



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 23-7-2009
Αριθμ.πρωτ.698

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης
Κοινοποίηση: α) Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία
Εφετείου Θεσσαλονίκης
β) Ένωση Υποθηκοφυλάκων Ελλάδας

*Θέμα: Δυνατότητα κατάρτισης κανονισμού με μονομερή δικαιοπραξία
του κυρίου του όλου του ακινήτου.*

Σας διαβιβάζουμε προς γνώση σας, γνωμοδότηση του ομότιμου
Καθηγητή Πανεπιστημίου Αθηνών κ.Μιχαήλ Σταθόπουλου σχετικά με
το άνω θέμα, η οποία εκπονήθηκε κατόπιν αιτήματος του
συμβολαιογράφου Λαγκαδά κ.Νικολάου Ψύλλα.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου

Γνωμοδότηση

Ερώτημα

Μου τέθηκε το ερώτημα από τον Συμβολαιογράφο Λαγκαδά Θεσσαλονίκης Νικόλαο Ψύλλα, αν «ο μοναδικός κύριος οικοδομής, εκτός από το να υπαγάγει τους χώρους οικοδομής στις περί οριζοντίου ιδιοκτησίας διατάξεις του ν. 3741/1929, των άρθρων 1002 και 1117 του ΑΚ και του ν.δ. 1024/1971, με μονομερή δήλωσή του, έχει επιπροσθέτως και το δικαίωμα να καταρτίσει κανονισμό πολυκατοικίας, είτε με την ίδια πράξη, δηλαδή τη συστατική, είτε με άλλη αυτοτελώς».

Απάντηση

Ι. Αφετηρία: Η σύσταση οροφοκτησίας με μονομερή δικαιοπραξία

Μετά την έκδοση του ν. 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», που αναγνώρισε τη «διηρημένη κατ' ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία επί του αυτού οικοδομήματος» (άρθρ. 1 § 1), ανέκυψε αμφισβήτηση, αν για τη σύσταση της διηρημένης αυτής ιδιοκτησίας απαιτείται σύμβαση (μεταξύ των συγκυρίων του όλου ακινήτου ή του ενός κυρίου αυτού με τον ή τους αποκτώντες διηρημένη ιδιοκτησία, δηλαδή μεταξύ των οροφοκτητών ή ιδιοκτητών διαμερισμάτων ορόφου) ή αρκεί και μονομερής δικαιοπραξία του ενός κυρίου του όλου ακινήτου. Από τη διατύπωση του άρθρου 14 του ν. 3741/1929 φαινόταν να απαιτείται (εκτός από τη σύσταση με πράξη τελευταίας βούλησης) μόνο συμφωνία («Η δια του παρόντος αναγνωριζόμενη κατ' ορόφους ή διαμερίσματα τούτων διηρημένη ιδιοκτησία, χωρεί μόνον εφ' όσον υπάρξη περί αυτής ρητή συμφωνία ή πράξις τελευταίας βουλήσεως»). Τούτο πράγματι υποστηρίχθηκε από παλαιότερους ερμηνευτές του νόμου¹.

¹ Βλ. την πρώτη ερμηνεία του νόμου από τον Γ. Ζέπο, *Ιδιοκτησία κατ' ορόφους*, 1931, § 17· πρβλ. και Μπαλή, *Εμπρ.Δ.*, § 121.



Εντούτοις, σωστότερο θα ήταν να δεχθούμε ότι η δυνατότητα σύστασης οροφοκτησίας και με μονομερή πράξη του μόνου κυρίου του όλου ακινήτου ήταν ήδη σύμφωνη με τον σκοπό του ν. 3741/1929. Προς άρση, όμως, των αμφισβητήσεων, τούτο θεσπίσθηκε σαφώς, πρώτα, με τον ΑΚ, κατά το άρθρο 1002 εδ. 1 του οποίου «*κυριότητα χωριστή σε όροφο οικοδομής ή σε διαμέρισμα ορόφου μπορεί να συσταθεί μόνο με δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου*», που προφανώς εννοεί ότι, αν ένας είναι ο κύριος του όλου ακινήτου, αρκεί και η δική του μονομερής δικαιοπρακτική σύσταση της οροφοκτησίας. Η διάταξη ενσυνειδήτως δεν κάνει λόγο για σύμβαση (όπως έκανε το άρθρο 14 του ν. 3741/1929), αλλά για δικαιοπραξία, άρα και μονομερή. Έτσι πρέπει να γίνεται αντιληπτή κατά την ερμηνεία της². Δεύτερον, τούτο θεσπίσθηκε ρητά και από νεότερους νόμους και συγκεκριμένα από το ν.δ. 1003/1971³ (κατά το άρθρο 26 § 2 εδ. 1 του οποίου «*Διηρημένοι κατά κτίρια ή μέρη αυτών ιδιοκτησίαι δύνανται να συνιστώνται και δια μονομερούς δικαιοπραξίας καταρτιζομένης υπό του κυρίου του όλου ακινήτου δια δηλώσεών του ενώπιον συμβολαιογράφου μεταγραφομένης εις τα οικεία βιβλία μεταγραφών*») και από το ν.δ. 1024/1971 (κατά το άρθρο 2 του οποίου «*Διηρημένη ιδιοκτησία επί των περιπτώσεων των προβλεπομένων υπό του ν. 3741/1929 "περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους" ή του παρόντος, συνιστάται είτε δια δικαιοπραξίας εν ζωή ή αντί θανάτου του κυρίου του οικοπέδου είτε δια συμβάσεως των τυχόν συγκυρίων αυτού*»)⁴.

II. Μονομερής δικαιοπραξία και για τον κανονισμό

1. Η κρατούσα γνώμη

Δεδομένου όμως ότι οι ως άνω διατάξεις μιλούν για *σύσταση* οροφοκτησίας, παρέμενε εκ πρώτης όψεως ανοικτό το ζήτημα, αν τούτο ισχύει και για την *κατάρτιση του κανονισμού της συνιδιοκτησίας των οροφοκτητών (κανονισμός οροφοκτησίας)*, που δεν μνημονεύεται στις διατάξεις αυτές. Αντίθετα, στα άρθρα 4 και 13 του ν. 3741/1929, που αναφέρονται και στον κανονισμό (δικαίωμα των συνιδιοκτητών να *κανονίζουν* τα της συνιδιοκτησίας δικαιώματα και υποχρεώσεις), γίνεται λόγος για

² Βλ. π.χ. *Μ. Καλλιμόπουλο*, ΕρμΑΚ 1002 αρ. 97.

³ Το οποίο εν τω μεταξύ καταργήθηκε με τη διάταξη της § 7 του άρθρου 62 του ν. 947/1979.

⁴ Δεν είναι ακριβής η αναφορά από πολλούς ερμηνευτές μόνο στους νεότερους αυτούς νόμους για την αναγνώριση της μονομερούς σύστασης οροφοκτησίας, κατά παραγνώριση του νοήματος του προαναφερθέντος άρθρου 1002 ΑΚ.

συμφωνία ή σύμβαση των συνιδιοκτητών. Τούτο έδωσε λαβή να υποστηριχθεί η γνώμη ότι ειδικά για τον κανονισμό απαιτείται συμφωνία και ότι επομένως ο νόμος δεν επιτρέπει τη μονομερή κατάρτισή του από τον τυχόν μόνο κύριο του όλου ακινήτου⁵. Γίνεται μάλιστα επίκληση και λόγων σκοπιμότητας, υπό την έννοια ότι δεν μπορεί να έχει τη δυνατότητα ο μόνος κύριος του ακινήτου να ρυθμίζει εκ των προτέρων κατά βούληση τη χρήση του ακινήτου από τους μελλοντικούς οροφοκτύτες, επιβάλλοντάς τους ενδεχομένως βάρη, ορίζοντας τον εαυτό του διαχειριστή χωρίς δικαίωμα ανάκλησης κλπ⁶.

Τελικά όμως επικράτησε η άποψη, τόσο στη θεωρία⁷ όσο και στη νομολογία⁸, ότι ο νόμος επιτρέπει και τη μονομερή, από τον μόνο κύριο του ακινήτου, κατάρτιση του κανονισμού, συγχρόνως με τη σύσταση της οροφοκτησίας ή με μεταγενέστερη μονομερή δικαιοπραξία.

2. Αιτιολογία

Η κρατούσα αυτή άποψη είναι πράγματι ορθότερη:

α) Οι διατάξεις των άρθρων 4 § 1 και 13 του ν. 3741/1929, που μιλούν για συμφωνία κανονίζουσα τα αμειβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις των συνιδιοκτητών, δεν πρέπει να ερμηνεύονται με προσήλωση στο γράμμα τους. Ο νομοθέτης, εκκινώντας από τη συνήθη περίπτωση όπου η διαίρεση του ως τώρα ενιαίου ακινήτου γίνεται για να προκύψουν περισσότεροι δικαιούχοι - ιδιοκτήτες των νέων διηρημένων ιδιοκτησιών, μίλησε για συμφωνία των συνιδιοκτητών. Πράγματι ο κανόνας είναι ότι ο μόνος κύριος του όλου ακινήτου, όσο παραμένει μοναδικός

⁵ Λιβάνης, *Ιδιοκτησία κατ' όροφον*, 1973, σ. 197 επ.· Πατσουράκος, *Η οριζόντια ιδιοκτησία*, 1973, σ. 48 επ., 52· πρβλ. και Μπαλή, *ό.π.* § 123· καθώς και ΑΠ 748/1990, ΕλλΔνη 1991, 806.

⁶ Βλ. Λιβάνη, *ό.π.*

⁷ Βλ. Μ. Καλλιμόπουλο, *ό.π.*, Εισαγ. 1002 και 1117 αρ. 115 επ. και άρθρ. 1117 αρ. 60, 64· Καράση, στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, άρθρ. 1117, αρ. 17· Απ. Γεωργιάδη, *ΕμπρΔ Ι*, 1991, § 66 αρ. 51· Φίλιο, *ΕμπρΔ*, β' έκδ., 2006, § 165 Α Π· Παπαστερίου, *Εγχειρίδιο Εμπρ. Δ.*, Τεύχ. ΠΙ γ, 2006, σ. 99 σημ. 4 και Τόμ. Π, 2008, σ. 627 σημ. 4· Αθανασόπουλο, *Εμπρ.Δ.*, Τόμ. Π, σ. 690· Σπυριδάκη, *Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας*, 1996, § 131.4, σ. 389 επ.· Μπουρνιά, *Κανονισμός πολυκατοικίας ή τροποποιήσις συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας δια μονομερούς δικαιοπραξίας εν ζωή του κυρίου του όλου ακινήτου*, ΝοΒ 1974, σ. 730 επ.· Ζαβολέα, *Εισαγγελική γνωμοδότηση*, ΕΔΠολ 1977, 245 επ.· Τσετσέκο, *Η χωριστή ιδιοκτησία (οριζόντια και κάθετη)*, β' έκδ., 1994, σ. 243· Βασιλείου, *Οριζόντια ιδιοκτησία και κάθετη συνιδιοκτησία*, 2006, σ. 505 επ.

⁸ ΕφΑθ 9144/1991, ΕλλΔνη 1993, 1503· 466/2003, ΕΔΠολ 2005, 49· ΕφΛαρ 287/2001, Δικογραφία 2001, 287· ΜΠρΘεσ 4156/2002, Αρμ 2002, 1602· μάλλον, μολονότι ασαφώς, και ΟΛΑΠ 380/1977, ΝοΒ 1977, 1357.

δικαιούχος του, δεν έχει λόγο και δεν σκέπτεται τη διαίρεσή του. Τέτοια ανάγκη συνήθως ανακύπτει, όταν εμφανισθούν και αγοραστές συνιδιοκτησιών. Είναι συχνό φαινόμενο ο νόμος να μιλά για το συνήθως συμβαίνον, άρα στενότερα του δέοντος. Δεν αποκλείεται όμως κατ' εξαίρεση και πριν απ' αυτό ο μόνος κύριος να έχει συμφέρον για τη διάσπαση του ακινήτου του σε διηρημένες ιδιοκτησίες (βλ. σχετικά και παρακάτω υπό β). Σ' αυτήν την περίπτωση η κρίση του ερμηνευτή θα πρέπει να στηριχθεί στο ότι η βούληση του μόνου κυρίου ισοδυναμεί, αφού εξουσιάζει το ενιαίο ακίνητο αλλά και τις μελλοντικές κατ' ορόφους ιδιοκτησίες, με τη βούληση τυχόν υπαρχόντων περισσότερων συνιδιοκτητών, που επίσης όλοι μαζί εξουσιάζουν το όλο ακίνητο. Ο νομοθέτης δεν είχε λόγο να διαφοροποιήσει τις περιπτώσεις. Και στις δύο περιπτώσεις η εξουσία του ή των συνιδιοκτητών είναι η ίδια. Απλώς ο νομοθέτης δεν αντιμετώπισε, κακώς βέβαια⁹, το ενδεχόμενο των παραπάνω εξαιρετικών περιπτώσεων. Έτσι και εδώ μίλησε για τη συνήθη περίπτωση. Το γράμμα του νόμου είναι στενότερο του νομοθετικού πνεύματος. Αυτό που πρέπει να επικρατήσει είναι το τελευταίο.

Από τη στιγμή που δεχόμαστε (και βάσει, όπως εκτέθηκε, των διευκρινιστικών νεότερων νομοθετημάτων) ότι η σύσταση των οροφοκτησιών μπορεί να γίνει και με μονομερή δικαιοπραξία του μόνου κυρίου του όλου ακινήτου, για την ταυτότητα του λόγου θα πρέπει να δεχθούμε το ίδιο και για τη ρύθμιση του δικαιώματος συμμετοχής των συνιδιοκτητών στη σχέση της μεταξύ τους δημιουργούμενης αναγκαίας κοινωνίας. Ακριβώς τη σχέση αυτή ρυθμίζει ο κανονισμός. Η εμπραγματοποίηση των περιορισμών που προβλέπει ο κανονισμός (βλ. άρθρ. 13 § 3 του ν. 3741/1929) σημαίνει ότι δεσμεύονται απ' αυτούς και οι μελλοντικοί αγοραστές οροφοκτησίας. Αυτοί, όταν αγοράζουν (γνωρίζοντας τους περιορισμούς, που δημοσιεύονται στο βιβλίο μεταγραφών (άρθρ. 13 §§ 1 και 2 του ν. 3741/1929), προσχωρούν και στον κανονισμό, αν βέβαια εγκρίνουν τους όρους του. Διαφορετικά είναι ελεύθεροι να μην προβούν στην αγορά¹⁰.

Η ρύθμιση της σχέσης κοινωνίας μεταξύ των (τωρινών ή μελλοντικών) συνιδιοκτητών αποτελεί αναγκαία ολοκλήρωση της σύστασης οροφοκτησίας. Διότι το σύνθετο δικαίωμα της οροφοκτησίας απαρτίζεται αφενός από την αποκλειστική

⁹ Ορθώς επισημαίνει ο Μ. Καλλιμόπουλος, ό.π., αρ. 69-71, ότι ο ν. 3741/1929, παρά το σε γενικές γραμμές εύστοχο της ρύθμισής του, που αντιμετωπίζει τις υπαρκτές οικονομικές και κοινωνικές ανάγκες για τα οικοδομημένα (ή προς ανοικοδόμηση) ακίνητα, έχει γράμμα «απροσέκτως συντεταγμένον και νομοτεχνικώς πλημμελές».

¹⁰ Έτσι και ΕφΑθ 9144/1991, ό.π. Το ίδιο, άλλωστε, συμβαίνει και με νέους αγοραστές οροφοκτησίας, που έχει συσταθεί όχι με μονομερή δικαιοπραξία αλλά με σύμβαση όλων των αρχικών συνιδιοκτητών.



κυριότητα στον όροφο οικοδομής ή το διαμέρισμα ορόφου (βλ. ΑΚ 1002) και αφετέρου από την ιδανική μερίδα αναγκαστικής συγκυριότητας στα κοινά μέρη του ακινήτου (βλ. ΑΚ 1117), αλλά επιπλέον και από ένα τρίτο στοιχείο¹¹, δηλαδή από την προκύπτουσα σχέση αναγκαίας κοινωνίας, με δικαιώματα και υποχρεώσεις των κοινωνιών ως προς τη χρήση των κοινών μερών του ακινήτου. Το δικαίωμα αυτό συμμετοχής στη σχέση κοινωνίας, που οι οικείες διατάξεις του ν. 3741/1929 του προσδίδουν εμπραγματοποιημένη ενέργεια η οποία το διαφοροποιεί από το απλώς ενοχικό δικαίωμα του κοινωνού στη σχέση συνήθους κοινωνίας, είναι πράγματι αναγκαίο παρακολούθημα της συγκυριότητας επί των κοινών μερών. Και αν δεν ρυθμίζεται από κανονισμό, όπως συνήθως συμβαίνει, η ρύθμισή του (που είναι αναγκαία) θα προκύπτει από τον νόμο, έστω ατελώς και με κενά, πληρωτέα πάντως κατά τις γνωστές μεθόδους πλήρωσης των κενών (αναλογία κλπ.). Δεν είναι δυνατόν να συσταθεί οροφοκτησία, χωρίς να στηρίζεται και σε ρύθμιση για το δικαίωμα συμμετοχής στη σχέση κοινωνίας, αφού η τελευταία είναι αναγκαστική.

Ο νομοθέτης θα ήταν ανακόλουθος, αν επέτρεπε στον κύριο του όλου ακινήτου να συστήσει με μονομερή δικαιοπραξία του την οροφοκτησία, αλλά του απαγόρευε να ολοκληρώσει τη σύσταση του εν λόγω σύνθετου δικαιώματος με τη ρύθμιση, μέσω κανονισμού, του δικαιώματος συμμετοχής στη σχέση της αναγκαίας κοινωνίας. Βεβαίως δεν του επιβάλλει την κατάρτιση κανονισμού, αλλά, δεδομένου ότι αρκετές σχετικές διατάξεις του ν. 3741/1929 είναι ενδοτικού δικαίου, δεν μπορεί να απαγορεύσει στην ιδιωτική αυτονομία την τροποποίηση ή συμπλήρωσή τους.

Σημειωτέον ότι, αν δεν υπάρχει κανονισμός, ο οποίος είναι μεν συνήθης αλλά, όπως λέχθηκε, όχι υποχρεωτικός (βλ. άρθρ. 4 § 2 του ν. 3741/1929), η σχέση κοινωνίας θα ρυθμίζεται από τον ν. 3741/1929 (βλ. άρθρα 2-9¹²) και επικουρικά από τις διατάξεις του ΑΚ για την κοινωνία, τη συγκυριότητα, τη συννομή ή άλλες γενικές διατάξεις, στο μέτρο που αυτές προσιδιάζουν στην ιδιομορφία της κοινωνίας των οροφοκτητών¹³ (π.χ. δεν θα εφαρμοσθεί η ΑΚ 785 εδ. 2, αφού αντί της, κατά τη

¹¹ Γι' αυτό και γίνεται λόγος για «τριαδικό» σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας (σήμερα και της κάθετης που υπάγεται κατά βάση στους κανόνες της οριζόντιας): βλ. α.ά., Μ. Καλλιμόπουλο, ό.π., αρ. 147· βλ. επίσης Μπαλή, ό.π. § 123, που τονίζει ότι η συγκυριότητα επί των κοινών μερών του ακινήτου «προφανώς σημαίνει αφ' ενός σύγχρησιν πάντων επί των αδιαιρέτως κοινών τούτων μερών και αφ' ετέρου διαχειριστικές πράξεις πάντων από κοινού επί αυτών»· ανάλογα και Απ. Γεωργιάδης, ό.π., § 66 αρ. 48.

¹² Εννοείται ότι οι εξ αυτών διατάξεις *ius cogens* (π.χ. άρθρ. 2 § 3 -βλ. επίσης τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις των άρθρων 10, 13 του ίδιου νόμου) δεν μπορεί να τροποποιηθούν από τον κανονισμό.

¹³ Βλ. Μ. Καλλιμόπουλο, ό.π., άρθρ. 1117 αρ. 81 επ.· Μπαλή, ό.π., §§ 123, 124.



διάταξη αυτή, ισότητας των μεριδίων σε περίπτωση αμφιβολίας, ισχύει το κριτήριο της αξίας της κάθε οροφοκτησίας στα θέματα που προβλέπονται στα άρθρα 5 στοιχ. β, 6 § 2, 7 § 2 του ν. 3741/1929· ούτε η ΑΚ 795 § 1, για το κατ' αρχήν δικαίωμα των κοινωνιών προς λύση της κοινωνίας, στο μέτρο που προσκρούει στο άρθρο 2 § 3 του ν. 3741/1929). Έτσι μπορεί να εφαρμοσθούν π.χ. οι ΑΚ 788-792 για τη διοίκηση των κοινών μερών του ακινήτου¹⁴.

Πρόσθετο επιχείρημα υπέρ της δυνατότητας της μονομερούς κατάρτισης του κανονισμού από τον μόνο κύριο του όλου ακινήτου προσφέρει η διάταξη του άρθρου 9 του ν. 1562/1985¹⁵, κατά την οποία το 60% των συγκυρίων (άρα και ένας συγκύριος που διαθέτει αυτό το ποσοστό) δικαιούται να ζητήσει δικαστικώς την κατάρτιση κανονισμού. Είναι εύλογο να δεχθούμε ότι αυτό που δικαιούται το 60% πολύ περισσότερο πρέπει να το δικαιούται το 100%, δηλαδή ο μοναδικός κύριος, οπότε, αφού δεν μπορεί να υπάρξει αντιδικία με άλλους συγκυρίους, ο δρόμος είναι ανοικτός για την εξώδικη (με μονομερή δικαιοπραξία), αντί της δικαστικής, ρύθμιση του θέματος.

Θα πρέπει επίσης να τονισθεί ότι η μονομερής δικαιοπραξία, που διαπλάσσει νέα έννομη κατάσταση, αποτελούσα άσκηση διαπλαστικού δικαιώματος ενός μόνο προσώπου (όπως και η σύμβαση διαπλάσσει έννομη κατάσταση, με τη σύμπραξη όμως δύο τουλάχιστον προσώπων), επιτρέπεται όταν τούτο το προβλέπει ο νόμος (βλ. για τις καθαρώς ενοχικές σχέσεις ΑΚ 361). Εδώ, κατά τα λεχθέντα, ο νόμος επιτρέπει τη μονομερή δικαιοπραξία σύστασης διηρημένης σε ορόφους ή μέρη τους ιδιοκτησίας. Επιτρέποντας το μείζον (δημιουργία νέων εμπράγματων δικαιωμάτων, όπως χωριστής κυριότητας και συγκυριότητας) δεν είναι λογικό να μην επιτρέπει το έλασσον¹⁶, όπως τη σύσταση ενοχικών, εν μέρει εμπραγματοποιημένων, δικαιωμάτων, που αποτελούν το περιεχόμενο του κανονισμού (π.χ. καθορισμός της σειράς ή εν γένει του τρόπου χρήσης των κοινών μερών του ακινήτου, των ποσοστών συμμετοχής στους καρπούς των κοινών μερών ή στις δαπάνες συντήρησης, βελτίωσης, κεντρικής θέρμανσης, στον τρόπο διαχείρισης, ενδεχομένως με ορισμό διαχειριστή, με πρόσληψη θυρωρού, με κανόνες λειτουργίας της συνέλευσης των

¹⁴ Για τη ρύθμιση της διοίκησης της κοινωνίας των οροφοκτητών με δικαστική απόφαση βλ., εκτός από τις παραπάνω διατάξεις του ΑΚ, και τον ν. 1562/1985 και σχετικά *Λιβάνη*, Ρύθμιση των σχέσεων των οροφοκτητών με απόφαση του δικαστηρίου κατά τον ΑΚ και τον ν. 1562/1985, ΝοΒ 1987, 1534 επ.

¹⁵ Βλ. τη σχετική εύστοχη παρατήρηση του *Σπυριδάκη*, ό.π., § 131.4.1 (γ), σ. 390.

¹⁶ Βλ. *Βασιλείου*, ό.π.



συνιδιοκτητών κλπ.). Το έλασσον δε τούτο είναι, όπως τονίσθηκε, το απαραίτητο συμπλήρωμα της συνιστώμενης συγκυριότητας.

β) Σημαντικό επιχείρημα υπέρ της εκτιθέμενης γνώμης προσφέρει και η πρακτική πλευρά του θέματος, την οποία δεν μπορεί να έχει παραγνωρίσει ο νόμος. Ο μόνος κύριος του όλου ακινήτου μπορεί να έχει θεμιτό συμφέρον να διαιρέσει την ως τώρα ενιαία ιδιοκτησία του σε περισσότερες χωριστές ιδιοκτησίες, ώστε να τις αξιοποιεί κατάλληλα, π.χ. εκμισθώνοντας ορισμένες από αυτές, και να ορίσει από τώρα, ως ο μόνος κύριος όλων των συνιδιοκτησιών, τη σχέση μεταξύ τους, ώστε να αποφεύγονται αμφισβητήσεις και έριδες (πρβλ. και ΑΚ 788) ή να θέλει να αξιοποιήσει το ακίνητό του παραχωρώντας υποθήκη σε ορισμένες μόνο συνιδιοκτησίες για τη λήψη δανείου ή δημιουργώντας από τώρα τη δυνατότητα να πωλήσει στο μέλλον ορισμένες από αυτές κλπ. Δεν χρειάζεται να περιμένει γι' αυτό την εμφάνιση αγοραστών οροφοκτησίας, ώστε να συνάψει μαζί τους σύμβαση. Ο νόμος δεν είχε πρόθεση να του επιβάλει κάτι τέτοιο. Από τη μονομερή ρύθμιση του κανονισμού δεν βλάπτεται κανείς. Λέχθηκε ήδη παραπάνω, γιατί δεσμεύονται οι μελλοντικοί αγοραστές οροφοκτησίας, που, αν δεν συμφωνούν, δεν αγοράζουν.

Τυχόν αυθαιρεσίες του κυρίου στη ρύθμιση του κανονισμού (π.χ. ορισμός του εαυτού του ως ισόβιου διαχειριστή χωρίς δικαίωμα ανάκλησης και με απόλυτη διαχειριστική εξουσία κλπ.)¹⁷ αντιμετωπίζονται με βάση τα όρια που θέτει η ΑΚ 281, εφαρμοζόμενη κατά την ορθότερη γνώμη και στην άσκηση της γενικής ελευθερίας του πράττειν¹⁸.

γ) Το συμπέρασμα είναι ότι ο μόνος κύριος του όλου ακινήτου δικαιούται, συνιστώντας με μονομερή δικαιοπραξία του τη διηρημένη ιδιοκτησία, να καταρτίσει και τον κανονισμό, συγχρόνως με τη σύσταση ή και με μεταγενέστερη μονομερή πράξη του, τηρώντας τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και καταχωρίζοντας τον κανονισμό στο βιβλίο μεταγραφών (άρθρ. 13 του ν. 3741/1929).

Αθήνα, 25 Ιουνίου 2009

Ο γνωμοδοτών


Μιχ. Σταθόπουλος

¹⁷ Πρβλ. Λιβάνη, ό.π. (σημ. 5).

¹⁸ Για την κυμαινόμενη νομολογία βλ. Σταθόπουλος, ΕνοχΔ, 4η έκδ., 2004, § 5 σημ. 82 και § 12 σημ. 29.