτερική και εξωτερική εμφάνιση των κοινοχρήστων χώρων, ενώ πρέπει οι απαιτούμενες τροποποιήσεις στον παρόντα κανονισμό και στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας να γίνονται με βάση σχετικές αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης...» Για την ταυτότητα του νομικού λόγου το ως άνω δικαίωμα τροποποίησης του κανονισμού υφίσταται και στη περίπτωση ανέγερσης με νόμιμη οικοδομική άδεια και δημιουργίας νέας οριζόντιας ιδιοκτησίας εκ μέρους ενός ή περισσότερων συγκυρίων ορισμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας πολυώροφης οικοδομής, πολύ δε περισσότερο εκ μέρους του αποκλειστικού κυρίου, όπως εν προκειμένω του Ε.Κ.Δ.Δ.Α., του συνόλου των υφιστάμενων οριζόντιων ιδιοκτησιών της πολυώροφης οικοδομής, (κτιρίου 4).

### **Απάντηση**

16. Κατ' ακολουθία των προεκτεθέντων, στο ερώτημα που υποβλήθηκε αρμόζει, κατά τη γνώμη που πλειοψήφησε στο Τμήμα, η απάντηση ότι:

α) Με την υπ' αριθμ. 19063/1986 πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού συγκροτήματος πολυκατοικιών του Συμβολαιογράφου Αθηνών Σωτηρίου Δραγωνέα συμφωνήθηκε ουσιαστικά, παρά το ότι δεν γίνεται ρητή αναφορά περί τούτου, η σύσταση εννέα (9) μελλουσών τότε να ανεγερθούν κάθετων ιδιοκτησιών ( αυτοτελών πολυώροφων οικοδομών, μεταξύ των οποίων και το κτίριο 4), οι οποίες συναποτελούν μετά την ανέγερσή τους το όλο κτιριακό συγκρότημα, και κατανέμονται σε τέσσερις πτέρυγες επί ενιαίου οικοπέδου που αποτελεί το Ο.Τ. 1γ' του (πρώην) Δήμου Ταύρου Αττικής.

β) Η κυριότητα του Ε.Κ.Δ.Δ.Α., ως αποκλειστικού κυρίου επί του συνόλου των επιμέρους οριζοντίων ιδιοκτησιών που συναποτελούν το κτίριο 4 του υπόψη κτιριακού συγκροτήματος, εκτείνεται και επί του 7ου ορόφου που ανεγέρθηκε μεταγενέστερα με σχετική οικοδομική άδεια πάνω από τον 6ο όροφο του εν λόγω κτιρίου, χωρίς ο 7ος αυτός όροφος να αποτελεί χωριστή οριζόντια ιδιοκτησία. Για τη σύσταση του προαναφερομένου ορόφου ως μιας ή περισσοτέρων οριζόντιων ιδιοκτησιών, απαιτείται σχετική τροποποίηση της υπ' αριθμ. 19063/1986 πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και κανονισμού συγκροτήματος πολυκατοικιών του Συμβολαιογράφου Αθηνών Σωτηρίου Δραγωνέα με μονομερή δήλωση του Ε.Κ.Δ.Δ.Α. ενώπιον συμβολαιογράφου και μεταγραφή, η οποία (τροποποίηση) θα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, και ανακατανομή των ποσοστών συνιδιοκτησίας επί του κοινού οικοπέδου και των λοιπών κοινών μερών μεταξύ όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου 4, εντός του ορίου του συνολικού ποσοστού συνιδιοκτησίας, το οποίο βάσει των υφιστάμενων συμβατικών ρυθμίσεων διαθέτει το σύνολο των υπάρχουσών οριζόντιων συνιδιοκτησιών του εν λόγω κτιρίου επί του όλου οικοπέδου.

**Θεωρήθηκε**

**Αθήνα, 16-3-2017**

**Η Πρόεδρος του Τμήματος**

**Μεταξία Ανδροβιτσάνεα**  
**Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.**

**Ο Εισηγητής**

**Γεώργιος Γρυλωνάκης**  
**Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.**