

Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία

Η λεγόμενη «διαιρεμένη» ιδιοκτησία αποτελεί ιδιόμορφη μορφή κυριότητας επί ακινήτου, απαρτιζόμενη απαραιτήτως από δύο βασικά στοιχεία: 1) από την αποκλειστική κυριότητα σε όροφο, διαμέρισμα ή οικοδόμημα του κοινού οικοπέδου και 2) την αναγκαστική συγκυριότητα στο παραπάνω οικόπεδο και τα κοινά πράγματα και μέρη.

Η διαιρεμένη ιδιοκτησία εμφανίζεται υπό δύο μορφές: α) αυτή της οριζόντιας ιδιοκτησίας και β) εκείνη της κάθετης ιδιοκτησίας.

Στο παρόν άρθρο, θα δούμε την έννοια της οριζόντιας και της κάθετης ιδιοκτησίας, τον τρόπο σύστασής τους, καθώς και τον τρόπο λύσης/κατάργησης της συσταθείσας οροφοκτησίας (οριζόντιας ή κάθετης).

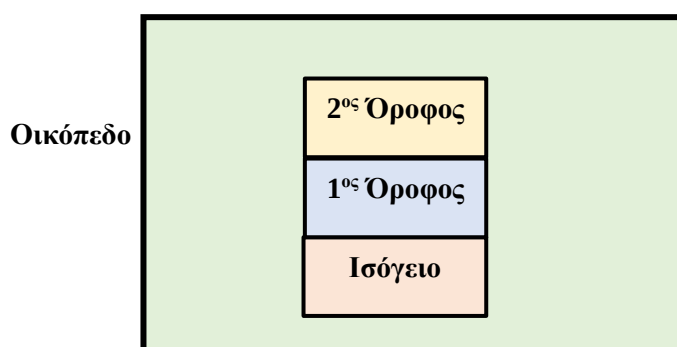
Έννοια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας

Ως «οριζόντια» καλείται η ιδιοκτησία επί κοινού οικοπέδου στο οποίο έχει ανεγερθεί οικοδομή, στις οποίας τα διαμερίσματα, γραφεία ή καταστήματα έχουν αποκλειστική κυριότητα οι συνιδιοκτήτες, παράλληλα με την αναγκαστική συγκυριότητα τους επί των κοινόχρηστων μερών και του εδάφους, κατά τα αναλογούντα στον καθένα ποσοστά.

Δυνάμει του ανωτέρω ορισμού γίνεται αντιληπτό ότι η ιδιαίτερη αυτή μορφή κυριότητα ακινήτου αποτελείται από δύο στοιχεία: 1) την αποκλειστική κυριότητα σε όροφο οικοδομής ή διαμέρισμα αυτού και 2) την αναγκαστική (αδιαίρετη) συνιδιοκτησία στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου.

Η οριζόντια ιδιοκτησία ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα καθώς και από τον Ν.3741/1929.

Για να γίνει αντιληπτή η έννοια της οριζόντιας ιδιοκτησίας ας δούμε το ακόλουθο γράφημα:



Στο εν λόγω οικόπεδο έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Με τη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας ο Γιώργος είναι αποκλειστικός κύριος του «Ισογείου» ορόφου, ο Κώστας είναι αποκλειστικός κύριος του «1^{ου} Ορόφου» και η Έλενα είναι κυρία του «2^{ου} Ορόφου». Τόσο ο Γιώργος όσο και ο Κώστας και η Έλενα είναι συγκύριοι στα κοινά μέρη και πράγματα του οικοπέδου, όπως λ.χ. στον κήπο (με πράσινο χρώμα στο γράφημα).

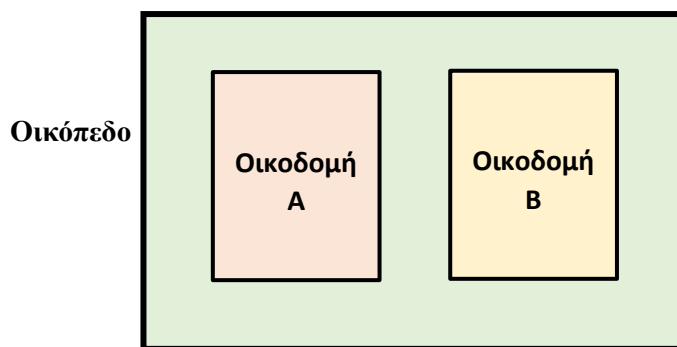
Έννοια Κάθετης Ιδιοκτησίας

Ως «κάθετη» καλείται η ιδιοκτησία επί κοινού οικοπέδου, η οποία περιλαμβάνει δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας σε ένα ή περισσότερα από τα ανεγερμένα ή τα προς ανέγερση επ' αυτού αυτοτελή οικοδομήματα και αναγκαστική συγκυριότητα των κυρίων του στο εν λόγω οικόπεδο και τα κοινόκτητα μέρη του, κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας εκάστου.

Δυνάμει του ανωτέρω ορισμού γίνεται αντιληπτό ότι η ιδιαίτερη αυτή μορφή κυριότητα ακινήτου αποτελείται από δύο στοιχεία: 1) την αποκλειστική κυριότητα σε ένα ή περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα και 2) την αναγκαστική (αδιαίρετη) συνιδιοκτησία στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου. Προϋπόθεση λοιπών για τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας είναι η ύπαρξη δύο ή περισσότερων αυτοτελών οικοδομημάτων που ανήκουν σε έναν ή περισσότερους κυρίους.

Η κάθετη ιδιοκτησία ρυθμίζεται από τις διατάξεις του Ν.Δ. 1024/1971, καθώς και από τις ανωτέρω αναφερόμενες διατάξεις που ρυθμίζουν την οριζόντια ιδιοκτησία.

Για να γίνει αντιληπτή η έννοια της κάθετης ιδιοκτησίας ας δούμε το ακόλουθο γράφημα:



Στο εν λόγω οικόπεδο έχει γίνει σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας. Με τη σύσταση της κάθετης ιδιοκτησίας ο Γιώργος είναι αποκλειστικός κύριος της «Οικοδομής Α'» και ο Κώστας είναι αποκλειστικός κύριος της «Οικοδομής Β'». Τόσο ο Γιώργος όσο και ο Κώστας είναι συγκύριοι στα κοινά μέρη και πράγματα του οικοπέδου, όπως λ.χ. στον κήπο (με πράσινο χρώμα στο γράφημα).

Τρόπος Σύστασης

Η διαιρεμένη αυτή ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη) συνίσταται είτε με δικαιοπραξία εν ζωή του μοναδικού κυρίου του ακινήτου ή των συγκυρίων του όλου ακινήτου, με κατάρτιση συμβάσεως (συστατική πράξη), περιβλητέα τον συμβολαιογραφικό τύπο και μεταγραφτέα στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, είτε με διάταξη τελευταίας βούλησης, ήτοι με διαθήκη ή δωρεά αιτία θανάτου. Στην τελευταία δε αυτή περίπτωση απαιτείται η αποδοχή της κληρονομιάς και η μεταγραφή της πράξης αποδοχής, οπότε η οροφοκτησία λειτουργεί από το θάνατο του κληρονομούμενου και έπειτα.

Για παράδειγμα, είναι δυνατόν κάποιος, ο οποίος διαθέτει ένα τριώροφο κτίσμα το οποίο δεν διέπεται από τις διατάξεις περί οριζοντίου ιδιοκτησίας, να το υπαγάγει στις εν λόγω διατάξεις με διαθήκη χωρίζοντάς το σε διαιρετούς και αυτοτελείς χώρους, αφήνοντας στους

κληρονόμους του χωριστά διαμερίσματα. Η εν λόγω συσταθείσα δια διαθήκης οροφοκτησία θα επιτευχθεί άμα της αποδοχής της κληρονομιάς και της μεταγραφής της πράξης αποδοχής.

Διαφορά Μεταξύ Οριζόντιας και Κάθετης Ιδιοκτησίας

Η διαφορά μεταξύ οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας είναι ότι η πρώτη προϋποθέτει μία οικοδομή και η δεύτερη τουλάχιστον δύο αυτοτελείς σε ενιαίο οικόπεδο. Με άλλα λόγια, η οριζόντια ιδιοκτησία προϋποθέτει ένα μόνο οικοδόμημα που διαιρείται κατ' ορόφους ή μέρη αυτών (διαμερίσματα), ενώ η κάθετη ιδιοκτησία προϋποθέτει περισσότερα του ενός οικοδομήματα επί ενιαίου οικοπέδου, τα οποία είτε είναι ενιαία, είτε έχουν διαιρεθεί κατ' ορόφους ή μέρη αυτών. Έτσι, αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας στην οριζόντια ιδιοκτησία είναι ο όροφος μοναδικού οικοδομήματος ή τμήμα αυτού (διαμέρισμα), ενώ στην κάθετη ιδιοκτησία, ένα τουλάχιστον από τα περισσότερα οικοδομήματα ή όροφος ή τμήμα ενός από αυτά.

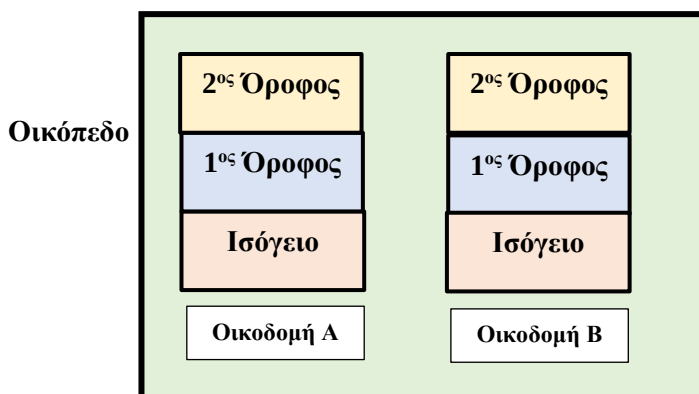
Και στις δύο περιπτώσεις υφίσταται υποχρεωτική συγκυριότητα στο ενιαίο οικόπεδο, καθώς και στα κοινόχρηστα μέρη και πράγματα.

Σύνθετη Οροφοκτησία

Όπως αναφέρθηκε προϋπόθεση για τη σύσταση της λεγόμενης κάθετης ιδιοκτησίας, είναι η ύπαρξη δύο ή περισσότερων αυτοτελών οικοδομημάτων είτε ανεγερθέντων ή μελλόντων να ανεγερθούν σε ενιαίο οικόπεδο που ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους, οπότε μπορεί να συσταθεί τέτοια χωριστή ιδιοκτησία είτε σε ολόκληρο το αυτοτελές οικοδόμημα (απλή κάθετη ιδιοκτησία), είτε σε ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων των αυτοτελών αυτών οικοδομημάτων, οπότε συνυπάρχει κάθετη συνιδιοκτησία και οριζόντια ιδιοκτησία (σύνθετη κάθετη συνιδιοκτησία).

Ως εκ τούτου η κάθετη συνιδιοκτησία διακρίνεται σε γνήσια (αμιγή) ή απλή, κατά την οποία κάθε οικοδόμημα του ενιαίου οικοπέδου έχει αυτοτέλεια χωρίς να διαιρείται παραπέρα σε οριζόντιες ιδιοκτησίες και σε μη γνήσια (μη αμιγή) ή σύνθετη, κατά την οποία τα οικοδομήματα του ενιαίου οικοπέδου χωρίζονται και οριζοντίως σε ορόφους ή διαμερίσματα, οπότε συνυπάρχει κάθετη συνιδιοκτησία και οριζόντια συνιδιοκτησία.

Για να γίνει αντιληπτή η έννοια της σύνθετης αυτής συνιδιοκτησίας ας δούμε το ακόλουθο γράφημα:



Στο εν λόγω οικόπεδο έχει γίνει σύσταση σύνθετης ιδιοκτησίας. Με τη σύσταση της σύνθετης αυτής ιδιοκτησίας, παρατηρούμε ότι υπάρχουν δύο οικοδομές (η Α' και η Β')

αποτελούμενες από δύο ορόφους έκαστη. Ο Γιώργος είναι αποκλειστικός κύριος του «Ισογείου» ορόφου της Α' οικοδομής, ο Κώστας είναι αποκλειστικός κύριος του «1^{ου} Ορόφου» της Α' οικοδομής, η Έλενα είναι κυρία του «2^{ου} Ορόφου» της Α' οικοδομής, η Αφροδίτη είναι κυρία του «Ισογείου» ορόφου της Β' οικοδομής, ο Ηλίας είναι αποκλειστικός κύριος του «1^{ου} Ορόφου» της Β' οικοδομής και η Μαρία είναι κυρία του «2^{ου} Ορόφου» της Β' οικοδομής. Όλοι οι κύριοι των οροφωδιαμερισμάτων είναι συγκύριοι στα κοινά μέρη και πράγματα του οικοπέδου, όπως λ.χ. στον κήπο (με πράσινο χρώμα στο γράφημα).

Έτσι, εδώ υπάρχει σύσταση τόσο κάθετης ιδιοκτησίας (δύο οικοδομές) με ταυτόχρονη σύσταση οριζόντιας αφού η κάθε οικοδομή έχει διαιρεθεί σε ορόφους.

Κύρος της Συστατικής Πράξης

Η συστατική πράξη της οροφοκτησίας, η οποία περιβάλλεται τον συμβολαιογραφικό τύπο, για να είναι έγκυρη πρέπει να μεταγραφεί στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο.

Αξίζει εδώ να σημειωθεί ότι αν καταρτίζονται με το ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο περισσότερες από μια δικαιοπραξίες, που για να έχουν έννομα αποτελέσματα πρέπει προηγουμένως να μεταγραφούν χωριστά στο οικείο βιβλίο Μεταγραφών, η παράλειψη αυτής της διατύπωσης (της μεταγραφής) τις καθιστά άνευ εννόμων συνεπειών.

Για να γίνει αυτό κατανοητό, ας δούμε το ακόλουθο παράδειγμα:

Αν ο κύριος ενός ακινήτου πωλήσει διαμέρισμα ιδιοκτησίας του και με το ίδιο πωλητήριο συμβόλαιο συστήσει ταυτόχρονα και την οριζόντια ιδιοκτησία στο κτίριο, το πωλητήριο συμβόλαιο θα πρέπει να μεταγραφεί μια φορά για την αγοραπωλησία – μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου και άλλη μία φορά για τη σύσταση της οροφοκτησίας, άλλως δεν παράγονται τα έννομα αποτελέσματά του.

Σημειώτων ότι το κύρος της συστατικής πράξης της οροφοκτησίας δεν εξαρτάται από τη συμφωνία αυτής προς τις κείμενες διατάξεις της πολεοδομίας και αυτό γιατί η σύσταση οροφοκτησίας κατά παράβαση των οικείων πολεοδομικών ορισμών επισύρει τις προβλεπόμενες από αυτούς κυρώσεις, αλλά δε συνεπάγεται και ακυρότητά της.

Λύση / Κατάργηση Συσταθείσας Οροφοκτησίας

Η συνεστημένη οροφοκτησία μπορεί να λυθεί είτε με σύμβαση όλων των οροφοκτητών ή μονομερή εν ζωή δήλωση του μοναδικού κυρίου, είτε με διάταξη τελευταίας βουλήσεως του κυρίου του συνόλου των διαιρεμένων ιδιοκτησιών του ακινήτου.

Επιπλέον, οι βασικοί τρόποι για τους οποίους δύναται να καταργηθεί μια συνεστημένη οροφοκτησία είναι οι ακόλουθοι:

α) Το σύνολο των συνιδιοκτητών να έχει αποφασίσει την κατάργηση της εν λόγω συνεστημένης οροφοκτησίας, με σχετική κοινή απόφασή τους.

β) Να έχει καταστραφεί η συνιδιόκτητη οικοδομή ολοσχερώς ή κατά τα $\frac{3}{4}$ της αξίας της.

γ) Με μονομερή σχετική δικαιοπραξία, δια μεταγραφτέου συμβολαιογραφικού εγγράφου, του έχοντος ή αποκτήσαντος όλες τις διαιρεμένες ιδιοκτησίες του ακινήτου.

δ) Με απαλλοτρίωση του συνόλου των χωριστών ιδιοκτησιών της οικοδομής, εκ της οποίας να προκύπτει πρόθεση κατάργησης του νομικού αυτού καθεστώτος.

Στο Δικηγορικό μας γραφείο ασχολούμαστε καθημερινά με υποθέσεις οροφοκτησίας και σχέσεις μεταξύ των συνιδιοκτητών. Θα χαρούμε να συνδράμουμε αποτελεσματικά σε οποιαδήποτε υπόθεση οροφοκτησίας σας αφορά. Σας προσκαλούμε να ζητήσετε τη συμβουλή μας και να μας τιμήσετε με την εμπιστοσύνη σας αναθέτοντάς μας την υπόθεσή σας. Ακόμη και αν δεν γνωρίζετε από που πρέπει να ξεκινήσετε, εμείς θα σας κατευθύνουμε! Μην ξεχνάτε ότι η κάθε υπόθεση είναι μοναδική και σε καμία περίπτωση το παρόν άρθρο δε δύναται να αποτελέσει νομική συμβουλή για το ζήτημά σας, καθώς οι σωστοί χειρισμοί μιας υπόθεσης ποικίλουν ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περίπτωσης.

Εάν αναζητάτε Δικηγόρο για την ανάθεση της υπόθεσής σας, προκειμένου να σας συμβουλευόμαστε υπεύθυνα και να σας υποδείξουμε τις ενδεδειγμένες ενέργειες για την επίλυση του προβλήματός σας, σας προσκαλούμε να επικοινωνήσετε μαζί μας καλώντας μας τηλεφωνικά ή αποστέλλοντάς μας σχετικό email στο info@sakellari.gr.

Σακελλάρη Πολυξένη

Δικηγόρος

Κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος στον τομέα του Αστικού, Αστικού Δικονομικού και Εργατικού Δικαίου

Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 6944878594

Email: info@sakellari.gr