

**ΑΝΟΙΚΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΙΛΟΤΗ ΠΡΙΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑ ΤΗ ΘΕΣΗ  
ΣΕ ΙΣΧΥ ΤΗΣ ΔΙΑΤΑΞΗΣ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 46 ΤΟΥ Ν. 5005/2022**

Η αρχική θέση της νομολογίας - Με την υπ' αριθμ. 23/2000 απόφαση της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου λύθηκε το νομικό ζήτημα αν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας ανοικτή θέση στάθμευσης σε χώρο της πιλοτής πολυώροφης οικοδομής, ιδίως πριν από την ισχύ των ν. 960/1979 και 1221/1981<sup>1</sup>. Επρόκειτο για εριζόμενο νομικό ζήτημα με σημαντικές πρακτικές συνέπειες στις μεταβιβάσεις αστικών ακινήτων (οριζόντιων ιδιοκτησιών), αφού μέχρι τότε είχε αποτελέσει διαδεδομένη πρακτική στις εμπράγματα συναλλαγές, ιδίως σε περιπτώσεις οικοδομών που είχαν ανεγερθεί με το σύστημα της αντιπαροχής («εργολαβικές οικοδομές»), η συμβολαιογραφική σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε επιμέρους ανοικτά τμήματα της πιλοτής με αναλογία ποσοστού συγκυριότητας επί του οικοπέδου και η πώληση και μεταβίβαση αυτών από τον εργολάβο ως αυτοτελών ιδιοκτησιακών αντικειμένων έναντι σημαντικού χρηματικού ανταλλάγματος τόσο σε οροφοκτῆτες<sup>2</sup>, δηλαδή ιδιοκτῆτες ἑτερης νομίμως συνεστημένης οριζόντιας ιδιοκτησίας της οικοδομής (όροφος ή διαμέρισμα), όσο και σε τρίτα, εκτός της οικοδομής, πρόσωπα (μη οροφοκτῆτες). Η Ολομέλεια, κατά πλειοψηφία, αρνήθηκε τη δυνατότητα σύστασης διαιρεμένης ιδιοκτησίας κατά τις διατάξεις του ν. 3741/1929 στο χώρο της πιλοτής ή ανοικτά τμήματα του χώρου αυτού ακόμη και πριν από τους ν. 960/1979 και 1221/1981, απαγγέλλοντας την ακυρότητα της σχετικής συστατικής δικαιοπραξίας ως αντικείμενης στις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις περί οριζόντιας ιδιοκτησίας, με το επιχείρημα ότι πρόκειται για χώρους που ανήκουν στα κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής,

---

<sup>1</sup> Με τις διατάξεις τους προβλέφθηκε πλέον ρητά και ειδικά για το χώρο της πιλοτής ότι οι δημιουργούμενες σε αυτήν θέσεις στάθμευσης δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο διαιρεμένης ιδιοκτησίας (άρθρο 1 παρ. 5 εδ. γ του ν. 960/1979, όπως ισχύει μετά το ν. 1221/1981)

<sup>2</sup> Ως «οροφοκτῆτες» για τις ανάγκες της παρούσας νοείται ο ιδιοκτῆτες ἑτερης (πέραν της ρυθμιζόμενης ανοικτής θέσης στάθμευσης) νομίμως συνεστημένης κύριας οριζόντιας ιδιοκτησίας της οικοδομής (όροφος ή διαμέρισμα)

επί των οποίων μπορεί, με τη συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία ή με μεταγενέστερη συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών, να παραχωρηθεί μόνο δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης σε ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής (βλ. αναλυτικά ΟΛΑΠ 23/2000).

Μετατροπή σε δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης - Με την παραπάνω απόφαση λύθηκε το συγκεκριμένο νομικό ζήτημα, έκτοτε δε η ως άνω θέση που υιοθετήθηκε από την Ολομέλεια του ΑΠ ακολουθείται πάγια από τη νομολογία. Δεν άργησε, όμως, να εμφανιστεί στην νομολογία το έτερο ζήτημα της νομικής αντιμετώπισης των ακύρων συσταθισών οριζόντιων ιδιοκτησιών επί θέσεων στάθμευσης σε ανοικτό χώρο της πιλοτής, οι οποίες μέχρι τουλάχιστον την ισχύ των ν. 960/1979 και 1221/1981, που προέβλεψαν ρητά τη σχετική απαγόρευση, είχαν αποτελέσει συνήθη πρακτική στις συναλλαγές ακινήτων. Στην ελληνική επικράτεια υφίστανται χιλιάδες τέτοιες περιπτώσεις ακύρων συσταθισών οριζόντιων ιδιοκτησιών, οι οποίες τελούν σε νομική εκκρεμότητα και χρήζουν νομικής διευθέτησης. Μάλιστα το πρόβλημα εμφανίζεται εντονότερο αν αναλογιστεί κανείς ότι οι εν λόγω θέσεις στάθμευσης αποκτήθηκαν έναντι αξιόλογου χρηματικού ανταλλάγματος από καλόπιστους συναλλασσόμενους, στους οποίους δημιουργήθηκε η εύλογη πεποίθηση ότι με την τήρηση του πανηγυρικού συμβολαιογραφικού τύπου και της δημοσιότητας της μεταγραφής απέκτησαν εγκύτως δικαίωμα αποκλειστικής κάρπωσης - εκμετάλλευσης της σχετικής θέσης στάθμευσης, κατ' αποκλεισμό των λοιπών συνιδιοκτητών. Η νομολογία προς διευθέτηση της συγκεκριμένης εκκρεμότητας επιστράτευσε το θεσμό της μετατροπής άκυρης δικαιοπραξίας (άρθρο 182 ΑΚ), σε συνδυασμό με τη νομική δυνατότητα παραχώρησης δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης σε οροφοκτήτες σε κοινόκτητα και κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, για την οποία άλλωστε γίνεται αναφορά στην ΟΛΑΠ 23/2000. Πιο συγκεκριμένα, έγινε δεκτό ότι η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ανοικτές θέσεις στάθμευσης στο χώρο της πιλοτής και η μεταβίβασή τους μπορεί να ισχύσει, κατά μετατροπή κατ' άρθρο 182 ΑΚ, τηρουμένων των σχετικών προϋποθέσεων, ως πράξη παραχώρησης στους οικείους συνιδιοκτήτες του δικαιώματος της αποκλειστικής χρήσης των εν λόγω χώρων στάθμευσης, με αποκλεισμό των

λοιπών συγκυρίων της οικοδομής, την οποία εκτιμάται ότι θα ήθελαν οι συμβαλλόμενοι, εάν γνώριζαν την ακυρότητα, ενόψει και του ότι το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης εμπεριέχεται, κατά λογική και νομική αναγκαιότητα, στο δικαίωμα της αποκλειστικής κυριότητας<sup>3</sup>. Στην περίπτωση αυτή οι θέσεις στάθμευσης στην πιλοτή δεν είναι αυθύπαρκτες, αλλά έχουν χαρακτήρα παρακολουθήματος της οριζόντιας ιδιοκτησίας και, συνεπώς, δεν είναι δυνατή ούτε η αυτοτελής διάθεσή τους, ούτε η παραχώρηση της αποκλειστικής χρήσης τους σε τρίτο, μη συνιδιοκτήτη. Τίθεται, λοιπόν, ως περιορισμός στη μετατροπή ο αποκτών τη θέση στάθμευσης να φέρει την ιδιότητα του οροφοκτήτη. Η μετατροπή της ακύρως συσταθείσας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης αποτέλεσε κατ' αρχήν προς τη σωστή κατεύθυνση, πρακτική και δογματικά ορθή αντιμετώπιση του ζητήματος. Ωστόσο, ούτε και με αυτήν δόθηκε λύση στο σύνολο των περιπτώσεων άκυρης σύστασης, αφού με την πρόβλεψη της υποκειμενικής προϋπόθεσης της ιδιότητας του οροφοκτήτη για τον αποκτώντα τη θέση στάθμευσης, έμειναν αρρύθμιστες περιπτώσεις στις οποίες αποκτήθηκαν θέσεις στάθμευσης από μη οροφοκτήτες στην οικοδομή.

Το νομικό ζήτημα σε καθεστώς Κτηματολογίου - Ούτε η νομολογία, ούτε η επιστήμη φαίνεται να έχει ασχοληθεί μέχρι και σήμερα με το συγκεκριμένο νομικό θέμα σε περιβάλλον λειτουργούντος Κτηματολογίου. Ειδικότερα, σε καθεστώς Κτηματολογίου το ζήτημα των ακύρως συσταθεισών οριζόντιων ιδιοκτησιών σε ανοικτό χώρο της πιλοτής δύναται να ανακύψει στις αρχικές εγγραφές με τους εξής δύο τρόπους. Είτε η θέση στάθμευσης έχει εσφαλμένα αποτυπωθεί ως αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο, και συγκεκριμένα ως οριζόντια ιδιοκτησία με αναλογούν ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο, εκδοχή που είναι και η πιο συνήθης, είτε στο πλαίσιο ελέγχου νομιμότητας<sup>4</sup>, που διενεργείται στις συλλεγείσες δηλώσεις εγγραπτέων δικαιωμάτων κατά το στάδιο της κτηματογράφησης, έχει διαπιστωθεί η ακυρότητα της σύστασης, με συνέπεια η θέση στάθμευσης να μην έχει περιληφθεί ως νομική πληροφορία

---

<sup>3</sup> Βλ. ενδεικτικά ΑΠ 547/2021, 744/2018, 454/2017

<sup>4</sup> Άρθρο 3<sup>α</sup> ν. 2308/1995

στις αρχικές εγγραφές και το αντίστοιχο ποσοστό συγκυριότητας να έχει περιληφθεί σε υποδοχέα αδήλωτων χιλιοστών (το λεγόμενο «κουβά»), με την ένδειξη αγνώστου ιδιοκτήτη. Σημειώνεται ότι στην περίπτωση θέσης στάθμευσης που έχει εσφαλμένα αποτυπωθεί ως αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία, τυχόν οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών δεν θεραπεύει το σχετικό νομικό πρόβλημα, αφού υφίσταται απόλυτη απαγόρευση διάθεσης για αυτήν, που απορρέει από τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις περί οριζόντιας ιδιοκτησίας, με συνέπεια να μην παράγεται το αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας κατ' άρθρο 7 του ν. 2664/1998 για το δικαίωμα κυριότητας επί της ακύρως συσταθείσας οριζόντιας ιδιοκτησίας και ως εκ τούτου να μην μπορεί αυτή να διατεθεί εγκύρως σε τρίτο. Ανακύπτει, λοιπόν, ζήτημα διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, για την οποία είναι καταρχήν δυνατή η προσφυγή στα προβλεπόμενα στο κτηματολογικό δίκαιο ένδικα βοηθήματα ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή<sup>5</sup>. Ο τελευταίος, αξιοποιώντας το νομικό εργαλείο της μετατροπής άκυρης δικαιοπραξίας κατ' άρθρο 182 ΑΚ, που έχει διαπλάσει η νομολογία, κατά τα εκτιθέμενα παραπάνω, μπορεί να διατάξει τη διόρθωση της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής, με την αναγραφή της θέσης στάθμευσης ως παρακολουθήματος της κύριας οριζόντιας ιδιοκτησίας του αιτούντος οροφοκτήτη. Πλην, όμως, η συγκεκριμένη νομική διέξοδος, συνιστά ιδιαίτερα οχληρή και δαπανηρή διαδικασία για ένα τόσο προφανές νομικό σφάλμα, που δεν χρήζει πλέον δικαστικής διάγνωσης, καθότι οφείλεται σε εσφαλμένη, αλλά ομοιόμορφη συμβολαιογραφική πρακτική του παρελθόντος, όπως εκτέθηκε παραπάνω, για την οποία η νομολογία έχει πάγια διαμορφώσει προς θεραπεία αυτής τη νομική λύση της μετατροπής σε δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης. Ακόμη, με τη δικαστική προσφυγή δεν αντιμετωπίζεται επαρκώς και το περαιτέρω ανακύπτον ζήτημα της νομικής τύχης του ποσοστού συγκυριότητας στο οικόπεδο, το οποίο με την πράξη σύστασης είχε διατεθεί στην ακύρως συσταθείσα ως οριζόντια ιδιοκτησία θέση στάθμευσης.

---

<sup>5</sup> Αιτήσεις άρθρου 6 παρ. 3 και 8 του ν. 2664/1998

Η προταθείσα λύση πριν το ν. 5005/2022 - Ενόψει του ορατού κινδύνου αφενός περιττής απασχόλησης του Κτηματολογικού Δικαστή με μεγάλο αριθμό υποθέσεων, που αντικειμενικά δεν χρήζουν δικαστικής επέμβασης προς επίλυσή τους, πράγμα που με τη σειρά του θα οδηγήσει σε υπερφόρτωση των πινακίων και τελικά σε επιβράδυνση των συναλλαγών, και αφετέρου εκκρεμότητας του διατεθέντος για τη θέση στάθμευσης ποσοστού συγκυριότητας στο οικόπεδο, είχε προταθεί από εμάς η νομική λύση της προσφυγής στην απλή, ταχεία και αποτελεσματική εξωδικαστική διόρθωση των εγγραφών ενώπιον του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου κατά τη διαδικασία διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων, όπως αυτή καταστρώνεται στη διάταξη του άρθρου 18 παρ. 1β του ν. 2664/1998, σε συνδυασμό και με τη μονομερή συμβολαιογραφική τροποποίηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας εκ μέρους του οροφοκτήτη<sup>6</sup>. Ειδικότερα, ο Προϊστάμενος επιλαμβάνεται κατόπιν αιτήσεως του ενδιαφερόμενου συνιδιοκτήτη και αρχικά διαπιστώνει την άκυρη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας για θέση στάθμευσης σε ανοικτό χώρο της πιλοτής και την ισχύ αυτής αυτοδικαίως και κατά μετατροπή ως δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης. Εν συνεχεία, ο Προϊστάμενος, με απόφασή του, προβαίνει σε διόρθωση των εσφαλμένων αρχικών εγγραφών με την κατάργηση του κτηματολογικού φύλλου της ακύρως συσταθείσας οριζόντιας ιδιοκτησίας (ή του αντίστοιχου υποδοχέα αδήλων χιλιοστών) και την αναγραφή της θέσης στάθμευσης ως παρακολουθήματος της κύριας οριζόντιας ιδιοκτησίας. Περαιτέρω, ταυτόχρονα με την απόφαση του Προϊσταμένου καταχωρίζεται στο κτηματολογικό βιβλίο και η προηγουμένως συνταχθείσα μονομερής συμβολαιογραφική πράξη του ενδιαφερόμενου οροφοκτήτη, με την οποία το διατεθέν για τη θέση στάθμευσης ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο το κατανέμει υπέρ της κύριας οριζόντιας ιδιοκτησίας του, προσαυξάνοντας το τελικό ποσοστό συγκυριότητας αυτής στο οικόπεδο. Για τη συγκεκριμένη συμβολαιογραφική πράξη δεν απαιτείται η συναίνεση ή σύμπραξη των λοιπών συνιδιοκτητών, διότι το συγκεκριμένο ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο δεν είναι αυτοτελές, αλλά αναπόσπαστα συνδεδεμένο με το

---

<sup>6</sup> Επιθεώρηση Ακινήτων τεύχος 2/2021 σελ. 263 επ.

δικαίωμα της χωριστής κυριότητας επί της κύριας οριζόντιας ιδιοκτησίας, με συνέπεια ο συνιδιοκτήτης να δύναται μονομερώς, με τη σχετική τροποποίηση, να συνδέσει το ποσοστό αυτό με την ανήκουσα σ' αυτόν κύρια οριζόντια ιδιοκτησία, χωρίς να παραβλάπτονται τα δικαιώματα των άλλων συνιδιοκτητών επί των διαιρεμένων ιδιοκτησιών τους και επί των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής κατά το σχετικό ποσοστό συγκυριότητας που τους αντιστοιχεί<sup>7</sup>.

Νομοθετική ρύθμιση με το ν. 5005/2022 - Με τη διάταξη του άρθρου 46 του ν. 5005/2022, που φέρει τον τίτλο «Κυριότητα ανοικτών θέσεων στάθμευσης στην πιλοτή - Προσθήκη παρ. 5Α στο άρθρο 1 του ν. 960/1979» επιχειρείται νομοθετική λύση στο ζήτημα των ακύρως συσταθισίων οριζόντιων ιδιοκτησιών επί ανοικτής θέσης στάθμευσης στην πιλοτή με την προσθήκη παρ. 5<sup>Α</sup> στη διάταξη του άρθρου 1 του ν. 960/1979, η οποία έχει ως εξής<sup>8</sup>:

*α) Ο ιδιοκτήτης οριζοντίου ιδιοκτησίας - χώρου κύριας χρήσης πολυκατοικίας που έχει εμπράγματο δικαίωμα σε ανοικτή θέση στάθμευσης στην πιλοτή της ίδιας πολυκατοικίας, που αποτελεί κατά τη σύσταση αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, προβαίνει σε μονομερή τροποποίηση της πράξης οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να μετατρέψει τον ανοικτό χώρο στάθμευσης στην πιλοτή ως παρακολούθημα στην αποκλειστική χρήση της οριζοντίου ιδιοκτησίας του χώρου κύριας χρήσης και ταυτόχρονα να ενσωματώσει στην τελευταία ποσοστό συγκυριότητας στο οικοπέδο που είχε κατά τη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών ο ανοικτός χώρος στάθμευσης στην πιλοτή. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.*

---

<sup>7</sup> Πρβλ. ΑΠ 1492/1990 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ

<sup>8</sup> Η περ. γ της διάταξης του άρθρου 46 του ν. 5005/2022 αφορά στη μη εξεταζόμενη εδώ περίπτωση μονομερούς αντιστοίχισης νομίμως παραχωρηθέντος δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης σε ανοικτή θέση στάθμευσης στην πιλοτή ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου με συγκεκριμένη κύρια οριζόντια ιδιοκτησία της οικοδομής

*β) Ανοικτή θέση στάθμευσης στην πιλοτή πολυκατοικίας που αποτελεί κατά τη σύσταση αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία και επί της οποίας δεν έχει εμπράγματο δικαίωμα ιδιοκτήτης επί οριζοντίου ιδιοκτησίας - χώρου κύριας χρήσης της αυτής πολυκατοικίας δύναται να μεταβιβαστεί κατ' εξαίρεση και μόνο σε άλλον ιδιοκτήτη επί οριζοντίου ιδιοκτησίας - χώρου κύριας χρήσης της αυτής πολυκατοικίας. Στην περίπτωση αυτή ο ιδιοκτήτης της οριζοντίου ιδιοκτησίας - χώρου κύριας χρήσης προβαίνει σε μονομερή τροποποίηση της πράξης οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να μετατρέψει τον ανοικτό χώρο στάθμευσης στην πιλοτή ως παρακολούθημα στην αποκλειστική χρήση της οριζοντίου ιδιοκτησίας του χώρου κύριας χρήσης και ταυτόχρονα να ενσωματώσει στην τελευταία το ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο που είχε κατά τη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών ο ανοιχτός χώρος στάθμευσης στην πιλοτή. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.*

Ερμηνευτική προσέγγιση της νέας ρύθμισης – Η νομοθετική ρύθμιση καταστρώνεται σε δύο επιμέρους διατάξεις (περ. α και β), οι οποίες αντιμετωπίζουν το νομικό ζήτημα της άκυρης σύστασης επί ανοικτής θέσης στάθμευσης στην πιλοτή. Ενόψει του εξαιρετικού της χαρακτήρα και του σκοπού θέσπισης της, που κατά την αιτιολογική έκθεση εντοπίζεται στη νομοθετική λύση του χρόνιου ζητήματος των ανοικτών θέσεων στάθμευσης στο χώρο της πιλοτής, θα πρέπει να γίνει δεκτό ότι η ρύθμιση καταλαμβάνει αποκλειστικά τις μέχρι το χρόνο θέσης αυτής σε ισχύ (21-12-2022) ακύρως συσταθείσες οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Ειδικότερα, η περ. α αφορά στη συνηθέστερη εκδοχή, υπό την οποία το εξεταζόμενο νομικό ζήτημα εμφανίζεται στις συναλλαγές, και συγκεκριμένα όταν ο αποκτών την ακύρως συσταθείσα οριζόντια ιδιοκτησία φέρει την ιδιότητα του οροφокτήτη σε έτερη νομίμως συσταθείσα οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) στην οικοδομή. Η διατύπωση της διάταξης κρίνεται ατυχής, κατά το σημείο στο οποίο γίνεται αναφορά περί εμπράγματος δικαιώματος σε ανοικτή θέση στάθμευσης στην πιλοτή, το οποίο, κατ' επιτρεπτή διορθωτική διατύπωση, πρέπει να γίνει δεκτό ότι αναφέρεται σε άκυρη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί ανοικτής θέσης στάθμευσης στην πιλοτή. Η

διάταξη, έχοντας ενσωματώσει τα νομολογιακά πορίσματα περί αυτοδικαίως μετατροπής της άκυρης σύστασης σε δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης επί της θέσης στάθμευσης, το οποίο άλλωστε αναφέρεται ρητά και στη σχετική αιτιολογική έκθεση, προβλέπει το «οιονεί διαπλαστικό δικαίωμα» του συνιδιοκτήτη να προβεί μονομερώς, χωρίς τη σύμπραξη άλλου, με συμβολαιογραφική πράξη στην τροποποίηση της συστατικής της οροφοκτησίας πράξης, κατά το μέρος που αφορά στην άκυρη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί ανοικτής θέσης στάθμευσης. Κατά την άποψη μας, δεν πρόκειται για γνήσιο διαπλαστικό δικαίωμα, αφού η μετατροπή σε δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης επέρχεται αυτοδικαίως – εκ του νόμου, πλην, όμως, η σύνδεση του τελευταίου με την κύρια οριζόντια ιδιοκτησία και η νομική ρύθμιση του ποσοστού συγκυριότητας που ακύρως διατέθηκε προϋποθέτουν, ενόψει και της πανηγυρικότητας του τύπου των εμπράγματων δικαιοπραξιών επί ακινήτων στην ελληνική έννομη τάξη (άρθρα 369, 1033 ΑΚ, 13, 14 ν. 3741/1929), την τροποποίηση της οροφοκτησίας, η οποία συνιστά διάπλαση έννομης σχέσης, στοιχείο που προσδίδει στο δικαίωμα οιονεί διαπλαστικό χαρακτήρα. Ο συνιδιοκτήτης με την περιβαλλόμενη το συμβολαιογραφικό τύπο μονομερή δήλωσή του ασκεί αυτοδύναμα το εξαιρετικό διαπλαστικό δικαίωμα, που η ερμηνευόμενη διάταξη του απονέμει, προβαίνοντας αφενός σε επαναδιατύπωση της συστατικής της οροφοκτησίας πράξης, ορίζοντας την κατά μετατροπή ισχύ της ακύρως συσταθείσας οριζόντιας ιδιοκτησίας (την οποία μετατροπή άλλωστε η ίδια η διάταξη αυθεντικά προβλέπει) ως δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης, και σε νομική σύνδεση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης με την κύρια οριζόντια ιδιοκτησία, ώστε μεταξύ τους να δημιουργείται σχέση κύριου – παρεπόμενου, με την έννοια της μη νομικής αυθυπαρξίας – αυτοτέλειας του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης, το οποίο ακολουθεί τη νομική τύχη του δικαιώματος χωριστής κυριότητας επί της κύριας οριζόντιας ιδιοκτησίας (π.χ. συμμεταβίβαση), προς εξυπηρέτηση της οποίας και υφίσταται, και αφετέρου σε κατανομή υπέρ της κύριας οριζόντιας ιδιοκτησίας του διατεθέντος για τη θέση στάθμευσης ποσοστού συγκυριότητας στο οικόπεδο, το οποίο προσαυξάνει το τελικό ποσοστό συγκυριότητας αυτής. Περιττή είναι η πρόβλεψη του δεύτερου εδαφίου, στο οποίο γίνεται λόγος περί τεκμαιρόμενης



σύμφωνης γνώμης του συνόλου των συνιδιοκτητών ως προς τη γενόμενη τροποποίηση της οροφοκτησίας, αφού το προβλεπόμενο στην ίδια διάταξη διαπλαστικό δικαίωμα μονομερούς τροποποίησης δεν προϋποθέτει εξ ορισμού τη σύμπραξη τρίτων προσώπων. Σε περίπτωση μη συνδρομής των σχετικών προϋποθέσεων, τρίτα θιγόμενα πρόσωπα (π.χ. συνιδιοκτήτες) δύνανται να προστατευθούν με την άσκηση σχετικής αναγνωριστικής αγωγής προς αναγνώριση της ακυρότητας της γενόμενης τροποποίησης.

Κατά την άποψη μας, όπως αυτή αναλυτικά εκτίθεται σε προηγούμενη ενότητα, το προϋφιστάμενο του ν. 5005/2022 νομοθετικό - νομολογιακό πλαίσιο εξασφάλιζε πλήρως τη νομική δυνατότητα διευθέτησης του ζητήματος της άκυρης σύστασης επί ανοικτής θέσης στάθμευσης στην πιλοτή κατά τον ίδιο τρόπο που πλέον ρητά και ειδικά προβλέπει η νεοπαγής διάταξη του άρθρου 46 περ. α του ν. 5005/2022. Πλην, όμως, πρέπει να πιστωθεί στα θετικά της νέας ρύθμισης, μεταξύ άλλων, και η άρση τυχόν αμφιβολιών και απροθυμίας που εύλογα θα ανέμενε κανείς στους άμεσα εμπλεκόμενους νομικούς επαγγελματίες (συμβολαιογράφους, δικηγόρους, υποθηκοφύλακες) ως προς τη νομιμότητα μονομερούς τροποποίησης της οροφοκτησίας πριν τη ρητή νομοθετική επίλυση του εξεταζόμενου νομικού ζητήματος. Σε περιβάλλον Υποθηκοφυλακείου η σχετική εμπράγματα μεταβολή ολοκληρώνεται με τη μεταγραφή της σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης. Αντίθετα, σε περιβάλλον Κτηματολογίου θα πρέπει να γίνει σχετική διάκριση ανάλογα με τον τρόπο που η θέση στάθμευσης έχει αποτυπωθεί στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές. Σε περίπτωση που η θέση στάθμευσης έχει αποτυπωθεί ως οριζόντια ιδιοκτησία με ξεχωριστό κτηματολογικό φύλλο και ΚΑΕΚ επ' ονόματι του οροφοκτήτη, για την επέλευση της εμπράγματης μεταβολής απαιτείται η καταχώριση της μονομερούς συμβολαιογραφικής πράξης ως μεταγενέστερης κτηματολογικής εγγραφής στο κτηματολογικό φύλλο τόσο της θέσης στάθμευσης, όσο και της κύριας οριζόντιας ιδιοκτησίας. Με την ολοκλήρωση της καταχώρισης επέρχεται αφενός η κατάργηση του κτηματολογικού φύλλου που αντιστοιχεί στην αποτυπωθείσα ως οριζόντια ιδιοκτησία θέση στάθμευσης, η οποία πλέον καθίσταται ιστορική ιδιοκτησία, και αφετέρου η τροποποίηση του κτηματολογικού φύλλου της κύριας

οριζόντιας ιδιοκτησίας, με την προσαύξηση του αναλογούντος σε αυτήν ποσοστού συγκυριότητας στο οικόπεδο και την αναγραφή του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης της θέσης στάθμευσης ως παρακολουθήματός της στην ειδική ενότητα – πεδίο με την ένδειξη «Πρόσθετες Πληροφορίες – Λοιποί Χώροι». Σε περίπτωση που η θέση στάθμευσης δεν έχει αποτυπωθεί ως αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία και το διατεθέν για αυτήν ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο έχει περιληφθεί σε υποδοχέα αδήλων χιλιοστών, με την ένδειξη αγνώστου ιδιοκτήτη, τότε για την καταχώριση της μονομερούς συμβολαιογραφικής πράξης είναι αναγκαία η προσφυγή στη διαδικασία διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων κατ' άρθρο 18 παρ. 1β του ν. 2664/1998. Με τη συγκεκριμένη διαδικασία θα απαλειφθεί η ένδειξη αγνώστου ιδιοκτήτη που αποτελεί νομικό κώλυμα για την καταχώριση της συμβολαιογραφικής πράξης, η οποία ως μεταγενέστερη κτηματολογική εγγραφή, στο πλαίσιο του διενεργούμενου ελέγχου νομιμότητας από το Κτηματολογικό Γραφείο κατ' άρθρο 16 παρ. 1 του ν. 2664/1998, προϋποθέτει στην αρχική εγγραφή να έχει εγγραφεί ως δικαιούχος ο οροφοκτήτης, ο οποίος προβαίνει στη μονομερή τροποποίηση. Με την απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, επί της αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος, το σχετικό ποσοστό συγκυριότητας αναγράφεται επ' ονόματι του οροφοκτήτη, προκειμένου εν συνεχεία να καταστεί νομικά δυνατή η καταχώριση της συμβολαιογραφικής πράξης.

Η περ. β αφορά στην έτερη εκδοχή, υπό την οποία το εξεταζόμενο νομικό ζήτημα εμφανίζεται στις συναλλαγές, όταν ο αποκτών την ακύρως συσταθείσα οριζόντια ιδιοκτησία σε ανοικτή θέση στάθμευσης στην πιλοτή δεν φέρει την ιδιότητα του οροφοκτήτη. Η συγκεκριμένη περίπτωση δεν καλυπτόταν από το προϋφιστάμενο του ν. 5005/2022 νομοθετικό - νομολογιακό πλαίσιο, κατά το οποίο η κατ' άρθρο 182 ΑΚ μετατροπή της άκυρης σύστασης σε δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης επί της θέσης στάθμευσης δεν ήταν δυνατή υπέρ τρίτου μη οροφοκτήτη. Προς αποφυγή επαναλήψεων, όσα αναπτύχθηκαν στην αμέσως προηγούμενη παράγραφο για την περ. α της ερμηνευόμενης ρύθμισης, ως προς τη φύση και τον τρόπο άσκησης του δικαιώματος τροποποίησης της οροφοκτησίας, με τις σχετικές διακρίσεις αναλόγως αν

βρισκόμαστε στο σύστημα των βιβλίων μεταγραφών ή του Κτηματολογίου, ισχύουν *mutatis mutandis* και για την εξεταζόμενη στην παρούσα παράγραφο ρύθμιση της περ. β. Σημείο στο οποίο διαφοροποιείται η ρύθμιση της περ. β είναι ότι για την απαιτούμενη τροποποίηση είναι αναγκαία η σύμπραξη δύο προσώπων, αφενός μεν του μη οροφοκτήτη, υπέρ του οποίου έχει ακύρως συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία σε ανοικτή θέση στάθμευσης, ο οποίος στη συντασσόμενη προς τούτο σχετική συμβολαιογραφική πράξη φέρει την ιδιότητα του «μεταβιβάζοντος», αφετέρου δε του ιδιοκτήτη έτερης κύριας οριζόντιας ιδιοκτησίας στην οικοδομή, ο οποίος φέρει την ιδιότητα του «αποκτώντος». Με τη μεταξύ τους καταρτιζόμενη με συμβολαιογραφικό έγγραφο σύμβαση, η οποία φέρει «οιονεί εμπράγματο χαρακτήρα», μεταβιβάζεται κατ' άρθρο 1033 ΑΚ για κάποια νόμιμη αιτία (π.χ. δωρεά, πώληση) το εκ του νόμου, κατά μετατροπή ισχύον δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της θέσης στάθμευσης στην πιλοτή, ενώ ταυτόχρονα με την ίδια πράξη επέρχεται τροποποίηση της οροφοκτησίας με τη νομική σύνδεση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης με την κύρια οριζόντια ιδιοκτησία του αποκτώντος ως παρακολουθήματος αυτής και την κατανομή υπέρ αυτής του διατεθέντος για τη θέση στάθμευσης ποσοστού συγκυριότητας στο οικόπεδο, το οποίο προσαυξάνει το τελικό της ποσοστό συγκυριότητας.

Αθανάσιος Θεοδοσιάδης

Πρωτοδίκης