

1119/2008 ΣΤΕ

Αν σε οικόπεδο, στο οποίο έχει συσταθεί διηρημένη **(κάθετη) ιδιοκτησία**, έχει αναγερθεί ήδη μία οικοδομή κατ' εφαρμογή του άρθρου 253 του ΚΒΠΝ για τα χαμηλά κτίρια, το όλο οικόπεδο διέπεται εφεξής από τη διάταξη αυτή και η συνολική υπολογιζόμενη στο συντελεστή δόμησης επιφάνεια της ανεγερθείσης και τυχόν άλλης ανεγειρόμενης οικοδομής δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 400 τ.μ. και το ύψος των οικοδομών τα 8,50 μέτρα. Μη νόμιμη και ανακλητέα τυχόν εκδοθείσα για δεύτερη οικοδομή οικοδομική άδεια, εφόσον επιτρέπει την υπέρβαση των ορίων αυτών . Η εφαρμογή των διατάξεων περί χαμηλών κτιρίων δεν αντίκειται στο άρθρο 17 του Συντάγματος και την ΕΣΔΑ, αφού οι περιορισμοί και οι δεσμεύσεις για την οικοδομή είναι συνέπεια του είδους της ιδιοκτησίας που οι ίδιοι επέλεξαν να έχουν και των ενεργειών των λοιπών συνιδιοκτητών

937/2008 ΑΠ

Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 1, 2 παρ. 1, 3 παρ. 1, 2, 4 παρ. 1, 5 και 13 παρ. 1, 3 ν. 3741/1929, 1 παρ. 1 ν. 1024/1971, 1007, 1117 ΑΚ, συνάγεται ότι στην **περίπτωση κάθετης ιδιοκτησίας**, ιδρύεται, όπως και επί οριζόντιας ιδιοκτησίας, χωριστή κυριότητα επί αυτοτελούς οικοδομήματος, που έχει αναγερθεί σε ενιαίο οικόπεδο, παρεπομένως δε αναγκαστική συγκυριότητα που αποκτάται αυτοδικαίως κατ' ανάλογη μερίδα στα μέρη του όλου ακινήτου που χρησιμεύουν σε κοινή από όλους τους συνιδιοκτήτες χρήση, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται, κατά ενδεικτική στις άνω διατάξεις απαρίθμηση, το έδαφος, οι αυλές, οι ακάλυπτοι χώροι κ.λ.π. του ενιαίου οικοπέδου. **Ο προσδιορισμός των κοινοκλήτων και κοινοχρήστων αυτών μερών γίνεται, είτε με τη συστατική της συνιδιοκτησίας δικαιοπραξία, είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες όλων των συνιδιοκτητών**, κατά τα άρθρα 4 παράγ. 1, 5 και 13 του άνω ν. 3741/1929. Έτσι επί κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να συμφωνηθεί μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών ότι το τμήμα εδάφους στο οποίο θα ανεγερθεί η χωριστή ιδιοκτησία και ο χώρος που την εξυπηρετεί, δεν θα είναι κοινόχρηστα αλλά θα ανήκουν στην αποκλειστική χρήση του κυρίου της χωριστής ιδιοκτησίας. Η συμφωνία για αποκλειστική χρήση του χώρου που εξυπηρετεί τη χωριστή ιδιοκτησία από τον κύριο αυτής, μπορεί να τροποποιηθεί με απόφαση της παμψηφίας των συνιδιοκτητών και κατ' εξαίρεση με απόφαση του δικαστηρίου, σε περίπτωση που οι συνθήκες μεταβληθούν, έτσι ώστε η απόφαση της παμψηφίας να στερείται του αντικειμενικού δικαιοπρακτικού της θεμελίου και η εμμονή στην εφαρμογή της να εμφανίζεται ως καταχρηστική.

8449/2007 ΕΦ ΑΘ

Προϋπόθεση για τη σύσταση **κάθετης ιδιοκτησίας** είναι η ύπαρξη δύο ή περισσότερων αυτοτελών οικοδομημάτων που έχουν ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθούν σε ενιαίο οικόπεδο που ανήκει σε έναν ή περισσότερους κυρίους. Ιδρύεται χωριστή κυριότητα στο αυτοτελές οικοδόμημα ή σε όροφο ή διαμέρισμα αυτού και αναγκαστική συγκυριότητα κατ' ανάλογη μερίδα στα κοινά μέρη του ενιαίου οικοπέδου που χρησιμεύουν ως κοινόχρηστοι χώροι.

Με ιδιαίτερη συμφωνία μπορεί να ρυθμιστεί κατά τρόπο διαφορετικό το δικαίωμα καθενός επί των κοινοχρήστων χώρων, ακόμα και η αποκλειστική χρήση αυτών από έναν από τους ιδιοκτήτες. Οι συμφωνίες αυτές έχουν το χαρακτήρα δουλείας οπότε δεσμεύουν όλους κι όλους προσχωρήσουν μεταγενέστερα στον κανονισμό.