



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 25-6-2019

Αριθμ.πρωτ.387

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Διαβίβαση εργασίας*

Σας διαβιβάζουμε την εργασία της συναδέλφου Μαριάννας Παπακυριάκου με θέμα «Χρησικτησία και οριζόντιες ιδιοκτησίες στο Κτηματολόγιο: Σημαντικά προβλήματα που αναφύονται στη συμβολαιογραφική πρακτική και δυνατότητες θεραπείας», η οποία δημοσιεύτηκε στο περιοδικό Ελληνική Δικαιοσύνη τεύχος 5/2018 σελ.1315-1337.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου

# ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ: ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΠΟΥ ΑΝΑΦΥΟΝΤΑΙ ΣΤΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΠΡΑΚΤΙΚΗ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΘΕΡΑΠΕΙΑΣ

Μαριάννας Παπακυριάκου

Συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης  
Αντιπροέδρου της Επιτροπής Ευρωπαϊκών Υποθέσεων (CAE)  
της Παγκόσμιας Ένωσης Συμβολαιογραφίας

## Διάγραμμα

- A. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ
- B. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ
  - I. ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ
  - II. Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΤΙΣ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ
- Γ. ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ
  - I. ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΙ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ
  - II. Η ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΜΕ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΤΗ ΘΕΩΡΙΑ
  - III. Η ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΜΕ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΤΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ
  - IV. Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΣΥΝΕΣΤΗΜΕΝΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ
- Δ. ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ, ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΚΡΙΒΕΙΣ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ
  - I. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΑΝΑΚΡΙΒΕΙΣ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ
  - II. ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΩΣ ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΣΕ ΜΗ ΣΥΝΕΣΤΗΜΕΝΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΘΕΡΑΠΕΙΑΣ
    - 1. Αίτηση ή αγωγή με αίτημα τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στο όνομα των οικοπεδούχων και, εν συνεχεία, οριστικοποίηση του προσυμφώνου
    - 2. Αίτηση ή αγωγή με αίτημα την απευθείας αναγνώριση της κυριότητας στον διαιρετό χώρο της οικοδομής λόγω χρησικτησίας
    - 3. Αγωγή από κοινού με τους λοιπούς εκ προσυμφώνου αγοραστές διαιρετών χώρων της αυτής οικοδομής για από κοινού αναγνώριση, λόγω χρησικτησίας, του προσβαλλόμενου με την ανακριβή εγγραφή δικαιώματος
  - III. ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΩΣ ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΣΕ ΣΥΝΕΣΤΗΜΕΝΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΘΕΡΑΠΕΙΑΣ
    - 1. Δυνατότητες του εκ προσυμφώνου αγοραστή
    - 2. Δυνατότητες των κληρονόμων του εκ προσυμφώνου αγοραστή
  - IV. ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ ΜΕ ΑΙΤΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ
- E. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

## A. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Εισαγωγικό παράδειγμα<sup>1</sup>: **(1) Η εργολαβική εταιρία Α ανέλαβε το έτος 1965 την ανέγερση οικοδομής με αντιπαροχή επί οικοπέδου ιδιοκτησίας των Β, Γ και Δ, υπογράφοντας το σχετικό προσύμφωνο μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου**

<sup>1</sup> Η παράθεση του παραδείγματος αποβλέπει στην καλύτερη ανάδειξη των σύνθετων δογματικών και πρακτικών προβλημάτων που μπορούν να αναφύονται στο πεδίο του αντικειμένου της μελέτης. Τα επιμέρους προβλήματα, που εκτίθενται στο παράδειγμα, εξετάζονται και σχολιάζονται διεξοδικότερα στις οικείες θέσεις της μελέτης. Βλ., ιδίως, υποσημειώσεις 90, 100, 104 και 122 καθώς και ενότητα Ε.1.

οικοπέδου και εργολαβικό συμβόλαιο. Οι οικοπεδούχοι Β, Γ και Δ υπήγαγαν την οικοδομή στις διατάξεις του Ν. 3741/1929, συστήνοντας οριζόντια ιδιοκτησία στους χώρους της αντιπαροχής τους και διανέμοντάς τους. Η Α, συμπράττοντας με τους οικοπεδούχους, μεταβίβασε ορισμένους διαιρετούς χώρους της οικοδομής, συστήνοντας ταυτόχρονα οριζόντια ιδιοκτησία και μεταγράφοντας τα σχετικά συμβόλαια στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Το έτος 1966 η Α προσυμφώνησε με τον Ε την πώληση σε αυτόν ενός διαμερίσματος του 2<sup>ου</sup> ορόφου και το έτος 1968 η Α προσυμφώνησε με τον Η την πώληση σε αυτόν ενός διαμερίσματος του 4<sup>ου</sup> ορόφου, εκχωρώντας στους εκ προσυμφώνου αγοραστές τα δικαιώματά της από την εργολαβική σύμβαση και χορηγώντας τους δικαίωμα για αυτοσύμβαση. Η Α δεν μεταβίβασε, πάντως, όλους τους χώρους της αντιπαροχής της. Ειδικότερα, παρέμεινε αμεταβίβαστος ένας μικρός διαιρετός χώρος του υπογείου, τον οποίο μάλιστα η Α χρησιμοποιούσε για αποθήκευση υλικών οικοδομής. Το έτος 1988 ο οικοπεδούχος Β προσυμφώνησε τη μεταβίβαση ενός εκ των διαμερισμάτων της αντιπαροχής του, που βρισκόταν στον 5<sup>ο</sup> όροφο, στον Θ. Κανένα από τα παραπάνω προσύμφωνα δεν οριστικοποιήθηκε, καθώς η εργολαβική εταιρεία Α λύθηκε το έτος 1990, ενώ απεβίωσαν και οι οικοπεδούχοι Β και Γ τα έτη 2005 και 2013 αντίστοιχα. Επίσης αποβίωσε το 2006 και ο εκ προσυμφώνου αγοραστής Ε, ο οποίος διέμενε μέχρι το θάνατό του στο διαμέρισμα του 2<sup>ου</sup> ορόφου.

**(2)** Μετά τη λύση της Α και το θάνατο των Β, Γ και Ε, η κατάσταση διαμορφώθηκε ως εξής: Σε ό,τι αφορά τον Β, όλοι οι πλησιέστεροι συγγενείς του αποποιήθηκαν την κληρονομιά που αυτός άφησε, λόγω του μεγάλου ύψους των χρεών που είχε δημιουργήσει εν ζωή. Σε ό,τι αφορά τον Γ, που ήταν άκληρος, η κληρονομιά του περιήλθε στα ανίψια του (: πλησιεστέρους συγγενείς του), που κατοικούν μόνιμα στην Αυστραλία. Σε ό,τι αφορά τον Ε, αυτός είχε συντάξει δημόσια διαθήκη, με την οποία κατέλειπε το διαμέρισμα στον γιό του Ζ.

**(3)** Το έτος 2007 η περιοχή κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση, η οποία περαιώθηκε το Δεκέμβριο του έτους 2015, οπότε άρχισε να λειτουργεί το κτηματολόγιο. Ο Ζ, κληρονόμος του εκ προσυμφώνου αγοραστή Ε, προέβη σε δήλωση ιδιοκτησίας, στην οποία ανέφερε ότι είναι δικαιούχος του παραπάνω διαμερίσματος με αιτία κτήσης κληρονομιά, χωρίς να προβεί πάντως σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς. Το διαμέρισμα καταχωρήθηκε σε ιδιαίτερο κτηματολογικό φύλλο με την παραπάνω αιτία κτήσης. Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής Η, λόγω προβλημάτων υγείας, αμέλησε να προβεί σε δήλωση ιδιοκτησίας. Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής Θ προέβη σε δήλωση ιδιοκτησίας, αλλά τα ποσοστά που αναλογούν στο διαμέρισμά του, μαζί με τα υπόλοιπα αδιάθετα ποσοστά, στα οποία συμπεριλαμβάνονταν και τα ποσοστά που αναλογούν στο διαμέρισμα του Η, καταχωρήθηκαν στον «κουβά» της οικοδομής. Και στις τρεις προαναφερόμενες περιπτώσεις οι εκ προσυμφώνου αγοραστές νέμονταν τα διαμερίσματά τους με διάνοια κυρίου για χρόνο μεγαλύτερο της 20ετίας.

**(4) Ο Χ, υποψήφιος αγοραστής, απευθύνεται σε συμβολαιογράφο και του ζητά να προβεί στην κατάρτιση των συμβολαίων αγοράς των τριών παραπάνω διαμερισμάτων από τους Ζ, Η και Θ.**

Μια από τις σημαντικότερες αρμοδιότητες του συμβολαιογράφου είναι η σύνταξη των πράξεων με τις οποίες συνίστανται, μετατίθενται, αλλοιώνονται ή καταργούνται εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων. Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία ο συμβολαιογράφος συντάσσει την πλειοψηφία των εμπράγματων δικαιοπραξιών που μεταγράφονται στα υποθηκοφυλακεία ή -για τις περιοχές όπου λειτουργεί κτηματολόγιο- καταχωρούνται στα κτηματολογικά βιβλία. Κάνει επίσης τον έλεγχο νομιμότητας της συντασσόμενης πράξης<sup>2</sup> και φέρει την πλήρη ευθύνη για οποιαδήποτε ουσιαστική ή τυπική παράλειψη. Ο συμβολαιογράφος, επομένως, είναι αυτός που χρησιμοποιεί κατά κανόνα πρώτος τις πληροφορίες που περιέχονται στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων και καλείται να εξετάσει την επίδραση που ασκούν -και τα προβλήματα που δημιουργούν- οι πρώτες κτηματολογικές εγγραφές.

Δύο είναι τα βασικά νομοθετήματα που διέπουν το θεσμό του κτηματολογίου, ο οποίος σταδιακά αντικαθιστά το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών: ο Ν. 2308/1995, που αφορά τη διαδικασία κτηματογράφησης, και ο Ν. 2664/1988, που ρυθμίζει τη λειτουργία του κτηματολογίου<sup>3</sup>. Και οι δύο παραπάνω νόμοι περιέχουν εξαιρετικά περίπλοκους κανόνες και έχουν υποστεί από το χρόνο ψήφισής τους αλλεπάλληλες τροποποιήσεις<sup>4</sup> λόγω των πολλαπλών προβλημάτων που δημιούργησε και συνεχίζει να δημιουργεί η εφαρμογή τους. Ιδιαίτερα σημαντική για την επίλυση των παραπάνω προβλημάτων ήταν και παραμένει η συμβολή της νομολογίας<sup>5</sup>, καθώς τα δικαστήρια της χώρας κλήθηκαν εξ αρχής να αντιμετωπίσουν «τη νομοθετική έκρηξη»<sup>6</sup> στο πεδίο του κτηματολογικού δικαίου<sup>7</sup>, ερμηνεύοντας και εξειδικεύοντας τους σχετικούς κανόνες<sup>8</sup>. Ο συμβολαιογράφος, ως κατ' εξοχήν αρμόδιος λειτουργός που

---

<sup>2</sup> Βλ. άρθρο 5 παρ. 1 Ν. 2830/2000 (Κώδικας Συμβολαιογράφων): «Ο συμβολαιογράφος οφείλει να απέχει από σύνταξη πράξης που αντίκειται στο νόμο ή στα χρηστά ήθη».

<sup>3</sup> Αυτά συνιστούν το πρωτογενές δίκαιο. Τούτο συμπληρώνεται από το δευτερογενές δίκαιο, στο οποίο ανήκει ένα σύνολο υπουργικών αποφάσεων και αποφάσεων του ΟΚΧΕ, της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ και της ΕΚΧΑ ΑΕ. Βλ. διεξοδικότερα Παπαστερίου, Κτηματολογικό Δίκαιο, ΑΣ 2, αρ.5-6.

<sup>4</sup> Βλ. Εμμανουηλίδου σε Διαμαντόπουλο / Εμμανουηλίδου, Ζητήματα Κτηματολογικού Δικονομικού Δικαίου, σελ. 41, η οποία σημειώνει ότι μέχρι το 2013 έγιναν οκτώ τροποποιήσεις του Ν. 2664/1998 με τους νόμους 3127/2003, 3212/2003, 3481/2006, 3559/2007, 3659/2008, 3728/2008, 3983/2011 και 4164/2013. Οι τροποποιήσεις αυτές ανέρχονται ήδη σε έντεκα, αν συνυπολογίσει κανείς και αυτές που έγιναν με τους νόμους 4315/2014, 4361/2016 και 4389/2016.

<sup>5</sup> Κομβική επιλογή του νομοθέτη αποτέλεσε η (ορθή) πρόβλεψη εξειδικευμένου δικαστή για την επίλυση των κτηματολογικών διαφορών. Βλ. άρθρο 16 παρ. 5 Ν. 2664/1998.

<sup>6</sup> Βλ. Διαμαντόπουλο, Εφαρμογές Δικαίου Κτηματολογίου, Πρόλογος VIII.

<sup>7</sup> Το κτηματολογικό δίκαιο αποτελεί ένα νέο κλάδο του εμπραγμάτου δικαίου, που ρυθμίζει τις κτηματολογικές σχέσεις. Βλ. σχετικά Παπαστερίου, ό.π., ΚτημΔ, πρόλογος, σελ. vii. Πρόκειται δε αναμφισβήτητα για το πλέον εξελισσόμενο τμήμα του εμπραγμάτου δικαίου. Βλ. Παπαστερίου, ό.π., ΚτημΔ, ΑΣ 2, αρ. 7.

<sup>8</sup> Οι θέσεις της νομολογίας υιοθετήθηκαν πολλές φορές στη συνέχεια από το νομοθέτη, ο οποίος προσπάθησε να τις ενσωματώσει στο κτηματολογικό δίκαιο με αντίστοιχες τροποποιήσεις του Ν. 2664/1998. Βλ. Εμμανουηλίδου σε Διαμαντόπουλο / Εμμανουηλίδου, ό.π., σελ. 5 επ.

ασχολείται με το δίκαιο των ακινήτων, καλείται να εφαρμόζει τους κανόνες του κτηματολογικού δικαίου λαμβάνοντας ιδίως υπόψη του τον τρόπο ερμηνείας τους και εφαρμογής τους από τη νομολογία.

Ιδιαίτερη θέση στο κτηματολογικό δίκαιο κατέχει ο θεσμός της χρησικτησίας. Αυτός, βέβαια, είναι ενσωματωμένος στη σχετική νομοθεσία από πλευράς ουσιαστικού δικαίου. Ωστόσο, σε καθεστώς λειτουργούντος κτηματολογίου, ανακύπτουν καθημερινά στη συμβολαιογραφική πρακτική σημαντικά ζητήματα σε σχέση με τη χρησικτησία στις οριζόντιες ιδιοκτησίες. Λόγω της κτηματοκεντρικής οργάνωσης του κτηματολογίου, σε κάθε κτηματολογικό φύλλο αποτυπώνεται το ακίνητο, εξατομικευμένο ως προς την περιγραφή του, καθώς και όλες οι εμπράγματα σχέσεις που το αφορούν. Σε πολλές περιπτώσεις, άλλοτε λόγω σφαλμάτων της αρχής κτηματογράφησης και άλλοτε λόγω παραλείψεων του δικαιούχου του εμπραγμάτου δικαιώματος κατά τη δήλωση της ιδιοκτησίας του, η οριζόντια ιδιοκτησία είτε έχει εξατομικευτεί με δικαιούχο «άγνωστο ιδιοκτήτη» ή τρίτο πρόσωπο, είτε δεν έχει εξατομικευτεί σε ιδιαίτερο κτηματολογικό φύλλο, τα δε ποσοστά που της αναλογούν έχουν συγκεντρωθεί μαζί με άλλα ποσοστά, που αντιστοιχούν σε μη δηλωθείσες οριζόντιες ιδιοκτησίες της οικοδομής, στον «κουβά»<sup>9</sup>. Σε αρκετές από αυτές τις περιπτώσεις, κύριος της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι κάποιος εκ προσυμφώνου αγοραστής, ο οποίος, με ή χωρίς δική του υπαιτιότητα, δεν συνέταξε μεν οριστικό συμβόλαιο, νέμεται ωστόσο το ακίνητο με διάνοια κυρίου για τουλάχιστον είκοσι χρόνια. Σημαντικά προβλήματα αναφύονται εδώ, ιδίως όταν δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία σε όλους τους χώρους της οικοδομής, αλλά μόνο σε ορισμένους από αυτούς, και ο διαιρετός χώρος, που έχει προσυμφωνηθεί να μεταβιβαστεί, ανήκει σε αυτούς στους οποίους δεν συστάθηκε οριζόντια ιδιοκτησία με συμβολαιογραφική πράξη<sup>10</sup>. Όμοια, πρακτικές δυσκολίες εμφανίζονται όταν ο εκ προσυμφώνου αγοραστής έχει αποβιώσει, είτε πριν είτε μετά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης, και στη συνέχεια οι κληρονόμοι του επιχειρούν να αποδεχθούν την κληρονομιά και να καταχωρήσουν τη σχετική πράξη στο κτηματολογικό φύλλο, επικαλούμενοι τη χρησικτησία του δικαιοπαρόχου τους.

Η παρούσα μελέτη έχει ως στόχο την εξέταση των παραπάνω ζητημάτων, ιδίως από τη σκοπιά του συμβολαιογράφου. Καταρχάς γίνεται μια σύντομη αναφορά στις πρώτες εγγραφές και στη θέση του θεσμού της χρησικτησίας σε αυτές, όπως και γενικότερα στο κτηματολογικό δίκαιο. Στη συνέχεια παρουσιάζονται η έννοια της οριζόντιας ιδιοκτησίας, οι τρόποι σύστασής της καθώς και οι

---

<sup>9</sup> «Κουβάς» ή «καλάθι» είναι ένας άκομπος όρος που επικράτησε στην κτηματολογική ορολογία και υποδηλώνει το αδιάθετο ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου μιας οικοδομής. Το ποσοστό αυτό αντιστοιχεί συνήθως στις οριζόντιες ιδιοκτησίες που δεν αποτυπώθηκαν αυτοτελώς στις πρώτες εγγραφές. Βλ. Εμμανουηλίδου σε *Διαμαντόπουλο / Εμμανουηλίδου*, ό.π., σελ. 19.

<sup>10</sup> Το πρόβλημα συναντάται σε μεγάλη έκταση στις περιοχές των νομών Θεσσαλονίκης, Χαλκιδικής, Γρεβενών και Κοζάνης και σε μικρότερη έκταση σε άλλες περιοχές της Βόρειας Ελλάδας, καθώς επικρατούσε η (νόμιμη) πρακτική της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας από τους συγκυριούς της υπό ανέγερση οικοδομής (οικοπεδούχους) ταυτόχρονα με κάθε εκπονητική δικαιοπραξία, χωρίς να συστήνεται εξ αρχής με ενιαία πράξη οριζόντια ιδιοκτησία σε όλους τους χώρους της υπό ανέγερση οικοδομής. Μάλιστα σε κάθε εκπονητική δικαιοπραξία ο εκάστοτε αποκτών εμπράγματο δικαίωμα συναινούσε ανεπιφύλακτα σε κάθε μεταγενέστερη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας στην οικοδομή, ώστε να μην δημιουργείται καμία ακυρότητα ως προς τις υπόλοιπες συστάσεις δυνάμει του άρθρου 1002 ΑΚ.

απόψεις της θεωρίας και της νομολογίας σε ό,τι αφορά είτε τη δυνατότητα σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας με χρησικτησία, είτε τη δυνατότητα χρησικτησίας σε ήδη συνεστημένες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Μετά αναδεικνύονται τα κυριότερα προβλήματα που ανακύπτουν κατά τις πρώτες εγγραφές σε σχέση με περιπτώσεις χρησικτησίας και εξετάζονται οι δυνατότητες θεραπείας τους. Τέλος διατυπώνονται ορισμένα βασικά συμπεράσματα και προτάσεις.

## B. ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

### I. ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ

Βάση για τη λειτουργία του Κτηματολογίου αποτελούν οι πρώτες κτηματολογικές εγγραφές<sup>11</sup>. Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1 Ν. 2664/1998 «[π]ρώτες εγγραφές είναι εκείνες που καταχωρίζονται ως αρχικές εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, κατά μεταφορά από τους κτηματολογικούς πίνακες», δηλαδή περιεχόμενο των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά φύλλα αποτελεί το περιεχόμενο των κτηματολογικών πινάκων μετά το πέρας της κτηματογράφησης<sup>12</sup>. Ωστόσο, στους κτηματολογικούς πίνακες αποτυπώνεται απλώς και καταγράφεται η υφιστάμενη κατάσταση των ακινήτων και των επ' αυτών δικαιωμάτων με βάση τις δηλώσεις των ενδιαφερομένων και τις πληροφορίες που έχουν συλλεγεί, χωρίς να κρίνεται με την αποτύπωση και την καταγραφή αυτή το ζήτημα του ιδιοκτήτη των ακινήτων<sup>13</sup>.

Συνέπεια των παραπάνω είναι η υφιστάμενη, σε αρκετές περιπτώσεις, ανακρίβεια των κτηματολογικών εγγραφών<sup>14</sup>, η διόρθωση των οποίων επαφίεται στην ιδιωτική αυτονομία του θιγόμενου ιδιώτη. Τούτο οδηγεί, τελικά, στην «επίρριψη στον αμελή δικαιούχο των επιζήμιων αντανάκλαστικών συνεπειών που απορρέουν από το μηχανισμό προστασίας των συναλλαγών με κριτήριο της κοινωνική υπαιτιότητα»<sup>15</sup>.

Οι πρώτες εγγραφές, παρά το γεγονός ότι δεν παράγουν τεκμήριο<sup>16</sup> μέχρι την οριστικοποίησή τους, καθώς η διαδικασία κτηματογράφησης είναι

---

<sup>11</sup> Βλ. *Τσιλιγγερίδου*, Ένδικη προστασία για ακίνητο φερόμενο ως αγνώστου ιδιοκτήτη, σελ. 2.

<sup>12</sup> Βλ. *Κούσουλα Α.*, Η δημόσια πίστη του κτηματολογίου - Συγκριτική επισκόπηση του ελληνικού και γερμανικού δικαίου, σελ. 12, *Κούσουλα Χ.*, ό.π., σελ. 26 (αρ.65).

<sup>13</sup> ΟΛΣΤΕ 3829/1997 ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ, ΣΤΕ 805/2006 ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ, ΣΤΕ 2650/2006 ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ.

<sup>14</sup> Η ανακρίβεια μπορεί να οφείλεται είτε σε παράλειψη του δικαιούχου να δηλώσει το δικαίωμά του κατά την κτηματογράφηση είτε σε λανθασμένη δήλωση του δικαιώματός του λόγω έλλειψης νομικών γνώσεων είτε σε σφάλματα και παραλείψεις της αρχής κτηματογράφησης.

<sup>15</sup> Βλ. *Κιτσαρά*, Οι πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία: νομική φύση, έλεγχος νομιμότητας και δημόσια πίστη - Ερμηνευτική προσέγγιση των νόμων 2308/95 και 2664/98, σελ. 101, *Παπαντωνίου*, Η καλή πίστις εις το αστικό δίκαιον, σελ. 238.

<sup>16</sup> Βλ. *Κιτσαρά*, ό.π., σελ. 26, *Εμμανουηλίδου σε Διαμαντόπουλο / Εμμανουηλίδου*, ό.π., σελ. 10, *Παπαστερίου*, ΚτηΔ Γ§ 7, αρ.33, *Αθανασόπουλο*, Το Νέο κτηματολόγιο, ΣυμβΕπ2001, σελ. 1567, του ιδίου, Η διόρθωση των πρώτων και μεταγενέστερων εγγραφών μετά το 4164/2013, ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ §1.2, *Τσιλιγγερίδου*, ό.π., σελ. 3 *Πανταζόπουλο*, Μετάβαση από το σύστημα των βιβλίων μεταγραφών στο σύστημα του κτηματολογίου, ΕλλΔνη 39, σελ. 1239.

διαπιστωτική<sup>17</sup> και όχι διαπλαστική<sup>18</sup>, αποτελούν μηχανισμό δημοσιότητας που μπορεί να επιφέρει σημαντικές μεταβολές σε επίπεδο ουσιαστικού δικαίου, καθώς δημιουργούν μια κατάσταση «φαινομένου δικαίου»<sup>19</sup>. Εκείνος, ειδικότερα, ο οποίος φαίνεται ως ο δικαιούχος στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου δικαιούται να διαθέτει το φαινόμενο δικαίωμά του και πριν την οριστικοποίησή του<sup>20</sup>, ενώ ο πραγματικός δικαιούχος δεν δικαιούται να διαθέσει το δικαίωμά του, επειδή δεν είναι καταχωρημένος στο κτηματολογικό φύλλο<sup>21</sup>. Επιπλέον, οι πρώτες εγγραφές αποτελούν τη βάση για τη στήριξη των μεταγενέστερων εγγραφών, που είναι εξοπλισμένες με το μαχητό τεκμήριο ακριβείας του άρθρου 13 Ν. 2664/1998<sup>22</sup>.

## II. Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΤΙΣ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ

Ο θεσμός της χρησικτησίας αναγνωρίζεται (και) από την κτηματολογική έννομη τάξη<sup>23</sup>. Σ' αυτό συμφωνούν τόσο η θεωρία<sup>24</sup> όσο και η νομολογία<sup>25</sup>. Οι οικείες ρυθμίσεις προβλέπουν, πάντως, ειδική μεταχείριση, διακρίνοντας συχνά τις περιπτώσεις έκτακτης<sup>26</sup> από αυτές της τακτικής χρησικτησίας<sup>27</sup>.

---

<sup>17</sup> Πρβλ. την Εισηγητική Έκθεση του Ν. 2664/1998: "[Η] σύνταξη του Κτηματολογίου που οδηγεί στις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία έχει διαπιστωτικό και μόνο χαρακτήρα. Οδηγεί δηλαδή στη διαπίστωση των υφιστάμενων, με βάση τις εκάστοτε κείμενες διατάξεις, δικαιωμάτων που είναι εγγραπτά στα κτηματολογικά βιβλία.» Βλ. επίσης *Κιτσαρά*, ό.π., σελ. 26 και 71, *Κούσουλα Α.*, ό.π., σελ. 13, *Παπαστερίου*, ΚτημΔ Γ57, αρ.31. Βλ. και ΜΠρΘεσ 9318/2007, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΘεσ 8857/2007, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΘεσ 38751/2006, ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ, ΕφΘεσ 1067/2010 Αρμ 2011, σελ.600.

<sup>18</sup> Βλ. *Αργυρίου*, Το δίκαιο του κτηματολογίου, σελ. 97 (αρ. 209).

<sup>19</sup> Βλ. *Κούσουλα Χ.*, ό.π., σελ. 265 (αρ. 750), *Κούσουλα Α.*, ό.π., σελ. 116.

<sup>20</sup> *Τσιλιγκαρίδου*, ό.π., σελ. 4, *Παπαντωνίου*, ό.π., σελ. 278.

<sup>21</sup> Βλ. *Κούσουλα Χ.*, σελ. 265 (αρ. 750). Πρβλ. και *Διαμαντόπουλο*, Η δίκη των αντιρρήσεων ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή, σελ. 281 (αρ. 408).

<sup>22</sup> Βλ. *Κιτσαρά*, ό.π., σελ. 26-27.

<sup>23</sup> Βλ. άρθρο 2 παρ. 9 εδ. α και δ Ν. 2308/1995, άρθρο 12 παρ. 1 στοιχ. στ και άρθρο 13 παρ. 2 εδ. στ Ν. 2664/1998.

<sup>24</sup> Βλ. *Κιτσαρά*, ό.π., σελ. 248, *Καρύμπαλη-Τσίπτιου*, Τεκμήριο ακριβείας των κτηματολογικών εγγραφών, ΕλλΔνη 40, σελ. 1486, *Παπαστερίου*, ό.π., ΚτημΔ Γ58, αρ. 145 και αναλυτικότερα αρ. 149-152, *Γεωργιάδη*, ό.π., ΕμπρΔ σελ. 559 επ. (§45, αρ. 19 και 26).

<sup>25</sup> ΑΠ 309/2012, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΠΠρΣύρου 48/2010, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΠΠρΘεσ 22750, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΒόλου 189/2009 Αρμ 2009, σελ.1176 (με παρατηρήσεις *Κουμάνη*), ΜΠρΡοδ 841/2009.

<sup>26</sup> Βλ. π.χ. το άρθρο 2 παρ. 9 εδ. α και δ Ν. 2308/1995, που ορίζει ότι δεν επιτρέπεται μετά τη λήξη της ανάρτησης των στοιχείων της κτηματογράφησης να υποβληθεί δήλωση εμπραγμάτου δικαιώματος με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, όταν αφορά ακίνητο που καταχωρήθηκε ως αγνώστου ιδιοκτήτη, αν δεν επιδοθεί η δήλωση, επί ποινή απαραδέκτου, στο ελληνικό δημόσιο. Βλ. επίσης άρθρο 6 παρ. 3 στοιχ. α υποπερ. ββ Ν. 2664/1998, που ορίζει ότι όταν πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής επί γεωτεμαχίου με την ένδειξη αγνώστου ιδιοκτήτη και ο δικαιούχος επικαλείται την έκτακτη χρησικτησία ως τίτλο κτήσης, πρέπει να ασκηθεί η αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998, που απευθύνεται κατά του ελληνικού δημοσίου.

<sup>27</sup> Βλ. π.χ. άρθρο 13 παρ. 3 Ν. 2664/1998, με το οποίο μειώνεται η πρακτική σημασία της τακτικής χρησικτησίας, καθώς ο καλόπιστος συναλλασσόμενος, που εμπιστεύεται μια έστω ανακριβή κτηματολογική εγγραφή, θα αποκτά άμεσα την κυριότητα αν στηρίζει την κτήση του σε επαχθή αιτία,

Οι αποκτήσαντες εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο λόγω χρησικτησίας πρέπει να υποβάλουν κανονικά τη δήλωση ιδιοκτησίας του άρθρου 2 παρ. 1 εδ. α Ν. 2308/1995, καθώς η αναφορά στην παραπάνω δήλωση της «αίτιας κτήσης» του εγγραπτέου στα κτηματολογικά βιβλία δικαιώματος δεν υποδηλώνει μόνο τη νόμιμη αιτία της κτήσης<sup>28</sup>, αλλά και κάθε προβλεπόμενο από το νόμο (παράγωγο ή πρωτότυπο) τρόπο κτήσης εγγραπτέου δικαιώματος, όπως η χρησικτησία<sup>29</sup>.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 1 Ν. 2308/1995 και 12 παρ. 1 Ν. 2664/1998, τα συνοδεύοντα την κτηματολογική δήλωση έγγραφα σε περιπτώσεις έκτακτης χρησικτησίας είναι καταρχήν η τελεσίδικη δικαστική απόφαση του άρθρου 1192 αριθ. 5 ΑΚ, με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα στο ακίνητο. Σε περίπτωση, πάντως, που δεν υφίσταται τέτοια απόφαση<sup>30</sup>, προτείνεται η προσκόμιση μιας σειράς εγγράφων, από το συνδυασμό των οποίων αποδεικνύεται η εικοσαετής νομή του ακινήτου από τον δηλούντα, όπως π.χ. συμβολαιογραφικά προσύμφωνα, όπου βεβαιώνεται η παράδοση της νομής στον εκ προσυμφώνου δικαιούχο, εγγραφές βαρών στο ακίνητο, λογαριασμοί ΔΕΗ κ.λπ.<sup>31</sup> Αντίθετα, για την τακτική χρησικτησία υποστηρίζεται ότι αυτή πρέπει να γίνεται δεκτή μόνο εφόσον έχει αναγνωρισθεί με δικαστική απόφαση, καθώς η κτηματογραφούσα αρχή δεν μπορεί να κρίνει την καλή πίστη του χρησιδεσπύζοντα<sup>32</sup>.

Ένα μεγάλο μέρος των πρώτων εγγραφών στηρίζεται στην έκτακτη χρησικτησία, αφού σε πλήθος περιπτώσεων οι δηλούντες επικαλούνται αυτήν ως αιτία κτήσης, ενώ και η αρχή κτηματογράφησης την αποδέχεται ως τέτοια<sup>33</sup>, καθώς ο έλεγχος των υποβαλλομένων δηλώσεων στη φάση της κτηματογράφησης είναι, όπως προαναφέρθηκε, αμιγώς διοικητικός και, επομένως, δεν αφορά την ουσιαστική έρευνα των όρων και προϋποθέσεων του κύρους και της ύπαρξης του προσαγόμενου τίτλου και του σε αυτόν δηλούμενου δικαιώματος<sup>34</sup>.

---

χωρίς να χρειάζεται να αναμένει την πάροδο οιασδήποτε χρόνου. Βλ. διεξοδικότερα *Γεωργιάδη, ό.π., ΕμπρΔ* σελ. 551 επ. (§44, αρ. 104-107 επ.).

<sup>28</sup> Τέτοια είναι π.χ. η κτήση κυριότητας με σύμβαση σύμφωνα με το άρθρο 1033 ΑΚ.

<sup>29</sup> Βλ. *Κούσουλα Χ, ό.π., ΔΚτημ*, σελ. 102 (αρ. 298-299), *Παπαστερίου, ό.π., ΚτημΔ Β52*, αρ. 84-85, *Δωρή, Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου, ΙΕΔ 2001*, σελ. 10.

<sup>30</sup> Βλ. *Γεωργιάδη, ό.π.,* σελ. 561 (§45, αρ. 27) καθώς και *Κούσουλα Χ, ό.π.,* σελ. 106 (αρ. 305), όπου επισημαίνεται ορθώς ότι η κτηματογραφούσα αρχή δεσμεύεται από την παραπάνω δικαστική απόφαση, στο βαθμό που αυτή δεν συγκρούεται με άλλο τίτλο κτήσης, που προσκομίζει τρίτο πρόσωπο.

<sup>31</sup> Βλ. *Γεωργιάδη, ό.π.,* σελ. 561 (§45, αρ. 26), *Παπαστερίου, ό.π., ΕμπρΔ Β5 2*, αρ. 87 και τον εκεί υπομνηματισμό στον οδηγό κτηματογράφησης του ΟΚΧΕ 2012. Βλ. επίσης και προτάσεις για τα προσκομιζόμενα αποδεικτικά και τον τρόπο επεξεργασίας των δηλώσεων ιδιοκτησίας λόγω έκτακτης χρησικτησίας σε *Δωρή, ό.π.,* σελ. 10.

<sup>32</sup> Βλ. *Κούσουλα Χ.,* σελ. 106 (αρ.306 ). Βλ. όμως και την αντίθετη άποψη *Χορομίδαη*, Το εθνικό κτηματολόγιο και ο έλεγχος της νομιμότητας των προσκομιζομένων σ' αυτό τίτλων, σελ. 30.

<sup>33</sup> Βλ. *Παπαστερίου, ό.π., ΚτημΔ Γ §8*, αρ. 146.

<sup>34</sup> Βλ. *Κιτσαρά, ό.π.,* σελ. 129, *Διαμαντόπουλο, ό.π., Η δίκη των αντιρρήσεων*, σελ. 228 (υποσ. 53).



Αντιπαραβάλλοντας τη λειτουργία των πρώτων εγγραφών με το σύστημα των μεταγραφών, σε ό,τι αφορά την έκτακτη χρησικτησία, διαπιστώνει κανείς τα εξής: Στο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών η έκτακτη χρησικτησία, ως πρωτότυπος τρόπος κτήσης κυριότητας, υπόκειται μόνο στις προϋποθέσεις του άρθρου 1045 ΑΚ, δηλαδή την εικοσαετή άσκηση νομής σε ακίνητο δεκτικό χρησικτησίας<sup>35</sup>, η δε κυριότητά του χρησιδεσπύζοντα λαμβάνει δημοσιότητα εμμέσως, είτε με την άσκηση αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής και τη μεταγραφή της είτε με τη μεταβίβαση του ακινήτου αυτού που χρησιδεσπύζει σε τρίτο πρόσωπο, με επίκληση της χρησικτησίας ως αιτίας κτήσης. Αντίθετα, στο σύστημα του κτηματολογίου ο εκ χρησικτησίας δικαιούχος, ο οποίος από αμέλεια δεν δήλωσε το δικαίωμά του κατά το στάδιο της κτηματογράφησης, ώστε να καταχωρηθεί στις πρώτες εγγραφές, ή του οποίου το δικαίωμα δεν καταχωρήθηκε από λάθος της αρχής κτηματογράφησης, κινδυνεύει να απωλέσει το δικαίωμά του. Ειδικότερα, αν μέσα στην τασσόμενη προθεσμία του άρθρου 6 Ν. 2664/1998 δεν ασκήσει είτε την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2, είτε την αίτηση της παραγράφου 3 του ίδιου άρθρου, μπορεί το ακίνητό του να περιέλθει στο ελληνικό δημόσιο, εφόσον έχει εγγραφεί ως αγνώστου ιδιοκτήτη κατά το άρθρο 9 παρ. 1 Ν. 2664/1998, ή στον τρίτο κατονομαζόμενο ως δικαιούχο στο κτηματολογικό φύλλο κατά το άρθρο 7 παρ. 1 Ν. 2664/1998.

## Γ. ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

### Ι. ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΙ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Οριζόντια ιδιοκτησία ή οροφοκτησία ή οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατ' ορόφους<sup>36</sup> καλείται μια ιδιαίτερη μορφή κυριότητας που αποτελείται από τρία στοιχεία, και, ειδικότερα, (α) από τη χωριστή κυριότητα σε αυτοτελή όροφο οικοδομής ή σε αυτοτελές διαμέρισμα ορόφου ή σε άλλο αυτοτελή χώρο της οικοδομής, (β) από την αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος, στο οποίο έχει ανεγερθεί η οικοδομή, καθώς και στα υπόλοιπα κοινά μέρη του ακινήτου (οικόπεδο, θεμέλια, κλιμακοστάσιο, εξωτερική τοιχοποιία κ.λπ.<sup>37</sup>) και (γ) από μια σύνθεση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων μεταξύ των συγκυρίων-ιδιοκτητών των επιμέρους οριζοντίων ιδιοκτησιών<sup>38</sup>. Τα τρία αυτά στοιχεία βρίσκονται σε ουσιαστική και λειτουργική σύνδεση μεταξύ τους, γεγονός που πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και κατά την ισχύ του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας στο πεδίο του κτηματολογικού δικαίου<sup>39</sup>. Σε ό,τι μεν αφορά τον όροφο ή διαμέρισμα, η εξουσία είναι καθολική και επεκτείνεται σε όλες τις

<sup>35</sup> Βλ. αναλυτικά Παπαστερίου, ό.π., ΕμπρΔ, σελ.369 επ., Γ §8, αρ. 146, Γεωργιάδη, ό.π., ΕμπρΔ, σελ. 553 επ. (§45), Γεωργιάδη σε Γεωργιάδη / Σταθόπουλο, Αστικός Κώδιξ, Ερμηνεία κατ' άρθρο, Τόμος V, Εμπράγματο Δίκαιο, σελ. 479 επ., Βαθούσκο, Εμπράγματον Δίκαιον, σελ. 173 επ.

<sup>36</sup> Οι όροι χρησιμοποιούνται ως συνώνυμοι, βλ. Κούσουλα Χ., Η οιονεί αυτοδίκαιη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, ΣυμβΕπιθ, σελ. 931, Παπαστερίου, ό.π., ΕμπρΔ, σελ. 626, Γεωργιάδη, ό.π., ΕμπρΔ, σελ. 828 (§66 αρ. 2), Βασιλείου, Οριζόντια Ιδιοκτησία και Κάθετη Συνιδιοκτησία, σελ. 96.

<sup>37</sup> ΟΛ ΑΠ 23/2000 ΕλλΔνη 42, σελ.58.

<sup>38</sup> Βλ. Παπαστερίου, ό.π., ΕμπρΔ, σελ. 629 και τον εκεί υπομνηματισμό στη θεωρία, βλ. επίσης του ίδιου, ΟρΚαθιδ, §3, αρ. 6, όπου χαρακτηρίζει τις σχέσεις αυτές ως «εμπραγματοποιημένες σχέσεις συμμετοχής στα κοινά πράγματα».

<sup>39</sup> Βλ. Παπαστερίου, ό.π., ΟρΚαθιδ, §3, αρ. 53.

ωφέλειες που απορρέουν από την κυριότητα στον όροφο ή στο διαμέρισμα, σε ό,τι δε αφορά τα κοινά πράγματα, η εξουσία είναι μερική, με την έννοια ότι υπάρχει συγκυριότητα κάθε συνιδιοκτήτη, από την οποία πηγάζει πλέγμα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων<sup>40</sup>.

Η οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί να συσταθεί με τους παρακάτω τρόπους: (α) με μονομερή δικαιοπραξία του κυρίου<sup>41</sup>, (β) με σύμβαση των συγκυρίων του ακινήτου είτε μεταξύ τους<sup>42</sup> είτε με τρίτο<sup>43</sup>, (γ) με διάταξη τελευταίας βούλησης (διαθήκη)<sup>44</sup>, (δ) με δωρεά αιτία θανάτου<sup>45</sup>, (ε) με δικαστική απόφαση σε δίκη διανομής κοινού οικοπέδου κατά το άρθρο 480Α ΚΠολΔ<sup>46</sup>, (στ) με δικαστική απόφαση μετά από συμφωνία της πλειοψηφίας του 65/100 των συγκυρίων του οικοπέδου<sup>47</sup> και (ζ) με χρησικτησία<sup>48</sup>.

Οι τρόποι σύστασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν έχουν μεταβληθεί από το κτηματολογικό δίκαιο<sup>49</sup>.

## II. Η ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΜΕ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΤΗ ΘΕΩΡΙΑ

Η δυνατότητα σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας με χρησικτησία θεωρείται μέχρι σήμερα αμφιλεγόμενο ζήτημα και έχει απασχολήσει επανειλημμένα τη θεωρία. Ειδικότερα, έχουν διατυπωθεί τρεις διαφορετικές απόψεις, από τις οποίες η μια αρνείται αυτή τη δυνατότητα, η άλλη την αποδέχεται και η τρίτη υποστηρίζει την οριζόντια σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Σύμφωνα με τη μάλλον κρατούσα άποψη στη θεωρία, οριζόντια ιδιοκτησία δεν μπορεί να συσταθεί με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, γιατί ο νόμος δεν προβλέπει ρητά μεταξύ των τρόπων σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και τη χρησικτησία<sup>50</sup>. Κατά την άποψη αυτή, η χωριστή κυριότητα σε όροφο

<sup>40</sup> Βλ. Παπαστερίου, ό.π., ΟρΚαθιδ, §3, αρ. 54.

<sup>41</sup> Βλ. αναλυτικά Βασιλείου, ό.π., σελ. 295 επ., Παπαστερίου, ΟρΚαθιδ, §11, αρ. 76-81.

<sup>42</sup> Βλ. αναλυτικά Βασιλείου, ό.π., σελ. 285 επ., Παπαστερίου, ΟρΚαθιδ, §11, αρ. 48-71. Βλ. επίσης Γεωργιάδη, ό.π., ΕμπρΔ, σελ. 831 (§66, αρ. 15), σύμφωνα με τον οποίον στην κατηγορία αυτή υπάγεται και η σύμβαση που καταρτίζεται μετά από έκδοση δικαστικής απόφασης που καταδικάζει σε δήλωση βούλησης κατά το άρθρο 949 ΚΠολΔ.

<sup>43</sup> Βλ. αναλυτικά Παπαστερίου, ό.π., ΟρΚαθιδ, §11, αρ.72-75.

<sup>44</sup> Βλ. αναλυτικά Παπαστερίου, ό.π., ΟρΚαθιδ, §11, αρ. 82-84, Βασιλείου, ό.π., σελ. 297-300.

<sup>45</sup> Βλ. αναλυτικά Βασιλείου, ό.π., σελ. 300.

<sup>46</sup> Βλ. αναλυτικά Παπαστερίου, ό.π., ΟρΚαθιδ, §11, αρ.85-100, Βασιλείου, ό.π., σελ. 304-310, Γεωργιάδη ΕμπρΔ, σελ. 832-833.

<sup>47</sup> Βλ. αναλυτικά Παπαστερίου, ό.π., ΟρΚαθιδ, §11, αρ. 101-159, Βασιλείου, ό.π., σελ. 310-321, Γεωργιάδη, ό.π., ΕμπρΔ, σελ. 833-835.

<sup>48</sup> Βλ. αναλυτικά Παπαστερίου, ό.π., ΟρΚαθιδ, §11, αρ.160-166, Βασιλείου, ό.π., σελ. 321-324, Γεωργιάδη, ό.π., ΕμπρΔ, σελ. 835-836.

<sup>49</sup> Βλ. Παπαστερίου, ό.π., ΟρΚαθιδ, §11, αρ 46.

<sup>50</sup> Βλ. Μπαλή, Εμπράγματο Δίκαιον, σελ. 285, Καλλιμόπουλο, ΕρμΑΚ Εισαγ 1002 και 1117 και άρθρα 1002 και 1117, αρ. 156-160, Λιβάνη, Ιδιοκτησία κατ' όροφο, σελ. 48, Βαθούσκο, ό.π., ΕμπρΔ 1986, σελ. 279, Σπυριδάκη, Δίκαιο Οριζόντιας και Κάθετης Ιδιοκτησίας, σελ. 157 επ., Φίλιο, Εμπράγματο Δίκαιο, σελ. 297, Βαθρακοκόιλη, Διεκδικητική αγωγή, σελ. 576 και 772, Κωτσάκη, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία, σελ. 346 επ.

οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου μπορεί να συσταθεί μόνο με τους τρόπους που ορίζονται ρητά από το νόμο, δηλαδή με μονομερή δικαιοπραξία του κυρίου του ακινήτου εν ζωή ή αιτία θανάτου ή με δικαιοπραξία των συγκυρίων του όλου ακινήτου ή με σύμβαση του κυρίου ή των κυρίων και του αποκτώντος ή με διάταξη τελευταίας βούλησης ή με δικαστική απόφαση σε δίκη διανομής κοινού ακινήτου ή μετά από αίτηση συγκυρίου ή συγκυρίων ακινήτου κατά ποσοστό τουλάχιστον 65/100<sup>51</sup>. Ωστόσο, και στο πλαίσιο αυτής της άποψης εκφράζεται προβληματισμός για την απόλυτη άρνηση της δυνατότητας σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας με τακτική χρησικτησία, ιδίως σε περιπτώσεις τυπικών ακυροτήτων συμβολαίων σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, όπου ερωτάται αν θα πρέπει πράγματι -εφόσον έχουν τηρηθεί όλες οι άλλες προϋποθέσεις του νόμου- να αρνείται κανείς την κτήση κυριότητας επί των διαιρετών χώρων με τακτική χρησικτησία<sup>52</sup>.

Σύμφωνα με τη δεύτερη άποψη, που τα τελευταία χρόνια κερδίζει συνεχώς υποστηρικτές, είναι δυνατή η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και με χρησικτησία<sup>53</sup>. Ειδικότερα, υποστηρίζεται ότι από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1002 ΑΚ, 14 Ν. 3741/1929 και 2 ΝΔ 1024/1971 συνάγεται ότι αυτές ρυθμίζουν τους τρόπους σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας με ιδιωτική βούληση, χωρίς να αναφέρονται στη δυνατότητα σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας από το νόμο, και, συγκεκριμένα, με χρησικτησία. Η σιωπή του νόμου δεν πρέπει επομένως να αποτελεί εμπόδιο για την αναγνώριση της χρησικτησίας ως τρόπου σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, αφού οι λόγοι που δικαιολογούν γενικά το θεσμό της χρησικτησίας συντρέχουν και σ' αυτή την περίπτωση<sup>54</sup>, ενώ ο διαιρετός χώρος (διαμέρισμα κ.λπ.) διαθέτει εκ της φύσεως του αυτοτέλεια, στο βαθμό που δημιουργείται προς εξυπηρέτηση αυτοτελούς σκοπού διακριτού από εκείνον της οικοδομής ή των άλλων διαιρετών χώρων

---

<sup>51</sup> Βλ. ΑΠ 722/1993 ΕλλΔνη 39, σελ. 98, για την πορεία που έχει διανύσει ο καθορισμός του τρόπου σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας στη νομοθεσία, όπως καταγράφεται στη νομολογία, και Παπαστερίου, ό.π., ΟρΚαθίδ, §11, αρ. 45.

<sup>52</sup> Βλ. Σπυριδάκη, Παρατηρήσεις σε ΑΠ 579/1982, ΝοΒ 31, σελ. 366, αρ 2, όπου εκφράζεται η σχετική επιφύλαξη, με την τελική επισήμανση, όμως, ότι αν γινόταν δεκτή η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με τακτική χρησικτησία, αυτό θα διασπούσε τους κανόνες που δικαιολογούν την έλλειψη δυνατότητας σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας με χρησικτησία. Βλ. παρόμοια παραδείγματα και σε Γεωργιάδη ό.π., ΕμπρΔ, σελ. 836. Βλ. επίσης Σπυριδάκη, Παρατηρήσεις σε ΑΠ 1/1984 ΝοΒ 33, σελ. 225, όπου γίνεται αποδεκτή η de facto σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, που θεμελιώνεται στην έλλειψη αντίδρασης των μερών, η οποία δημιουργεί την πεποίθηση ότι τα μέρη επιθυμούν τη συνέχιση της λειτουργίας της σχέσης με τη μορφή της οριζόντιας ιδιοκτησίας, παρά το ότι αυτή δεν έχει συσταθεί, γεγονός που οδηγεί στην «αποδυνάμωση του δικαιώματος» επίκλησης της ακυρότητας της σύστασης.

<sup>53</sup> Βλ. Μπουρνιά, Σύστασις οριζοντίου ιδιοκτησίας δια χρησικτησίας εν Ελλάδι, ΝοΒ 20, σελ. 1232, του ίδιου, Η οριζόντιος ιδιοκτησία ως ισχύει νυν εν Ελλάδι, σελ. 21 επ., του ίδιου, Έννοια, θεωρία, ίδρυση, περιεχόμενο και αντικείμενο της οριζοντίου ιδιοκτησίας, σελ. 409, Χριστοφιλόπουλο,, Κάθετος συνιδιοκτησία, σελ. 119 επ., Γεωργιάδη, ό.π., σε Γεωργιάδη/Σταθόπουλο, τόμος V, σελ. 467, Καράση σε Γεωργιάδη- Σταθόπουλο, τόμος V, σελ. 720, Γεωργιάδη, ό.π., ΕμπρΔ, σελ. 520-521, (αρ. 836-837), Παπαστερίου, ό.π., ΕμπρΔ, σελ. 329 και 634, του ίδιου, ΟρΚαθίδ §11, αρ.162, Μαγουλά, Κτηματολογικές εγγραφές - Η διόρθωση των πρώτων ανακριβών εγγραφών, σελ. 51 επ., Κουμάνη, Παρατηρήσεις στην ΜΠρθεσ 20915/2006, Αρμ 2008, σελ. 400. Βλ. επίσης Βασιλείου, ό.π., σελ. 285, ο οποίος εκφράζει τις επιφυλάξεις του, χωρίς όμως να είναι απόλυτα αρνητικός στη συγκεκριμένη άποψη.

<sup>54</sup> Βλ. Γεωργιάδη, ό.π., ΕμπρΔ, σελ. 835-836 (αρ.33) και τα εκεί αναφερόμενα παραδείγματα.

αυτής, και, επομένως, είναι πράγμα δεκτικό αυτοτελούς φυσικής εξουσίασης με διάνοια κυρίου<sup>55</sup>.

Σύμφωνα με την τρίτη άποψη, τέλος, η σύσταση έστω και μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε υφιστάμενη οικοδομή έχει ως έννομη συνέπεια την αυτοδίκαιη ένταξη ολόκληρης της οικοδομής στο νομικό καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας<sup>56</sup>, καθώς με τη σύσταση αυτή δημιουργούνται -είτε άμεσα με περιγραφή στην πράξη, είτε έμμεσα με παραπομπή στο νόμο- όλα τα «κοινά μέρη» της οικοδομής<sup>57</sup>, τα οποία, αποχωριζόμενα από το όλο ακίνητο και αποτελώντας αυτοτελές ενιαίο σύνολο, υπάγονται στο νομικό καθεστώς της συγκυριότητας, ενώ οι εναπομένοντες αυτοτελείς χώροι αυτής παραμένουν υπό καθεστώς χωριστής κυριότητας και ο καθένας απ' αυτούς αποτελεί όροφο ή διαμέρισμα ορόφου, που ανήκει σε οριζόντια ιδιοκτησία, ανεξάρτητα από το ότι καμία αυτοτελής πράξη δεν προβλέπει ρητά τη σύστασή της για καθέναν απ' αυτούς τους χώρους. Ωστόσο δεν αποτελούν οριζόντιες ιδιοκτησίες όλοι οι κατασκευαστικά αυτοτελείς χώροι της οικοδομής, αλλά μόνο εκείνοι που διαχωρίζονται είτε από τα «κοινά μέρη» της οικοδομής είτε από τις άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες, που συστάθηκαν με νόμιμα μεταγραφωμένες πράξεις, ώστε να είναι αυθύπαρκτοι<sup>58</sup>. Έτσι, με μόνη τη σύσταση μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας συνίσταται οριζόντια ιδιοκτησία ως προς τον καθένα από τους λοιπούς διαιρετούς χώρους και από το χρονικό αυτό σημείο είναι δυνατή η κτήση της κυριότητάς τους με χρησικτησία<sup>59</sup>.

### III. Η ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΜΕ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΤΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ

Σύμφωνα με την απολύτως κρατούσα άποψη στη νομολογία<sup>60</sup>, η οποία ακολουθεί τη μάλλον κρατούσα άποψη στη θεωρία, δεν μπορεί να αποκτηθεί

<sup>55</sup> Βλ. Κουμάνη, Παρατηρήσεις στην ΜΠρΘεσ 20915/2006, Αρμ 2008, σελ. 402.

<sup>56</sup> Βλ. Κούσουλα Χ., Η οιοινεί αυτοδίκαια σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, ΣυμβΕπ 2005, σελ. 931 επ., = Αφιέρωμα Αστ Γεωργιάδη 2005, σελ. 253 επ., όπου και η πλήρης ανάπτυξη της παραπάνω άποψης με τεκμηριωμένα επιχειρήματα και αναγωγή στην νομολογία για τα συναφή ζητήματα. Βλ. επίσης Παπαστερίου, ό.π., ΟρΚαθιδ, § 11, αρ. 166.

<sup>57</sup> Τέτοια είναι π.χ. το κλιμακοστάσιο, ο ανελκυστήρας, το δώμα, ο σκελετός, ο χώρος εισόδου κ.λπ.

<sup>58</sup> Επομένως, αν στον 1<sup>ο</sup> όροφο μιας οικοδομής υπάρχουν τρία διαμερίσματα και έχει συσταθεί με συμβολαιογραφική πράξη μία οριζόντια ιδιοκτησία για το διαμέρισμα 1, τα άλλα δύο διαμερίσματα αποτελούν μία οριζόντια ιδιοκτησία από κοινού, βλ. Κούσουλα, ό.π., ΣυμβΕπ 2005, σελ. 948.

<sup>59</sup> Βλ. Κούσουλα, ό.π., ΣυμβΕπ 2005, σελ. 951.

<sup>60</sup> ΑΠ 579/82, ΝοΒ 31, σελ.366, ΑΠ 1642/1982 ΝοΒ32, σελ.1375, ΑΠ 1/1984, ΝοΒ 33, σελ. 225, ΑΠ 885/1985, ΝοΒ 34, σελ. 839, ΕφΑθ 54/97, ΕλλΔνη 38, σελ. 1912, ΑΠ 502/2001, ΕλλΔνη 42, σελ.1632, ΑΠ 1115/2000, ΕλλΔνη 41, σελ. 1029, ΕφΑθ 1129/2003, ΕΔΠολ 2003, σελ. 237, Εφ Πατρών 472/2004, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, Εφ Αθ 1129/2003, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 779/2008, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ502/2001, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 3289/2009, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1501/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 642/2012, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΘεσ 1393/2014, Διαμαντόπουλο, ό.π., ΕφΔΚτημ, σελ. 62 επ. Βλ. ιδίως την απόλυτη διατύπωση της ΑΠ 23/2000, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ και της ΑΠ 985/2003, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ: «... αν ληφθεί υπόψη ότι η θεσπιζόμενη με τα άρθρα 1002 ΑΚ και 1 του Ν. 3741/1929 αποκλειστική (χωριστή) κυριότητα επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου αποτελεί την εξαίρεση του κανόνα *superficies solo cedit*, που έχει περιληφθεί στο άρθρο 1001 εδ. α' του ΑΚ, οποιοδήποτε μέρος του όλου ακινήτου που δεν ορίστηκε ή δεν ορίστηκε έγκυρα, με το συστατικό της οροφοκτησίας τίτλο, ότι αποτελεί αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας κάποιου συνιδιοκτήτη, υπάγεται αυτοδικαίως από το νόμο, κατ' εφαρμογή του ανωτέρω κανόνα, στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας επί του εδάφους και θεωρείται γι' αυτό κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου».

κυριότητα με χρησικτησία, είτε τακτική είτε έκτακτη, επί τμήματος ή διαμερίσματος ορόφου της όλης οικοδομής, ακόμη και αν αυτό είναι αυτοτελές, αν δεν έχει συσταθεί νόμιμα οριζόντια ιδιοκτησία σε αυτό το τμήμα ή διαμέρισμα με κάποιον από τους ρητά αναφερόμενους στο νόμο τρόπους, ώστε αυτό να αποτελεί χωριστή ιδιοκτησία. Έτσι, εκτός από τις περιπτώσεις σύστασης οροφοκτησίας με δικαστική απόφαση<sup>61</sup>, οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί να συσταθεί σύμφωνα με τη νομολογία για πρώτη φορά μόνο με μονομερή δικαιοπραξία ή σύμβαση, η οποία πρέπει να υποβληθεί στο συμβολαιογραφικό τύπο και να μεταγραφεί<sup>62</sup>. Στη σχετική δικαιοπραξία δεν απαιτείται η χρήση πανηγυρικών εκφράσεων ούτε η αναγραφή κανόνων δικαίου που προβλέπουν τη σύσταση, αλλά αρκεί η σαφής βούληση των συμβαλλομένων<sup>63</sup>.

Η νομολογία δέχεται, πάντως, ότι μπορεί να αποκτηθεί νομή κατ' άρθρο 993 ΑΚ, με την προϋπόθεση αφενός ότι το συστατικό μέρος του πράγματος, στο οποίο ασκείται η νομή, είναι εξωτερικά χωριστό και διακριτό, όπως είναι π.χ. το διαμέρισμα πολυώροφης οικοδομής, και αφετέρου ότι είναι δυνατή επί του συστατικού αυτού μέρους, κατά τις αντιλήψεις του πρακτικού οικονομικού βίου, η άσκηση χωριστής νομής<sup>64</sup>. Η επιτρεπόμενη κατ' άρθρο 993 ΑΚ νομή επί συστατικού μέρους πράγματος (ορόφου, διαμερίσματος κ.ά.) δεν μπορεί να οδηγήσει, ωστόσο, σε κτήση κυριότητάς του με χρησικτησία, άρα ούτε στη σύσταση οροφοκτησίας<sup>65</sup>.

Έτσι, σε περίπτωση μη νόμιμης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας οι «οροφοκτύτες» δεν έχουν δικαίωμα οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλά αποκτούν με έκτακτη χρησικτησία δικαίωμα συγκυριότητας εξ αδιαιρέτου στο όλο ακίνητο, κατά τα ποσοστά συγκυριότητάς τους στο έδαφος<sup>66</sup>.

Η μόνη εξαίρεση που γίνεται δεκτή από τη νομολογία και καθιστά τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας δεκτική χρησικτησίας είναι η περίπτωση του τελευταίου εναπομένοντος διαιρετού χώρου της οικοδομής<sup>67</sup>. Ειδικότερα, γίνεται δεκτό ότι σε περίπτωση που ο κύριος ή οι συγκύριοι του ακινήτου προβαίνουν σε μερική σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών με διαδοχικές πράξεις πώλησης σε τρίτους, η

---

<sup>61</sup> Δυνάμει του άρθρου 480Α ΚΠολΔ ή των σχετικών διατάξεων του Ν. 1562/1985.

<sup>62</sup> Στην περίπτωση όπου η σύσταση γίνεται ταυτόχρονα με την εκποιητική δικαιοπραξία από τον κύριο του ακινήτου, η νομολογία δίσταται ως προς το θέμα της μεταγραφής. Κατά τη μάλλον κρατούσα στη νομολογία άποψη, δεν απαιτείται διπλή μεταγραφή. Βλ. ΑΠ1226/2003, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΘρ 196/2009, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 202/2008, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΘεσ 47/2007, Αρμ 2008, σελ. 87, ΕφΑΘ 6722/2004, ΕλλΔνη 47, σελ. 587, ΕφΑΘ 1675/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. Βλ. όμως και αντίθετες αποφάσεις, που ζητούν διπλή μεταγραφή για τη νόμιμη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ΕφΑΘ 5576/2005, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΘεσ 21237/2004, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΠειρ 901/2001, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΝαυπλ 135/1998 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

<sup>63</sup> ΕφΑΘ 9144/91, ΕλλΔ 34, σελ. 1503, ΕφΑΘ 6920/91, ΕλλΔ 34, σελ.650, ΕφΑΘ 9105/91, ΕΔΠ 93, σελ. 26, ΑΠ 1224/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΛαρ 296/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 1675/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

<sup>64</sup> ΑΠ 1373/2008, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1705/1981, ΝοΒ 30, σελ.1060, ΑΠ 579/1982, ΝοΒ 31, σελ.366.

<sup>65</sup> ΑΠ 642/2012, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

<sup>66</sup> Βλ. ΕφΑΘ 1129/2003, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΚερκ 179/2000, ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΘεσ 20915/2006, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 9389/2001, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑΘ 5617/93, ΕλλΔνη 35, σελ.486, Εφ Ναυπλ 135/1998, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. Βλ. ιδίως την απόλυτη διατύπωση της ΑΠ 23/2000, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ και της ΑΠ 985/2003, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

<sup>67</sup> ΜΠρΘεσ 41946/2009, ΤΠΝ ΙΣΟΚΡΑΤΗΣ. Βλ. και Μαγουλά, ό.π., σελ. 52 και 114.

σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επέρχεται αυτόματα ως προς όλο το ακίνητο με την εκποίηση-μεταβίβαση κατά κυριότητα και, κατ' επέκταση, ό,τι δεν μεταβιβάζεται παραμένει στον μεταβιβάσαντα κύριο ή στους συγκύριους ως μία οριζόντια ιδιοκτησία. Με τον τρόπο αυτό μπορεί να χωρεί χρησικτησία στον τελευταίο διαιρετό χώρο που απομένει, ώστε αυτός να αποτελεί νομίμως συνεστημένη οριζόντια ιδιοκτησία με χρησικτησία.

#### IV. Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΣΥΝΕΣΤΗΜΕΝΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Ομόφωνα, τόσο η θεωρία<sup>68</sup> όσο και η νομολογία<sup>69</sup> δέχονται ότι εφόσον έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία με οποιονδήποτε από τους ρητά αναφερόμενους στη νομοθεσία τρόπους, είναι δυνατή η απόκτηση της κυριότητας του διαιρετού χώρου με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία.

### Δ. ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ, ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΚΡΙΒΕΙΣ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ

#### I. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΙΣ ΑΝΑΚΡΙΒΕΙΣ ΠΡΩΤΕΣ ΕΓΓΡΑΦΕΣ

Το κτηματολογικό φύλλο, δηλαδή το φύλλο που αντιστοιχεί στο κάθε ακίνητο και φέρει το ΚΑΕΚ του, πρέπει να περιέχει την ταυτότητα του ακινήτου, τη νομική κατάστασή του, τα δηλωτικά της ταυτότητας του δικαιούχου στοιχεία και τυχόν πρόσθετες πληροφορίες, ενώ σ' αυτό πρέπει να καταχωρίζονται όλες οι «πράξεις δικαίου» που προβλέπονται από το άρθρο 12 Ν. 2664/1998<sup>70</sup>.

Ειδικότερα, ως προς την ταυτότητα της οριζόντιας ιδιοκτησίας γίνεται ρητή αναφορά στο άρθρο 11 παρ. 4 στοιχ. α εδ. δ Ν. 2664/1998, σύμφωνα με το οποίο «[σ]ε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, αναγράφεται στο φύλλο, στο οποίο εμφανίζεται καθεμιά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, το ποσοστό αναγκαστικής συγκυριότητας επί του εδάφους και των λοιπών κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων που αντιστοιχεί σε αυτήν, περιγράφεται η ειδικότερη θέση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μέσα στο οικοδομημένο ακίνητο (όροφος, αριθμός, θέση κάθετης ιδιοκτησίας) και αναγράφεται το εμβαδόν της». Επομένως, σε περίπτωση οικοδομής, η οποία αποτελείται από περισσότερες οριζόντιες ιδιοκτησίες, η καταχώρηση γίνεται σε περισσότερα κτηματολογικά φύλλα, έτσι ώστε για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία να δημιουργείται ένα νέο κτηματολογικό φύλλο<sup>71</sup>.

Ωστόσο πολλές φορές οι αρχικές εγγραφές είναι ανακριβείς και στο κτηματολογικό φύλλο έχουν καταχωρηθεί λανθασμένα τα στοιχεία που

---

<sup>68</sup> Βλ. Παπαδόπουλο, Αγωγές Εμπραγμάτου Δικαίου, σελ. 104, Κανέλλο, Η Οροφοκτησία, σελ. 56, Σπυριδάκη, ό.π., ΟρΚαθίδ, σελ. 159 επ., Καράση σε Γεωργιάδη/Σταθόπουλο, ό.π., τόμος V, σελ. 720, Παπαστερίου, ό.π., ΟρΚαθίδ, §11, αρ. 164, Βαθούσκο, ό.π., σελ. 280, Βαθρακοκοίλη, ό.π., σελ. 577.

<sup>69</sup> ΑΠ 1/1984, ΝοΒ 33, σελ.225, ΑΠ 953/2013, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1404/2012, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ630/2006 ΕλλΔνη 42, σελ. 1632, ΑΠ 761/2002 ΕλλΔνη 43, σελ.1702, ΑΠ 722/1993, ΕλλΔνη 36, σελ.98, ΑΠ 1799/2005, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ4641/2004, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΑθ 79/2008, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΑΠ 1474/2012, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

<sup>70</sup> Βλ. Παπαστερίου, ό.π., ΚτημΔ Α §8, αρ., 141 και τον εκεί υπομνηματισμό στη νομοθεσία.

<sup>71</sup> Βλ. Κούσουλα Α., σελ. 137, Παπαστερίου, ό.π., ΚτημΔ Γ § 15, αρ.177.

αφορούν την ταυτότητα της οριζόντιας ιδιοκτησίας, τον δικαιούχο αυτής ή τον τίτλο κτήσης<sup>72</sup>. Ειδικότερα:

- (α) Σε ό,τι αφορά την ταυτότητά της, μια οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί είτε να εμφανιστεί σε χωριστό κτηματολογικό φύλλο με λανθασμένα όμως στοιχεία είτε να μην εμφανισθεί ως ξεχωριστή εγγραφή με δικό της ΚΑΕΚ αλλά να συμπεριληφθεί στον «κουβά» μαζί με όλα τα αδιάθετα ποσοστά συγκυριότητας της οικοδομής που αντιστοιχούν στις οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες δεν δηλώθηκαν, είτε να εμφανιστεί μόνο ως ποσοστό επί του οικοπέδου και να συνάγεται ότι το ποσοστό αυτό αφορά τη συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία.
- (β) Σε ό,τι αφορά τον αληθή δικαιούχο της, μια οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί να εμφανιστεί στο όνομα τρίτων προσώπων, που συνήθως είναι οι αρχικοί οικοπεδούχοι, ή να εγγραφεί ως «αγνώστου ιδιοκτήτη».
- (γ) Σε ό,τι αφορά τον τίτλο κτήσης, μια οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί να εγγραφεί με λανθασμένα τα στοιχεία του τίτλου της ή μπορεί να απουσιάζει από την εγγραφή παντελώς ο τίτλος κτήσης ή μπορεί να αναγράφεται ως αιτία κτήσης η χρησικτησία ή ότι εκκρεμεί αποδοχή κληρονομιάς.

Σε περίπτωση που ο δικαιούχος στηρίζει την κυριότητά του σε χρησικτησία, η ανακριβής καταχώρηση στο κτηματολογικό φύλλο δημιουργεί σύνθετα προβλήματα, τα οποία καλείται να αντιμετωπίσει στην πράξη και ο συμβολαιογράφος. Τα περισσότερα από αυτά τα προβλήματα προκύπτουν από τα ονομαζόμενα «παλιά προσύμφωνα», τα προσύμφωνα, δηλαδή, τα οποία, για λόγους που οφείλονται είτε σε αμέλεια του εκ προσυμφώνου αγοραστή, είτε σε άλλους παράγοντες, δεν οριστικοποιήθηκαν, ιδιαίτερα μάλιστα όταν δεν συστάθηκε οριζόντια ιδιοκτησία σε όλη την οικοδομή, αλλά οι οικοπεδούχοι συνέστησαν οριζόντια ιδιοκτησία μόνο στους διαιρετούς χώρους της δικής τους αντιπαροχής και, στη συνέχεια, με κάθε εκπονητική δικαιοπραξία συνέστησαν ταυτόχρονα οριζόντια ιδιοκτησία στον εκάστοτε μεταβιβαζόμενο διαιρετό χώρο<sup>73</sup>.

Στις περισσότερες περιπτώσεις των «παλιών προσυμφώνων» οι οικοπεδούχοι παρέλειψαν να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας κατά το στάδιο της κτηματογράφησης<sup>74</sup> και να δηλώσουν τα ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου που αντιστοιχούν στους διαιρετούς χώρους της οικοδομής, οι οποίοι περιέρχονται σύμφωνα με την εργολαβική σύμβαση στην αντιπαροχή του εργολάβου και οι οποίοι δεν μεταβιβάστηκαν ακόμη με οριστικό συμβόλαιο σε τρίτους αγοραστής ή στον ίδιο τον εργολάβο. Ωστόσο, πολλές φορές είτε οι εργολάβοι για τη δική τους αντιπαροχή που δεν την είχαν προσυμφωνήσει σε τρίτους είτε οι εκ προσυμφώνου αγοραστής υπέβαλαν δήλωση ιδιοκτησίας επικαλούμενοι χρησικτησία. Άλλες από αυτές τις δηλώσεις έγιναν δεκτές από

---

<sup>72</sup> Η ανακριβής καταχώρηση μπορεί να αφορά όλα ή μόνο ορισμένα από τα παραπάνω στοιχεία.

<sup>73</sup> Παρεμφερές πρόβλημα προκύπτει όταν π.χ. ο μοναδικός οικοπεδούχος ή οι οικοπεδούχοι -συνήθως ζευγάρι- δεν συνέστησαν οριζόντια ιδιοκτησία στους χώρους της δικής τους αντιπαροχής, μεταβίβασαν δε αυτούς ατύπως ή με προσύμφωνο, ή όταν ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου ανήγειρε με δικές του δαπάνες οικοδομή και, αφού μεταβίβασε ορισμένους διαιρετούς χώρους συστήνοντας ταυτόχρονα οριζόντια ιδιοκτησία σ' αυτούς, μεταβίβασε ατύπως ή με προσύμφωνο τους υπολοίπους.

<sup>74</sup> Βλ. Τσιλιγγερίδου, ό.π., σελ. 37.

την αρχή κτηματογράφησης<sup>75</sup>, άλλες όμως δεν έγιναν δεκτές και οι ιδιοκτησίες, συνήθως ως ποσοστά οικοπέδου, καταχωρήθηκαν ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» στο αντίστοιχο κτηματολογικό φύλλο.

## II. ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΩΣ ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΣΕ ΜΗ ΣΥΝΕΣΤΗΜΕΝΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΘΕΡΑΠΕΙΑΣ

Στις συνηθέστερες περιπτώσεις ανακριβούς πρώτης εγγραφής ανήκουν οι οριζόντιες ιδιοκτησίες «αγνώστου ιδιοκτήτη», που δεν εμφανίζονται ως εγγραφή με ξεχωριστό ΚΑΕΚ, αλλά έχουν συμπεριληφθεί στον «κουβά» μαζί με όλα τα αδιάθετα ποσοστά συγκυριότητας της οικοδομής που αντιστοιχούν στις οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες δεν δηλώθηκαν. Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής, ο οποίος νέμεται με διάνοια κυρίου το διαιρετό χώρο της οικοδομής πάνω από 20 χρόνια<sup>76</sup>, θεωρητικά έχει τις παρακάτω δυνατότητες:

### 1. Αίτηση ή αγωγή με αίτημα τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στο όνομα των οικοπεδούχων και, εν συνεχεία, οριστικοποίηση του προσυμφώνου

Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής μπορεί να ασκήσει την αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998<sup>77</sup> ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του ακινήτου, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, και να ζητήσει τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στο όνομα των οικοπεδούχων, που ήταν οι δικαιούχοι του εγγραπτέου δικαιώματος κατά το χρόνο των πρώτων εγγραφών, ή<sup>78</sup> να ασκήσει την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998<sup>79</sup> ενώπιον του καθ' ύλη και κατά τόπο αρμοδίου κατά τις γενικές διατάξεις Πρωτοδικείου, το οποίο συγκροτείται από τον κτηματολογικό δικαστή που δικάζει κατά την τακτική διαδικασία<sup>80</sup>, και να ζητήσει την αναγνώριση της κυριότητας των

<sup>75</sup> Στις πιλοτικά κτηματογραφούμενες περιοχές, όπου δεν υπήρχε η αντίστοιχη εμπειρία ενδελχούς ελέγχου των δηλώσεων ιδιοκτησίας, έγιναν δεκτές οι δηλώσεις ιδιοκτησίας με αιτία κτήσης χρησικτησία σχεδόν στο σύνολό τους.

<sup>76</sup> Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 3 στοιχ. στ. Ν. 2664/1998, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το Ν. 4315/2014, όταν ο τίτλος του δικαιώματος που προσβάλλεται είναι χρησικτησία, η συμπλήρωση της νομής υπολογίζεται κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 ή της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998.

<sup>77</sup> Βλ. τις υποστηριζόμενες απόψεις ως προς το κατά νόμο επιτρεπτό αντικείμενο της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998, ιδιαίτερα ως προς το αν υπάρχει διάγνωση αμφισβητούμενου δικαιώματος, Παπαστερίου, ό.π., ΚτημΔ Γ §7, αρ., 344-383, Διαμαντόπουλο σε Διαμαντόπουλο/Εμμανουηλίδου, ό.π., σελ. 93-99.

<sup>78</sup> Για τις υποστηριζόμενες απόψεις στη θεωρία και τη νομολογία ως προς το αν ο δικαιούχος του εμπραγμάτου δικαιώματος έχει το δικαίωμα να ασκήσει επιλεκτικά οποιοδήποτε ένδικο βοήθημα από τα δύο θέλει ή είναι υποχρεωμένος να ασκήσει πρώτα την αίτηση του 6 παρ. 3 και, μόνον εφόσον αυτή έχει αρνητική έκβαση, την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2, βλ. αναλυτικά Διαμαντόπουλο σε Διαμαντόπουλο / Εμμανουηλίδου, ό.π., σελ. 114-120 και Εμμανουηλίδου σε Διαμαντόπουλο / Εμμανουηλίδου, ό.π., σελ. 22-23, Παπαστερίου, ό.π., ΚτημΔ Γ §7, αρ. 287-296, Τσιλιγγερίδου, ό.π., σελ. 86 επ., Αθανασόπουλο, Η διόρθωση των πρώτων και μεταγενεστέρων εγγραφών μετά το Ν. 4164/2013, ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ, V3.

<sup>79</sup> Η αγωγή σύμφωνα με το εδ. β της παρ. 2 του άρθρου 6 Ν. 2664/1998 μπορεί να είναι αναγνωριστική ή διεκδικητική και ταυτόχρονα διορθωτική. Βλ. Παπαστερίου, ό.π., ΚτημΔ Γ § 7, σελ. 127.

<sup>80</sup> Βλ. Παπαστερίου, ό.π., ΚτημΔ Γ § 7, αρ.146 και τον εκεί υπομνηματισμό στη νομολογία.



οικοπεδούχων και τη διόρθωση της πρώτης εγγραφής, ώστε να καταχωρηθεί το αδιάθετο ποσοστό συγκυριότητας στο οικοπέδο, που αντιστοιχεί στο διαιρετό χώρο του, στο όνομα των οικοπεδούχων και, στη συνέχεια, να προβεί στην οριστικοποίηση του προσυμφώνου, είτε ακολουθώντας τη διαδικασία της καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως<sup>81</sup> είτε κάνοντας χρήση του όρου της αυτοσύμβασης, εφόσον του έχει χορηγηθεί τέτοιο δικαίωμα με το προσύμφωνο.

Ο τρίτος εκ προσυμφώνου αγοραστής έχει έννομο συμφέρον να ζητήσει τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής<sup>82</sup>. Ειδικότερα, ο εκ προσυμφώνου αγοραστής, στον οποίο ο εργολάβος έχει εκχωρήσει την απαίτησή του έναντι του οικοπεδούχου κατά το άρθρο 455 ΑΚ, νομιμοποιείται ως εκδοχέας της απαίτησης του εργολάβου να καταθέσει την αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3 ή την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998 και να ζητήσει τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής στο όνομα των οικοπεδούχων, που ήταν δικαιούχοι του εγγραπτεύου δικαιώματος, και, στη συνέχεια, να ζητήσει (είτε με το ίδιο δικόγραφο είτε με χωριστό) την καταδίκη τους σε δήλωση βουλήσεως, προκειμένου να προβεί στην κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου πώλησης<sup>83</sup>.

Συνήθως οι οικοπεδούχοι χορηγούν στον εργολάβο με το εργολαβικό προσύμφωνο ανέκκλητη πληρεξουσιότητα -δυναμένη να μεταβιβασθεί και περαιτέρω ως μεταπληρεξουσιότητα- να καταρτίσει μόνος του, ενεργώντας και για λογαριασμό των οικοπεδούχων κατά το άρθρο 235 ΑΚ, με τον τρίτο αγοραστή το πωλητήριο συμβόλαιο που αφορά τους διαιρετούς χώρους της αντιπαροχής του, η οποία πληρεξουσιότητα τελεί υπό όρους που ρητά αναφέρονται στην εργολαβική σύμβαση. Αν ο εργολάβος έχει χορηγήσει στον αγοραστή κατά την κατάρτιση του προσυμφώνου πώλησης μεταπληρεξουσιότητα, ώστε αυτός, ενεργώντας για τον εαυτό του ατομικά και ως αντιπρόσωπος του αντιπροσωπευόμενου εργολάβου, λειτουργώντας για λογαριασμό των οικοπεδούχων, να μεταβιβάζει με αυτοσύμβαση το ακίνητο στον εαυτό του, εφόσον φυσικά πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις που τίθενται από την εργολαβική σύμβαση για να λειτουργήσει η αυτοσύμβαση, τότε μπορεί ο αγοραστής να καταρτίσει το οριστικό συμβόλαιο με αυτοσύμβαση κατά το άρθρο 235 ΑΚ<sup>84</sup>.

---

<sup>81</sup> Βλ. *Ποδηματά*, Η καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως κατά το άρθρο 949 ΚΠολΔ, σελ. 167 επ. (γενικότερα για την αγωγή περί καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως) και σελ. 235 επ. (για την κατάρτιση της σχετικής δικαιοπραξίας).

<sup>82</sup> Βλ. *Παπαστερίου*, ό.π., ΚτημΔ Γ § 7, αρ. 161 και 331, *Μαγουλά*, ό.π., σελ. 28 και 95, *Τσιλιγγερίδου*, σελ. 38, με τον εκεί υπομνηματισμό στη νομολογία. Βλ. επίσης και ΜΠρΘεσ 40660/2006, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, όπου αναγνωρίζεται η δυνατότητα αυτή και στον εκδοχέα λόγω δωρεάς των δικαιωμάτων που απέρρεαν από προσύμφωνα πώλησης.

<sup>83</sup> Βλ. αναλυτικά *Τσιλιγγερίδου*, ό.π., σελ. 40-41 και 142 για τις εναλλακτικές δυνατότητες που έχει ο εκ προσυμφώνου αγοραστής για την καταχώρηση της σχετικής απόφασης περί καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, ως σημείωση σύμφωνα με το άρθρο 7Α παρ. 1 στοιχ. α Ν. 2664/1998, υπό την αναβλητική αίρεση της αποδοχής της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3 ή της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998, που θα διορθώνουν την παραπάνω εγγραφή. Βλ. και ΜΠρΚω 101/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΜΠρΑθ 5617/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

<sup>84</sup> Βλ. *Τσιλιγγερίδου*, ό.π., σελ. 41 και 141 και *Μαγουλά*, ό.π., σελ. 96. Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής, που οριστικοποιεί το προσύμφωνο με αυτοσύμβαση, μπορεί να καταχωρήσει το οριστικό συμβόλαιο ως σημείωση σύμφωνα με το άρθρο 7Α παρ. 1, στοιχ. α Ν. 2664/1998 υπό την αναβλητική αίρεση της

Ωστόσο σε πολλές περιπτώσεις είναι ανέφικτη η οριστικοποίηση του προσυμφώνου. Ειδικότερα:

(α) Η έκδοση απόφασης για καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως ενίοτε δεν είναι δυνατή λόγω παραγραφής της αξίωσης για καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως<sup>85</sup> ή λόγω αδυναμίας πραγματοποίησης μιας σειράς δικονομικών ενεργειών, όπως της κλήτευσης των οικοπεδούχων και του εργολάβου<sup>86</sup> ή της απόδειξης πλήρωσης των όρων του τίθενται από το προσύμφωνο<sup>87</sup>, συνυπολογιζομένης της μεγάλης χρονικής καθυστέρησης και των υψηλών δικαστικών και εξωδίκων εξόδων.

(β) Η κατάρτισή του οριστικού συμβολαίου με αυτοσύμβαση -για τη χρήση της οποίας φέρει πλήρη ευθύνη ο συμβολαιογράφος που θα συντάξει τη σχετική εμπράγματη δικαιοπραξία- δεν είναι δυνατή είτε λόγω μη πλήρωσης των ουσιαστικών προϋποθέσεων τήρησης των όρων που θέτει το εργολαβικό για τη λειτουργία της<sup>88</sup> είτε λόγω αδυναμίας προσκόμισης διαφόρων φορολογικών εγγράφων, όπως π.χ. φορολογικών ενημεροτήτων από τους οικοπεδούχους ή πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ από τον εργολάβο<sup>89</sup>. Στο σημείο αυτό πρέπει να τονιστούν οι ιδιαίτερες δυσκολίες που προκύπτουν, τόσο στις περιπτώσεις του θανάτου του εργολάβου και των οικοπεδούχων -γεγονότα πολύ συνηθισμένα όσον αφορά τα «παλιά προσύμφωνα»- και της αδυναμίας εξεύρεσης των κληρονόμων τους, όσο και στις περιπτώσεις της προ πολλών ετών λύσης και εκκαθάρισης της εργολάβου εταιρίας, ενόψει της απαιτούμενης αναβίωσής της<sup>90</sup>.

---

αποδοχής της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3 ή της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998, που θα διορθώνουν την παραπάνω εγγραφή.

<sup>85</sup> Βλ. *Ποδηματά ό.π.*, σελ. 192 επ.

<sup>86</sup> Αυτοί π.χ. μπορεί να έχουν αποβιώσει πριν πολλά χρόνια και να είναι αδύνατη η εύρεση τυχόν κληρονόμων τους, η δε κλήτευσή τους ως αγνώστου διαμονής να είναι οικονομικά ανέφικτη ή παντελώς ασύμφορη.

<sup>87</sup> Τέτοιες δυσχέρειες μπορεί να προκύπτουν π.χ. λόγω απώλειας των αποδεικτικών εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος, αδυναμίας απόδειξης των όρων παράδοσης της αντιπαροχής που περιλαμβάνονται στο εργολαβικό συμβόλαιο κ.λπ.

<sup>88</sup> Μπορεί π.χ. να μην έχει τηρηθεί η προθεσμία παράδοσης της αντιπαροχής και αυτό να προκύπτει από δικαστικές και εξώδικες ενέργειες ή να μην έχουν τηρηθεί άλλοι όροι του εργολαβικού ή να μην υπάρχουν αποδείξεις για την πλήρωση αυτών των όρων ή να έχουν απωλεσθεί τα αποδεικτικά καταβολής του συμφωνηθέντος τιμήματος κ.ο.κ.

<sup>89</sup> Ο εργολάβος, μετά την πάροδο τριετίας από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή τετραετίας από την αναθεώρησή της, οφείλει να κάνει δηλώσεις ΦΑΠ για τα έτη 2012-2013 και ΕΝΦΙΑ για τα έτη 2014-2016 σε σχέση με τους χώρους της αντιπαροχής του, ακόμη και αν έχει προσυμφωνηθεί η μεταβίβασή τους σε τρίτο, στον οποίο έχει χορηγηθεί το δικαίωμα της αυτοσύμβασης (άρθρο 2 παρ. 2 εδ α Ν. 4223/2013).

<sup>90</sup> Έτσι, π.χ., στην περίπτωση του εισαγωγικού παραδείγματος ο εκ προσυμφώνου αγοραστής Η ενδέχεται να περιέλθει σε αδυναμία οριστικοποίησης του προσυμφώνου του. Ειδικότερα, ο Η, ο οποίος έχει έννομο συμφέρον να ασκήσει την αίτηση διόρθωσης ή την αγωγή, θα αντιμετωπίσει ιδιαίτερες δυσκολίες: (α) για να καθορίσει τους οικοπεδούχους στο όνομα των οποίων θα ζητηθεί η διόρθωση της πρώτης εγγραφής, καθώς οι οικοπεδούχοι Β και Γ απεβίωσαν πριν την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου και, επομένως, θα πρέπει η διόρθωση να γίνει στο όνομα των κληρονόμων τους, εκ των οποίων οι μεν κληρονόμοι του Β κατοικούν στην Αυστραλία και είναι πιθανώς πολύ δύσκολη η επικοινωνία μαζί τους, για τη συλλογή των διαφόρων εγγράφων που θα πιστοποιούν το κληρονομικό

## 2. Αίτηση διόρθωσης ή αγωγή με αίτημα την απευθείας αναγνώριση της κυριότητας στον διαιρετό χώρο της οικοδομής λόγω χρησικτησίας

Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής, ο οποίος νέμεται με διάνοια κυρίου το διαιρετό χώρο της οικοδομής πάνω από 20 χρόνια, μπορεί, παραπέρα, να ασκήσει την αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998 ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του ακινήτου, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, και να ζητήσει τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής, επικαλούμενος κυριότητα, την οποία απέκτησε με έκτακτη χρησικτησία, ή<sup>91</sup> να ασκήσει την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998 ενώπιον του καθ' ύλη και κατά τόπο αρμοδίου κατά τις γενικές διατάξεις Πρωτοδικείου, που δικάζει κατά την τακτική διαδικασία, και να ζητήσει την αναγνώριση του προσβαλλόμενου με την ανακριβή εγγραφή δικαιώματός του, δηλαδή την αναγνώριση της κυριότητάς του στο διαιρετό χώρο της οικοδομής λόγω χρησικτησίας και τη διόρθωση της πρώτης εγγραφής<sup>92</sup>. Στην περίπτωση αυτή, πάντως, σύμφωνα με την απολύτως κρατούσα σήμερα νομολογία, η αίτηση διόρθωσης άρθρου 6 παρ. 3 ή η αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998 θα απορριφθούν, καθώς δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία στο διαιρετό αυτό χώρο<sup>93</sup>. Επισημαίνεται επίσης ότι υπάρχει διαφορετική νομολογιακή προσέγγιση στην έννοια του «γεωτεμαχίου» του άρθρου 6 παρ. 3 στοιχ. ββ Ν. 2664/1998<sup>94</sup>. Έτσι, σύμφωνα με πρόσφατη νομολογία<sup>95</sup>, η οριζόντια ιδιοκτησία εντάσσεται στην έννοια του

---

τους δικαίωμα, η δε περιουσία του Γ έχει περιέλθει, μετά τις αποποιήσεις των εξ αδιαθέτου κληρονόμων του, στο ελληνικό δημόσιο, με όλα τα επιμέρους προβλήματα που αυτό μπορεί να δημιουργεί, (β) για να πετύχει την έκδοση απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως, η οποία, με βάση τα δεδομένα του παραδείγματος, ενδέχεται να μην είναι δυνατή για διάφορους λόγους (: παραγραφή δικαιώματος, πιθανή αδυναμία απόδειξης πλήρωσης των όρων του εργολαβικού, εμπλοκή του ελληνικού δημοσίου στη διαδικασία της καταδίκης, υψηλά έξοδα κοινοποιήσεων στην Αυστραλία κ.λπ.), και (γ) για να εκτελέσει το συμβόλαιο με αυτοσύμβαση, αφού, πέρα από την τυχόν αδυναμία απόδειξης των όρων που τίθενται στο εργολαβικό, θα υπάρχει και αδυναμία έκδοσης πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ από την προ πολλού λυθείσα εργολαβική εταιρία Α ή φορολογικών ενημεροτήτων από τους κατοικούντες στην Αυστραλία κληρονόμους του Β.

<sup>91</sup> Για τις υποστηριζόμενες απόψεις ως προς τη δυνατότητα επιλογής άσκησης της αγωγής ή της αίτησης βλ. παραπάνω υποσημείωση αρ. 78.

<sup>92</sup> Αν η καταχώρηση έγινε ανακριβώς στο όνομα τρίτου προσώπου ισχύουν τα προαναφερόμενα, με τη διαφορά ότι ο εκ προσυμφώνου δικαιούχος μπορεί να ασκήσει μόνο την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998.

<sup>93</sup> Για την πάγια νομολογία σε σχέση ζήτημα της έκτακτης χρησικτησίας σε μη συνεστημένη οριζόντια ιδιοκτησία, βλ. παραπάνω, ενότητα Γ.ΙΙΙ.

<sup>94</sup> Η συγκεκριμένη διάταξη ορίζει τα εξής: «[Κ]ατ' εξαίρεση όσων ορίζονται στην περίπτωση α', όταν πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής επί γεωτεμαχίου με την ένδειξη "αγνώστου ιδιοκτήτη" κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9 και ο δικαιούχος επικαλείται ως τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, ασκείται η αγωγή της παραγράφου 2 που απευθύνεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου».

<sup>95</sup> Βλ. ΜΠρΘεσ 7725/2016 (αδημ.), όπου ο αιτών ζητούσε τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής αγνώστου ιδιοκτήτη, επικαλούμενος έκτακτη χρησικτησία σε οριζόντια ιδιοκτησία και το δικαστήριο απέρριψε την αίτηση ως νομικά αβάσιμη «ως προς το αίτημα διόρθωσης της κτηματολογικής εγγραφής διότι κατ' άρθρο 6 παρ. 3 εδ. α περ ββ Ν. 2664/1998 εφόσον ο τίτλος κτήσης του αιτούντος είναι η έκτακτη χρησικτησία [...] πρέπει να ασκηθεί η κατά την τακτική διαδικασία αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998 αναγνώρισης κυριότητας του αιτούντος». Βλ. επίσης ΜΠρΘεσ 17460/2015 (αδημ.), ΜΠρΘεσ 7725/2016 (αδημ.). Βλ. για την ίδια άποψη και *Τσιλιγγερίδου*,

γεωτεμαχίου της παραπάνω διάταξης, που υποχρεώνει τον προσφεύγοντα, σε περίπτωση που επικαλείται έκτακτη χρησικτησία, να ασκήσει την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998, μη δικαιούμενου να υποβάλει την αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 3 του αυτού νόμου.

### 3. Αγωγή από κοινού με τους λοιπούς εκ προσυμφώνου αγοραστές διαιρετών χώρων της αυτής οικοδομής για από κοινού αναγνώριση, λόγω χρησικτησίας, του προσβαλλόμενου με την ανακριβή εγγραφή δικαιώματος

Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής, ο οποίος νέμεται με διάνοια κυρίου το διαιρετό χώρο της οικοδομής πάνω από 20 χρόνια, μπορεί, τέλος, να ασκήσει, μαζί με τους λοιπούς εκ προσυμφώνου αγοραστές διαιρετών χώρων της οικοδομής, οι οποίοι ομοίως δεν οριστικοποίησαν τα προσύμφωνά τους<sup>96</sup>, την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998 ενώπιον του καθ' ύλη και κατά τόπο αρμοδίου κατά τις γενικές διατάξεις, Πρωτοδικείου, που δικάζει κατά την τακτική διαδικασία. Οι ενάγοντες θα πρέπει να ζητούν την από κοινού αναγνώριση του προσβαλλόμενου με την ανακριβή εγγραφή δικαιώματός τους, δηλαδή την αναγνώριση της κυριότητάς τους λόγω χρησικτησίας, στα ποσοστά του οικοπέδου που αντιστοιχούν στους υπολειπόμενους διαιρετούς χώρους της οικοδομής, στους οποίους δεν συστάθηκε οριζόντια ιδιοκτησία. Σύμφωνα με σχετική νομολογία<sup>97</sup> οι εκ προσυμφώνου αγοραστές μπορούν να αναγνωριστούν ως συγκύριοι, με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, των εναπομεινάντων ποσοστών του οικοπέδου, που αντιστοιχούν στο άθροισμα των αναλογούντων ποσοστών συγκυριότητας επί του οικοπέδου των διαιρετών χώρων της οικοδομής, που νέμονταν με διάνοια κυρίου πάνω από 20ετία, θεωρουμένων των παραπάνω τελευταίων εναπομεινάντων διαιρετών χώρων ως μιας ενιαίας οριζόντιας ιδιοκτησίας. Μετά τη διόρθωση του κτηματολογικού φύλλου ως προς το όνομα των δικαιούχων του δικαιώματος της κυριότητας στα αδιάθετα ποσοστά συγκυριότητας του «κουβά», οι εκ προσυμφώνου

---

ό.π., σελ. 44. Βλ. όμως αντίθετη ΜΠρΘεσ 9073/2016, που δέχεται αίτηση διόρθωσης πρώτης εγγραφής με ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» σε νόμιμα συνεστημένη οριζόντια ιδιοκτησία, με επικαλούμενο τίτλο κτήσης του προσβαλλόμενου δικαιώματος την έκτακτη χρησικτησία, μη υπάγοντας την οριζόντια ιδιοκτησία στην έννοια του «γεωτεμαχίου». Για την ανάλυση της παραπάνω νομολογιακής προσέγγισης και γενικότερα για τη θεμελίωση της άποψης της μη ένταξη της οριζόντιας ιδιοκτησίας στην έννοια του «γεωτεμαχίου», βλ. Λιόντα, Αίτηση διόρθωσης κατ' άρθρο 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998 και χρησικτησία- Η περίπτωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας «αγνώστου ιδιοκτήτη» (αδημ.).

<sup>96</sup> Στην αυτή κατηγορία ανήκουν και οι ασκούντες 20ετή νομή διαιρετών χώρων της οικοδομής δυνάμει άτυπης μεταβίβασης ή διανομής.

<sup>97</sup> Βλ. ΜΠρΘεσ 20915/2006, Αρμ 2008, σελ. 396 επ. με παρατηρήσεις Κουμάνη. Στην περίπτωση της παραπάνω απόφασης τα ποσοστά συγκυριότητας του οικοπέδου, που αντιστοιχούσαν στους αδιάθετους χώρους της οικοδομής και, συγκεκριμένα, σε ένα διαμέρισμα του πρώτου και σε ένα διαμέρισμα του δευτέρου ορόφου της οικοδομής, είχαν καταχωρηθεί στο όνομα των οικοπεδούχων και οι καθολικοί διάδοχοι των εκ προσυμφώνου αγοραστών ζήτησαν να αναγνωριστούν ως συγκύριοι λόγω εκτάκτου χρησικτησίας στα ποσοστά του οικοπέδου που αναλογούσαν στα δύο αυτά διαμερίσματα και επικουρικά να αναγνωριστεί η κυριότητα τους στο καθένα διαμέρισμα, λόγω έκτακτης χρησικτησίας. Η απόφαση, ακολουθώντας την απολύτως κρατούσα νομολογία, αρνήθηκε να αναγνωρίσει την κυριότητά των εναγόντων, λόγω χρησικτησίας, στα διαμερίσματα και αναγνώρισε την κυριότητά τους στα ποσοστά οικοπέδου, που αντιστοιχούσαν στα παραπάνω διαμερίσματα, θεωρώντας τα σαν μια οριζόντια ιδιοκτησία και υπολογίζοντας το ποσοστό συγκυριότητας του καθενός συγκύριου με βάση το κληρονομικό του μερίδιο και όχι το εμβαδόν του κάθε διαμερίσματος, καθώς δεν είχε συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία σ' αυτά.

αγοραστής θα πρέπει να προβούν στην υπογραφή σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης<sup>98</sup>, με την οποία θα συστήνουν οριζόντια ιδιοκτησία<sup>99</sup> στους διαιρετούς χώρους που αντιστοιχούν στα παραπάνω ποσοστά συγκυριότητας του οικοπέδου, στα οποία αναγνωρίστηκαν κύριοι με τα προσόντα της έκτακτης χρησιμότητας, και θα διανέμουν τους χώρους αυτούς, ώστε με την καταχώρηση της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης να δημιουργηθούν νέα κτηματολογικά φύλλα, ένα για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Η παραπάνω νομολογιακή προσέγγιση αναγνωρίζει πλασματική νομή επί των ποσοστών εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου που αντιστοιχούν στους διαιρετούς χώρους, επί των οποίων ασκείται η πραγματική νομή, και προϋποθέτει την από κοινού άσκηση της σχετικής αγωγής από όλους τους δικαιούχους των υπολειπομένων διαιρετών χώρων της οικοδομής, οι οποίοι (διαιρετοί χώροι), λόγω της μη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, αντιμετωπίζονται σαν μία οριζόντια ιδιοκτησία, παρά το γεγονός ότι μπορεί να βρίσκονται σε διαφορετικούς ορόφους. Έτσι είναι αμφίβολη η αναγνώριση της χρησιμότητας από τον κτηματολογικό δικαστή αν δεν καταστεί δυνατόν να βρεθούν όλοι οι δικαιούχοι των παραπάνω διαιρετών χώρων ή αν αυτοί αρνούνται να συμπράξουν στην από κοινού άσκηση της σχετικής αγωγής<sup>100</sup>. Προβλήματα μπορεί να προκύψουν και στην υπογραφή της σχετικής πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και διανομής, αν αρνούνται να συμπράξουν όλοι οι αναγνωρισθέντες συγκύριοι ή αδυνατούν να προσκομίσουν τα σχετικά φορολογικά έγγραφα.

---

<sup>98</sup> Η συμβολαιογραφική πράξη διανομής και σύστασης μπορεί να υπογραφεί παράλληλα με την κατάθεση της σχετικής αγωγής και πριν την έκδοση της σχετικής απόφασης, θα καταχωρηθεί δε ως σημείωση σύμφωνα με το άρθρο 7Α παρ. 1 περ α Ν. 2664/1998 υπό την αναβλητική αίρεση της αποδοχής της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998 που θα διορθώνει την εγγραφή.

<sup>99</sup> Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειωθεί και ο διαφορετικός τρόπος ερμηνείας της ΑΠ 735/2012, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, από τους προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων, καθώς σε ορισμένες περιπτώσεις ζητείται στη σχετική σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας των διαιρετών χώρων των υπολειπομένων ποσοστών να συναινέσουν και όλοι οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες της οικοδομής. Για την παραπάνω απόφαση βλ. *Διαμαντόπουλο*, Η δίκη των αντιρρήσεων, ό.π., σελ. 262-263.

<sup>100</sup> Έτσι, στην περίπτωση του εισαγωγικού παραδείγματος, ο εκ προσυμφώνου αγοραστής Η για να μπορέσει να πετύχει την έκδοση απόφασης που θα αναγνωρίζει την χρησιμότητα του στα ποσοστά εξ αδιαιρέτου του οικοπέδου που αντιστοιχούν στο διαμέρισμα του 4<sup>ου</sup> ορόφου, θα πρέπει να έρθει σε συνεννόηση με όλους του λοιπούς συνιδιοκτήτες των ποσοστών του «κουβά», ώστε να προχωρήσουν από κοινού στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή των διαιρετών χώρων, γεγονός που είναι ιδιαίτερα δύσκολο, καθώς, πέραν των τυχόν άλλων υπαρχόντων μη οριστικοποιημένων προσυμφώνων, η εργολάβος εταιρία, η οποία έχει κρατήσει τον διαιρετό χώρο του υπογείου, έχει λυθεί από το έτος 1990 και πιθανώς έχουν αποβιώσει οι εταίροι της, η δε εύρεση των κληρονόμων τους μπορεί να είναι επίπονη διαδικασία, ενώ, πέραν αυτού, απαιτείται και η αναβίωσή της εταιρείας, γεγονός που είναι ιδιαίτερα επαχθές οικονομικά. Στα ποσοστά του κουβά επίσης περιλαμβάνονται και τα ποσοστά που αναλογούν στο διαμέρισμα του εκ προσυμφώνου αγοραστή Θ, για το οποίο έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία. Τέλος, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και ότι είναι καταχωρημένη σε ιδιαίτερο κτηματολογικό φύλλο η οριζόντια ιδιοκτησία του κληρονόμου του εκ προσυμφώνου αγοραστή Ε, για την οποία δεν έχει συσταθεί «νόμιμα» κατά την κρατούσα νομολογία οριζόντια ιδιοκτησία. Έτσι μπορεί να προκύψει πρόβλημα και από την καταγραφή των συστάσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας στο ιστορικό της αγωγής.

### III. ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΩΣ ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ΣΕ ΣΥΝΕΣΤΗΜΕΝΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΘΕΡΑΠΕΙΑΣ

#### 1. Δυνατότητες του εκ προσυμφώνου αγοραστή

Σε περίπτωση που έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία στο διαιρετό χώρο της οικοδομής, ο εκ προσυμφώνου αγοραστής, ο οποίος νέμεται με διάνοια κυρίου το διαιρετό χώρο της οικοδομής πάνω από 20 χρόνια<sup>101</sup>, έχει τις παρακάτω δυνατότητες:

**(α)** Μπορεί να ασκήσει την αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998 ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του ακινήτου, που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας, και να ζητήσει τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής, επικαλούμενος κυριότητα, την οποία απέκτησε με έκτακτη χρησικτησία, ή<sup>102</sup> να ασκήσει την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998 ενώπιον του καθ' ύλη και κατά τόπο αρμοδίου κατά τις γενικές διατάξεις Πρωτοδικείου, που δικάζει κατά την τακτική διαδικασία, και να ζητήσει την αναγνώριση του προσβαλλομένου με την ανακριβή εγγραφή δικαιώματός του, δηλαδή την αναγνώριση της κυριότητάς του στο διαιρετό χώρο της οικοδομής λόγω χρησικτησίας και τη διόρθωση της πρώτης εγγραφής. Στην περίπτωση αυτή ο εκ προσυμφώνου αγοραστής, εφόσον αποδείξει την πλήρωση όλων των προϋποθέσεων της έκτακτης χρησικτησίας, μπορεί, σύμφωνα με την πάγια νομολογία<sup>103</sup>, να επιτύχει την έκδοση δικαστικής απόφασης που θα τον αναγνωρίζει ως δικαιούχο του εμπραγμάτου δικαιώματος της κυριότητας με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας και θα διατάσσει τη διόρθωση του κτηματολογικού φύλλου<sup>104</sup>. Υποστηρίζεται ορθά ότι στις παραπάνω περιπτώσεις είναι προτιμότερη η άσκηση της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 Ν.

<sup>101</sup> Η συμπλήρωση της νομής υπολογίζεται κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2 ή της αίτησης του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998.

<sup>102</sup> Για τις υποστηριζόμενες απόψεις ως προς τη δυνατότητα επιλογής άσκησης της αγωγής ή της αίτησης βλ. παραπάνω υποσημ. αρ. 78. Για τη νομολογιακή προσέγγιση της έννοιας του γεωτεμαχίου του άρθρου 6 παρ 3 στοιχ. α υποπερ. ββ Ν. 2664/1998, βλ. παραπάνω, ενότητα Δ.ΙΙ.2.

<sup>103</sup> Βλ. παραπάνω, ενότητα Γ.ΙV. και ΜΠρΑθ 2453/2013, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ. Στην περίπτωση της παραπάνω απόφασης είχε συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία σε όλη την οικοδομή και αιτούσα ήταν εργολάβος εταιρία, της οποίας ένα διαμέρισμα της αντιπαροχής της είχε συμπεριληφθεί στον «κουβά» ως «αγνώστου ιδιοκτήτη». Το δικαστήριο έκανε δεκτή την αίτηση της του άρθρου 6 παρ. 3 (όπως ίσχυε πριν την αντικατάστασή του με το Ν. 4164/2013) και αναγνωρίζοντας την κυριότητα της με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας διέταξε τη διόρθωση της πρώτης εγγραφής. Βλ. και ΜΠρΘεσ9073/2016 (αδημ.). Στην περίπτωση της παραπάνω απόφασης οι αιτούντες είχαν αμελήσει να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας για το διαμέρισμά τους, που απέκτησαν με άτυπη δωρεά -για το οποίο όμως είχε συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία δυνάμει συμβολαίου διανομής-, με αποτέλεσμα αυτό να συμπεριληφθεί στον «κουβά». Το δικαστήριο έκανε δεκτή την αίτησή του άρθρου 6 παρ. 3, μη εντάσσοντας την οριζόντια ιδιοκτησία στην έννοια του «γεωτεμαχίου», και διόρθωσε την πρώτη εγγραφή δημιουργώντας νέο κτηματολογικό φύλλο για τη συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία.

<sup>104</sup> Έτσι, στην περίπτωση του *εισαγωγικού παραδείγματος*, ο εκ προσυμφώνου αγοραστής Θ, που έχει ως δικαιοπάροχό του τον οικοπεδούχο Β, ασκώντας τα σχετικά ένδικα βοηθήματα του άρθρου 6 Ν. 2664/1998 και αποδεικνύοντας την πέραν της 20ετίας νομή του με διάνοια κυρίου, μπορεί να πετύχει την έκδοση δικαστικής απόφασης, που θα τον αναγνωρίζει ως κύριο του διαμερίσματος του 5<sup>ου</sup> ορόφου με τα προσόντα της τακτικής χρησικτησίας και θα διορθώνει την ανακριβή εγγραφή δημιουργώντας ιδιαίτερο κτηματολογικό φύλλο για το παραπάνω διαμέρισμα με δικαιούχο τον ίδιο.

2664/1998, καθώς, μόλις καταστεί αμετάκλητη η απόφαση που θα εκδοθεί, η οποία διορθώνει την πρώτη εγγραφή, αυτή παράγει αμάχητο τεκμήριο ακριβείας<sup>105</sup>, χωρίς να χρειάζεται να παρέλθει η προθεσμία της οριστικοποίησης των πρώτων εγγραφών, ενώ αν η πρώτη εγγραφή με ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» προσβληθεί με την αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998 και διορθωθεί δεν οριστικοποιείται άμεσα, αλλά μόνον εφόσον παρέλθει η προθεσμία του άρθρου 6 χωρίς να αμφισβητηθεί με την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998<sup>106</sup>.

**(β)** Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής μπορεί, εναλλακτικά, να ασκήσει την αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998 ή την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998 και να ζητήσει την αναγνώριση της κυριότητας των οικοπεδούχων και τη διόρθωση της πρώτης εγγραφής, ώστε να καταχωρηθεί η οριζόντια ιδιοκτησία ή το ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο που αντιστοιχεί στον διαιρετό χώρο του, στο όνομα των οικοπεδούχων και, στη συνέχεια, μπορεί να οριστικοποιήσει το προσύμφωνο, είτε ακολουθώντας τη διαδικασία της καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως είτε κάνοντας χρήση του όρου της αυτοσύμβασης, εφόσον του έχει χορηγηθεί τέτοιο δικαίωμα με το προσύμφωνο. Στις περιπτώσεις αυτές πιθανώς θα είναι ανέφικτη η οριστικοποίηση του προσυμφώνου για τους λόγους που ήδη αναφέρθηκαν.

## 2. Δυνατότητες των κληρονόμων του εκ προσυμφώνου αγοραστή

Αν ο εκ προσυμφώνου αγοραστής απεβίωσε, έννομο συμφέρον να υποβάλουν την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 ή την αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998 έχουν οι κληρονόμοι του<sup>107</sup>, εφόσον δεν αποποιήθηκαν την κληρονομιά κατά το άρθρο 1847 ΑΚ, με τις παρακάτω διακρίσεις:

**(α)** Αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε πριν την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου, φορέας εμπραγμάτων δικαιωμάτων δεν είναι αυτός αλλά οι κληρονόμοι του. Στην περίπτωση αυτή οι κληρονόμοι έχουν τις παρακάτω δυνατότητες:

(α1) Παράλληλα με την άσκηση των παραπάνω ενδίκων βοηθημάτων μπορούν να προβούν στη σχετική δήλωση αποδοχής κληρονομιάς, με την οποία θα επικαλεστούν την κτήση της κυριότητας στο όνομα του κληρονομούμενου με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, την οποία στη συνέχεια θα καταχωρήσουν ως σημείωση του άρθρου 7Α παρ. 1 στοιχ. α Ν. 2664/1998 στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου<sup>108</sup>, που θα τελεί υπό την αναβλητική αίρεση

---

<sup>105</sup> Βλ. Διαμαντόπουλο σε *Διαμαντόπουλο/Εμμανουηλίδου*, ό.π., σελ. 106-107 με τον εκεί υπομνηματισμό στη νομολογία.

<sup>106</sup> Βλ. Εμμανουηλίδου, σε *Διαμαντόπουλο/Εμμανουηλίδου*, ό.π., σελ. 26.

<sup>107</sup> Βλ. *Διαμαντόπουλο*, ό.π., Η δίκη των αντιρρήσεων, σελ. 283, *Παπαστερίου*, ό.π., ΚτημΔ Γ §7, αρ. 160 και 330 με τον εκεί υπομνηματισμό στη νομολογία, *Μαγουλά*, ό.π., σελ. 95, *Καρύμπαλη-Τσίπτσιου*, ό.π., ΝοΒ 62, σελ. 2237.

<sup>108</sup> Βλ. *Τσιλιγγερίδου*, ό.π., σελ. 133, όπου υποστηρίζεται με επίκληση σχετικής νομολογίας (ΕφΘεσ 1664/2012 αδημ., ΜΠρΘεσ 10054/2013 αδημ.) ότι πρέπει να γίνει η δήλωση αποδοχής κληρονομιάς, και ότι σε περίπτωση που οι κληρονόμοι δεν προσκομίσουν την προσωρινή καταχώρηση του άρθρου 7Α Ν. 2664/1998 το δικαστήριο μπορεί να διατάξει κατ' άρθρο 254 παρ. 1 ΚΠολΔ την επανάληψη της συζήτησης, ώστε οι κληρονόμοι να προβούν στην αποδοχή κληρονομιάς και στη σχετική προσωρινή καταχώρηση. Βλ. επίσης *Διαμαντόπουλο*, ό.π., ΕφΔΚτη, ΜΠρΘεσ 1393/2014, σελ. 64 (αρ. 128),

της αποδοχής της αγωγής ή της αίτησης, έτσι ώστε να καταστεί οριστική με την τελεσιδικία της απόφασης επί της αίτησης ή το αμετάκλητο της απόφασης επί της αγωγής.

(α2) Οι κληρονόμοι μπορούν, εναλλακτικά, να ασκήσουν την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998 ή την αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998, σύμφωνα με το άρθρο 7Α παρ. 1 Ν. 2664/1998<sup>109</sup>, επικαλούμενοι το δικαίωμά τους με αιτία κτήσης την κληρονομική διαδοχή, της οποίας η καταχώρηση στο κτηματολογικό φύλλο αναπληρώνει την εγγραφή της πράξης στο κτηματολόγιο<sup>110</sup>, και να ζητήσουν τη διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής στο δικό τους όνομα και, στη συνέχεια, μετά την έκδοση της σχετικής δικαστικής απόφασης, να προβούν σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς. Σε κάθε περίπτωση η κτήση της κυριότητας ανατρέχει στο χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, σύμφωνα με το άρθρο 1199ΑΚ<sup>111</sup>, ανεξάρτητα από το χρόνο καταχώρησης της πράξης αποδοχής κληρονομιάς<sup>112</sup>.

Προβληματισμό δημιουργεί η πρόσφατη νομολογιακή προσέγγιση της «υποκρυπτόμενης χρησικτησίας», δηλαδή της χρησικτησίας που επικαλείται ο κληρονόμος ως αιτία κτήσης του κληρονομούμενου σε ακίνητο της κληρονομιάς που έχει καταχωρηθεί ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», για την άσκηση της αίτησης διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998. Σύμφωνα με την παραπάνω νομολογιακή προσέγγιση, ο κληρονόμος δεν δικαιούται να υποβάλει αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998, αλλά μόνο την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2, καθώς υποκρύπτεται χρησικτησία στην οριζόντια ιδιοκτησία που υπάγεται στη διάταξη του άρθρου 6 παρ. 3 στοιχ. α περ. ββ Ν. 2664/1998<sup>113</sup>.

**(β)** Αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε μετά την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου, φορέας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων είναι ο αποβιώσας και η διόρθωση της πρώτης εγγραφής θα γίνει στο όνομά του, καθώς η αναδρομική

---

ΜΠρΘεσ 1026/2014, σελ. 66 (αρ. 132). Βλ. για αντίθετη άποψη *Μαγουλά*, ό.π., σελ. 109 με επίκληση σχετικής νομολογίας.

<sup>109</sup> Βλ. *Καρύμπαλη-Τσίπτσιου*, Κτηματολόγιο και κληρονομική διαδοχή, ΝοΒ 62, σελ. 2238 (υποσημ. 30), όπου υποστηρίζεται ορθώς ότι παρότι το άρθρο 7Α παρ. 1 Ν. 2664/1998 αναφέρεται σε αναπλήρωση της εγγραφής με την άσκηση και καταχώρηση της αγωγής του άρθρου 6 παρ. 2, θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι το ίδιο ισχύει και για την αίτηση του άρθρου 6 παρ. 3 Ν. 2664/1998.

<sup>110</sup> Βλ. *Παπαστερίου*, ό.π., Ορκαθιδ, §3, αρ.34, του *ιδίου*, ό.π., ΚτημΔ, Γ§9, αρ. 9, *Μαγουλά*, ό.π., σελ. 109.

<sup>111</sup> Βλ. *Διαμαντόπουλο*, ό.π., Η δίκη των αντιρρήσεων, σελ. 283.

<sup>112</sup> Για την κρατούσα στη θεωρία και νομολογία θέση, σύμφωνα με την οποία ο κληρονόμος αποκτά το σχετικό εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου από την επαγωγή υπό τη νομική αίρεση της μεταγραφής ή καταχώρησης, καθώς πριν τη μεταγραφή ή καταχώρηση το δικαίωμα παραμένει μετέωρο χωρίς υποκείμενο, εφόσον αυτό έχει αποβιώσει, βλ. *Καρύμπαλη-Τσίπτσιου* ό.π., Κτηματολόγιο και κληρονομική διαδοχή, σελ. 2233, και τον εκεί υπομνηματισμό σε θεωρία και νομολογία.

<sup>113</sup> Βλ. ΜΠρΘεσ 17460/2015 (αδημ.): «Εφόσον οι αιτούντες επικαλούνται ως τίτλο κτήσης την κληρονομική διαδοχή από τον αποκτώντα την κυριότητα με έκτακτη χρησικτησία [...] για τη διόρθωση της σχετικής με το επίδικο ακίνητο κτηματολογικής εγγραφής πρέπει να ασκηθεί η κατά την τακτική διαδικασία αγωγή του άρθρου 66 παρ. 2 Ν 2664/1998. Κατά συνέπεια, η κρινόμενη αίτηση είναι νόμω αβάσιμη και πρέπει να απορριφθεί ως τέτοια.»



ενέργεια της καταχώρησης της δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς ανατρέχει στο χρόνο θανάτου του και όχι σε προγενέστερο χρόνο, που είναι ο χρόνος έναρξης του κτηματολογίου, στον οποίο και αναφέρονται οι πρώτες εγγραφές<sup>114</sup>. Την αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 3 ή την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998 μπορούν να υποβάλουν οι κληρονόμοι του, κατά τα προαναφερόμενα, οι οποίοι είτε θα προβούν στη δήλωση αποδοχής κληρονομιάς<sup>115</sup>, που θα καταχωρηθεί ως σημείωση του άρθρου 7 α παρ. 1 μαζί με την αγωγή ή την αίτηση, είτε θα προβούν σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς μετά την έκδοση της τελεσίδικης ή αμετάκλητης δικαστικής απόφασης, που θα διατάσσει τη διόρθωση της πρώτης εγγραφής στο όνομα του κληρονομούμενου. Στις παραπάνω περιπτώσεις η δήλωση αποδοχής κληρονομιάς θα καταχωρηθεί ως μεταγενέστερη εγγραφή του άρθρου 12 παρ. 1 στοιχ. ζ Ν. 2664/1998<sup>116</sup>.

Πάντως ο κληρονόμος, εφόσον έχει συμπληρώσει κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής ή της αίτησης διόρθωσης τις προϋποθέσεις για την αναγνώριση της κυριότητας στο πρόσωπό του με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, με προσαύξηση του χρόνου του δικαιοπάρoχου του, μπορεί να ζητήσει την αναγνώριση της κυριότητάς του και τη διόρθωση της πρώτης εγγραφής στο όνομά του, όχι πλέον με αιτία κτήσης την κληρονομιά αλλά επικαλούμενος τη δική του χρησικτησία<sup>117</sup>.

#### IV. ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΟ ΟΝΟΜΑ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ ΜΕ ΑΙΤΙΑ ΚΤΗΣΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ

Όπως προαναφέρθηκε, οι αποκτήσαντες εμπράγματο δικαίωμα λόγω χρησικτησίας πρέπει να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας συνυποβάλλοντας τα προτεινόμενα έγγραφα που αποδεικνύουν τη χρησικτησία τους. Η αρχή κτηματογράφησης, ιδιαίτερα των πιλοτικών προγραμμάτων, είχε κάνει δεκτές τις σχετικές δηλώσεις ιδιοκτησίας που βασιζόταν κυρίως στην έκτακτη χρησικτησία. Σε αρκετές από τις περιπτώσεις αυτές, που αφορούσαν διαιρετούς χώρους, ο δικαιούχος είχε προσκομίσει προσύμφωνο αγοράς και η οριζόντια ιδιοκτησία είχε καταχωρηθεί σε ιδιαίτερο κτηματολογικό φύλλο στο όνομα του δικαιούχου με αιτία κτήσης τη χρησικτησία. Η παραπάνω περίπτωση φαίνεται ως η απλούστερη όσων αναφέρθηκαν, καθώς δεν απαιτείται διόρθωση των πρώτων εγγραφών μέσω εξωδικαστικής ή δικαστικής διαδικασίας, ωστόσο ο συμβολαιογράφος πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικός καθώς, όπως επισημάνθηκε ήδη, οι πρώτες αυτές εγγραφές δεν έχουν διαπλαστική ενέργεια στο καταχωρημένο δικαίωμα.

<sup>114</sup> Βλ. ΜΠρθεσ 29835/2007, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ και *Τσιλιγγερίδου*, ό.π., σελ. 135, *Μαγουλά*, ό.π., σελ. 112 με τον εκεί υπομνηματισμό στη νομολογία.

<sup>115</sup> Βλ. επίσης *Διαμαντόπουλο*, ό.π., Η δίκη των αντιρρήσεων, σελ. 284 (υποσημ. 203) και *Καρύμπαλη-Τσίπτσιου*, Κτηματολόγιο και κληρονομική διαδοχή, σελ. 2238 και τον εκεί υπομνηματισμό στη νομολογία, σύμφωνα με την οποία, για να είναι ορισμένη η αγωγή ή η αίτηση θα πρέπει να αναφέρεται σε αυτήν ότι έλαβε χώρα αποδοχή κληρονομιάς από τον αιτούντα.

<sup>116</sup> Βλ. *Τσιλιγγερίδου*, ό.π., σελ. 135, *Παπαστερίου*, ό.π., ΚτημΔ Γξ9, αρ. 7 και 11.

<sup>117</sup> Βλ. *Μαγουλά*, ό.π., σελ. 50.

Ο συμβολαιογράφος, ο οποίος καλείται να συντάξει τη σχετική εκποιητική δικαιοπραξία του διαιρετού χώρου που έχει καταχωρηθεί στις πρώτες εγγραφές με τα στοιχεία του εκ προσυμφώνου δικαιούχου και αιτία κτήσης τη χρησικτησία, θα πρέπει, ακολουθώντας την απολύτως κρατούσα θέση της νομολογίας, να εξετάσει και να αιτιολογήσει τη νόμιμη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Εφόσον διαπιστώσει ότι έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία στο διαιρετό αυτό χώρο από τους τίτλους του δικαιοπαρόχου του εκ χρησικτησίας δικαιούχου, καθώς και ότι συντρέχουν οι λοιπές προϋποθέσεις της έκτακτης χρησικτησίας<sup>118</sup>, μπορεί να καταρτίσει τη σχετική εκποιητική δικαιοπραξία. Σε περίπτωση που δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία στον παραπάνω διαιρετό χώρο, αλλά από την προηγηθείσα έρευνα προκύψει ότι πρόκειται για τον τελευταίο εναπομείναντα διαιρετό χώρο της οικοδομής με μη συνεστημένη οριζόντια ιδιοκτησία, μπορεί να καταρτίσει τη σχετική εκποιητική δικαιοπραξία, με την προϋπόθεση ότι θα μνημονεύει στο κείμενο του συμβολαίου τις πράξεις σύστασης και τη μεταγραφή όλων των υπολοίπων οριζοντίων ιδιοκτησιών της οικοδομής<sup>119</sup>. Σύμφωνα με μια άποψη που ακολουθείται στην πράξη, η χρησικτησία μπορεί να θεμελιώνεται αν τόσο στον όροφο που βρίσκεται ο συγκεκριμένος διαιρετός χώρος όσο και στους ορόφους πάνω και κάτω απ' αυτόν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, έτσι ώστε το μεταβιβαζόμενο να μπορεί να προσδιοριστεί με απόλυτη ακρίβεια ως αυτοτελής ιδιοκτησία<sup>120</sup>.

Αν έχει αποβιώσει ο εκ προσυμφώνου αγοραστής πριν την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου, ενδέχεται η οριζόντια ιδιοκτησία να έχει καταχωρηθεί στο όνομα του κληρονόμου του με τη σημείωση ότι εκκρεμεί αποδοχή κληρονομιάς, καθώς αυτός, σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 3 στοιχ. β Ν. 2308/1995<sup>121</sup>, υπέβαλε δήλωση ιδιοκτησίας, προσκομίζοντας τα σχετικά έγγραφα που αποδείκνυαν το κληρονομικό του δικαίωμα μαζί με το προσύμφωνο αγοράς του διαιρετού χώρου εκ μέρους του κληρονομούμενου και τα τυχόν άλλα δικαιολογητικά έγγραφα της χρησικτησίας. Στην περίπτωση αυτή, το εγγραπτό δικαίωμα καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου ως πρώτη εγγραφή, ο κληρονόμος όμως δεν μπορεί να επιχειρήσει εγκύρως καμία πράξη πριν προβεί σε δήλωση αποδοχής κληρονομιάς και στην καταχώρησή της. Ο συμβολαιογράφος που καλείται να υπογράψει τη σχετική πράξη αποδοχής κληρονομιάς θα πρέπει, ακολουθώντας την απολύτως κρατούσα θέση της νομολογίας, να εξετάσει και να αιτιολογήσει τη νόμιμη σύσταση της οριζόντιας

---

<sup>118</sup> Πρέπει, ειδικότερα, να συντρέχει η εικοσαετής νομή με διάνοια κυρίου από το χρόνο σύστασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Στην πράξη η ως άνω 20ετής νομή αποδεικνύεται συνήθως, αλλά όχι αποκλειστικά, από το προσκομιζόμενο σχετικό προσύμφωνο πώλησης του διαιρετού χώρου.

<sup>119</sup> Από την παραπάνω καταγραφή των πράξεων σύστασης θα πρέπει να προκύπτει η πάροδος 20ετίας από την τελευταία σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

<sup>120</sup> Στην περίπτωση αυτή είναι απαραίτητη η επισύναψη κατόψεων των ελεγχόμενων ορόφων, που θα αποδεικνύουν τα παραπάνω.

<sup>121</sup> Στην παραπάνω διάταξη ορίζονται τα εξής: «[Ε]πιτρέπεται η υποβολή δήλωσης εγγραπτού δικαιώματος με αιτία κτήσης την κληρονομική διαδοχή και πριν από τη σύνταξη και μεταγραφή της πράξης αποδοχής κληρονομιάς ή άλλης ισοδύναμης με αυτήν πράξης. Στην περίπτωση αυτή, το εγγραπτό δικαίωμα καταχωρίζεται μεν στους κτηματολογικούς πίνακες της ανάρτησης, καθώς επίσης στις πρώτες εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο, ο δικαιούχος όμως δεν μπορεί να επιχειρήσει εγκύρως καμία πράξη ασκήσεώς του πριν από την πλήρωση των προϋποθέσεων των άρθρων 1193 επ. του Αστικού Κώδικα.»

ιδιοκτησίας, όπως ακριβώς θα ενεργούσε και στην περίπτωση που θα είχε κληθεί να συντάξει εκπονητική δικαιοπραξία, καθώς η αποδοχή κληρονομιάς δεν μπορεί να θεραπεύσει ελαττώματα του τίτλου ιδιοκτησίας του κληρονομούμενου<sup>122</sup>.

Ιδιαίτερα προβληματικές είναι οι περιπτώσεις στις οποίες δεν μπορεί να θεμελιωθεί η σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας στο διαιρετό χώρο με κανέναν από τους τρόπους που αποδέχεται η κρατούσα νομολογία. Στη θεωρία υποστηρίζεται<sup>123</sup> ότι στις περιπτώσεις αυτές πρέπει να γίνεται διόρθωση της αρχικής εγγραφής ως ανακριβούς, καθώς δεν είναι δυνατή η καταχώρηση σε ιδιαίτερο κτηματολογικό φύλλο μη συνεστημένης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Στο σημείο αυτό πρέπει να μνημονευθεί και ο διαφορετικός τρόπος αντιμετώπισης των αρχικών εγγραφών με αιτία κτήσης τη χρησικτησία από τους προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων, καθώς κάποιοι αποδέχονται την αναγραφή ως δικαιούχου του μεταβιβάζοντα<sup>124</sup>, χωρίς να προβαίνουν σε έλεγχο νομιμότητας της αναγραφόμενης «αιτίας κτήσης»<sup>125</sup>, ενώ άλλοι προβαίνουν σε έλεγχο νομιμότητας του προσκομιζόμενου τίτλου<sup>126</sup> του άρθρου 12 παρ. 1 στοιχ. α Ν. 2664/1998<sup>127</sup>, και, κατ' επέκταση, αξιώνουν, προκειμένου να δεχτούν να καταχωρήσουν τον τίτλο στο κτηματολογικό φύλλο, να προκύπτει η νόμιμη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας με τους παραπάνω τρόπους και, στη συνέχεια, η απόκτηση της κυριότητας με χρησικτησία.

Σε περίπτωση κατάρτισης εκπονητικής δικαιοπραξίας από τον παραπάνω δικαιούχο με αιτία κτήσης χρησικτησία ή του κληρονόμου του με χρησικτησία που προκύπτει από την αποδοχή κληρονομιάς σε μη συνεστημένη -κατά την άποψη που κρατεί στη νομολογία- οριζόντια ιδιοκτησία, τίθεται το ερώτημα αν είναι δυνατή η θεραπεία του ελαττώματος της μη νόμιμης σύστασης με τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 2 και 3 Ν. 2664/1998. Ειδικότερα ερωτάται: Μπορεί η έλλειψη «νομότυπης» σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας να θεωρηθεί

---

<sup>122</sup> Έτσι, στην περίπτωση του *εισαγωγικού παραδείγματος*, ο Z, κληρονόμος του εκ προσυμφώνου αγοραστή E, φαίνεται ως δικαιούχος του διαμερίσματος του 2<sup>ου</sup> ορόφου, που είναι μεν καταχωρημένη σε ιδιαίτερο κτηματολογικό φύλλο ως οριζόντια ιδιοκτησία, συνιστά όμως χαρακτηριστικό παράδειγμα μη νόμιμα συνεστημένης οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με την πάγια νομολογία. Ο συμβολαιογράφος θα πρέπει, συντάσσοντας την αποδοχή κληρονομιάς του Z, να ελέγξει όλα τα προαναφερόμενα στοιχεία της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, τα οποία στο συγκεκριμένο παράδειγμα δεν συντρέχουν και, συνεπώς, η τυχόν σύνταξη και καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς και η μεταγενέστερη εκποίηση του ακινήτου στον X θα ενέχει όλους τους αναφερόμενους παραπάνω κινδύνους για τον X.

<sup>123</sup> Βλ. *Μαγουλά*, ό.π., σελ. 66.

<sup>124</sup> Για το θέμα της διάθεσης του δικαιώματος από τον αναγραφόμενο ως δικαιούχο και τον έλεγχο νομιμότητας του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου βλ. *Διαμαντόπουλο*, ό.π., Η δίκη των αντιρρήσεων, σελ. 37 επ., 281 επ., *Τσολακίδη*, ό.π., σελ. 240 επ., *Παπαστερίου*, ό.π., Η αρχή της νομιμότητας στο εθνικό κτηματολόγιο, σελ. 1478.

<sup>125</sup> Βλ. *Διαμαντόπουλο*, ό.π., Η δίκη των αντιρρήσεων, σελ. 282, όπου ορθώς υποστηρίζεται ότι κατά το στάδιο ελέγχου της νομιμότητας αρκεί η αναγραφή του εκποιούντος στο κτηματολογικό φύλλο ως δικαιούχου για να καταχωρηθεί η επιχειρούμενη απ' αυτόν δικαιοπραξία.

<sup>126</sup> Βλ. *Διαμαντόπουλο*, ό.π., Η δίκη των αντιρρήσεων, σελ. 282, σελ. 245 επ. γενικότερα για τον έλεγχο νομιμότητας της εμπράγματης δικαιοπραξίας.

<sup>127</sup> Δηλαδή του σχετικού συμβολαίου είτε πρόκειται για εκπονητική δικαιοπραξία είτε για αποδοχή κληρονομιάς.

ότι υπάγεται στο ελάττωμα της εγγραφής<sup>128</sup> του άρθρου 13 παρ. 2 τελευταίο εδάφιο Ν. 2664/1998<sup>129</sup> και, επομένως, μπορεί τρίτος, είτε ειδικός είτε καθολικός διάδοχος του δικαιούχου στις πρώτες εγγραφές, να αποκτήσει το ακίνητο με τακτική χρησικτησία<sup>130</sup>; Ή, σε περίπτωση που ο παραπάνω δικαιούχος μεταβιβάσει με επαχθή αιτία σε τρίτο το ακίνητο και καταχωρηθεί η σχετική εμπράγματη δικαιοπραξία ως μεταγενέστερη εγγραφή, προστατεύεται αυτός ο τρίτος<sup>131</sup> από τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 3 Ν. 2664/1998<sup>132</sup> αν εμφανιστεί άλλο πρόσωπο ως χρησιδεσπός<sup>133</sup> και πετύχει την έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που θα αναγνωρίζει τη χρησικτησία του;

Λύση στο πρόβλημα του παραπάνω δικαιούχου με αιτία κτήσης χρησικτησία θα μπορούσε πιθανώς να επέλθει με την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών του άρθρου 7 παρ. 1 και 3 Ν. 2664/1998<sup>134</sup>, που παράγουν αμάχητο τεκμήριο, καθώς με την οριστικοποίηση η εμπράγματη κατάσταση του ακινήτου ταυτίζεται με την απεικονιζόμενη στο κτηματολογικό φύλλο, εφόσον όμως θεωρηθεί ότι η εγγραφή συνιστά τρόπο πρωτότυπης κτήσης δικαιώματος υπέρ του αναγραφόμενου με αυτήν ως δικαιούχου<sup>135</sup>.

---

<sup>128</sup> Βλ. για την έννοια του ελαττώματος της εγγραφής *Καρύμπαλη-Τσίπτσιου*, ό.π., Τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών και δημόσια πίστη, σελ. 1487.

<sup>129</sup> Στην παραπάνω διάταξη ορίζονται τα εξής: «[Τ]ο ελάττωμα της εγγραφής η οποία θεωρείται τίτλος κατά την έννοια των άρθρων 1041 και 1043 ΑΚ θεραπεύεται μόλις συντρέξουν στο πρόσωπο του ανακριβώς αναγραφόμενου δικαιούχου και των διαδόχων του και οι λοιπές τυχόν προϋποθέσεις τακτικής χρησικτησίας».

<sup>130</sup> Για την έννοια του ατελούς ή ακύρου τίτλου κυριότητας στην τακτική χρησικτησία βλ. *Αλεξανδροπούλου*, Ο τίτλος στην τακτική χρησικτησία, σελ. 76 επ., *Κούτκου Φωτεινή*, Οι ελαττωματικές συμβολαιογραφικές πράξεις ως τίτλοι τακτικής χρησικτησίας, ΣυμβΕπιθ 2012, σελ. 483 επ.

<sup>131</sup> Βλ. *Τσολακίδη*, ό.π., σελ. 225 επ.

<sup>132</sup> Στην παραπάνω διάταξη ορίζονται τα εξής: «[Η] κατά την προηγούμενη παράγραφο αμετάκλητη δικαστική απόφαση αντιτάσσεται τόσο εναντίον των καθολικών διαδόχων του ανακριβώς αναγραφόμενου δικαιούχου όσο και εναντίον εκείνων που έγιναν ειδικοί διάδοχοι μετά την εγγραφή της αγωγής στο κτηματολογικό φύλλο. Πριν από την ως άνω εγγραφή της αγωγής τρίτος αποκτά εγκύρως δικαίωμα από τον ανακριβώς αναγραφόμενο δικαιούχο ή τους καθολικούς τους διαδόχους, εκτός αν στηρίζει την κτήση του σε χαριστική αιτία ή τη στηρίζει με σε επαχθή αιτία, είναι κακόπιστος, επειδή γνωρίζει ή από βαρεία του αμέλεια αγνοεί την ανακρίβεια της εγγραφής επί της οποίας στηρίχθηκε [...]».

<sup>133</sup> Στην περίπτωση αυτή η αναγνώριση της χρησικτησίας του άλλου προσώπου θα πρέπει να αφορά τα ποσοστά οικοπέδου που αντιστοιχούν στο διαιρετό χώρο, καθώς σύμφωνα με τη νομολογία δεν θα μπορούσε να αναγνωριστεί χρησικτησία στη μη συνεστημένη οριζόντια ιδιοκτησία.

<sup>134</sup> Είτε λόγω μη άσκησης εμπρόθεσμης αγωγής είτε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση που απορρίπτει την ασκηθείσα αγωγή.

<sup>135</sup> Βλ. *Τσολακίδη*, ό.π., σελ. 228 επ, *Κούσουλα Α.*, ό.π., σελ. 30, *Παπαστερίου*, ό.π., ΚτημΔ Γ58, αρ.80 επ., όπου και κριτική της παραπάνω άποψης. Βλ. όμως και *Κίτσαρά*, ό.π., σελ. 41 επ., ο οποίος -με αξιοπρόσεκτα επιχειρήματα- υποστηρίζει ότι το αμάχητο τεκμήριο του άρθρου 7 αποτελεί μόνο λόγο απόσβεσης των εμπραγμάτων αξιώσεων του αληθούς δικαιούχου, καθώς και την από 2-3-2015 Εγκύκλιο της ΕΚΧΑ ΑΕ (Α.Π.Οικ.1503819/ΝΔ 416 ΕΚΧΑ ΑΕ), που προβαίνοντας σε ερμηνεία του άρθρου 7 παρ. 1 αναφέρει ότι «οι οριστικές πρώτες εγγραφές δεν καθιερώνουν πρωτότυπο τρόπο κτήσης των αναφερομένων σε αυτές δικαιωμάτων».

## Ε. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

1. Εφαρμόζοντας όσα αναλύθηκαν παραπάνω στο παράδειγμα που εκτίθεται στην εισαγωγή της μελέτης, συνάγεται ότι οι τρεις εκ προσυμφώνου αγοραστές των τριών διαμερισμάτων της οικοδομής, παρότι πληρούν και οι τρεις την προϋπόθεση της εικοσαετούς νομής στα διαμερίσματά τους, θα έχουν διαφορετική νομική αντιμετώπιση. Σε καλύτερη μοίρα βρίσκεται ο Θ, δηλαδή ο εκ προσυμφώνου αγοραστής διαμερίσματος του οικοπεδούχου Β, στο οποίο είχε συσταθεί με ρητή συμβολαιογραφική πράξη οριζόντια ιδιοκτησία, με την προϋπόθεση ότι αυτός (ο Θ) θα ασκήσει είτε την αίτηση διόρθωσης του άρθρου 6 παρ. 3 είτε την αγωγή του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998 για να διορθωθεί η πρώτη εγγραφή και να καταχωρηθεί η οριζόντια ιδιοκτησία του σε χωριστό κτηματολογικό φύλλο. Ο Χ μπορεί, λοιπόν, να δρομολογήσει την αγορά αυτού του διαμερίσματος χωρίς σοβαρές επιφυλάξεις. Η αγορά του διαμερίσματος του Ζ είναι, αντίθετα, επισφαλής, παρά το γεγονός ότι αυτό το διαμέρισμα απεικονίζεται ως εξατομικευμένη οριζόντια ιδιοκτησία με δικαιούχο τον Ζ, αν λάβει κανείς υπόψη του όσα ήδη αναφέρθηκαν, ότι δηλαδή πρόκειται για μη νόμιμα συσταθείσα οριζόντια ιδιοκτησία, ως προς την οποία υπάρχει κίνδυνος να μην προστατεύεται ο αγοραστής ούτε με τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 2 και 3 Ν. 2664/1998. Η αγορά του διαμερίσματος του Η δεν είναι, τέλος, δυνατή. Ο Η, μάλιστα, κινδυνεύει ακόμη και να απωλέσει το διαμέρισμά του, αν δε βρει τρόπο είτε να οριστικοποιήσει το προσύμφωνό του είτε να εντοπίσει τους ιδιοκτήτες των υπολοίπων ποσοστών του «κουβά» για να επιτύχει τη διόρθωση της πρώτης εγγραφής.

2. Από την ανάλυση που προηγήθηκε συνάγεται ότι οι πρώτες εγγραφές στις οριζόντιες ιδιοκτησίες ενδέχεται να οδηγούν σε αδιέξοδα, τα οποία επηρεάζουν την ευχέρεια και ασφάλεια των συναλλαγών. Ειδικότερα, ενόψει της κατηγορηματικής άρνησης της νομολογίας σε ό,τι αφορά την αποδοχή της δυνατότητας σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας με χρησικτησία, προκύπτουν τα εξής: Αν μεν πρόκειται για διαιρετούς χώρους, οι οποίοι καταχωρήθηκαν για οποιονδήποτε λόγο ως οριζόντιες ιδιοκτησίες σε ιδιαίτερο κτηματολογικό φύλλο, χωρίς να έχει λάβει χώρα σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με κάποιον από τους ρητά αναφερόμενους στο νόμο τρόπους, αυτοί φαίνεται να τίθενται ουσιαστικά «εκτός συναλλαγής», τουλάχιστον μέχρι την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών. Αν εξάλλου πρόκειται για διαιρετούς χώρους, οι οποίοι δεν καταχωρήθηκαν ως οριζόντιες ιδιοκτησίες σε ιδιαίτερο κτηματολογικό φύλλο, αλλά κατέληξαν στον «κουβά» ως ποσοστά επί του οικοπέδου «αγνώστου ιδιοκτήτη» ή άλλου ιδιοκτήτη, τότε οι δικαιούχοι αυτών των διαιρετών χώρων κινδυνεύουν τελικά ακόμη και να απωλέσουν την ιδιοκτησία τους, καθώς αυτή μπορεί να περιέλθει στο ελληνικό δημόσιο σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 1 Ν. 2664/1998 ή στον τυχόν τρίτο φερόμενο ανακριβώς ως δικαιούχο σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ.1 Ν. 2664/1998 μετά την πάροδο της προθεσμίας του άρθρου 6 παρ. 2 Ν. 2664/1998, λαμβάνοντας υπόψη ότι, όπως προαναφέρθηκε, ενδέχεται να είναι πρακτικά ανέφικτη γι' αυτούς η διόρθωση της πρώτης εγγραφής.

3. Αξίζει να μνημονεύσει κανείς, εξάλλου, και κάποια άλλα προβλήματα που ανακύπτουν σε περιπτώσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών, όπως για παράδειγμα: (α) τα προβλήματα των οικοδομών στις οποίες δεν προσδιορίζεται το ποσοστό συγκυριότητας στο γεωτεμάχιο είτε όλων είτε ορισμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών, μεταξύ των οποίων μπορεί να συμπεριλαμβάνονται και

διαιρετοί χώροι στους οποίους δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, και τα ποσοστά τους έχουν ενταχθεί στον «κουβά», και (β) τα προβλήματα των οικοδομών όπου το άθροισμα των καταχωρημένων ποσοστών συγκυριότητας στο οικόπεδο υπερβαίνει τα 1000/1000 και δεν μπορεί να κλείσει το κτηματολογικό φύλλο του γεωτεμαχίου ή, ακόμη χειρότερα, όπου το άθροισμα των καταχωρημένων ποσοστών συγκυριότητας είναι μικρότερο των 1000/1000, οπότε τα εναπομένοντα ποσοστά, για να μπορέσει να κλείσει το φύλλο του γεωτεμαχίου, καταχωρίζονται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», με αποτέλεσμα να κινδυνεύουν να περιέλθουν στο ελληνικό δημόσιο κατά το άρθρο 9 παρ.1 Ν. 2664/1998 και σε περίπτωση κατεδάφισης της οικοδομής να απαιτείται για οποιαδήποτε πράξη η συναίνεση του ελληνικού δημοσίου<sup>136</sup>. Όταν οι οικοδομές είναι παλιές, αποτελούμενες από πολλούς διαιρετούς χώρους με πολλαπλές διαδοχές στην κυριότητα, η εξεύρεση του λάθους είναι ιδιαίτερα δύσκολη, όπως ιδιαίτερα δύσκολη είναι και η σύμπραξη όλων των συνιδιοκτητών για τυχόν καθορισμό ή επανακαθορισμό των ποσοστών συγκυριότητας στο γεωτεμάχιο με νέα συμβολαιογραφική πράξη. Ακόμη και αν καταστεί δυνατή η εξεύρεση των ιδιοκτητών των οριζοντίων ιδιοκτησιών είναι ανέφικτη η εξεύρεση των δικαιούχων του δικαιώματος της καθ' ύψους επέκτασης, που ανήκει συνήθως στους αρχικούς οικοπεδούχους, οι οποίοι έχουν προ πολλού μεταβιβάσει τους υπόλοιπους διαιρετούς χώρους της αντιπαροχής τους και έχουν αποβιώσει.

4. Όλα τα παραπάνω καταδεικνύουν ότι οι διατάξεις του κτηματολογίου ενέχουν ακόμη, στην ισχύουσα μορφή τους, πολλούς κινδύνους, τόσο για τα δικαιώματα των πολιτών όσο και για την ασφάλεια των συναλλαγών. Ενδεχομένως κάποια από αυτά τα προβλήματα να μπορούσαν να επιλυθούν και στο πλαίσιο του ισχύοντος δικαίου, αν η νομολογία μετέβαλλε άποψη σε ορισμένα ζητήματα και αποδεχόταν, π.χ., τη δυνατότητα σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και με χρησικτησία, υιοθετώντας αντίστοιχες απόψεις που υποστηρίζονται, με πειστικά επιχειρήματα, στη θεωρία. Όσο όμως αυτό δεν γίνεται, τα προβλήματα παραμένουν και οξύνονται. Αυτό ισχύει μάλιστα ιδίως από τη σκοπιά του συμβολαιογράφου, ο οποίος είναι συχνά υποχρεωμένος, ακόμη και αν είναι επιστημονικά πεπεισμένος για την ορθότητα κάποιας άλλης εκδοχής, να προχωρεί τελικά στις ενέργειές του με γνώμονα τις παγιωμένες θέσεις της νομολογίας, αφού διαφορετικά θα έθετε σε σοβαρό κίνδυνο την εγκυρότητα των πράξεων που συντάσσει. Κατ' επέκταση, το βάρος στην παρούσα φάση για την άρση των αδικιών που δημιουργούνται, με παράλληλη κατοχύρωση της ασφάλειας των συναλλαγών, πέφτει κυρίως στον κτηματολογικό νομοθέτη. Είναι γνωστό ότι αυτός, προκειμένου να προωθήσει το στόχο της ολοκλήρωσης του κτηματολογίου, έχει παρέμβει και στο παρελθόν, επιλύοντας σοβαρά προβλήματα, που αποτελούσαν νομολογιακά «ταμπό». Εδώ, εντάσσονται, π.χ., οι τροποποιήσεις των ρυθμίσεων για την απαγόρευση της κατάτμησης των κλήρων<sup>137</sup> ή για την απόλυτη αδυναμία χρησικτησίας σε ακίνητα του δημοσίου<sup>138</sup>. Με ανάλογη παρέμβασή του οφείλει ο κτηματολογικός νομοθέτης και σήμερα να επιλύσει τα σημαντικά προβλήματα

---

<sup>136</sup> Σε δυσχερή θέση περιέρχεται σε όλες τις προαναφερόμενες περιπτώσεις, φυσικά, και το ελληνικό δημόσιο ενόψει του ανεξέλεγκτου αριθμού ακινήτων που καλείται να διαχειριστεί.

<sup>137</sup> Βλ. άρθρα 37 παρ. 1 στοιχ. β Ν. 4061/2012.

<sup>138</sup> Βλ. άρθρο 4 Ν. 3127/2003.

που προκύπτουν στις οριζόντιες ιδιοκτησίες, επιτρέποντας ρητά την αναγνώριση της σύστασής τους με χρησικτησία και ρυθμίζοντας τον τρόπο προσδιορισμού των ποσοστών οικοπέδου για τους σκοπούς ολοκλήρωσης του κτηματολογίου.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αθανασόπουλος Τ., Η διόρθωση των πρώτων και μεταγενέστερων εγγραφών μετά το 4164/2013, ΤΠΝ ΝΟΜΟΣ.

Αθανασόπουλος Τ., Το νέο κτηματολόγιο, Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση 2001, σελ. 1563 επ.

Αλεξανδροπούλου Ε., Ο τίτλος στην τακτική χρησικτησία, Διδακτορική Διατριβή (Εθνικό Αρχείο Διδακτορικών Διατριβών), 1993.

Αργυρίου Δ., Το Δίκαιο του Κτηματολογίου, Θεωρία – Νομολογία - Υποδείγματα, β' έκδ., 2008.

Βαβούσκος Κ., Εμπράγματον Δίκαιον, στ' έκδ., 1986.

Βαθρακοκοίλης Β., Η διεκδικητική αγωγή, Ερμηνεία – Νομολογία - Βιβλιογραφία, 2014.

Βασιλείου Κ., Οριζόντια ιδιοκτησία και κάθετη συνιδιοκτησία, 2006.

Γεωργιάδης Απ., Εμπράγματο Δίκαιο, β' έκδ., 2010.

Γεωργιάδης Απ. / Σταθόπουλος Μ., Αστικός Κώδιξ, Ερμηνεία κατ' άρθρο, Τόμος V, Εμπράγματο Δίκαιο.

Διαμαντόπουλος Γ. / Εμμανουηλίδου Κ., Ζητήματα Κτηματολογικού Δικονομικού Δικαίου, 2014.

Διαμαντόπουλος Γ., Εφαρμογές Δικαίου Κτηματολογίου, 2015.

Διαμαντόπουλος Γ., Η δίκη των αντιρρήσεων ενώπιον του κτηματολογικού δικαστή, 2015.

Δωρής Φ., Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου - Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία, Ιόνιος Επιθεώρηση του Δικαίου 2001, σελ. 7 επ.

Καλλιμόπουλος Μ., Ερμηνεία Αστικού Κώδικος (ΕρμΑΚ), Εισαγωγή άρθρων 1002 και 1117 και άρθρα 1002 και 1117.

Κανέλλος Χ, Η Οροφοκτησία, 1985.

Καρύμπαλη-Τσίπτσιου Γ., Τεκμήριο ακρίβειας των κτηματολογικών εγγραφών και δημόσια πίστη (άρθρο 13 ν. 2664/1998), Ελληνική Δικαιοσύνη 40, σελ. 1480 επ.

Καρύμπαλη-Τσίπτσιου Γ., Κτηματολόγιο και κληρονομική διαδοχή, Νομικό Βήμα 62, σελ 2232 επ.

Κιτσαράς Λ., Οι πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία: νομική φύση, έλεγχος νομιμότητας και δημόσια πίστη - Ερμηνευτική προσέγγιση των νόμων 2308/95 και 2664/98, 2001.

Κουμάνης Δ., Σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και κτήση κυριότητας δια χρησικτησίας, Παρατηρήσεις σε ΜονΠρΘεσ 20915/2006, Αρμενόπουλος 2008, σελ. 400 επ.

Κούτκου Φ., Οι ελαττωματικές συμβολαιογραφικές πράξεις ως τίτλοι τακτικής χρησικτησίας, Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση 2012, σελ 483 επ.



- Κούσουλα Α.*, Η δημόσια πίστη του κτηματολογίου - Συγκριτική επισκόπηση του ελληνικού και γερμανικού δικαίου, 2010.
- Κούσουλας Χ.*, Το δίκαιο του κτηματολογίου - Η νομική θεώρηση της «κτηματογράφησης» (ν. 2308/1995), 2001.
- Κούσουλας Χ.*, Η οιονεί αυτοδίκαια σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, Συμβολαιογραφική Επιθεώρηση 2005, σελ. 931 επ, = Αφιέρωμα Αστ. Γεωργιάδη 2005, σελ. 253 επ.
- Λιβάνης Ν.*, Ιδιοκτησία κατ'όροφον, 1973.
- Κωτσάκης Η.*, Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία, 2006.
- Λιόντας Α. Ν.*, Αίτηση διόρθωσης κατ' άρθρο 6 § 3 ν. 2664/1998 και χρησικτησία - Η περίπτωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας "αγνώστου ιδιοκτήτη", 2016, αδημ.
- Μαγουλάς Γ.*, Κτηματολογικές εγγραφές - Η διόρθωση των πρώτων ανακριβών εγγραφών, γ' έκδ., 2015.
- Μπαλής Γ.*, Εμπράγματο Δίκαιον, 1961.
- Μπουρνιάς Α.*, Η οριζόντιος ιδιοκτησία ως ισχύει νυν εν Ελλάδι, 1969.
- Μπουρνιάς Α.*, Σύστασις οριζοντίου ιδιοκτησίας δια χρησικτησίας, Νομικό Βήμα 1972, σελ. 1232 επ.
- Μπουρνιάς Α.*, Έννοια, θεωρία, ίδρυση, περιεχόμενο και αντικείμενο της οριζοντίου ιδιοκτησίας, 1985.
- Πανταζόπουλος Σ.*, Η μετάβαση από το σύστημα των βιβλίων μεταγραφών στο σύστημα του Κτηματολογίου, Ελληνική Δικαιοσύνη 39, σελ. 1234 επ.
- Παπαδοπούλος Κ.*, Αγωγές Εμπραγμάτου Δικαίου, 1992
- Παπαντωνίου Ν.*, Η καλή πίστις εις το αστικόν δίκαιον, 1957.
- Παπαστερίου Δ.*, Εμπράγματο Δίκαιο, τόμος II, 2008.
- Παπαστερίου Δ.*, Κτηματολογικό Δίκαιο, 2013.
- Παπαστερίου Δ.*, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία, 2014.
- Παπαστερίου Δ.*, Η αρχή της νομιμότητας στο Εθνικό Κτηματολόγιο, Ελληνική Δικαιοσύνη 40, σελ. 1469 επ.
- Ποδηματά Ε.*, Η καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως κατά το άρθρο 949 ΚΠολΔ, Διδακτορική Διατριβή (Εθνικό Αρχείο Διδακτορικών Διατριβών), 1989.
- Σπυριδάκης Ι.*, Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας - Θεωρητικοί προβληματισμοί και πρακτικές εφαρμογές, 1996.
- Σπυριδάκης Ι.*, Παρατηρήσεις σε ΑΠ 579/1982, Νομικό Βήμα 31, σελ. 366.
- Σπυριδάκης Ι.*, Παρατηρήσεις σε ΑΠ 1/1984, Νομικό Βήμα 33, σελ. 225.
- Τσιλιγγερίδου Μ.*, Ένδικη προστασία για ακίνητο φερόμενο ως αγνώστου ιδιοκτήτη, 2015.
- Τσολακίδη Ζ.*, Ακύρωση δικαιοπραξίας με αντικείμενο ακίνητο και προστασία των τρίτων κατά το σύστημα μεταγραφών και κατά το Εθνικό Κτηματολόγιο, 2003.
- Φίλιος Π.*, Εμπράγματο Δίκαιο, 2006.

Χριστοφιλόπουλος Δ., Κάθετος συνιδιοκτησία, 1976.

Χορομίδης Κ., Το εθνικό κτηματολόγιο και ο έλεγχος νομιμότητας των προσκομιζομένων σ' αυτό τίτλων, 1998.