

ΝΟΜΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

Π.Μ.Σ.: ΑΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ
ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ: ΓΕΝΙΚΟ ΑΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΕΤΟΣ: 2021-2022

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
του Δημητρίου Παναγιώτη Κλήμεντου
A.M.: 7340112101007

Δικαστική Διανομή με Σύσταση Κάθετης/Οριζόντιας Ιδιοκτησίας

Επιβλέπουσα:

Ελισάβετ Πούλου-Οικονομίδου

Αθήνα, Οκτώβριος 2022

Copyright © [Δημήτριος Π. Κλήμεντος, Οκτώβριος 2022]

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα.

Οι απόψεις και θέσεις που περιέχονται σε αυτήν την εργασία εκφράζουν τον συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	10
2. Η ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΚΑΙ Η ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ	12
2.1 Η Κοινωνία του δικαιώματος	12
2.1.1 Έννοια, φύση, αντικείμενο και μορφές κοινωνίας	12
2.2 Το δικαίωμα της λύσης της Κοινωνίας.....	14
2.2.1 Η νομική φύση του δικαιώματος	14
2.3 Μορφές λύσεως κοινωνίας	17
2.3.1 Έννοια και είδη διανομής	17
3. Η αγωγή διανομής.....	22
3.1 Τρόπος άσκησης αγωγής διανομής.....	22
3.2 Αίτημα αγωγής διανομής	23
3.3 Συμμετοχή τρίτων στη δίκη της διανομής (Προσεπίκληση του άρθρου 491 ΚΠολΔ)..	24
4. Η Αυτούσια Διανομή	26
4.1 Έννοια	26
4.2. Προϋποθέσεις αυτούσιας διανομής	28
4.2.1 Εφικτό της αυτούσιας διανομής.....	28
4.2.2 Συμφέρον της αυτούσιας διανομής.....	30
4.2.3 Τα αποδεικτικά μέσα για τη διαπίστωση της δυνατότητας αυτούσιας διανομής...	31
4.2.4 Η ανέλεγκτη κρίση του δικαστηρίου ουσίας για το ανέφικτο ή ασύμφορο της αυτούσιας διανομής	31
4.2.5. Το πρόδηλο της αυτούσιας διανομής.....	32
4.3 Μορφές Αυτούσιας Διανομής.....	33
4.3.1 Αυτούσια διαίρεση του επίκεινου	33
4.3.2 Σύνθεση μερών επί περισσοτέρων διανεμητέων	34
4.3.3 Κοινή μερίδα περισσοτέρων κοινωνών	36
4.4 Ανάλυση των τρόπων αυτούσιας διανομής.....	37
4.4.1 Αυτούσια διανομή με κλήρωση	37
4.4.2 Αυτούσια διανομή με επιδίκαση.....	38
4.4.3 Καταβολή χρηματικού ποσού.....	41
5. Αυτούσια διανομή με οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία (άρθρο 480 Α ΚΠολΔ).....	43
5.1 Έννοια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας	43
5.1.1 Νομοθετικό καθεστώς.....	43

5.1.2 Προϋποθέσεις σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας	44
5.1.3 Τρόποι σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας	44
5.2 Έννοια Κάθετης Ιδιοκτησίας	45
5.2.1 Είδη κάθετης ιδιοκτησίας	45
5.2.2 Απλή και Σύνθετη Κάθετη Ιδιοκτησία	46
5.2.3. Ρύθμιση Κάθετης Ιδιοκτησίας	47
5.3 Γενικά το άρθρο 480 Α ΚΠολΔ.....	50
5.4 Οι προϋποθέσεις του άρθρου 480 Α ΚΠολΔ.....	50
5.5 Ειδικά ζητήματα στην αυτούσια δικαστική διανομή με σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας.....	53
5.5.1 Αυτούσια διανομή με κάθετη ιδιοκτησία σε μια μόνο οικοδομή	53
5.5.2. Σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών επί ήδη συνεστημένων ιδιοκτησιών	54
5.5.3 Αυτούσια διανομή σε περίπτωση επέκτασης οικοδομής (δικαίωμα υψούν).....	55
5.5.4. Αυθαίρετες κατασκευές	57
5.5.5 Ακάλυπτο οικόπεδο	59
5.6 Μερική αυτούσια διανομή	60
6. Οι συνέπειες της αυτούσιας διανομής	61
6.1 Ενοχική και εμπράγματα κτήση δικαιωμάτων στα περιελθόντα μέρη.....	61
6.2 Ζήτημα της εκτελεστότητας της απόφασης.....	63
6.3 Παράδοση αποδεικτικών εγγράφων.....	63
7. Τύχη δικαιωμάτων τρίτων σε περίπτωση αυτούσιας διανομής	64
7.1 Περιορισμός Υποθήκης, Προσημείωσης Υποθήκης, Ενεχύρου και Επικαρπίας.....	64
7.2 Τύχη κατάσχεσης.....	66
7.3 Ευθύνη για ελαττώματα.....	67
8. Συμπεράσματα	69
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ & ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ	71

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ – ΑΚΡΩΝΥΜΙΑ

ΑιτΕκθ	Αιτιολογική Έκθεση
ΑναγκΕκ	Αναγκαστική Εκτέλεση
α.ν.	αναγκαστικός νομός
ΑΠ	Άρειος Πάγος
άρθρ.	άρθρο
αρ.	αριθμός
Αρμ.	Αρμενόπουλος (περιοδικό)
ΑρχΝ	Αρχείο Νομολογίας (περιοδικό)
ΑΚ	Αστικός Κώδικας
ΑχΝ	Αχαϊκή Νομολογία (περιοδικό)
βλ.	Βλέπε
ΓενΑρχ	Γενικές Αρχές
ΓενΕνοχΔ	Γενικό Ενοχικό Δίκαιο
ΓΝΜΔ	Γνωμοδότηση
ΔΑνΕκτ ΔΕΕ	Δίκαιο Αναγκαστικής Εκτέλεσης Δίκαιο Επιχειρήσεων και Εταιριών (περιοδικό)
Δνη	Δικαιοσύνη (περιοδικό)
Δικ.	Δικαστική
εδ.	Εδάφιο
ΕιδΕνοχΔ	Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο

εκδ.	Εκδόσεις
ΕισΝΑΚ	Εισαγωγικός Νόμος Αστικού Κώδικα
ΕισΝΚΠολΔ	Εισαγωγικός Νόμος Κώδικα Πολίτικης Δικονομίας
ΕλλΔνη	Ελληνική Δικαιοσύνη (περιοδικό)
ΕμπρΔ	Εμπράγματο Δίκαιο
ΕνοχΔίκαιο	Ενοχικό Δίκαιο
ΕπΑκ	Επιθεώρηση Ακινήτων
ΕΠολΔ	Επιθεώρηση Πολιτικής Δικονομίας (περιοδικό)
ΕΔΠ, ΕΔΠολ	Επιθεώρηση Δικαίου Πολυκατοικίας (περιοδικό)
ΕπισκΕΔ	Επισκόπηση Εμπορικού Δικαίου (περιοδικό)
επ.	επόμενα
ΕρμΚΠολΔ	Ερμηνεία Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας
ΕΡΝΟΜΑΚ	Ερμηνεία-Νομολογία Αστικού Κώδικα
ΕφΑΔ	Εφαρμογές Αστικού Δικαίου
ΕφΑθ	Εφετείο Αθηνών
ΕφΙωαν	Εφετείο Ιωαννίνων
ΕφΚερκ	Εφετείο Κέρκυρας
ΕφΔωδ	Εφετείο Δωδεκανήσου
ΕφΘεσ	Εφετείο Θεσσαλονίκης
ΕφΛαρ	Εφετείο Λάρισας

ΕφΠατρ	Εφετείο Πατρών
ΕφΠειρ	Εφετείο Πειραιά
ΕΕΝ	Εφημερίς Ελλήνων Νομικών (περιοδικό)
κτλ.	και τα λοιπά
κεφ.	κεφάλαιο
ΚληρΔ	Κληρονομικό Δίκαιο
ΚΙΝΔ	Κώδικας Ιδιωτικού Ναυτικού Δικαίου
ΚΠολΔ	Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας
λ.χ.	λόγου χάρη
ΜΠρΑθ	Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών
ΜΠρΘεσ	Μονομελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης
ΜΠρΡοδ	Μονομελές Πρωτοδικείο Ρόδου
ΜΠρΤρικ	Μονομελές Πρωτοδικείο Τρικάλων
ΜΠρΣερρ	Μονομελές Πρωτοδικείο Σερρών
ΝοΒ	Νομικό Βήμα (περιοδικό)
ΝΣΚ	Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
νδ	νομοθετικό διάταγμα
νμλγ.	Νομολογία
ν.	νόμος
ΟλΑΠ	Ολομέλεια Αρείου Πάγου

ό.π.	όπως παραπάνω
παγ. νμλγ	Πάγια Νομολογία
Πρβλ.	παράβαλε
παρ.	παράγραφος
π.χ.	παραδείγματος χάριν
παρακ.	παρακάτω
περ.	περίπτωση
ΠολΔ	Πολιτική Δικονομία
ΠΠρΑθ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών
ΠΠρΔραμ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Δράμας
ΠΠρΘεσ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης
ΠΠρΛαρ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Λάρισας
ΠΠρΝαυπλ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Ναυπλίου
ΠΠρΠειρ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Πειραιά
ΠΠρΡοδ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Ρόδου
ΠΠρΤρικ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Τρικάλων
ΠΠρΣπαρτ	Πολυμελές Πρωτοδικείο Σπάρτης
σ.	σελίδα
σημ.	σημείωση
ΣΕΑΚ	Σύντομη Ερμηνεία Αστικού Κώδικα

TNIΠ	Τράπεζα Νομικών Πληροφοριών
τ.	τόμος
υποσημ.	υποσημείωση
ΧρΙΔ	Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου (περιοδικό)

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στην παρούσα εργασία θα αναλυθεί στο μεγαλύτερο μέρος της η αυτούσια διανομή με σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας του άρθρου 480 Α ΚΠολΔ, η οποία καθιερώθηκε με το άρθρ. 11 ν. 1562/1985 και συμπληρώθηκε με το άρθρ. 12 ν. 2207/1994 και επέτρεψε τη δυνατότητα αυτούσιας διανομής δυνάμει δικαστικής αποφάσεως κοινού πράγματος με σύσταση διαιρεμένων ιδιοκτησιών (οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησία). Κάτι τέτοιο δε ήταν ανεπίτρεπτο μέχρι να τεθεί σε ισχύ το άρθρ. 11 ν. 1562/1985, καθώς τόσο ο ν. 3741/1929 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», όπως αυτός διατηρήθηκε σε ισχύ δυνάμει των άρ. 1002 και 1117 ΑΚ και άρ. 54 ΕισΝΑΚ, όσο και το νδ 1024/1971 «περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων επί ενιαίου οικοπέδου» παρείχαν τη δυνατότητα σύστασης διαιρεμένων ιδιοκτησιών μόνο με δικαιοπραξία (μονομερή –εν ζωή ή αιτία θανάτου– σύμβαση). Για την κατανόηση της συγκεκριμένης θεματικής της εργασίας θα δοθεί ιδιαίτερο βάρος στην ανάλυση αφενός των γενικών προϋποθέσεων εφαρμογής της αυτούσιας διανομής του άρθρου 480 ΚΠολΔ περί εφικτού και δυνατού και αφετέρου των μορφών και των τρόπων της αυτούσιας διανομής, η οποία και προκρίνεται από το νομοθέτη ως η ορθότερη, δικαιότερη και πλέον συμφέρουσα λύση για τους κοινωνούς. Ειδικότερα δε θα αναπτυχθούν η έννοια, ο τρόπος σύστασης και το νομοθετικό καθεστώς τόσο της οριζόντιας ιδιοκτησίας όσο και της κάθετης ιδιοκτησίας, καθώς και οι ειδικές προϋποθέσεις, που πρέπει να συντρέχουν, προκειμένου να εφαρμοστεί η διάταξη του άρθρου 480 Α ΚΠολΔ, ενώ θα δοθεί έμφαση στην ανάλυση ορισμένων ειδικών ζητημάτων, που αποτέλεσαν έρεισμα για την διατύπωση διαφόρων απόψεων τόσο από την νομολογία όσο και από τη νομική θεωρία σχετικά με το εάν τυγχάνει εφαρμογής σε αυτά το άρθρο 480 Α ΚΠολΔ.

Περαιτέρω δε για την πληρέστερη κατανόηση του ως άνω θέματος κρίνεται σκόπιμο να αναλυθούν συνοπτικά στην αρχή της παρούσας εργασίας και κάποια επιμέρους θέματα, που αφορούν τα χαρακτηριστικά της κοινωνία του δικαιώματος καθώς και τη λύση αυτής, η οποία επέρχεται με τη διανομή. Αναφορικά με τη διανομή θα διατυπωθούν τα είδη της, ήτοι η εξώδικη διανομή και η δικαστική διανομή. Στην δικαστική διανομή δε θα δοθεί ιδιαίτερη έμφαση λόγω του έντονου ενδιαφέροντος που παρουσιάζει η φύσης της δικής διανομής τόσο ως προς τον διαπλαστικό της χαρακτήρα όσο και ως προς τις ιδιάζουσες σχέσεις μεταξύ των διαδίκων. Στη συνέχεια, θα γίνει λόγος για τον τρόπο με τον οποίο εκκινείται η λύσης της κοινωνίας με δικαστική διανομή, ήτοι με την έγερση αγωγής. Εδώ θα αναλυθούν αφενός οι διαδικαστικές προϋποθέσεων της δίκης διανομής, όπως για παράδειγμα η καθ' ύλην και κατά τόπον αρμοδιότητα του δικαστηρίου στο οποίο φέρεται προς συζήτηση η αγωγή διανομής, και αφετέρου τα απαραίτητα εκείνα στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνονται στο αγωγικό δικόγραφο, όπως αυτά έχουν καθορισθεί από τη νομοθεσία και τη νομολογία, προκειμένου τούτο να είναι ορισμένο. Ιδιαίτερης επεξεργασίας κατά τη γνώμη μου αποτελεί εξίσου τόσο το ζήτημα της υποχρεωτικής συμμετοχής των τρίτων στη δίκη της δικαστικής διανομής κατ' άρθρο 491 ΚΠολΔ όσο και η προστασία των τρίτων με δικαιώματα στο επίκοινο πράγμα μετά το πέρας της δικαστικής διανομής · πρόκειται για ενυπόθηκους, προσημειούχους και ενεχυρούχους δανειστές, επικαρπωτές, συντηρητικώς ή αναγκαστικώς κατασχόντες, αλλά και αναγγεληθέντες με εκτελεστό τίτλο δανειστές. Η προστασία

των εν λόγω τρίτων απασχόλησε το νομοθέτη, ο οποίος καθιέρωσε σχετικές με την τύχη των δικαιωμάτων τους διατάξεις μετά την αυτούσια διανομή.

ΕΝΟΤΗΤΑ Α΄

2. Η ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΚΑΙ Η ΛΥΣΗ ΤΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΑΣ

2.1 Η Κοινωνία του δικαιώματος

2.1.1 Έννοια, φύση, αντικείμενο και μορφές κοινωνίας

Σύμφωνα με το άρθρο 785 ΑΚ «αν ένα δικαίωμα ανήκει σε περισσότερους από κοινού, εφόσον ο νόμος δεν ορίζει διαφορετικά υπάρχει μεταξύ τους κοινωνία κατ' ιδανικά μέρη».

Επομένως, σύμφωνα με τα ανωτέρω, κοινωνία είναι μια νομική κατάσταση κατά την οποία ένα δικαίωμα ανήκει σε περισσότερα υποκείμενα, με άλλα λόγια έχει ενταχθεί στις περιουσίες των προσώπων αυτών, οι οποίοι και καλούνται κοινωνοί, κατά τέτοιον τρόπο που το περιεχόμενο του ανήκει σε όλους κατά ιδανικά μερίδια¹. Με άλλα λόγια δηλαδή πρόκειται για ιδεατές (νοερές) μερίδες, που εκδηλώνονται όχι σωματικά, αλλά απλώς λογιστικά και με αυτές, όπως ήδη ειπώθηκε, επιτυγχάνεται η ένταξη του κοινού δικαιώματος στις περιουσίες των κοινωνών. Περαιτέρω, η κάθε ιδανική μερίδα αποτελεί αυτοτελές δικαίωμα² κάθε κοινωνού και αντικείμενο ελεύθερης διάθεσης³. Εν συνεχεία, τα ιδανικά αυτά μερίδια εκφράζονται με μαθηματικό κλάσμα επί του συνόλου του κοινού δικαιώματος (π.χ 3/10) χωρίς όμως να καταλαμβάνουν συγκεκριμένο τμήμα του αντικειμένου επί του οποίου υφίσταται κοινωνία δικαιώματος⁴. Παράλληλα με τον εμπράγματο χαρακτήρα της, η κοινωνία έχει και ενοχική φύση⁵, αφού η κάθε μερίδα στο κοινό αυτό δικαίωμα αποτελεί ταυτόχρονα το μέτρο συμμετοχής του κοινωνού στη διοίκηση του κοινού (789ΑΚ), στους καρπούς και τα ωφελήματα (786, 787, 792 εδ. β), τις δαπάνες (794ΑΚ), το προϊόν διανομής (800, 801 εδ. α ΑΚ), καθώς και στην προσωπική ευθύνη (804, 805 ΑΚ). Η συμμετοχή δε αυτή στη διοίκηση του κοινού ρυθμίζεται από διατάξεις ενδοτικού δικαίου, όπως όλες οι διατάξεις που εκφράζουν την ενοχική πλευρά της κοινωνίας⁶ ενώ από την άλλη πλευρά η διάταξη του άρθρου 785 εδ. α, στο βαθμό που καθιερώνει την ένταξη του κοινού δικαιώματος κατ' ιδανικά μερίδια στην περιουσία κάθε κοινωνού, είναι αναγκαστικού δικαίου⁷. Τέλος, οι ενοχικές αυτές σχέσεις που παράγονται ανάμεσα στους κοινωνούς, συνέπεια της διαίρεσης του κοινού δικαιώματος, πηγάζουν απευθείας από το νόμο, συγκροτούν με άλλα λόγια εξωδικαιοπρακτική έννομη σχέση.

Σύμφωνα τώρα με τη διάταξη του άρθρ. 785 εδ. β. ΑΚ, σε περίπτωση αμφιβολίας τα ιδανικά μερίδια λογίζονται ίσα.

¹ Δεληγιάννης, Η κοινωνία του δικαιώματος (2002), σ.1.

² Βλ. Σπυριδάκη Ι., Δίκαιο Οριζόντιας και Κάθετης Ιδιοκτησίας (1996), σ. 174: κατά τον οποίο το άθροισμα των ιδανικών μερίδων αποτελεί το πλήρες δικαίωμα.

³ Πίψου, Δικ. Διανομή (2006), σ. 1-2

⁴ Έτσι, για παράδειγμα, ο συγκύριος του 1/4 εξ αδιαιρέτου ενός ακινήτου εξουσιάζει ολόκληρο το ακίνητο κατά το ιδεατό ποσοστό 1/4 και όχι ένα συγκεκριμένο τμήμα του ακινήτου αυτού, του οποίου η επιφάνεια αναλογεί στο 1/4 του όλου ακινήτου.

⁵ Οι ενοχικές δε σχέσεις που παράγονται ανάμεσα στους κοινωνούς, συνέπεια της διαίρεσης του κοινού δικαιώματος, πηγάζουν απευθείας από το νόμο, συγκροτούν με άλλα λόγια εξωδικαιοπρακτική έννομη σχέση.

⁶ Δεληγιάννης, ο.π., σ. 4· Σκούρας, ΕνοχΔίκαιο (1982), άρθρ. 785, αρ. 9. · Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 785 ΑΚ, αρ. 4 (2010).

⁷ Φίλιος, ΕιδΕνοχΔ II (2011), σ. 88· Σκούρας, ο.π., άρθρ. 785, αρ. 8.

Αναφορικά τώρα με τον τρόπο γένεσης της κοινωνία, αυτή μπορεί να συσταθεί α) με μονομερή δικαιοπραξία (διαθήκη με την οποία καταλείπεται κάποιο δικαίωμα σε περισσότερους κληρονόμους), β) με συμβάσεις (μεταβίβαση κυριότητας σε περισσότερους αλλά και από άλλα νομικά γεγονότα όπως π.χ η συνένωση περισσότερων οικοπέδων που δεν είναι άρτια, η συνάφεια (1058 παρ. 1 ΑΚ), η σύμμιξη και η σύγχυση⁸ κτλ.

Αντικείμενο της κοινωνίας και συνακόλουθα της διανομής (785 εδ. α ΑΚ) μπορούν να είναι μόνο τα δικαιώματα και όχι οι υποχρεώσεις, όταν με αυτές βαρύνονται περισσότερα πρόσωπα (άρθρα 480, 481-488, 494 ΑΚ) ή συμφέροντα. Η κοινωνία μπορεί να συσταθεί μόνο σε ένα δικαίωμα (λόγω της αυτοτέλειας που έχει κάθε δικαίωμα), το οποίο μπορεί να είναι δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου ενώ είναι αδιάφορο αν έχει περιουσιακό ή μη χαρακτήρα. Αντίθετα, δεν μπορεί να συσταθεί κοινωνία σε ομάδα πραγμάτων η δικαιωμάτων⁹.

Περαιτέρω, θα πρέπει να πρόκειται για δικαίωμα διαιρετό¹⁰, δηλαδή να είναι δεκτικό κτήσης, άσκησης ή απώλειας κατ' ιδανικά μερίδια. Η δυνατότητα αυτή της κλασματικής διαίρεσης του δικαιώματος διακρίνεται εύλογα από τη δυνατότητα της «φυσικής» (άρθρο 800 ΑΚ) ή «αυτούσιας» (άρθρο 480ΚΠολΔ) διαίρεσης του πράγματος σε μέρη. Το ανωτέρω αναφερόμενο χαρακτηριστικό της κοινωνίας, δηλαδή το γεγονός ότι αντικείμενο της κοινωνίας μπορούν να καταστούν κατά κανόνα μόνο διαιρετά δικαιώματα, οδηγεί στο συμπέρασμα ότι το κύριο πεδίο εφαρμογής της εντοπίζεται στα εμπράγματα ή απόλυτα δικαιώματα, τα οποία μπορούν να αποκτηθούν, ασκηθούν ή απωλεστούν κατά ιδανικά μερίδια.

Ωστόσο, πολλές φορές για φυσικούς ή νομικούς λόγους¹¹ καθίσταται αδύνατη η διαίρεση του αντικείμενου, χωρίς αυτό να αναιρεί τη δυνατότητα ένταξης του δικαιώματος στις περιουσίες περισσότερων προσώπων¹², επιδρά όμως καταλυτικά στον τρόπο διανομής του. Επομένως, κοινωνία μπορεί να νοηθεί έτσι και σε αδιαίρετα δικαιώματα όπως λ.χ στις δουλείες ή σε δικαιώματα με αδιαίρετο αντικείμενο (π.χ μετοχή).

Τέλος, ζήτημα δημιουργείται για το εάν μπορούν να ενταχθούν στο αντικειμενικό πεδίο της κοινωνίας τα ενοχικά δικαιώματα. Υποστηρίχθηκε, λοιπόν, η άποψη¹³ ότι εφαρμογή των άρθρων 480 επ. του ΑΚ (αρχές των πολυπρόσωπων ενοχών) είναι αποκλειστική. Αντίθετη είναι όμως η κρατούσα στην επιστήμη γνώμη¹⁴. Σύμφωνα, λοιπόν με την κρατούσα στην επιστήμη άποψη η δημιουργία κοινωνίας στις πολυπρόσωπες ενοχές δεν προσκρούει στο γράμμα του άρθρου 785 ΑΚ. Συνεπώς, είτε πρόκειται για ενοχικά δικαιώματα, που έχουν ως αντικείμενο διαιρετή παροχή, είτε πρόκειται για ενοχικά δικαιώματα που έχουν ως αντικείμενο αδιαίρετη παροχή εκ φύσεως ή κατόπιν συμφωνίας των μερών για εφαρμογή σε διαιρετή παροχή των διατάξεων που ρυθμίζουν τις αδιαίρετες παροχές¹⁵, είναι δυνατόν να δημιουργηθεί σε αυτό ενοχικό δικαίωμα κοινωνίας δικαιώματος, χωρίς να παραβιάζονται οι διατάξεις των άρθρων 480 επ. ΑΚ,

⁸ 1059 ΑΚ· Ζέπος, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (1965), σ. 660 · Σκούρας, Ενοχ. Δίκαιο (1982) άρθρ. 785 αρ 11-13· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 785 ΑΚ, αρ. 5 (2010).

⁹ ΕφΑθ 3126/2000 ΔΕΕ 2000,731.

¹⁰ Παπαντωνίου, ΓενΑρχ (1983), § 41, σ.198.

¹¹ Λ.χ όταν υπάρχουν περισσότεροι συγκύριοι ενός αυτοκινήτου, η φυσική διαίρεση του οποίου καθίσταται αδύνατη. Το ίδιο ισχύει και στην συγκυριότητα επί ενός οικοπέδου, όταν η αυτούσια διανομή δεν οδηγεί στον σχηματισμό άρτιων οικοπέδων.

¹² Παπαντωνίου, ΓενΑρχ (1983), § 41, σ. 198 · Βλ. όμως Καυκά, ΑΚ (1947) , άρθρο 785, § 2, σ. 220.

¹³ Ότι δηλαδή κοινωνία νοείται μόνο στα εμπράγματα ή απόλυτα και όχι στα ενοχικά δικαιώματα, Τριανταφυλλόπουλος, ΑιτΕκθεσηΠροσχΕνοχ, σ. 235· Αποστολίδης, ΕιδΕνοχΔ (1946), σ. 284.

¹⁴ Βλ. Φίλιο, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (2011), § 118 Β, σ.84 και σημείωση 14· Σκούρα στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλο, άρθρο 785, αρ. 25-28· Δεληγιάννη, Κοινωνία Δικαιώματος (2002), § 422. σ. 22 επ· Τσετσέκος, Κοινωνία Δικαιώματος (1987), σ. 64 επ. και κατ' αποτελέσματα Μπαλή, ΓενΑρχ (1961), § 27, σ. 86-87.

¹⁵ Σταθόπουλος, ΓενΕνοχΔ (2018), σ. 1358 αρ. 25.

που ρυθμίζουν τις πολυπρόσωπες ενοχές. Οι εν λόγω διατάξεις δεν είναι αναγκαστικού δικαίου¹⁶ και δεν αποκλείουν τη συμμετοχή περισσότερων σε ένα δικαίωμα και με άλλο τρόπο, όπως η κοινωνία δικαίωματος, αφού η διάταξη του άρθρου 785 ΑΚ προβλέπει την εφαρμογή της σε δικαίωμα χωρίς άλλη διάκριση¹⁷. Περισσότεροι λοιπόν συνεκμισθωτές ή συμμισθωτές συνδέονται με σχέση κοινωνίας¹⁸, αφού αντικείμενο της μίσθωσης αποτελεί το κοινό πράγμα και όχι το ιδανικό μερίδιο κοινωνού, διότι η χρήση είναι αδιαίρετο δικαίωμα¹⁹.

Ολοκληρώνοντας την ανάλυση της κοινωνίας του δικαίωματος αξίζει να αναφερθεί ότι οι εν λόγω διατάξεις των άρθρων 795 επ. περί κοινωνίας εφαρμόζονται στην κυριότητα (συγκυριότητα 1113ΑΚ, συγκληρονομία, άρθρ. 1884ΑΚ), η οποία και αποτελεί την πιο αντιπροσωπευτική μορφή κοινωνίας, εφόσον βέβαια κάτι τέτοιο επιτρέπεται και από τις λοιπές διατάξεις της συγκυριότητας²⁰. Αντικείμενο κοινωνίας μπορεί να αποτελέσουν και τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα όπως οι πραγματικές δουλείες²¹, οι προσωπικές δουλείες (επικαρπία, η οίκηση) και οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες. Επίσης οι διατάξεις της κοινωνίας εφαρμόζονται στο ενέχυρο, την υποθήκη²², την πραγματική κατάσταση της νομής²³, την οιονεί συννομή, τη συγκατοχή, την οιονεί συγκατοχή και κτλ.

2.2 Το δικαίωμα της λύσης της Κοινωνίας

2.2.1 Η νομική φύση του δικαιώματος

Ο κάθε κοινωνός μπορεί να ζητήσει τη λύση της κοινωνίας οποτεδήποτε, αφού η αξίωσή του αυτή είναι απαράγραφη (805ΑΚ) και δεν εξαρτάται από το μέγεθος της ιδανικής του μερίδας στο επίκαινο. Περαιτέρω, δεν απαιτείται ούτε προηγούμενη καταγγελία και επίκληση ιδιαίτερου λόγου ούτε να εξετάζεται το συμφέρον των λοιπών κοινωνών²⁴. Ασκει, επομένως, το δικαίωμα του χωρίς κανένα περιορισμό εκτός από αυτούς που θέτει η ίδια η διάταξη. Πιο συγκεκριμένα, το δικαίωμα της λύσης της κοινωνίας μπορεί να αποκλειστεί²⁵ α) είτε όταν καταρτίστηκε δικαιοπραξία²⁶, που

¹⁶ Ο ερμηνευτικός κανόνας των άρθρων 480 επ. ΑΚ καθιερώνει τη διαίρεση μια διαιρετής παροχής μόνο σε περίπτωση αμφιβολίας.

¹⁷ ΕφΑθ 5469/2003 Ισοκράτης· Δεληγιάννης, η Κοινωνία του Δικαιώματος (2002), σ. 23-25 · Σκούρας, ΕνοχΔίκαιο (1982), άρθρ. 785 αρ. 26.

¹⁸ ΑΠ 1259/2007, ΕλλΔνη 2007, 1421· ΝΣΚ 102/2006 Νόμος.

¹⁹ ΑΠ 579/1991 ΕλλΔνη 1991, 1258· ΕφΘεσ 1787/2007 Αρμ 2008, 573.

²⁰ Πρβλ. άρθρ 1114 επ.

²¹ Παρά τον κατεξοχήν αδιαίρετο χαρακτήρα τους [Μπαλής, ΓενΑρχ (1961), § 129, 8, σ. 297-298], ως δικαιώματα παρεπόμενα της συγκυριότητας περισσότερων επί του δεσπόζοντος, στις οποίες δουλείες εφαρμόζονται οι διατάξεις περί κοινωνίας, ενώ λόγω του αδιαίρετου χαρακτήρα τους αποκλείεται η αυτούσια κατά μονάς διανομή τους.

²² Εφόσον υφίσταται κοινωνία και στις απαιτήσεις που διασφαλίζουν, διότι έχουν παρεπόμενο χαρακτήρα.

²³ ΑΠ 2045/2007 Ισοκράτης· ΑΠ 74/2004ΕλλΔνη 2004, 780).

²⁴ ΑΠ 1274/2007 Νόμος· ΕφΘεσ 1567/1999 Αρμ 1999, 1534· ΕφΑθ 1232/1990 ΕλλΔνη 1992, 579.

²⁵ Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 795 ΑΚ, αρ. 4 (2010): ωστόσο, το δικαίωμα κάθε κοινωνού για λύση της κοινωνίας δεν μπορεί να αποκλειστεί με απόφαση της πλειοψηφίας. Απαιτείται σύμβαση μεταξύ όλων των κοινωνών.

²⁶ Άρθρ. 795 εδ. β' ΑΚ · Βλ. Γεωργιάδη, Παραίτηση από το δικαίωμα (2017), σ. 19-20: με δικαιοπραξία μπορεί να αποκλειστεί η λύση της κοινωνίας το πολύ για δέκα χρόνια, και επομένως δεν εισάγει παραίτηση από το δικαίωμα για λύση της κοινωνίας, απλώς περιορίζει χρονικά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος.

απαγορεύει τη διανομή του επίκοινου, β) είτε όταν το επίκοινο προορίζεται για κάποιο διαρκή σκοπό²⁷ γ) είτε όταν ο αποκλεισμός αυτός προβλέπεται από τον ίδιο το νόμο²⁸.

Αναφορικά με τον τρόπο άσκησης, το δικαίωμα αυτό είτε ασκείται με άτυπη πρόσκληση προς τους λοιπούς κοινωνούς να συναινέσουν στη λύση και εφόσον συμφωνούν όλοι οι κοινωνοί, η λύση είναι εκούσια και επιτυγχάνεται μέσω σύμβασης είτε ασκείται δικαστικά²⁹, οπότε ομοιάζει με διαπλαστικό δικαίωμα, και αυτό γιατί ο κοινωνός μπορεί από μόνος του να προκαλέσει τη δικαστική παρέμβαση, με αποτέλεσμα τη λύση της σχέσης της κοινωνίας³⁰.

Σχετικά τώρα με τη φύση του δικαιώματος επικρατεί διχογνωμία. Έχει υποστηριχθεί η άποψη ότι πρόκειται για δικαίωμα από το οποίο απορρέει ενοχικής φύσεως αξίωση σε βάρος των λοιπών κοινωνών να ζητηθεί η λύση της κοινωνίας με τη σύμπραξη από μέρους τους στην αυτούσια διανομή του κοινού ή με την ανέχεια τους στον πλειστηριασμό του³¹. Αξίζει να αναφερθεί ότι η άποψη αυτή εμφανίζεται ως η κρατούσα στο γερμανικό δίκαιο³². Ωστόσο, κυριαρχεί η άποψη ότι το δικαίωμα της λύσης αποτελεί διαπλαστικό δικαίωμα, και συγκεκριμένα δικαίωμα διαπλαστικής διάπλασης³³. Η επικράτηση της απόψεως αυτής ενισχύεται και από το επιχείρημα που εκμαιεύεται από την γραμματική διατύπωση των άρθρων 480, 480^A και 484 ΚΠολΔ, όπου αναφέρεται επί λέξει ότι το δικαστήριο διατάζει ή αποφασίζει τη διανομή του κοινού.

Ωστόσο, αναφορικά με την επικρατούσα άποψη, μπορεί να διατυπωθεί η ακόλουθη επιφύλαξη. Πιο συγκεκριμένα, ενώ η λύση της κοινωνίας που επιδιώκεται μέσω της έκδοσης διαπλαστικής απόφασης καθιστά εφικτό τον χαρακτηρισμό του σχετικού δικαιώματος ως διαπλαστικού δικαιώματος³⁴, η εξώδικη πρόσκληση των λοιπών κοινωνών για τη λύση της κοινωνίας ως τρόπου άσκησης του δικαιώματος δεν φαίνεται να συγκεντρώνει τα χαρακτηριστικά αυτά του διαπλαστικού δικαιώματος. Και αυτό γιατί η μονομερής υποβολή δήλωσης περί λύσης της κοινωνίας από μέρους του κοινωνού δεν επιφέρει αυτομάτως τη λύση της κοινωνίας αφού απαιτείται η σύμπραξη και των λοιπών. Με άλλα λόγια η εξώδικη πρόσκληση του κοινωνού για λύση της κοινωνίας συνιστά απλώς και μόνο υποβολή πρότασης προς σύναψη σύμβασης με περιεχόμενο τη λύση της κοινωνίας. Επομένως, η σχετική αυτή δυνατότητα του κοινωνού μπορεί να χαρακτηριστεί ως ελευθερία και όχι ως δικαίωμα (361 ΑΚ), ενώ βάσει των ανωτέρω το δικαίωμα για λύση της κοινωνίας γεννάται απλά και μόνο όταν ο κοινωνός δεν μπορεί να λύσει

²⁷ Άρθρ. 796 ΑΚ: ο περιορισμός αυτός προκύπτει κατόπιν συμφωνίας των κοινωνών, ρητής ή σιωπηρής (π.χ. κοινή αυλή, κοινή οδός, πηγάδι, κοινός αρδευτικός αγωγός κτλ).

²⁸ Βλ. Μαστροκώστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρ. 795 ΑΚ, αρ. 9 (2010), απαγορεύεται η λύση της κοινωνίας όταν κάτι τέτοιο προβλέπεται από ρητές διατάξεις νόμου (ΑΚ 1021, 1022, 1023 και 1117) ή από τον ίδιο το νόμο (απαγόρευση εκποίησης κοινού πράγματος, άρθρ. 175 ΑΚ) ή από δικαστική απόφαση (176ΑΚ).

²⁹ Εφόσον δεν συμφωνούν κάποιοι από τους κοινωνούς, το δικαίωμα αυτό ασκείται με αγωγή που στρέφεται εναντίον όλων των υπολοίπων κοινωνών (478ΚΠολΔ).

³⁰ ΟΛΑΠ 20/1995 ΕλλΔνη 1995, 1534· ΑΠ 93/1987 ΕλλΔνη 1988, 672· ΟΛΑΠ 321/1983ΝοΒ 1983, Ζέπος, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (1965), σ.675· Δεληγιάννης, ο.π., σ. 207-208· Μαστροκώστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ (2010) § 35 αρ. 2· Σκούρας, ο.π., αρθ. 795 αρ. 3 και άρθρο 799 αρ. 10· αντι. Φίλιος, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (2011), σ.108, που χαρακτηρίζει το δικαίωμα ενοχικό· Μπάλης, ΓενΑρχ (1961), σ. 88.

³¹ Ζέπος, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (1965), σ. 672.

³² Βλ. Πίψου, Δικ. Διανομή (2006), σ. 19-20, σημ.73.

³³ ΟΛΑΠ 20/1995, ΕλλΔνη 1995.1534· ΟΛΑΠ 321/1983, ΝοΒ 1983.1575· ΑΠ 93/1987, ΕλλΔνη 1988.672· Δεληγιάννης, Κοινωνία δικαιώματος (2002), § 477 σ. 179-180· Γεωργιάδης, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (2007), § 35 αρ. 2· Παπαστερίου, ΕμπρΔ ΙΙ (2008), § 66 αρ. 130· ο ίδιος, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία (2014), § 19 αρ. 13· Πίψου, ο.π., σ. 30· ωστόσο, χωρίς ξεκάθαρη θέση και με αντιφατικές αιτιολογίες ο Σκούρας σε ΑΚ Γεωργιάδη/Σταθόπουλου, άρθρ. 795 αρ. 3, δέχεται ότι το σχετικό δικαίωμα είναι τόσο ενοχική αξίωση όσο και διαπλαστικό δικαίωμα.

³⁴Βλ. αντί άλλων Δεληγιάννη, ο.π., § 485 σ. 207.

την κοινωνία εξωδικαστικά, δηλαδή υπάρχει αδυναμία σύμπραξης από μέρους των λοιπών συγκοινωνών για κατάρτιση της σύμβασης διανομής³⁵.

³⁵ Βλ. Γεωργιάδη, Παραίτηση από το δικαίωμα (2017), σ. 194-195.

2.3 Μορφές λύσεως κοινωνίας

2.3.1 Έννοια και είδη διανομής

2.3.1.1 Έννοια

Σύμφωνα με το άρθρο 798 ΑΚ «*Η λύση της κοινωνίας επέρχεται με διανομή*».

Ως διανομή νοείται η ανατροπή της ένταξης του δικαιώματος κατ' ιδανικά μέρη, ώστε αφενός να αρθεί η σχέση των κοινωνιών μεταξύ τους και αφετέρου να αποκτήσει ο καθένα μεμονωμένο τμήμα του προϊόντος της διαίρεσης³⁶.

Στη διανομή κοινού πράγματος, εφαρμόζονται σύμφωνα με το 1113 ΑΚ, τόσο οι διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρα 798, 799, 800 και 801) όσο και του ΚΠολΔ (άρθρα 480, 480^Α και 484 ,παρ. 1)³⁷.

Η διανομή μπορεί να είναι είτε εκούσια είτε δικαστική ενώ απαραίτητη προϋπόθεση κάθε διανομής είναι η ύπαρξη κυριότητας των μερών στο διανεμητέο πράγμα³⁸.

Στη δικαστική διανομή εντάσσονται η αυτούσια διανομή (480, 480Α ΚΠολΔ) και η πώληση με πλειστηριασμό (484 ΚΠολΔ).

Αξίζει να αναφερθεί δε ότι η λύση της κοινωνίας δεν ταυτίζεται με τη διανομή αλλά διαφοροποιούνται μεταξύ τους. Πιο συγκεκριμένα, η λύση της κοινωνίας αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση για την επέλευση της διανομής είτε εκουσίως είτε δικαστικώς. Με άλλα λόγια η λύση της κοινωνίας προηγείται πάντοτε της διανομής, γιατί η διανομή επακολουθεί τη λύση της κοινωνίας και πραγματώνει αυτή, ώστε ο κάθε κοινωνός να λάβει ανάλογα με την ιδανική του μερίδα διακεκριμένο μέρος επί του κοινού αντικειμένου³⁹.

Τέλος, κάθε συγκύριος, όπως έχει ήδη αναφερθεί ανωτέρω, έχει δικαίωμα να ζητήσει οποτεδήποτε τη διανομή του κοινού πράγματος, είτε εκούσια είτε δικαστικά⁴⁰.

2.3.1.2 Εκούσια ή εξώδικη διανομή

Η κοινωνία του δικαιώματος της κυριότητας, όπως έχει ήδη λεχθεί, μπορεί να λυθεί οποτεδήποτε (805ΑΚ) με συμφωνία όλων των συγκυρίων για αυτούσια διανομή του κοινού πράγματος, όταν βέβαια αυτή είναι δυνατή⁴¹ ή για από κοινού εκποίηση σε τρίτο του κοινού πράγματος και διανομή μεταξύ τους του τιμήματος της πώλησης⁴².

Για την κατάρτιση της σύμβασης αυτής απαιτείται η σύμφωνη γνώμη όλων των κοινωνιών. Για τον λόγο αυτό η κατάρτιση της σύμβασης με ορισμένους μόνο και όχι από όλους τους κοινωνούς έχει ως συνέπεια την ακυρότητα της⁴³.

³⁶ Παπαστερίου, ΕμπρΔ Π (2008), § 66, αρ. 138.

³⁷ ΑΠ 303/2013, ΝΟΜΟΣ.

³⁸ ΠΠρΘεσ 22637/2012, ΝΟΜΟΣ · ΠΠρΘεσ 9883/2012, ΝΟΜΟΣ.

³⁹ Αντίθετα Παπαστερίου, ΕμπρΔ Π (2008), § 66, αρ 141, η άσκηση του δικαιώματος για διανομή (εκούσια ή δικαστική) του κοινού πράγματος δηλώνει ταυτόχρονα και άσκηση του δικαιώματος για τη λύση της συγκυριότητας.

⁴⁰ 805 ΑΚ.

⁴¹ Π.χ ΑΠ 1242/1996 ΕλλΔνη 1998, 84: σε οικοδομημένο πρέπει να έχει προηγηθεί σύσταση οροφοκτησίας

⁴² Επιχειρήματα από τις 799, 793 εδ. α ΑΚ.

⁴³ ΑΠ 703/1978, ΝοΒ 1979, 531: ακυρότητα διανομής για όλα τα ιδανικά μερίδια, αν δεν συμμετέχει ένας κοινωνός · ΕφΑρ 207/2004, Ισοκράτης · Βλ. επίσης Ζέπο, ό.π., σ. 674 · Σκούρα, ό.π., άρθρ. 799, αρ 4 · Τσετσέκο, ό.π., σ. 210.

Περαιτέρω στην έννοια της εξώδικης διανομής περιλαμβάνονται δύο συμβάσεις. Η μια εξ αυτών των συμβάσεων είναι υποσχετική, ενοχική σύμβαση και μάλιστα ανταλλακτική⁴⁴. Με τη σύμβαση αυτή οι κοινωνοί συμφωνούν την αυτούσια διαίρεση του κοινού πράγματος σε περισσότερα τμήματα, ίσα ή άνισα κατά περίπτωση, και τον τρόπο της μεταξύ αυτών διανομής και προσθέτως αναλαμβάνουν την αμοιβαία υποχρέωση μεταβίβασης των μερίδων κυριότητας που έχουν στην κοινωνία, ώστε ο καθένας από αυτούς να αποκτήσει πλήρες δικαίωμα κυριότητας στο κοινό ή σε τμήμα του κοινού πράγματος. Η υποσχετική αυτή δικαιοπραξία, η οποία ως ενοχική δεν δεσμεύει τους ειδικούς διαδόχους⁴⁶ αποτελεί, λοιπόν, τη νόμιμη αιτία της εκποιητικής σύμβασης (1033ΑΚ) με την οποία και αίρεται το καθεστώς της εξ αδιαιρέτου συγκυριότητας. Οι δύο αυτές συμβάσεις που αποτελούν μια δικαιοπρακτική ενότητα μπορούν να καταρτίζονται σε διαφορετικό χρόνο, δηλαδή η υποσχετική να προηγείται της εκποιητικής, ωστόσο, δεν αποκλείεται η χρονική σύμπτωση και των δύο συμβάσεων, δηλαδή διανομή με άμεση εκποίηση⁴⁷. Απαραίτητη δε προϋπόθεση εδώ, όπως έχει ήδη λεχθεί, είναι η κατάρτιση και των δύο από όλους τους κοινωνούς.

Λόγω του ανταλλακτικού χαρακτήρα της διανομής, τόσο για την ευθύνη όσο και για την εκτέλεση της σύμβασης εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις των άρθρων 514 επ. ΑΚ και οι διατάξεις των άρθρων 374 και 380 ΑΚ, στις οποίες παραπέμπει η διάταξη του άρθρου 516 ΑΚ. Αναφορικά με την ευθύνη για πραγματικά και νομικά ελαττώματα του τμήματος του κοινού πράγματος, που περιήλθε σε ένα εκ των συγκυρίων, εφαρμόζονται ευθέως οι διατάξεις της πώλησης, με βάση την 804 ΑΚ⁴⁸.

Τέλος, η σύμβαση εξώδικης διανομής είναι καταρχήν άτυπη (158ΑΚ)⁴⁹. Ωστόσο, αν η σύμβαση αφορά τη μεταβίβαση του πλήρους δικαιώματος, τότε απαιτείται η τήρηση τύπου, δηλαδή συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή (1033ΑΚ). Ο ίδιος τύπος απαιτείται και για την ενοχική σύμβαση διανομής καθώς και για το προσύμφωνο (369, 166 ΑΚ αντίστοιχα).

Επομένως, η άτυπη διανομή ακινήτου είναι άκυρη⁵⁰, ωστόσο η άκυρη ελλείπει τύπου διανομή δεν στερείται παντελώς εννόμων συνεπειών, αφού υπό την συνδρομή προϋποθέσεων θεμελιώνεται ένσταση καταχρηστικότητας της αγωγής διανομής ή της αγωγής αναγνώρισης της συγκυριότητας (281ΑΚ), που ασκούν οι άλλοι συγκύριοι⁵¹ ή μπορεί να θεμελιώσει κτήση κυριότητας με χρησικτησία⁵².

⁴⁴ δεδομένου ότι περιέχει διάθεση και ειδικότερα απαλλοτρίωση έναντι ανταλλάγματος, το οποίο συνίσταται στο μέρος του διανεμητέου πράγματος που έλαχε στον κοινωνό ή στο χρηματικό αντιστάθμισμα που τυχόν θα του επιδικασθεί.

⁴⁵Βλ. Μπαλή, ΕμπρΔ (1961), § 117 · Τσετσέκο, ό.π., 211 · Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 799 ΑΚ (2010) · ΑΠ 874/2001 ΕΕΝ 2002, 756 · ΑΠ 201/2001, ΕλλΔνη 2001, 1624 ΝοΒ 6/508.

⁴⁶ Σκούρας, ό.π., άρθρο 799 αρ. 9 · Γεωργιάδης, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (2007), σημ. 15.

⁴⁷ Βλ ΟΛΑΠ 26/90 ό.π.

⁴⁸ ΟΛΑΠ 26/1990 ό.π. · ΑΠ 874/2001 · Βλ. κατωτέρω αναλυτικά Ευθύνη για ελαττώματα.

⁴⁹ Βλ Ζέπο, ό.π., σημ 2 · Τσετσέκο, ό.π., 213 · Σκούρα, ό.π., αρ 8 · ΑΠ 289/75 ΝοΒ 23/1372.

⁵⁰ ΑΠ 594/1983 ΕΕΝ 1984, 126 · ΠΠρΘεσ 23799/1995, Αρμ. 1996, 318.

⁵¹ ΑΠ 2081 και 2085/1983, ΝοΒ 1985 · ΕφΑθ 3455/1991, ΕλλΔνη 1993 · Δεληγιάννης, η Κοινωνία του δικαιώματος (2002), σ. 186-197.

⁵² ΑΠ 1070/2005, ΕλλΔνη 2007.

2.3.1.3 Η Δικαστική διανομή

Στην περίπτωση έλλειψης συμφωνίας των κοινωνών για εξώδική λύση ή, ακόμη και για τον τρόπο της διανομής, κάτι που συνηθίζεται στην πράξη, προβλέπεται η δυνατότητα από μέρους κάθε κοινωνού να ζητήσει τη δικαστική διανομή (799ΑΚ) κατά τις διατάξεις του ΚΠολΔ⁵³.

Δικαστική, λοιπόν, είναι η διανομή που προκαλείται με την έγερση της αγωγής από μέρους κάθε κοινωνού⁵⁴ με αίτημα τη λύση της κοινωνίας⁵⁵, και επέρχεται με την έκδοση δικαστικής απόφασης, η οποία διατάσσει είτε την αυτούσια διανομή είτε την πώληση με πλειστηριασμό κατά τους όρους του νόμου⁵⁶.

Επομένως, η δικαστική διανομή βασίζεται αφενός στην ιδιωτική αυτονομία και αφετέρου στη δικαστική κρίση⁵⁷.

Α) Δικαίωμα για δικαστική διανομή

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το δικαίωμα του κοινωνού για λύση της κοινωνίας (άρθρο 795 παρ. 1 ΑΚ) έχει διαπλαστικό χαρακτήρα. Διαπλαστικό χαρακτήρα εξίσου έχει και το δικαίωμα για δικαστική διανομή, δηλαδή εντάσσεται στην κατηγορία των δικαιωμάτων που προορισμό έχουν τη διάπλαση⁵⁸.

Το δικαίωμα για τη δικαστική διανομή εντοπίζεται στο άρθρο 799 ΑΚ, σύμφωνα με το οποίο «*Αν δεν συμφωνούν για τη διανομή όλοι οι κοινωνοί, κάθε κοινωνός μπορεί να απαιτήσει δικαστική διανομή με τις διατάξεις της πολιτικής δικονομίας*».

Επομένως, γίνεται αντιληπτό ότι το δικαίωμα για τη λύση της κοινωνίας (795ΑΚ) δεν ταυτίζεται με το δικαίωμα της δικαστικής διανομής. Με το πρώτο δικαίωμα ζητείται από μέρους ενός κοινωνού η λύση της συγκυριότητας γενικά, η οποία και επέρχεται είτε με εκούσια διανομή είτε με δικαστική διανομή. Αντίθετα το δεύτερο δικαίωμα, αυτό δηλαδή της δικαστικής διανομής, ασκείται υπό την προϋπόθεση ότι η εκούσια διανομή δεν είναι εφικτή για ποικίλους λόγους⁵⁹.

Εν συνεχεία το δικαίωμα της δικαστικής διανομής ασκείται με την αγωγή διανομής της οποίας αίτημα είναι η διανομή του κοινού πράγματος. Και η αγωγή αυτή έχει διαπλαστικό χαρακτήρα, αφού επιδιώκεται με αυτή η διάπλαση νέας έννομης σχέσης μετά τη λύση της κοινωνίας για κάθε κοινωνό⁶⁰. Τέλος, κατά την άσκηση του δικαιώματος για διανομή του κοινού πράγματος⁶¹ μπορεί να προβληθεί η ένσταση της καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος του άρθρου 281 ΑΚ. Συνεπώς, το δικαίωμα του κοινωνού για λύση της κοινωνίας υπόκειται στους περιορισμούς της κατάχρησης δικαιώματος, κατά τους ορισμούς της διάταξης του άρθρου ΑΚ 281. Η συνδρομή των προϋποθέσεων εφαρμογής της ΑΚ 281 ερευνάται σε κάθε

⁵³ Ενδεικτικά: ΚΠολΔ 480, παρ. 1· 480 Α, παρ. 1· 482· 484 παρ.1· 485· 486· 489-491· 492· 493· 494.

⁵⁴ ανεξαρτήτως του μεγέθους της ιδανικής του μερίδας.

⁵⁵ Ο τρόπος διανομής (αυτούσια ή δια πλειστηριασμού) δεν περιλαμβάνεται στο αίτημα της αγωγής, βλ. και κατωτέρω

⁵⁶ ΕφΑθ 4127/2001, ΕλλΔνη 2003, 1401 Παπαστερίου σε Γεωργιάδη/ Σταθόπουλο ΑΚ, άρθρ. 1887 αρ. 39 Ν. Ψούνη, ΚληρΔ Ι (2016), σ. 517.

⁵⁷ Παπαστερίου, ΕμπρΔ ΙΙ (2008), § 66, αρ. 150.

⁵⁸ Παπαστερίου, σε Γεωργιάδη/Σταθόπουλο ΑΚ, άρθρ. 1887 αρ. 53· Δεληγιάννη, σε Δεληγιάννη/Κορνηλάκη, ΕιδΕνοχΔ, ΙV (1998), σ. 207-209· Βαθρακοκόιλης, ΕΡΝΟΜΑΚ (2006), 799, αρ. 11· Αντίθετα, ότι πρόκειται για ενοχική αξίωση, Βαβούσκος, ΕμπρΔ (1979), σ. 266, αρ. 268, υποσημ. 1.

⁵⁹ Αντίθετη άποψη: Δεληγιάννης, σε Δεληγιάννη/Κορνηλάκη, ΕιδΕνοχΔ, ΙV (1998), σ. 189, δέχεται ότι ο όρος «διανομή» ταυτίζεται στο 799 ΑΚ με την έννοια της λύσης της κοινωνίας.

⁶⁰ Η αγωγή διανομής θα αναλυθεί λεπτομερώς στο επόμενο κεφάλαιο.

⁶¹ ΑΠ 404/1993, ΕλλΔνη 1994, 1289· Πίψου, Δικ. Διανομή (2006), σ. 133 επ.· Βλ. σχετικά Παπαστερίου σε Γεωργιάδη/Σταθόπουλος ΑΚ, άρθρ. 1887, αρ. 56.

συγκεκριμένη περίπτωση, βάσει των συνθηκών και περιστάσεων της ορισμένης περίπτωσης και πάντοτε σε αυστηρά πλαίσια για την αποτροπή του αποκλεισμού λύσης της κοινωνίας⁶².

Αναφορικά με τη δικαστική απόφαση, αυτή περιέχει διάθεση του πράγματος, με άλλα λόγια την απαλλοτρίωση αυτού έναντι ανταλλάγματος, οπότε υπό την έννοια αυτή πρόκειται για μια ανταλλακτική σύμβαση⁶³, η οποία υπόκειται στους οικείους περιορισμούς ως προς τη διάθεση του κοινού πράγματος, δημιουργώντας ευθύνη για πραγματικά ή νομικά ελαττώματα, που τυχόν υπάρχουν σε μέρος του κοινού, που περιήλθε στον κάθε κοινωνό κατά τις διατάξεις της πωλήσεως⁶⁴.

Η απόφαση δικαστικής διανομής εκδίδεται από τη δίκη διανομής και δρα υπέρ και κατά όλων⁶⁵. Δεν είναι απονεμητική προϋπάρχοντος δικαιώματος επί ορισμένου τμήματος του κοινού πράγματος αλλά είναι διαπλαστική⁶⁶ ενός νέου δικαιώματος αφού καταλύει την μεταξύ των διαδίκων υπάρχουσα κοινωνία και υποκαθιστά, στο εξ αυτής δικαίωμα κάθε κοινωνού, άλλο, εντελώς διάφορο. Με άλλα λόγια το νέο αυτό δικαίωμα του τέως κοινωνού αποτελεί μετουσίωση⁶⁷ του παλαιού δικαιώματος⁶⁸ επί ξεχωριστού, αυτή τη φορά, τμήματος του επίκοινου και αποτελεί το «οικονομικό ισοδύναμο»⁶⁹ του ιδανικού μεριδίου του κοινωνού⁷⁰.

Περαιτέρω, αξίζει να αναφερθεί ότι υπάρχει και η άποψη περί καταψηφιστικού χαρακτήρα της αποφάσεως διανομής⁷¹, ωστόσο το εύρος των εξουσιών, που παρέχεται από το νόμο στο δικαστήριο στη δίκη διανομής (480, 480 Α, 481 αρ. 2, 483, 484, 484 παρ.1 495 ΚΠολΔ και 1889 ΑΚ), ενισχύει το διαπλαστικό χαρακτήρα της δικαστικής απόφασης.

Εν συνεχεία, με την απόφαση αυτή αναγνωρίζονται οι διάδικοι ως συγκύριοι επί του κοινού πράγματος, ενώ προσδιορίζεται α) το μέγεθος της ιδανικής μερίδας του κάθε κοινωνού/συγκυρίου, β) τα αντικείμενα που πρέπει να διανεμηθούν, γ) οι απαιτήσεις⁷² κάθε κοινωνού από την κοινωνία καθώς και δ) η συνεισφορά του (479 ΚΠολΔ), ακόμα και αν δεν υπάρχει σχετικό αίτημα στην αγωγή⁷³. Για τον προσδιορισμό δε των μερίδων των κοινωνών κάθε εναγόμενος δύναται να υποβάλει αυτοτελή αίτηση, η οποία όμως δεν έχει το χαρακτήρα της ανταγωγής⁷⁴. Τυχόν αποδοχή αυτής της αίτησης δεν οδηγεί σε απόρριψη της αγωγής αλλά σε διάπλαση διαφορετικής έννομης σχέσης από αυτήν που αιτήθηκε ο ενάγων ή άλλοι εναγόμενοι⁷⁵. Εάν η απόφαση της δικαστικής

⁶² Βλ. Βαθρακοκοίλη, ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρο 795, αρ. 4 (2006) Τσετσέκο, ό.π., 188 Δεληγιάννη - Κορηλιάκη, ό.π. § 480 Σκούρα, ό.π., αρ 5 ΑΠ 1333/98 Δνη 39/1585, ΑΠ 1361/96 Δνη 38/1793.

⁶³ το αντάλλαγμα μπορεί να συνίσταται στο μέρος του διανεμητέου πράγματος, που θα παραλάβει ο συγκεκριμένος κοινωνός ή σε χρηματικό αντιστάθμισμα που επιδικάζεται.

⁶⁴ Σύμφωνα με τους ορισμούς των άρθρων 562, 804, 1262 αρ. 6 ΑΚ.

⁶⁵ Γεωργιάδης, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (2007), § 35 αρ. 13.

⁶⁶ ΟΛΑΠ 20/1995 ΕλλΔνη 1995, 1534 ΑΠ 1709/2006 ΝοΒ 2007, 440 ΑΠ 885/2001 ΕλλΔνη 2002, 721 Ζέπος, ό.π., σ. 675 Δεληγιάννης, ό.π., σ. 207 επ. Κεραμέυς, Αρμ (1971), 486 Πίψου, ό.π., σ. 30 επ. και σημ. 114 Φίλιος, Ειδ ΕνοχΔ ΙΙ (2011), σ.118.

⁶⁷ Μαργαρίτης Μ./Μαργαρίτη Α., ΕρμΚΠολΔ, άρθρ. 478 ΚΠολΔ (2018).

⁶⁸ Κοινωνία δικαιώματος.

⁶⁹ Σκούρας Θ. σε Γεωργιάδη Α./Σταθόπουλο Μ., ό.π., σ. 199.

⁷⁰ Βλ. και Βαθρακοκοίλη Β., ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρ. 799 ΑΚ, αρ. 13 (2006), σύμφωνα με τον οποίο «το από τη διανομή προερχόμενο δικαίωμα αποκτάται, μεν, τυπικά το πρώτον με τη διανομή, ουσιαστικά, όμως, συνιστούσε στοιχείο περιουσιακό του κοινωνού και πριν τη διανομή, η οποία, όμως, περιουσία δεν αλλοιώνεται στην ουσία με τον τρόπο αυτό από τη μεταβολή που επήλθε τυπικά. Γι' αυτό γίνεται δεκτό ότι το διηρημένο μέρος του κοινού πράγματος, που περιέρχεται από αυτούσια δικαστική διανομή, στον κοινωνό, ο οποίος στο μεταξύ είχε πτωχεύσει, εντάσσεται στην πτωχευτική και όχι στη μεταπτωχευτική περιουσία».

⁷¹ Βλ Αποστολίδη, ΕιδΕνοχΔ (1946), άρθρ. 799 ΑΚ, αρ 2 Βάλληνα, ΑΚ (1946), άρθρ. 799 ΑΚ.

⁷² Βλ. εγγ. Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 479 ΚΠολΔ, αρ. 4 (2000).

⁷³ ΑΠ 117/1971 ΝοΒ 1971, 609 Πίψου, σ. 78.

⁷⁴ ΑΠ 823/2010, ΕΠολΔ 2011, 245, 247 παρ.1.

⁷⁵ ΟΛΑΠ 321/1983, ΝοΒ 1983, 1575.

διανομής τελεσιδικήσει, η αμφισβήτηση των παραπάνω στοιχείων καθίσταται δυνατή μόνον από τρίτους, μη δεσμευόμενους από τη δικαστική απόφαση διανομής και όχι από τους κοινωνούς που συμμετείχαν στη δίκη⁷⁶.

Τέλος η απόφαση περί διανομής διατάζει είτε την αυτούσια διανομή είτε εφόσον αυτή δεν είναι εφικτή, τη διανομή ύστερα από πλειστηριασμό. Παράλληλα, βέβαια, προς τους δύο αυτούς τρόπους διανομής προβλέπεται και ένας τρίτος, της επιδίκασης επιχειρήσεως.

B) Μορφές Δικαστικής Διανομής

Οι μορφές δικαστικής διανομής που δύναται να επιλέξει το δικαστήριο είναι ενδεικτικά οι αναφερόμενες:

1. Η αυτούσια διανομή, εφόσον βεβαία είναι εφικτή⁷⁷, στην οποία ο σχηματισμός των μερών θα γίνει με κλήρωση ή χωρίς κλήρωση⁷⁸.
2. Η εκποίηση του κοινού πράγματος είτε με πλειστηριασμό είτε χωρίς αυτόν, και η διανομή του προκύπτοντος προϊόντος της εκποίησης μεταξύ των συγκυρίων.
3. Η μερική αυτούσια διανομή του κοινού πράγματος και η μερική εκποίηση του υπολοίπου.
4. Ο σχηματισμός περισσότερων μικρότερων ομάδων κοινωνών- συγκυρίων.
5. Η μερική λύση της συγκυριότητας, οπότε η συγκυριότητα παραμένει στο υπόλοιπο μέρος του επίκοινου.

Η επιλογή των μορφών αυτών δικαστικής διανομής δεν γίνεται τυχαία από το δικαστήριο. Το δικαστήριο λαμβάνει υπόψη του ορισμένες διατάξεις του ΑΚ και του ΚΠολΔ, διατάξεις που εισάγουν συγκεκριμένες ρυθμίσεις και σημαντικές κατευθυντήριες γραμμές, που είναι εξαιρετικά χρήσιμες στο πεδίο της δικαστικής διανομής⁷⁹. Πιο συγκεκριμένα:

1. Το δικαστήριο εκτιμά πρώτα τόσο τις μερίδες των κοινωνών-συγκυρίων όσο το είδος και τα γνωρίσματα του κοινού πράγματος προς διανομή⁸⁰, προκειμένου να καταλήξει σε συγκεκριμένο τρόπο διανομής.
2. Παρόλο που η δικαιοπλαστική εξουσία του δικαστή είναι ευρεία⁸¹, ο δικαστής δεσμεύεται από μια ουσιώδη επιλογή του νόμου, δηλαδή να αποφεύγει την κατάτμηση των ακινήτων και τη διανομή των επιχειρήσεων (482 παρ.1 ΚΠολΔ)⁸². Με αυτό το τρόπο ενισχύεται η κοινωνική λειτουργία της κυριότητας⁸³.

⁷⁶ ΑΠ 1278/2003, ΕλλΔνη 2005, 417· ΑΠ 318/2002 Νόμος· ΑΠ 938/1996 ΕλλΔνη 1997, 1073· Πίψου, ο.π., σ. 105-106, 189-190, 408· Μπρίνιας, ΑναγκΕκ (1971), σ. 2270· Γέσιου-Φαλτσή, ΕλλΔνη 1992, 279-280· Μπέης, ΠολΔ (1975), άρθρ. 478 V.1 και άρθρο 479 αρ. 5. α.

⁷⁷ Αλλιώς το Δικαστήριο θα καταφύγει στη πώληση με πλειστηριασμό.

⁷⁸ Κατά τη διάταξη του άρθρου 486 παρ. 2 ΚΠολΔ, αν τα μέρη που σχηματίστηκαν κατά τα άρθρα 480 ή 480 Α είναι ίσα, η αυτούσια διανομή γίνεται με κλήρωση, αν τα μέρη είναι άνισα, η αυτούσια διανομή γίνεται με επιδίκαση στους συγκυρίους, κατά τον λόγο των μερίδων τους.

⁷⁹ Βλ. Παπαστερίου, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία (2014), σ. 686-687.

⁸⁰ Η αρτιότητα και η οικοδομησιμότητα των δημιουργούμενων επί μέρους ακινήτων: ΑΠ 515/2013, ΝΟΜΟΣ· Επιπλέον για παράδειγμα, το είδος, οι διαστάσεις, το σχήμα, το εμβαδόν του διανεμητέου ακινήτου· ΕφΑθ 4019/1999, ΕλλΔνη 40 (1999), 1582· ΕφΑθ 3225/2005, ΕλλΔνη 2005, 1725.

⁸¹ Όπως αυτό συνάγεται από συγκεκριμένες διατάξεις (480, 480^Α, 481 και 486).

⁸² Συνεπώς πρέπει το δικαστήριο να ορίζει τρόπο διανομής που αποκλείει τη συνέχιση της επιχείρησης, μόνον όταν αυτό είναι η μόνη δυνατή λύση. Με άλλα λόγια η εν λόγω διάταξη ενισχύει την εφαρμογή του άρθρου 483 ΚΠολΔ (Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ, αρ. 35 (2010)).

⁸³ Βλ. σχετικά Παπαστερίου, σε Γεωργιάδη/Σταθόπουλο ΑΚ, άρθρ. 1887 αρ. 97· Πίψου, Δικ. Διανομή (2006), σ. 247.

3. Σε κάθε περίπτωση προηγείται πάντα η αυτούσια διανομή ως τρόπος διανομής και αν αυτή είναι ανέφικτη ή ασύμφορη⁸⁴ τότε και μόνο προσφεύγει ο νόμος στην πώληση με πλειστηριασμό.
4. Τέλος το δικαστήριο δεν υποχρεούται να διατάξει αποδείξεις για το εφικτό, το ανέφικτο ή το ασύμφορο της αυτούσιας διανομής (481 ΚΠολΔ)⁸⁵. κάτι που θα αναλυθεί εκτενώς παρακάτω στο σχετικό κεφάλαιο της αυτούσιας διανομής.

3. Η αγωγή διανομής

Η αγωγή διανομής είναι διαπλαστική και μικτή⁸⁶ και έχει διφυή χαρακτήρα, αφού αφενός ο ενάγων είναι και εναγόμενος και αφετέρου κάθε κοινωνός (εναγόμενος ή ενάγων) είναι «συγχρόνως ομόδικος και αντίδικος υπολοίπων συκοινωνών»⁸⁷.

3.1 Τρόπος άσκησης αγωγής διανομής

Όπως έγινε λόγος και προθύστερα, απαραίτητη προϋπόθεση για την εκκίνηση της δικαστικής διανομής είναι η άσκηση διαπλαστικής αγωγής⁸⁸ που εκδικάζεται κατά την τακτική διαδικασία, με παράλληλη εφαρμογή των ειδικών διατάξεων των άρθρων 478-494 ΚΠολΔ⁸⁹. Βέβαια αν πρόκειται για διανομή κοινών χώρων που προέρχονται από οροφοκτησία εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 17 παρ. 2 ΚΠολΔ⁹¹. Η αγωγή ασκείται κατά το άρθρο 215 ΚΠολΔ και η περαιτέρω διαδικασία ρυθμίζεται από τις διατάξεις των άρθρων 237-238 ΚΠολΔ. Με τις ειδικές διατάξεις τώρα επιδιώκεται η συμμετοχή όλων των κοινωνών στη σχετική δίκη (478) και γενικότερα όλων ενδιαφερομένων προσώπων (όσοι δηλαδή έχουν δικαίωμα ενεχύρου, υποθήκης ή επικαρπίας καθώς και όσοι έχουν επιβάλει συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση στη μερίδα ενός κοινωνού). Με τις ειδικές διατάξεις του ΚΠολΔ, όπως έχει ήδη λεχθεί ανωτέρω, δίνεται προτεραιότητά στην αυτούσια διανομή έναντι στη διανομή με πλειστηριασμό (480, 480 Α ΚΠολΔ και 800 ΑΚ), ενώ ενισχύονται και οι εξουσίες του δικαστηρίου (479, 480 παρ. 2, 481 παρ. 1, 485 παρ.1, 491 παρ.2, 492 παρ. 2)⁹².

Η αγωγή διανομής ασκείται από οποιονδήποτε κοινωνό, ανεξαρτήτως του μεγέθους της μερίδας του και στρέφεται υποχρεωτικά, επί ποινή απαραδέκτου, εναντίον όλων των υπόλοιπων κοινωνών⁹³. Γίνεται όμως δεκτό ότι ενεργεί ως μέσο άρσης του απαραδέκτου αυτού και συνέχισης της δίκης η προσεπίκληση των αναγκαίων ομοδίκων (κοινωνών) κατά τον ΚΠολΔ 86, οπότε ο μη εμφανιζόμενος προσεπικαλούμενος θεωρείται ότι αντιπροσωπεύεται από τον ομόδικό του που

⁸⁴ Το εφικτό και το συμφέρον της αυτούσιας διανομής θα αναλυθεί λεπτομερώς κατωτέρω στο κεφάλαιο της αυτούσιας διανομής, υποκεφάλαιο προϋποθέσεις.

⁸⁵ ΑΠ 1082/1999, ΕλλΔνη 1999, 1534· Εφ Αθ 4019/1999, ΕλλΔνη 1999, 1582· ΕφΑθ 3225/2005, ΕλλΔνη 2005, 1725.

⁸⁶ ΑΠ 823/2010, ΕλλΔνη 2011, 752· ΕφΘεσ 547/2014, ΝΟΜΟΣ.

⁸⁷ Βλ. κατωτέρω 3.1.

⁸⁸ Βλ. ΟΛΑΠ 20/1995, ΕλλΔνη 1995, 1534· Δεληγιάννης, ΕπισκεΕΔ (1999),13.

⁸⁹ Δεληγιάννης, ο.π., σ. 203· Σκούρας, ο.π., αρθρ. 799 αρ. 20· Τσετσέκος, ο.π., σ. 221.

⁹⁰ Δεν αποκλείεται, επομένως, κατ' αρχήν η δυνατότητα συνεκδικάσεως της αγωγής διανομής με άλλη αγωγή ή ανταγωγή που δικάζεται κατά την τακτική διαδικασία υπό τις προϋποθέσεις της 218 ΚΠολΔ (ΕφΘεσ 211/1973, ΝοΒ 1974, 75). Μπορεί δηλαδή η αγωγή διανομής να σωρευθεί στο ίδιο δικόγραφο (218 παρ.1) με διεκδικητική αγωγή (βλ. 1644/2000, ΕλλΔνη 2001, 679· ΑΠ 678/1974, ΝοΒ 1975, 466), με αγωγή περί κλήρου (βλ. ΑΠ 1796/2005, ΕλλΔνη 2006, 809· Πίψου, σελ. 97), με αίτημα αποζημίωσης από τη χρήση κοινού πράγματος (ΠΠρΔραμ 172/2000, Νόμος) κτλ.

⁹¹ ΕφΑθ 1242/1992, ΕΔΠ 1993, 70.

⁹² Βλ. Κεραμέα, Ουσιαστικών Δεδικασμένων (1967), σ. 370, αριθ. 147.

⁹³ Όχι πάντως εναντίον των ενυπόθηκων η ενεχυρούχων δανειστών (ΟΛΑΠ 20/1995, ΕλλΔνη, 1995, 1534, 1536).

παρίσταται⁹⁴. Μεταξύ των κοινωνιών σχηματίζεται δεσμός αναγκαίας ομοδικίας, λόγω υποχρεωτικής κοινής νομιμοποίησης (76 § 1 περ. γ') των περισσότερων κοινωνιών⁹⁵.

Περαιτέρω, σε διαφορά συγκυριότητας η αγωγή αυτή ασκείται από ή κατά συγκυρίου, μπορεί όμως να ασκηθεί και από ή κατά ψιλού κυρίου, όχι όμως από επικαρπωτή⁹⁶, ο οποίος σε κάθε περίπτωση προσεπικαλείται (491 παρ. 1). Ωστόσο μπορεί να ασκηθεί αγωγή διανομής από κοινού από τον ψιλό κύριο και τον επικαρπωτή⁹⁷.

Βασική δε προϋπόθεση για το βάσιμο της αγωγής είναι αφενός να έχει καταβληθεί το τέλος δικαστικού ενσήμου⁹⁸, διότι όπως έχει ήδη ειπωθεί πρόκειται για μικτή αγωγή με εμπράγματα και ενοχικά στοιχεία⁹⁹ - όταν δε αφορά ακίνητο εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων (220 παρ. 1 ΚΠολΔ) - και αφετέρου να έχουν εφαρμοστεί προηγουμένως τα όσα ορίζει ο ν. 4640/2019¹⁰⁰ με τον οποίο εισήχθη ο θεσμός της διαμεσολάβησης σε αστικές και εμπορικές υποθέσεις προς εναρμόνιση της Ελληνικής Νομοθεσίας με τις διατάξεις της Οδηγίας 2008/52/ΕΚ.

Η καθ' ύλην αρμοδιότητά καθορίζεται από την αξία του κοινού πράγματος προς διανομή¹⁰¹, διότι αντικείμενο της δίκης είναι όλη η κοινωνία ανεξάρτητα από την ενεργητική και παθητική νομιμοποίηση περισσότερων¹⁰². Γι' αυτό και η διάταξη του άρθρου 9 εδ. δ' δεν εφαρμόζεται εδώ.

Τέλος η κατά τόπο αρμοδιότητα είναι αυτή της γενικής δωσιδικίας του εναγομένου¹⁰³. Έτσι για παράδειγμα για κινητά, που δεν αποκτήθηκαν από κληρονομία, η δωσιδικία καθορίζεται από την κατοικία του εναγομένου. Αν πρόκειται όμως για ακίνητο, η τοπική αρμοδιότητα καθορίζεται από τη διάταξη του άρθρου 29 παρ.1¹⁰⁴. Αν τώρα τα διανεμόμενα κοινά ακίνητα προέρχονται από κληρονομιά τότε εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 30 παρ. 1, αφού αντικείμενο της αγωγής είναι το σύνολο της κληρονομιαίας περιουσίας¹⁰⁵.

3.2 Αίτημα αγωγής διανομής

Αίτημα της αγωγής είναι η λύση της κοινωνίας με διανομή. Δεν είναι απαραίτητο να περιέχεται στο αίτημα της αγωγής ότι η λύση της αγωγής θα γίνει με αυτούσια διανομή ή με

⁹⁴Βλ. ΟΛΑΠ 20/1995 · ΕφΑθ 5383/1998 · Βαβούσκος, ό.π., 267 · πρβλ όμως, Πανταζόπουλος, Η προσεπικλήση (1995), σ. 255 επ. 258 · και ιδίως Πίψου, Η δικαστική διανομή (2006), σ. 180: τα προσεπικαλούμενα κατ' άρθρο 491 πρόσωπα έχουν αυτοτελή θέση στη δίκη, ενώ παράλληλα η εγκαθίδρυση αναγκαίας ομοδικίας με την ευθεία επίκληση του άρθρου 76 δεν είναι δυνατή ούτε αντιπροσώπευση των απολειπόμενων προσεπικληθέντων είναι νοητή.

⁹⁵ ΟΛΑΠ 321/1983, ΝοΒ 1983, 1575· ΑΠ 28/2015, ΕλλΔνη 2016, 1090, σημ. Μουζούρα.

⁹⁶ Αντίθετη άποψη, ΕφΑθ 4403/1974, ΝοΒ 1974, 1426· ΠΠρΘεσ 21585/1995, Αρμ 1996, 365: ασκείται νόμιμα από τον ψιλό κύριο και τον επικαρπωτή.

⁹⁷ Βλ. Νίκα, Πολιτική Δικονομία ΙΙ (2021), σ. 691.

⁹⁸ ΠΠρΑθ 2199/2010 ΝΟΜΟΣ: Η μη καταβολή του ανάλογου δικαστικού ενσήμου εκ μέρους του ενάγοντος έχει ως συνέπεια την πλασματική ερημοδικία αυτού. Η πλασματική ερημοδικία ως κύρωση σε βάρος του ερημοδικούντος ενάγοντος, λόγω μη καταβολής στο ακέραιο του οφειλόμενου τέλους του δικαστικού ενσήμου οδηγεί στην απόρριψη της αγωγής ως αβάσιμης, με την έννοια ότι αν δεν θεραπευτεί με την καταβολή του δικαστικού ενσήμου, ύστερα από άσκηση έφεσης, θα οδηγήσει σε ουσιαστικό δεδικασμένο.

⁹⁹ Μικτό, ενοχικό και εμπράγματο χαρακτήρα η αγωγή έχει στο μέτρο που με αυτήν ασκούνται αξιώσεις από δαπάνες για κοινό (794 ΑΚ, 802· Πίψου, ό.π., σ. 152 και παρακ. άρθρ. 802 αρ. 3), από συμμετοχή σε καρπούς και ωφελήματα που οφείλονται στον κοινωνό (786, 787 ΑΚ), διότι με αυτήν ασκούνται προσωπικές απαιτήσεις (ΕφΑθ 4127/2001, ΕλλΔνη 2003, 1401· Φίλιος, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (2011), σ. 118, σημ. 2).

¹⁰⁰ Βλ. άρθρα 3 παρ. 1 και 2 και άρθρο 6 του ν. 4640/2019, στα οποία ο νόμος διακρίνει ποιες υποθέσεις υπάγονται με δυναμικό ή υποχρεωτικό τρόπο σε αυτόν.

¹⁰¹ ΕφΘεσ 2647/200, Αρμ, 2002, 693· Βλ. Νίκα, Πολιτική Δικονομία ΙΙ (2021), § 107 , σ. 947.

¹⁰² ΑΠ 1644/2000 ο.π· ΕφΑθ 2647/2000, Αρμ 2002, 697.

¹⁰³ ΚΠολΔ 22, 23 και 37 παρ. 1· Σκούρας, άρθρο 799 αρ. 16.

¹⁰⁴ Βλ. και την διάταξη του άρθρου 27 παρ. 2· ΕφΑθ 1617/1973, ΝοΒ 1974,1124.

¹⁰⁵ ΑΠ 123/2000, ΕλλΔνη 2000, 982· Πίψου, ό.π., σ. 52-53.

πώληση με πλειστηριασμό, αφού ο τρόπος με τον οποίο θα γίνει η διανομή (αυτουσίως ή με πλειστηριασμό) ανήκει στις εξουσίες του Δικαστηρίου¹⁰⁶.

Περαιτέρω, ο διάδικος, που ζήτησε με την αγωγή του τη διανομή του κοινού πράγματος με πλειστηριασμό, μπορεί με τις προτάσεις του να υποβάλλει αίτημα για αυτούσια διανομή, χωρίς αυτό να θεωρείται μεταβολή του αιτήματος της αγωγής¹⁰⁷. Αν το δικαστήριο, διατάξει τη διανομή με διαφορετικό τρόπο από αυτόν που ζητάει ο ενάγων, δεν υποπίπτει σε αναιρετικό έλεγχο του άρθρου 559 ΚΠολΔ αρ. 9¹⁰⁸.

Το ορισμένο της αγωγής διανομής εξαρτάται από το είδος της κοινωνίας και τη στάση του εναγομένου¹⁰⁹. Βάση της αγωγής διανομής κοινού πράγματος αποτελεί το στοιχείο της συγκυριότητας των διαδίκων στο διανεμητέο πράγμα¹¹⁰ -άρα και της οροφοκτησίας - καθώς και τα ιδανικά μερίδια των κοινωνιών, χωρίς ωστόσο να χρειάζεται να προσδιορίζεται σε αυτήν ο τρόπος με τον οποίο ο εναγόμενος ή οι εναγόμενοι κατέστησαν συγκύριοι¹¹¹. Στην περίπτωση βέβαια που ο εναγόμενος ισχυρισθεί ότι δεν είναι κύριος στο διανεμητέο, τότε ο ενάγων οφείλει να προσδιορίσει με τις προτάσεις του τον τρόπο κτήσης της κυριότητας αυτής¹¹². Επομένως, η συγκυριότητα συνιστά προδικαστικό ζήτημα, το οποίο εξετάζεται παρεμπιπτόντως (331)¹¹³. Αν δηλαδή η συγκυριότητα δεν αμφισβητηθεί από τον εναγόμενο, δεν καθίσταται αντικείμενο αποδείξεως, ενώ εάν ο εναγόμενος ισχυρισθεί ότι είναι ο μοναδικός κύριος ή ότι είναι κύριος της μεγαλύτερης ιδανικής μερίδας τότε, αν τα περιστατικά, που στοιχειοθετούν την κτήση κυριότητα από μέρους του εναγομένου είναι προγενέστερα ή σύγχρονα από εκείνα που στηρίζουν τη συγκυριότητα μέσα στην αγωγή, τότε θεμελιώνεται άρνηση αγωγής. Από την άλλη πλευρά αν είναι μεταγενέστερα των αγωγικών, τότε θεμελιώνεται ένσταση¹¹⁴.

3.3 Συμμετοχή τρίτων στη δίκη της διανομής (Προσεπικλήση του άρθρου 491 ΚΠολΔ)

Σύμφωνα με το άρθρο 491 ΚΠολΔ παρ. 1 ισχύουν τα εξής «*Στη δίκη διανομής προσεπικαλούνται υποχρεωτικά με επιμέλεια εκείνου που επισπεύδει τη συζήτηση όσοι έχουν δικαίωμα υποθήκης ή ενεχύρου ή επικαρπίας, καθώς και όσοι έχουν επιβάλλει συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση στη μερίδα κάποιου από τους κοινωνούς*».

Με την εν λόγω διάταξη εξασφαλίζεται μέσω της υποχρεωτικής προσεπικλήσεως η συμμετοχή στη δίκη των ενδιαφερομένων προσώπων που έχουν δικαίωμα υποθήκης,

¹⁰⁶ ΑΠ 863/2006 ΕΕΝ 2007, 726· ΑΠ 211/2006 ΝοΒ 2006, 849· ΑΠ 1309/2005 ΕλλΔνη 2008, 747· ΑΠ 981/2002, ΕλλΔνη 2003, 1294· ΑΠ 763/2002, Νόμος· όμως ΑΠ 1053/1993, ΕλλΔνη 1994, 1577: Νόμιμα συνεπώς ο ενάγων μπορεί με τις προτάσεις του να ζητήσει την αυτούσια διανομή αντί της διανομής με πλειστηριασμό.

¹⁰⁷ ΑΠ 1053/1993 ο.π.· Εφαθ 6653/1995 ό.π.

¹⁰⁸ ΑΠ 1709/2006, ΝοΒ 2007, 440· ΑΠ 1622/2001, ΕλλΔνη 2002, 400.

¹⁰⁹ Βλ. Νίκα, ΠολΔ ΙΙ (2021), σ. 948, § 107.

¹¹⁰ ΑΠ 1080/2012, ΝΟΜΟΣ· ΠΠρΘεσ 22637/2012, ΝΟΜΟΣ.

¹¹¹ ΑΠ 585/2019, ΕφαΔ 2019, 1336· ΑΠ 1283/2013, ΝοΒ 2014, 46· ΑΠ 1757/2001, ΝοΒ 2002, 1691· ΕφαΘεσ 1572/2002, Αρμ. 2003, 1590· ΠΠρΘεσ 17938/2001, Αρμ 2002, 691· βλ. αναλυτικά Πίψου, Δικ. Διανομή (2006), σ. 70 επ.: ως προς το ορισμένο της αγωγής διανομής.

¹¹² ΑΠ 579/1996, ΕλλΔνη 1998, 549· ΑΠ 151/2009, ΕλλΔνη 2010, 711.

¹¹³ Κεραμείς, Ουσιαστικόν δεδικασμένον (1967), σ. 145· Νίκας, ένσταση εκκρεμοδικίας (1991) σ. 38, 250.

¹¹⁴ Βλ. Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 478, αρ. 10 (2000).

προσημειώσεως¹¹⁵, ενεχύρου ή επικαρπίας¹¹⁶ ή έχουν επιβάλει συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση στη μερίδα κάποιου από τους κοινωνούς (491 παρ. 1)¹¹⁷ καθώς και των προσώπων, που εξομοιώνονται προς τον κατάσχοντα, όπως οι αναγγεληθέντες με εκτελεστό τίτλο δανειστές¹¹⁸. Ωστόσο, δεν προσεπικαλούνται όσοι έχουν άλλη προσωπική δουλειά επί του κοινού πράγματος π.χ οίκηση¹¹⁹, ούτε όσοι έχουν πραγματική δουλειά, αφού αυτή δεν μεταβάλλεται με τη δικαστική διανομή¹²⁰.

Σκοπός της προσεπικλήσεως αυτής είναι η διασφάλιση του δικαιώματος ακροάσεως των ανωτέρω προσώπων από τον κίνδυνο τυχόν αλλοιώσεων και δεσμεύσεων, που μπορεί να επέλθουν στα δικαιώματα τους μετά τη τελεσιδικίας της σχετικής αποφάσεως (492-494)¹²¹. Η άσκηση της προσεπικλήσεως γίνεται κατά τις γενικές διατάξεις (άρθρο 89 επ. ΚΠολΔ) με πρωτοβουλία του επισπεύδοντα ή οποιουδήποτε από τους διαδίκους. Ασκείται με τους δικονομικούς τρόπους άσκησης της αγωγής και μέσα στα χρονικά όρια που προβλέπονται στο άρθρο 238 ΚΠολΔ. Η προσεπικλήση δεν εγγράφεται στα βιβλία διεκδικήσεων¹²².

Περαιτέρω, σύμφωνα με τον Άρειο Πάγο και μόνο με την άσκηση της προσεπικλήσεως, ο προσεπικαλούμενος καθίσταται αυτοδικαίως αναγκαστικός διάδικος¹²³ (άρθρο 76 παρ. 1) και δεσμεύεται από το δεδικασμένο της απόφασης που εκδίδεται επί της αγωγής διανομής, αφού με την προσεπικλήση διευρύνονται τα υποκειμενικά όρια της δίκης για τον προσεπικαλούμενο, χωρίς ωστόσο να δημιουργεί εκκρεμοδικία ως προς κάποιο άλλο ουσιαστικό δικαίωμα από εκείνα που αποτελούν αντικείμενο της εκκρεμής δίκης διανομής.

Επομένως, συνέπεια της άσκησης και επίδοσης της προσεπικλήσεως, ή οποία, κατ' άρθρ 89 ΚΠολΔ έχει τα αποτελέσματα της αγωγής, είναι ο προσεπικληθείς να καθίσταται αναγκαστικός ομόδικος (76 παρ. 1), των συγκυρίων μεταξύ των οποίων διεξάγεται η δίκη της διανομής και να πρέπει να καλείται ο προσεπικληθείς σε κάθε μεταγενέστερη πράξη και σε όλα τα στάδια της δίκης (άρθρο 76 παρ. 3 ΚΠολΔ). Στην περίπτωση δε που δεν εμφανιστεί ο προσεπικαλούμενος, μολονότι κλητεύθηκε νομίμως, θεωρείται ότι αντιπροσωπεύεται από εκείνους που παρίστανται (άρθρο 76 παρ. 4 ΚΠολΔ)¹²⁴.

¹¹⁵ Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, άρθρο 491 αρ. 1· βλ. και ΑΠ 92/1974, ΑρχΝ 1974, 531/532· ΠΠρΑθ 7220/2003, ΝοΒ 2004, 827 (830 Π)· βλ. όμως αντίθετα ΠΠρΘεσ 21585/1995, Αρμ 1996, 365 (366 Π)· Αντίθ. ΠΠρΘεσ 28071/2005 Νόμος· ΠΠρΘεσ 21585/1995 Αρμ 1996, 365· δεν είναι υποχρεωτική η προσεπικλήση των προνομιούχων δανειστών διότι έχουν δικαίωμα προσδοκίας.

¹¹⁶ Δεν απαιτείται η προσεπικλήση όσων έχουν δικαίωμα προσωπικής δουλειάς στο διανεμητέο· ΕφΑθ 5357/1991, ΕλλΔνη 1992, 588.

¹¹⁷ ΑΠ 1622/2001, ΧρΙΔ 2002, 52, ΕλλΔνη 2002, 400· ΜΠρΘεσ 17095/2009, Αρμ 2009, 1219.

¹¹⁸ Μπρίνιας, ΑναγκΕκ (1971), § 303 σ. 792· Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ Ι, άρθρο 491 αρ.1 (2000).

¹¹⁹ ΕφΑθ 5357/1991, ΕλλΔνη 1992, 588· ΠΠρΑθ 5245/1992 ΑρχΝ 1992, 619.

¹²⁰ Σκούρας, ο.π., αρθ. 803 αρ. 6· Γεωργιάδης, ΧρΙΔ 2003, 10, IV. 1.

¹²¹ Ειδικά δε για τους ενυπόθηκους ή ενεχυρούχους δανειστές η προσεπικλήση έχει κριθεί απολύτως απαραίτητη, όχι μόνο για την ενημέρωσή τους ενόψει της αποσβέσεως των δικαιωμάτων τους με τον πλειστηριασμό (484 Π 4), αλλά και επειδή διευκολύνει την άσκηση των δικαιωμάτων, που τους παρέχει το άρθρο 492 Π, ΙΙΙ.

¹²² ΑΠ 1622/2001 ο.π.· Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας)-Ορφανίδης), ΕρμΚΠολΔ Ι, άρθρ. 491 αρ. 4 (2000)· αντιθ. Μπέης, ΠολΔ (1975), άρθρο 491 αρ. 3· Δεληγιάννης, ο.π., σ. 220· Τσετσέκος, ο.π., σ. 253. αντιθ. άποψη: Η προσεπικλήση πρέπει, ενόψει και της εξομοίωσής της από άποψη αποτελεσμάτων προς την άσκηση της αγωγής, να εγγράφεται στο περιθώριο που είναι γραμμένη η αγωγή διανομής, γιατί έτσι παρέχεται ενημέρωση στους τρίτους ενδιαφερομένους για τα δικαιώματα τα οποία φαίνονται να υπάρχουν σε άλλα βιβλία [Βαθρακοκοίλης, ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρ. 799 αρ. 27 (2006)].

¹²³ Έστω και αν δεν άσκησε παρέμβαση· ΟΛΑΠ 20/1995, ΕλλΔνη 1995, 1534 (1535 Π)· έτσι και Πίψου, Δικ. Διανομή, σ. 177, κείμενο και σημ 50 μ.π.π..

¹²⁴ ΟΛΑΠ 20/1995· Αντίθετη άποψη Γεσιού-Φαλτσή, Η ομοδικία (1970), σ. 238-239· Πανταζόπουλος, η προσεπικλήση (1995), σ. 255 επ., 258· και ιδίως Πίψου, Η δικ. διανομή σ. 180 «τα προσεπικαλούμενα πρόσωπα έχουν αυτοτελή θέση στη δίκη, ενώ η εγκαθίδρυση αναγκαστικής ομοδικίας με την ευθεία επίκληση το άρθρου 76 δεν είναι δυνατή ούτε και αντιπροσώπευση των μη παρευρισκόμενων προσεπικληθέντων είναι νοητή».

Στην περίπτωση δε μη άσκησης προσεπικλήσεως, το δικαστήριο αναβάλλει τη συζήτηση και τάσσει προθεσμία εντός των ορίων της οποίας θα πρέπει να ασκηθεί η προσεπικλήση (491 παρ. 2 ΚΠολΔ). Αν και αυτή η προθεσμία της αναβολής παρέλθει άπρακτη τότε η αγωγή απορρίπτεται ως απαράδεκτη¹²⁵. Στην περίπτωση όμως που το δικαστήριο προχωρήσει στην έκδοση οριστικής απόφασης, χωρίς να έχουν προσεπικληθεί για οποιονδήποτε λόγο τα ενδιαφερόμενα πρόσωπα του άρθρου 491 παρ. 1 ΚΠολΔ, αυτά μπορούν να ασκήσουν τριτανακοπή¹²⁶. Βέβαια, το δικαστήριο δύναται σε κάθε περίπτωση να ζητήσει τη προσκόμιση πιστοποιητικού για την ύπαρξη ή μη υποθηκών στο διανεμητέο ακίνητο.¹²⁷

Εν συνεχεία, τα ανωτέρω πρόσωπα, εφόσον προσεπικληθούν, δύνανται να ασκήσουν κύρια¹²⁸ παρέμβαση¹²⁹. Ο Άρειος Πάγος δε με νεότερη απόφαση του δέχθηκε¹³⁰ μάλιστα ότι νόμιμη είναι και η (κύρια) παρέμβαση των ενυπόθηκων και προσημειούχων δανειστών, αφού μπορούν να αιτηθούν το ποσό, που αντιστοιχεί στην εμπράγματη ασφάλεια τους και όταν διατάσσεται εκούσιος πλειστηριασμός (ανάλογη εφαρμογή του άρθρου 492 παρ. 3).

Η κυρία παρέμβαση, γίνεται δεκτό¹³¹ ότι καταχωρίζεται στα βιβλία διεκδικήσεων (αντίθετα με την προσεπικλήση, που όπως έχει αναφερθεί δεν είναι αναγκαίο να καταχωρισθεί), για το λόγο ότι συσχετίζεται με την εγγραφόμενη στα βιβλία διεκδικήσεων αγωγή διανομής.

Τέλος, η δίκη για τους προσεπικαλούντες δεν έχει διττό χαρακτήρα με βάση τη διάταξη του άρθρου 491 παρ. 1 ΚΠολΔ, όπως έχει για τους κοινωνούς/συγκυρίους. Πιο συγκεκριμένα, δεν συμμετέχουν, όπως είδαμε προθύστερα στους κοινωνούς, στη δίκη ως ενάγοντες ή εναγόμενοι αλλά, εφόσον το θελήσουν, μπορούν να ασκήσουν με παρέμβαση τα προβλεπόμενα στο άρθρο 492 ΚΠολΔ δικαιώματα τους. Συνεπώς, εφαρμόζεται γι' αυτούς η διάταξη του άρθρου 76 παρ. 4 ΚΠολΔ. Εφόσον δε ασκηθούν ένδικα μέσα, αυτά δεν απαιτείται να στραφούν και κατά των προσεπικληθέντων διαδίκων¹³², οι οποίοι όμως καλούνται υποχρεωτικά σε κάθε διαδικαστική πράξη¹³³.

ΕΝΟΤΗΤΑ Β'

4. Η Αυτούσια Διανομή

4.1 Έννοια

¹²⁵ ΑΠ 1622/2001, ΕλλΔνη 2002, 400 · ΑΠ 1030/1994, ΕλλΔνη 1996, 94· ΑΠ 921/1992, ΕΕΝ 1993, 652.

¹²⁶ 586 ΚΠολΔ· Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 803 ΑΚ, αρ. 14 (2010).

¹²⁷ ΜΠρΘεσ 10164/2004, Αρμ 2005, 345· Κεραμεύς/ Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ΕρμΚΠολΔ Ι, 491 αρ. 6 (2000).

¹²⁸ ΑΠ 1036/1981, ΕΕΝ 1982, 695· ΕφΑθ 2020/1983, ΝοΒ 1983, 1010· Κεραμεύς/ Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ο.π., 491 αρ. 3· αντιθ. ΕφΑθ 7616/1981, ΕλλΔνη 1982, 221:Πρόσθετη Παρέμβαση.

¹²⁹ Κεραμεύς/ Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ο.π., 491 αρ. 3. Κύρια παρέμβαση μπορεί να ασκηθεί (79) και όταν ο τρίτος αντιποιείται το προδικαστικό ζήτημα της συγκυριότητας (Πίψου, Δικ. Διανομή (2006), σ. 167 επ.), αλλά και όταν η υποθήκη ή το ενέχυρο κτλ. αποκτήθηκαν μετά την πρώτη συζήτηση της αγωγής (ΑΠ 1036/1981, ΕΕΝ 1982, 695).

¹³⁰ ΟΛΑΠ 1/2016, ΕλλΔνη 2016, 395, ΝοΒ 2016, 1173: οι κατ' άρθρο 491 προσεπικαλούμενοι καλούνται στη δίκη της διανομής όχι μόνο για να λάβουν γνώση της δίκης αλλά και για να υποβάλλουν αυτοτελείς αιτήσεις προς διαφύλαξη των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τους. Κάτι τέτοιο είχε ήδη διατυπωθεί στη θεωρία: Μακρίδου, ΕλλΔνη 2015, 686 επ., 689 επ., 689 επ., 696· Νίκας, ΔΑνΕκτ ΙΙ (2018), § 58 αρ. 15).

¹³¹ Μπέης, Πολ (1975), άρθρ. 491, αρ. 4.

¹³² ΟΛΑΠ 1030/1994, ΕλλΔνη 1996, 95· ΑΠ 335/1991, ΕΕΝ 1992, 183· ΕφΛαρ 805/2006 ΕλλΔνη 2007, 442 · αντιθ. ΑΠ 1069/1987 ο.π. · ΕφΘεσ 2271/1991, Αρμ 1991, 863).

¹³³ 76 παρ. 3 ΚΠολΔ· ΑΠ 1622/2001, ΕλλΔνη 2002, 400· ΟΛΑΠ 20/1995· Δεληγιάννης, σ. 221· Βλ. Νίκα, ΠολΔ ΙΙ, σ.950 (υποχρεωτική κλήτευση στη συζήτηση).

Βασική επιδίωξη του δικονομικού νομοθέτη ήταν ανέκαθεν η αυτούσια διανομή του κοινού πράγματος και όχι η πώληση με πλειστηριασμό και αυτό γιατί με την αυτούσια διανομή επέρχεται η λύση της κοινωνίας με απευθείας περιέλευση των τμημάτων του διανεμητέου στους κοινωνούς, σε αντίθεση με τον πλειστηριασμό με τον οποίο κάθε κοινωνός λαμβάνει απλώς το χρηματικό πλειστηρίασμα που αντιστοιχεί στο τμήμα/μερίδα, που του αναλογεί στο κοινό πράγμα. Όπως δηλαδή το ουσιαστικό δίκαιο δίνει έμφαση στην εκούσια ή εξώδικη διανομή¹³⁴ έναντι της δικαστικής διανομής έτσι και στον ΚΠολΔ μεταξύ αυτούσιας διανομής και πλειστηριασμού ισχύει ή αρχή της προτεραιότητας της πρώτης¹³⁵. Η πρόταξη δε της αυτούσιας διανομής έναντι του πλειστηριασμού επιβεβαιώνεται και από επί μέρους διατάξεις του κεφαλαίου της διανομής στον ΚΠολΔ, όπως λόγου χάρη η διάταξη του άρθρου 484 παρ. 1 ορίζει ότι τότε μόνο διατάσσεται η πώλησης με πλειστηριασμό, όταν η αυτούσια διανομή είναι ανέφικτη ή ασύμφορη.

Η έννοια της αυτούσιας διανομής δίνεται τόσο από τον ΑΚ όσο και από τον ΚΠολΔ. Σύμφωνα λοιπόν με τα άρθρα 800 ΑΚ και 480, παρ. 2 και 3 ΚΠολΔ (και το άρθρο 480 Α ΚΠολΔ), αυτούσια διανομή είναι η φυσική (in natura) διαίρεση του κοινού αντικειμένου σε περισσότερα μέρη, βάσει κριτηρίων που ορίζονται από τον νόμο¹³⁶.

Η διαφορά τώρα μεταξύ των άρθρων 800 ΑΚ και 480 παρ. 1 ΚΠολΔ έγκειται στο ότι το άρθρο 800 ΑΚ, ρυθμίζοντας την αυτούσια διανομή, επιλέγει τους όρους «ομοειδή μέρη ανάλογα με τις μερίδες των κοινωνών», ενώ το άρθρο 480 ΚΠολΔ παρ. 1, ρυθμίζοντας και αυτό την αυτούσια διανομή, αναφέρεται σε «σε μέρη ανάλογα προς τις μερίδες των κοινωνών δίχως να μειώνεται η αξία του διανεμητέου»¹³⁷. Συνεπώς, στην τελευταία αυτή διάταξη δεν υπάρχει πλέον ο όρος «ομοειδή μέρη».

Από την περιήγηση στη νομολογία, φαίνεται να μην δίνεται μια ξεκάθαρη εικόνα αναφορικά με τη σχέση των άρθρων 800 ΑΚ και 480 παρ. 1 ΚΠολΔ, για το ζήτημα του όρου «ομοειδή μέρη», αφού το δικαστήριο κατά καιρούς έχει πάρει διαφορετική θέση.

Πιο συγκεκριμένα υπάρχουν αποφάσεις που ακολουθούν τη δυνατότητα διανομής σε «ομοειδή μέρη» βάσει του 800 ΑΚ¹³⁸, υπάρχουν αποφάσεις που δέχονται τόσο τη διανομή σε ομοειδή μέρη όσο και σε μέρη ανάλογα με τις ιδανικές μερίδες των κοινωνών¹³⁹, ενώ τέλος κάποιες αποφάσεις αναφέρονται μόνο μέρη ανάλογα με τις μερίδες των κοινωνών και όχι σε ομοειδή μέρη¹⁴⁰.

Από τις παραπάνω τώρα θέσεις της νομολογίας, η τελευταία φαίνεται να είναι η ορθότερη, μιας και η διάταξη του άρθρου 480 παρ. 1 ΚΠολΔ ως μεταγενέστερη διάταξη τροποποιεί¹⁴¹ την προγενέστερη του άρθρου 800 ΑΚ ως προς το συγκεκριμένο ζήτημα¹⁴².

¹³⁴ Οι διατάξεις περί δικαστικής διανομής, όπως έχει ήδη αναφερθεί, είναι ενδοτικού δικαίου, οπότε καθίσταται δυνατή η παρέκκλιση με προσφυγή στην εξώδικη διανομή, που προηγείται, Καραύης στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλο, άρθρ. 1113, αρ. 91· Βουζίκας, ΚληρΔ (1983), § 165 IV 2, σ. 1232.

¹³⁵ Τσετσέκος, Κοινωνία δικαϊώματος (1987), σ. 226· Δεληγιάννης, Κοινωνία Δικαιώματος (2002), § 490, α. 233· ΑΠ 1281/1978, ΕΕΝ 1979, 87.

¹³⁶ ΠΠρΘεσ 20632/2012, ΝΟΜΟΣ.

¹³⁷ Βέβαια ο σχηματισμός των μερών γίνεται από το δικαστήριο (ΜΠρΡοδ 61/2012, ΝΟΜΟΣ).

¹³⁸ ΑΠ 106/2013, ΧρΙΔ 2013, 584· ΜΠρΘεσ 35998/2009, Αρμ. 2010, 507.

¹³⁹ ΑΠ 94/2010· ΑΠ 1627/2009, ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1588/2008, ΝΟΜΟΣ· 256/2007, ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 837/2007, ΝΟΜΟΣ· ΕφΑθ 8198/2007, ΕλλΔνη 2010, 790.

¹⁴⁰ ΕφΘεσ 299/2012, Αρμ 2013, 276· Επίσης: 975/2007, ΝοΒ 2008, 1517· ΑΠ 2183/2007, ΝΟΜΟΣ· ΑΠ982/2002, ΝΟΜΟΣ.

¹⁴¹ Η ορολογική αυτή διαφοροποίηση από τον σχηματισμό ομοειδών μερών σε αναλογία μερών του κοινού διανεμητέου πράγματος προς τις μερίδες των κοινωνών/οροφοκτητών, εμπεριέχει τροποποίηση: Πίψου, Δικ.Διανομή (2006), σ. 218.

¹⁴² Βλ. Παπαστερίου, Ορίζοντα και Κάθετη Ιδιοκτησία (2014), σ. 696.

Σύμφωνα τώρα με την κρατούσα στην επιστήμη γνώμη, το άρθρο 800 ΑΚ παραμένει σε ισχύ στο πλαίσιο της αυτούσιας διανομής, οι δε δικονομικές διατάξεις συμπληρώνουν και διευκρινίζουν τις διατάξεις του ΑΚ. Με άλλη διατύπωση επικρατεί η άποψη ότι ο ΑΚ παραμένει σε ισχύ μόνο ως προς την καθιέρωση της αρχής της αυτούσιας διανομής¹⁴³. Ωστόσο, έχει διατυπωθεί και η άποψη ότι οι διατάξεις των άρθρων 480 επ., εισήγαγαν νέο δίκαιο, το οποίο κατήργησε ολοσχερώς το άρθρ. 800 ΑΚ.

Κοντολογίς, δεν είναι απαραίτητος πλέον ο σχηματισμός ίσων ή ομοειδών μερών για την αυτούσια διανομή¹⁴⁴. Αντί για το κίνητρο των ίσων μερών ή των ομοειδών μερών εισάγεται το κριτήριο των ίσων ή άνισων¹⁴⁵ χωριστών μερών, αρκεί το απονεμόμενο σε κάθε κοινωνό τμήμα της ιδιοκτησίας να είναι ανάλογο προς την αξία της μερίδας του¹⁴⁶.

4.2. Προϋποθέσεις αυτούσιας διανομής

Με την εισαγωγή στον ΚΠολΔ των διατάξεων των άρθρων 480 επ., οι ουσιαστικές προϋποθέσεις της αυτούσιας διαμονής ρυθμίζονται από το άρθρο 480 1-3 ΚΠολΔ¹⁴⁷, ενώ το άρθρο 800 ΑΚ, όπως έχει ήδη ειπωθεί, παραμένει σε ισχύ μόνο ως προς την καθιέρωση της αρχής της αυτούσιας διανομής. Θεμελιώδης προϋπόθεση, όπως θα αναλυθεί λεπτομερώς κατωτέρω, για την αυτούσια διανομή αποτελεί η δυνατότητα κατανομής του κοινού πράγματος ή των περισσοτέρων διανεμητέων πραγμάτων σε μέρη ανάλογα προς τις ιδανικές μερίδες των κοινωνών (άρθρο 480 παρ. 1 και 2 ΚΠολΔ). Υπό τις νέες αυτές διατάξεις παραμένει πλέον αδιάφορο, όπως έχει ήδη ειπωθεί, αν τα σχηματιζόμενα με τη διαίρεση μέρη είναι ίσα ή άνισα μεταξύ τους¹⁴⁸, αρκεί να τηρείται η αναλογία μερών ή μερίδων.

4.2.1 Εφικτό της αυτούσιας διανομής

Για να μπορέσει, λοιπόν, το δικαστήριο να διατάξει την αυτούσια διανομή, θα πρέπει το κοινό πράγμα να είναι επιδεκτικό φυσικής διαίρεσης¹⁴⁹, δηλαδή να μπορεί να χωριστεί σε πολλά

¹⁴³ Παπαντωνίου, ΚληρΔ (1989), σ. 496· Κανκάς, ΕιδΕνοχΔ (1993), άρθρ. 800, σ. 279· Βαθρακοκοίλης, ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ, αρ.1 (2006)· Δεληγιάννης, σε Δεληγιάννη/Κορνηλάκη, ΕιδΕνοχΔ, IV (1998), σ. 233· Γεωργιάδης, ΕιδΕνοχΔ (2007) § 33 αρ. 21· Πίψου, Διν. Διανομή (2006), σ. 217-220· Σκούρας σε Γεωργιάδη/Σταθόπουλο ΑΚ, 800, αρ. 2· Ψούνη, ΚληρΔ I (2016), σ.525.

¹⁴⁴ Αφού η ρύθμιση της αυτούσιας διανομής από τον ΚΠολΔ αποτέλεσε σαφή επιλογή του δικονομικού νομοθέτη έναντι του άρθρου 800 ΑΚ.

¹⁴⁵ Η δυνατότητα αυτούσιας διανομής με επιδίκαση άνισων μερών καθιερώθηκε από τους νόμους 1562/1985 και 2207/1994 με τη διάταξη του άρθρου 486 παρ. 2 ΚΠολΔ, η οποία κατέστησε την απόκλιση μεταξύ των άρθρων 800 ΑΚ και 480 επ. ΚΠολΔ εντονότερη, σε συνδυασμό δε με την εισαγωγή της δυνατότητας σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησία ή κάθετης ιδιοκτησίας με δικαστική απόφαση (480 Α ΚΠολΔ).

¹⁴⁶ Βλ. Γεωργιάδης, ΕμπρΔ (2010), § 66, αρ. 25.

¹⁴⁷ Υπενθυμίζεται ότι τα άρθρα 480 επ. ΚΠολΔ εφαρμόζονται μόνον στη περίπτωση της δικαστικής διανομής, δεδομένου ότι στην εκούσια διανομή η συναίνεση των κοινωνών με σύμβαση αρκεί για την προστασία τους.

¹⁴⁸ Ωστόσο, αλλάζει ο τρόπος με τον οποίο θα συντελεστεί η διανομή, δηλαδή αν θα εφαρμοσθεί ο κανόνας της κλήρωσης (486 παρ. 1 ΚΠολΔ) ή της απονέμησης (άρθρο 486 παρ. 2 ΚΠολΔ).

¹⁴⁹ Ανέφικτη είναι η αυτούσια διανομή όταν τα κοινά πράγματα είναι αδιαίρετα από τη φύση τους όπως για παράδειγμα το αυτοκίνητο (ΑΠ 218/2001, Ισοκράτης· ΕφΑθ 1658/1988, ΕλλΔνη 1990, 134 για ΚΤΕΛ), ένα διαμέρισμα ανάλογα με το εμβαδόν του ή τον αριθμό των κοινωνών (ΑΠ 756/1993, ΕλλΔνη 1995, 147· ΕφΘεσ

μέρη ανάλογα προς τις ιδανικές μερίδες των κοινωνιών, χωρίς όμως τη μεταβολή του είδους του κοινού πράγματος και τη μείωση της αξίας του¹⁵⁰.

Περαιτέρω, το εφικτό της αυτούσιας διανομής κρίνεται με κριτήρια τόσο νομικά όσο και πραγματικά.

Νομικά ανέφικτη είναι η αυτούσια διανομή, όταν η κατάτμηση του πράγματος απαγορεύεται από το νόμο ή δεν πληρούνται οι συγκεκριμένοι όροι που αυτός θέτει. Για παράδειγμα, νομικά ανέφικτη είναι η αυτούσια διανομή ακινήτου, όταν από τη διαίρεση του σε μέρη, ανάλογα πάντα προς τις ιδανικές μερίδες των κοινωνιών, προκύπτουν μη άρτια και οικοδομήσιμα οικοπέδα¹⁵¹. Νομικοί περιορισμοί από πολεοδομικές διατάξεις ισχύουν καταρχήν και για την αυτούσια διανομή των εκτός σχεδίου κληροτεμαχίων¹⁵². Ανεπίτρεπτη δε καθίσταται η αυτούσια διανομή α) των δημοσίας χρήσης αυτοκινήτων¹⁵³, β) του δικαιώματος συμπλοιοκτησίας¹⁵⁴, δ) του κοινού μεταλλείου¹⁵⁵, ε) των οικοπέδων, που βρίσκονται σε αναγκαστική συνιδιοκτησία, λόγω της σύστασης σε αυτά καθέτων ή οριζοντίων ιδιοκτησιών¹⁵⁶, στ) των αυθαίρετων οικοδομημάτων¹⁵⁷ κτλ.

Εν συνεχεία, αναφορικά με την κατάτμηση ιδιωτικών δασών γίνεται δεκτό ότι η διανομή μπορεί να τελεί υπό την ειδική άδεια του Υπουργού Γεωργίας (άρθρ. 60 παρ. 1 ν.δ.1969)¹⁵⁸.

Τέλος, εφόσον διαπιστωθεί ότι είναι νομικά δυνατή η αυτούσια διανομή, το δικαστήριο ερευνά και το εάν μπορεί και πραγματικά να υλοποιηθεί αυτούσιως η διανομή του επικοίνου πράγματος σε μέρη ανάλογα με τις ιδανικές μερίδες των κοινωνιών. Πιο συγκεκριμένα, για το πραγματικά εφικτό της αυτούσιας διανομής το δικαστήριο λαμβάνει υπόψη του «αφενός τη φύση και τη μορφή του διανεμητέου και αφετέρου τις οικονομικές συνέπειες της διαίρεσης»¹⁵⁹. Ειδικότερα, το δικαστήριο, προκειμένου να αποφανθεί για το πραγματικά εφικτό της αυτούσιας διανομής, λαμβάνει υπόψη την ιδιοσυστασία¹⁶⁰ του κοινού πράγματος, το σχήμα και το εμβαδόν

1370/1999, Αρμ 1999, 922: απαγόρευση διαίρεσης διαμερίσματος, που τέθηκε με τον κανονισμό), ακίνητα που το εμβαδόν τους δεν επιτρέπει τη διανομή του (ΑΠ 231/1996, ΕλλΔνη 1996, 1560· ΑΠ 145/1995, ΕΕΝ 1996, 152).

¹⁵⁰ ΑΠ 235/1998 ΕλλΔνη 1998, 1291· ΕφΑθ 10087/2002, ΕλλΔνη 2003, 994· Δεληγιάννης, ο.π., σ. 237· Πίψου, ο.π., σ. 225· Σκούρας, ο.π., άρθρ. 800 αρ. 6.

¹⁵¹ Άρθ. 2 παρ. 1 ν.δ 690/1948, που καταργήθηκε με το άρθρ. 3 παρ. 1 α.ν. 625/1968, επανήλθε όμως με το άρθρο 6 ν. 561/1977.

¹⁵² Άρθρ. 2 παρ.1 του ν.δ 690/1948 σε συνδυασμό με το άρθρο 6 του ν. 56/1977· ΟΛΑΠ 15/2004, ΕλλΔνη 2004, 1316· ΑΠ 516/2002, ΝΟΜΟΣ.

¹⁵³ Άρθρ. 34 του ν. 3334/1995· ΕφΑθ 1658/1988 ΕλλΔνη 1990, 34.

¹⁵⁴ Πρβλ. άρθρο 32-34 ΚΙΝΔ (εδώ η διανομή γίνεται με μόνο με εκούσιο πλειστηριασμό βλ. σχετικά Παπαδόπουλο, Εμπράγματα Αγωγές (1992), σ. 475 επ. · Μακρή, Δικ. Διανομή (2004), σ. 162-163.

¹⁵⁵ Πρβλ. άρθρ. 95 ν.δ. 210/1973 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 274/1973. Πιο συγκεκριμένα με συμφωνία των 4/5 των μερίδων των συμμεταλλιοκτητών μπορεί να εκποιηθεί ολόκληρο το μεταλλείο, με συμφωνία όμως των μισών μερίδων μπορεί να εκποιηθεί σε εκούσιο πλειστηριασμό, μετά από άδεια του αρμόδιου Πρωτοδικείου.

¹⁵⁶ Εξακολουθεί να παραμένει νομικά αδύνατη (ΑΠ 1843/1999, ΕλλΔνη 2000, 989· ΕφΑθ 2212/1993, ΕλλΔνη 1993, 1389) παρά το γεγονός ότι η αρχικά ισχύουσα απαγόρευση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας με δικαστική απόφαση (ν. 3741/1929 και 10002 ΑΚ), πλέον έχει ολοσχερώς αρθεί (ν. 1562/1985).

¹⁵⁷ Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ (2010), άρθρ. 800 ΑΚ (2010)· αντίθετα βλ. κατωτέρω αυθαίρετες κατασκευές, 5.5.4..

¹⁵⁸ Βλ. Γεωργιάδη, ο.π., αρθρ. 800 ΑΚ · ΟΛΑΠ 600/1976, ΝοΒ 1976, 895· ΑΠ 416/1978, ΝοΒ 1979, 191· βλ. γενικά για περιπτώσεις ανέφικτης αυτούσιας διανομής: Πίψου, ο.π., σ. 226-230· Τσετσέκος, ο.π., σ. 265.

¹⁵⁹ Όπως σημειώνει η Πίψου, Δικ. Διανομή (2006), σ. 231.

¹⁶⁰ Βλ. και ΑΠ 735/2013, ΧρΙΔ 2013.683, σύμφωνα με την οποία είναι αδύνατη η αυτούσια διανομή κτιρίου που έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο και χρήζει ειδικής προστασίας, καθώς η φύση του και η ανάγκη διατήρησής του ως ενιαίου συνόλου εμποδίζει την αυτούσια διανομή σε μέρη ανάλογα με τις μερίδες των συγκυρίων ή τη σύσταση επ' αυτού οριζόντιας ιδιοκτησίας, διότι η διατήρησή του μπορεί να επιτευχθεί μόνο με την περιέλευσή του ως ενιαίο σύνολο σε έναν ιδιοκτήτη· άλλως, η ύπαρξη περισσότερων συγκυρίων είναι δυνατό να οδηγήσει σε εγκατάλειψη του διανεμητέου ή αυθαίρετες επεμβάσεις.

του¹⁶¹, τη λειτουργικότητα του¹⁶² καθώς και τον προορισμό του στον συναλλακτικό βίο¹⁶³. Περαιτέρω, δε ως πραγματικό κριτήριο, που θα πρέπει να συντρέχει για το εφικτό της αυτούσιας διανομής, λαμβάνεται υπόψη και η πραγματική κατάσταση του κοινού πράγματος και όχι αυτή που θα προκύψει σε μεταγενέστερο χρόνο¹⁶⁴.

4.2.2 Συμφέρον της αυτούσιας διανομής

Εφόσον το Δικαστήριο κρίνει ότι η αυτούσια διαίρεση του κοινού πράγματος είναι εφικτή, νομικά ή φυσικά, προχωράει στην έρευνα για το εάν η διανομή αυτή είναι οικονομικά συμφέρουσα για τους κοινωνούς, με άλλα λόγια για το εάν με τη διανομή αυτή ενδέχεται να προκληθεί μείωση της αξίας του κοινού αντικείμενου ή της αξίας των μερίδων των κοινωνών¹⁶⁵.

Το ασύμφορο ή όχι κρίνεται με αντικειμενικά κριτήρια και με βάση την αντίληψη που επικρατεί στις συναλλαγές. Πιο συγκεκριμένα, για να είναι συμφέρουσα η διανομή, δεν αρκεί μόνο ο κάθε κοινωνός να λάβει μετά τη διανομή απλά και μόνο το τμήμα του κοινού πράγματος, που του αναλογεί ποσοτικά ή αριθμητικά βάσει της ιδανικής του μερίδας, αλλά θα πρέπει η αξία του τμήματος αυτού, που θα λάβει, να είναι ανάλογη προς την αξία της ιδανικής μερίδας του κοινωνού¹⁶⁶. Συνεπώς, η έννοια της ασύμφορης αυτούσιας διανομής (482 παρ.2 ΚΠολΔ) ταυτίζεται ουσιαστικά με την έννοια της μείωσης της αξίας¹⁶⁷. Επομένως, ασύμφορη είναι η αυτούσια διανομή, αν το άθροισμα των αξιών των τμημάτων/μερών, που θα σχηματιστούν μετά τη διανομή του κοινού αντικείμενου ή των κοινών αντικειμένων, είναι ουσιαστικά κατώτερο από την αξία του κοινού αντικείμενου ή των κοινών αντικειμένων πριν από τη διαίρεση τους¹⁶⁸. Αντίθετα, συμφέρουσα είναι η αυτούσια διανομή όταν το άθροισμα της αξίας των μερών που θα σχηματιστούν, ισούται προς την αξία του κοινού πράγματος πριν τη διαίρεσή του. Δεν λαμβάνεται υπόψη τυχόν μέλλουσα υπεραξία ενώ είναι αδιάφορο αν τα έξοδα της αυτούσιας διανομής είναι μεγαλύτερα από αυτά του πλειστηριασμού¹⁶⁹.

Αναφορικά τώρα με τον υπολογισμό της αξίας του κοινού ή των κοινών πραγμάτων, το δικαστήριο, δυνάμει του άρθρου 482 παρ. 2 εδ. α¹⁷⁰, λαμβάνει σε κάθε περίπτωση υπόψη την αξία του κοινού ή των κοινών πραγμάτων, τα οποία διανέμονται, κατά το χρόνο που λαμβάνει χώρα ο σχηματισμός των μερών (482 παρ. 2 εδ. α ΚΠολΔ¹⁷¹), και όχι κατά το χρόνο άσκησης της αγωγής

¹⁶¹ ΕφΑθ 4019/1999, ΕλλΔνη 1999.1582.

¹⁶² ΕφΘεσ 2656/1999, Αρμ. 1999.1703.

¹⁶³ Έχει, έτσι, κριθεί ότι είναι αδύνατη η αυτούσια διανομή αυτοκινήτου ΙΧ που ανήκει σε περισσότερους συγκυρίους, βλ. ΜΠρΑθ 2947/1980, ΕλλΔνη 1980.640.

¹⁶⁴ ΕφΑρ 753/2004 ΑρχΝ 2005, 349: Αδύνατη η αυτούσια διανομή στην ένδικη υπόθεση, πριν από την προσκύρωση στο οικόπεδο τμημάτων ομόρων οικοπέδων και τη συντέλεση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων.

¹⁶⁵ Π.χ. όταν απαιτούνται υπέρογκες δαπάνες για τη διαμόρφωση των διαιρετών χώρων (ΑΠ 1052/1996, ΕλλΔνη 1997, 1072· ΑΠ 1446/2004 Νόμος) ή όταν από τη διαίρεση προκύπτουν μη άρτια οικόπεδα (βλ. υποσημείωση 161).

¹⁶⁶ ΑΠ 197/1974, ΝοΒ 1974, 1067· Δεληγιάννης, ο.π., σ. 224, υπ' γ'· Πίψου, ο.π., σ. 235.

¹⁶⁷ 480 παρ. 1 ΚΠολΔ· ΑΠ 256/2007 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 975/2005, ΝοΒ 2007, 2433. Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ, αρ. 6 (2010).

¹⁶⁸ ΑΠ 170/2017, ΑΠ 735/2013, ΑΠ 256/2007, ΑΠ 1895/2009, ΕφΑθ 1253/2010, ΕφΘεσ 299/2012 ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 654/1989 ΕλλΔνη 1990, 1442· ΑΠ 235/1988, ΕλλΔνη 1988, 1291.

¹⁶⁹ Βλ. Δεληγιάννης, ο.π., σ. 240.

¹⁷⁰ Προβληματίζει το άρθρο 1889 ΑΚ σύμφωνα με το οποίο κρίσιμος χρόνος για την αξία του ακινήτου που χρησιμεύει ως οικογενειακή στέγη είναι ο θάνατος του κληρονομούμενου.

¹⁷¹ ΕφΑθ 100087/2002, ΕλλΔνη 2003, 994· Κεραμέυς/ Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ΕρμΚΠολΔ Ι, 482 αρ. 2 (2000). Το εν λόγω άρθρο δεν εφαρμόζεται όταν διατάσσεται η πώληση του επίκεινου με πλειστηριασμό, αφού τότε δεν σχηματίζονται μέρη για τον προσδιορισμό της αξίας τους αλλά καταβάλλεται το εκπλειστηρίασμα ανάλογα με την αξία της ιδανικής μερίδας του κάθε κοινωνού. Η εκτίμηση της αξίας του του διανεμητέου ακινήτου γίνεται από

διανομής ή της συζήτησης, κατά την οποία εκδίδεται η απόφαση που καθορίζει τις σχέσεις των κοινωνιών (479)¹⁷². Με άλλα λόγια αποφασιστικός για τον υπολογισμό της αξίας του διανεμητέου είναι ο χρόνος έκδοσης της δικαστικής απόφασης, και όχι χρόνος κατάθεσης του αγωγικού δικογράφου ή της συζήτησης της αγωγής διανομής. Το δικαστήριο καθορίζει την αξία με βάση τις αποδείξεις που έχουν διεξαχθεί, ενώ αν μεταβληθεί η αξία, νέες αποδείξεις δεν διατάσσονται εκτός αν μεταβλήθηκε η φυσική υπόσταση του πράγματος λόγω π.χ πλημμύρας. Υποστηρίζεται δε στη νομολογία ότι η αξία του κοινού αντικειμένου αποτελεί βάση της αγωγής¹⁷³.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι η απόφαση που απορρίπτει την αυτούσια διανομή ως ασύμφορη λόγω μείωσης της αξίας του του διανεμητέου κοινού πράγματος, θα πρέπει να προσδιορίζει το ποσοστό της μείωσης της αξίας του διανεμητέου πράγματος¹⁷⁴.

4.2.3 Τα αποδεικτικά μέσα για τη διαπίστωση της δυνατότητας αυτούσιας διανομής

Το κατ' εξοχήν αποδεικτικό μέσο, που μπορεί να διατάξει το δικαστήριο για να αποφανθεί αν η αυτούσια διανομή είναι δυνατή, αδύνατη ή ασύμφορη, είναι η πραγματογνωμοσύνη, ενώ δεν αποκλείονται και τα άλλα αποδεικτικά μέσα, όπως για παράδειγμα οι μαρτυρικές αποδείξεις¹⁷⁵.

Αναφορικά με την πραγματογνωμοσύνη, εδώ εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 368-392 ΚΠολΔ, όπου στα εν λόγω άρθρα μεταξύ άλλων προβλέπεται ότι το δικαστήριο οφείλει να διορίζει πραγματογνώμονα εφόσον το ζητήσει ο διάδικος και κρίνει ότι χρειάζονται ιδιαίζουσες επιστημονικές γνώσεις¹⁷⁶. Κατά τα λοιπά η ανάγκη διεξαγωγής πραγματογνωμοσύνης εναπόκειται στην ελεύθερη κρίση του δικαστηρίου¹⁷⁷, εκτιμάται ελεύθερα από το δικαστήριο, ενώ δεν αποκλείεται η πρόταση εκ μέρους του πραγματογνώμονα περισσότερων λύσεων, περί των οποίων αποφασίζει το δικαστήριο¹⁷⁸.

4.2.4 Η ανέλεγκτη κρίση του δικαστηρίου ουσίας για το ανέφικτο ή ασύμφορο της αυτούσιας διανομής

Η διαπίστωση του δυνατού ή αδύνατου ή ασύμφορου της αυτούσιας διανομής είτε αυτή σχηματίζεται μετά από αποδείξεις¹⁷⁹ και εκτίμηση αυτών είτε χωρίς αποδείξεις, απόκειται στην κυριαρχική κρίση του δικαστηρίου της ουσίας, το οποίο κρίνει κατά τα διδάγματα της κοινής πείρας και της λογικής¹⁸⁰ αλλά και της τεχνικής επιστήμης¹⁸¹. Επομένως η δικανική κρίση του

τον δικαστικό επιμελητή ή τον πραγματογνώμονα, που προσλαμβάνεται από τον δικαστικό επιμελητή για τον σκοπό αυτό (484 παρ. 1 ΚΠολΔ).

¹⁷² Βλ. όμως Βαθρακοκοίλη, ΕΡΝΟΜΑΚ 800 ΑΚ, αρ. 12 (2006): Το απαράδεκτο όμως αυτό ισχύει αν η μεταγενέστερη μεταβολή της αξίας των διανεμητέων προήλθε από νομισματικές, οικονομικές συνθήκες ή άλλους γενικούς λόγους, όχι όμως και όταν είναι αποτέλεσμα μεταβολής της φυσικής υπόστασης των διανεμητέων, όπως σε περίπτωση καταστροφής, λόγω σεισμού, πλημμύρας, βομβαρδισμού ή μεταβολής που επιβλήθηκε βάσει νόμου και αναφέρεται ειδικώς στα διανεμητέα, όπως π.χ. η για τροποποίηση του σχεδίου πόλης ρυμοτομία, οπότε ο ισχυρισμός προτείνεται (260 § 2 περ. β') και μετά την αρχική συζήτηση στο ακροατήριο.

¹⁷³ ΑΠ 211/2006, ΝοΒ 2006, 849.

¹⁷⁴ ΑΠ 923/1977, ΝοΒ 1978, 726· ΑΠ 391/1974· όμως η ασήμαντη μείωση της αξίας του κοινού πράγματος προς διανομή δεν εμποδίζει την αυτούσια διανομή (923/1977).

¹⁷⁵ (ΕφΑθ 14870/1988, ΕΔΠολ 1989.175, 178).

¹⁷⁶ (ΑΠ 117/1971, Δνη 1972.29-30· ΕφΑθ 3477/1986, ΕΔΠολ 1986.204, 205).

¹⁷⁷ ΑΠ 287/1990, ΕΔΠολ 1990.179, 181· βλ. και άρθρ. 368 αρ. 2.

¹⁷⁸ ΑΠ 923/1977, ΕΕΝ 1978.213· βλ. και ΠΠρΝαυπλ 458/1973, Δνη 1974.189, 190, όπου όμως γίνεται λόγος για κλήρωση.

¹⁷⁹ Μάρτυρες, πραγματογνωμοσύνη ή άλλο αποδεικτικό μέσο.

¹⁸⁰ ΑΠ 2183/2007, ΕΔΠ 2008, 349· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 800 ΑΚ, αρ. 8 (2010).

¹⁸¹ ΕφΑθ 5611/1991, ΕλλΔνη 1993, 1628.

δικαστηρίου για το θέμα αυτό στηρίζεται όχι στην κρίση μιας νομικής έννοιας αλλά στην εκτίμηση πραγμάτων¹⁸², η οποία δεν ελέγχεται από τον Άρειο Πάγο (άρθρο 561 παρ. 1 ΚΠολΔ), εκτός βέβαια αν συντρέχει παραβίαση διδαγμάτων της κοινής πείρας (559 αρ. 1 εδ. β ΚΠολΔ)¹⁸³ ή συντρέχει λόγος αναίρεσης κατά το άρθρο 559 αρ. 19 και 20 ΚΠολΔ¹⁸⁴. Ειδικότερα, λόγος αναίρεσης κατ' άρθρον 559 αρ. 19 ΚΠολΔ συντρέχει όταν η απόφαση, που σχημάτισε τη δικανική πεποίθηση για το ανέφικτο ή ασύμφορο της αυτούσιας διανομής, δεν είναι επαρκώς και με σαφήνεια αιτιολογημένη¹⁸⁵ ή δεν υπάρχει αναφορά για την έρευνα όλων των περιπτώσεων αυτούσιας διανομής, που προτάθηκαν. Το ίδιο συμβαίνει και με την απόφαση, που διέταξε την πώληση με πλειστηριασμό, βασιζόμενη σε ελλείψεις και αντιφατικές αιτιολογίες ως προς τον τρόπο αυτό διανομής.

Τέλος, δεν ιδρύεται λόγος αναίρεσης κατ' άρθρο 559 αρ. 8 ΚΠολΔ¹⁸⁶.

4.2.5. Το πρόδηλο της αυτούσιας διανομής

Αναιρετικά ανέλεγκτη έχει κριθεί και η παράλειψη του δικαστηρίου να διατάξει αποδείξεις με πραγματογνωμοσύνη¹⁸⁷, μάρτυρες¹⁸⁸ ή άλλο αποδεικτικό μέσο, αν κατά τη κρίση του δικαστηρίου η αυτούσια διανομή είναι πρόδηλως δυνατή, αδύνατη ή ανέφικτη¹⁸⁹. Η σημασία της λέξης πρόδηλο σημαίνει κατά τρόπο ολοφάνερο, σύμφωνα με τους κανόνες της λογικής και της κοινής πείρας¹⁹⁰. Συνεπώς, στις περιπτώσεις αυτές το δικαστήριο δεν είναι υποχρεωμένο να διατάξει αποδείξεις, όπως ρητά ορίζεται στο άρθρο 481 ΚΠολΔ, για το πρόδηλο ή μη χαρακτήρα

¹⁸² Βλ. Βαθρακοκοίλη, ΕρμΚΠολΔ Γ', άρθρ. 481, αρ 6 (1995)· ΑΠ 145/95 ΕΕΝ 63/152· ΑΠ 518/94 ΝοΒ 43/688.

¹⁸³ ΑΠ 1588/2008, Νόμος· ΑΠ 1608/2008 Νόμος· ΑΠ 211/2006, ΝοΒ 2006, 849· ΑΠ 600/2000, ΕλλΔνη 2001, 81· ΑΠ 145/95 ό.π.· Πίψου, ο.π., σ. 243: «λόγος αναίρεσης για έλλειψη νόμιμης βάσης ιδρύεται όταν από τις αιτιολογίες της απόφασης δεν προκύπτουν σαφώς τα περιστατικά που είναι αναγκαία για να κριθεί αν στη συγκεκριμένη περίπτωση συντρέχουν οι νόμιμοι όροι της εφαρμοσθείσας διάταξης ή δεν συντρέχουν, ώστε να αποκλείεται η εφαρμογή της, καθώς και όταν η απόφαση δεν έχει καθόλου αιτιολογίες ή έχει αιτιολογίες ελλιπείς ή αντιφατικές ως προς το νομικό χαρακτηρισμό των πραγματικών περιστατικών που έγιναν δεκτά και έχουν ουσιώδη επίδραση στην έκβαση της δίκης»· Σκούρας, ο.π., άρθρ. 800, αρ. 10-11· αντιθ. Άποψη Δεληγιάννης, ο.π., σ. 242· Μπέης, ΠολΔ (1975), άρθρο 481 αρ.2 ΚΠολΔ.

¹⁸⁴ Βλ. Βαθρακοκοίλη, ΕΡΝΟΜΑΚ, 800 ΑΚ, αρ. 17 (2006)· Κεραμεύς/ Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ΕρμΚΠολΔ Ι, 480 αρ. 3 (2000)· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ (2010)· ΑΠ 450/2008, Νόμος· ΑΠ 1309/2005, Νόμος· ΑΠ 763/2002, Νόμος ΑΠ 145/95 ό.π.· ΑΠ 518/1994, Νοβ 1995, 688· αντιθ. Πίψου, ο.π., σ. 244· ΑΠ 1104/2008, ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 1622/2001, ΕλλΔνη 2002, 400· ΑΠ 654/1989, ΕλλΔνη 1990, 1442· ΑΠ 640/1981 ΕΕΝ 1982, 397.

¹⁸⁵ Περιέχει ασαφείς, ελλιπείς και αντιφατικές αιτιολογίες, που δεν ανάγονται στην εκτίμηση των αποδείξεων. Παράδειγμα αντιφατικών αιτιολογιών είναι όταν το δικαστήριο έκρινε ότι τα μέρη που σχηματίζονται είναι ίσα, ενώ από το σκεπτικό της προκύπτει ότι ήταν άνισα (ΑΠ 981/2002 ΕλλΔνη 2003, 1294).

¹⁸⁶ ΑΠ 1082/1999, ΕλλΔνη 1999, 1534· ΑΠ 231/1996, ΕλλΔνη 1996, 1560· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ (2010).

¹⁸⁷ Στη εξουσία του δικαστηρίου εναπόκειται να κρίνει, αν θα διαταχθεί ή όχι πραγματογνωμοσύνη, προκείμενου περί αυτούσιας διανομής, αλλά και αν θα λάβει υπόψη τυχόν διαταχθείσα πραγματογνωμοσύνη (ΑΠ 145/1995 ο.π.· ΑΠ 640/1981, ΕΕΝ 1982, 397).

¹⁸⁸ Δεν υποχρεούται να λάβει υπόψη αντίθετη ομολογία διάδικων σχετικά με το εφικτό ή ασύμφορο της διανομής (ΕφΑθ2249/1982, ΕΕΝ 1983, 629).

¹⁸⁹ Δυνάμει του άρθρου 481 παρ. 1 ΚΠολΔ, λοιπόν, παρέχεται η δυνατότητα στο δικαστήριο να αποφανθεί για το εφικτό ή μη της αυτούσιας διανομής και χωρίς να διατάξει αποδείξεις, εφόσον κρίνει ότι το εφικτό ή όχι της αυτούσιας διανομής είναι πρόδηλο· ΠΠρΘεσ 10379/97 Αρμ 51/1333· Βλ. Βαθρακοκοίλη, ΕΡΝΟΜΑΚ, 800 ΑΚ, αρ. 16 (2006)· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ, αρ. 9 (2010).

¹⁹⁰ Στη συγκεκριμένη περίπτωση λαμβάνονται υπόψη οι μερίδες των κοινωνών καθώς και το είδος, οι διαστάσεις και το εμβαδόν του διανεμητέου (ΑΠ 1104/2008 ο.π.· ΑΠ 975/2007 ο.π.· ΑΠ 235/1998 ο.π.· ΑΠ 765/1993, ΕλλΔνη 1995, 147· Δεληγιάννης, ο.π., σ. 240), το τυχόν αίτημα κοινωνών για κοινή μερίδα (ΕφΘεσ 92/1990, Αρμ 1990.13, 14), ο αριθμός των διανεμητέων πραγμάτων (ΕφΚερκ 112/1991, Αρμ 1992.905, 907) ή η δυνατότητα χρηματικής παροχής για εξίσωση των άνισων μερών (ΑΠ 145/1995).

του εφικτού ή του ασύμφορου της διανομής¹⁹¹, ακόμη και αν υποβάλλεται αίτημα, ενώ το ζήτημα κατά πόσο η αυτούσια διανομή είναι προδήλως δυνατή, αδύνατη ή ασύμφορη, εναπόκειται στη κρίση του αρμοδίου δικαστηρίου. Το ίδιο ισχύει και όταν το δικαστήριο διέταξε αρχικά απόδειξη για το εφικτό της αυτούσιας διανομής κατά ορισμένο τρόπο και στη συνέχεια έκρινε εφικτή τη διανομή κατ' άλλον τρόπο¹⁹².

Περαιτέρω, στην περίπτωση που το δικαστήριο κρίνει ότι δεν είναι πρόδηλο το ανέφικτο ή το ασύμφορο της διανομής, μπορεί να διατάξει πραγματογνωμοσύνη κατά το άρθρο 368 επ. ΚΠολΔ¹⁹³ ή οποιοδήποτε άλλο αποδεικτικό μέσο κρίνει κατάλληλο. Η κρίση ως προς το επιλεγέν αποδεικτικό μέσο δεν υπόκειται σε αναιρετικό έλεγχο, και το δικαστήριο δεν έχει την υποχρέωση να αιτιολογήσει την απόφασή του αυτή, ακόμη και αν υποβλήθηκε αίτημα από τους διαδίκους για διεξαγωγή αποδείξεως με κάποιο συγκεκριμένο αποδεικτικό μέσο¹⁹⁴.

Περιπτώσεις προδήλως αδύνατης αυτούσιας διανομής αποτελούν λόγου χάρη η διανομή ακινήτου από την οποία προκύπτουν μη άρτια οικόπεδα κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις¹⁹⁵ και η διανομή αδιαίρετου πράγματος¹⁹⁶ συμπεριλαμβανομένης και της μετοχής. Αντίθετα, περίπτωση προδήλως δυνατής διανομής είναι η διανομή μεγάλης ακάλυπτης έκτασης¹⁹⁷.

Τέλος, στη περίπτωση δε που η αυτούσια διανομή είναι προδήλως αδύνατη ή ασύμφορη, το δικαστήριο μπορεί να διατάξει απευθείας την πώληση του κοινού αντικείμενου με πλειστηριασμό, χωρίς αποδείξεις¹⁹⁸ ακόμα και όταν δεν έχει υποβληθεί αίτημα διανομής με πλειστηριασμό.

4.3 Μορφές Αυτούσιας Διανομής

4.3.1 Αυτούσια διαίρεση του επίκεινου

Κλασική μορφή της αυτούσιας διανομής αποτελεί ο σχηματισμός αυτούσιων φυσικών μερών ανάλογων προς τις ιδανικές μερίδες των κοινωνών. Αυτού του είδους η διανομή γίνεται κατά κανόνα με κλήρωση¹⁹⁹. Πιο συγκεκριμένα, με κλήρωση θα γίνει η διανομή όταν οι μερίδες των κοινωνών είναι ίσες και το επίκεινο τεμαχίζεται σε ίσα μεταξύ τους μέρη ανάλογα με τις ιδανικές μερίδες των κοινωνών²⁰⁰. Με κλήρωση, επιπλέον, θα γίνει η διανομή και όταν οι μερίδες των κοινωνών είναι άνισες αλλά το επίκεινο τεμαχίζεται σε ίσα μεταξύ τους μέρη με αναγωγή στον ελάχιστο κοινό παρονομαστή των ιδανικών μερίδων των κοινωνών.

Παράλληλα, όμως, υπάρχει και η δυνατότητα απονεμήσεως (486 παρ. 2 ΚΠολΔ), ενώ η αυτούσια διανομή ενισχύεται περαιτέρω με τις δυνατότητες των άρθρ. 480 παρ. 2 και παρ. 3, 480Α, και 481 αρ. 2. Πιο συγκεκριμένα, αν τα μέρη δεν είναι ισάξια προς τις ιδανικές μερίδες, ενώ οι ιδανικές μερίδες των κοινωνών είναι ίσες, τότε το επίκεινο διαιρείται σε άνισα σε αξία τμήματα/μέρη, η αξία των οποίων εξισώνεται είτε δια καταβολής χρηματικού ποσού από τον κοινωνό που έλαβε τμήμα μεγαλύτερης οικονομικής αξίας σε εκείνον που έλαβε μέρος με

¹⁹¹ ΑΠ 975/2007, ΝοΒ 2007, 2433.

¹⁹² (ΑΠ 145/1995, ΕΕΝ 1996.152, 153).

¹⁹³ ΑΠ 1171/2002 ΝΟΜΟΣ· ΕφΑθ 6743/2003, ΕΔΠ 2005, 98· Δεληγιάννης, σ. 241-242.

¹⁹⁴ ΑΠ 287/1990· Κεραμεύς/ Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ΕρμΚΠολΔ Ι, 368 ΚΠολΔ, αρ. 4 (2000).

¹⁹⁵ (ΑΠ 164/1987, ΕΔΠολ 1987.225, 226· 231/1996, ΕλλΔνη 1996.1560, παγ. νμλγ).

¹⁹⁶ (ΕφΠατρ 531/1971, Αρμ 1972.342).

¹⁹⁷ Βερνάρδος, ΠολΔ (1972), σ. 204.

¹⁹⁸ ΑΠ 600/2000.

¹⁹⁹ 480 παρ. 1ΚΠολΔ· ΑΠ 1299/1994, ΕλλΔνη 1996, 95.

²⁰⁰ Εδώ δηλαδή έχουμε απόλυτη ταύτιση των ιδανικών μερίδων με τα σχηματιζόμενα μέρη.

μικρότερη αξία είτε δια συστάσεως δουλείας υπέρ του τελευταίου, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 481 παρ. 2 ΚΠολΔ²⁰¹. Αν τώρα οι μερίδες των κοινωνιών είναι άνισες, αλλά καθίσταται εφικτή η διαίρεση του επίκοινου σε ισάριθμα προς τις ιδανικές μερίδες αλλά άνισα μέρη, τα οποία όμως έχουν ανάλογη αξία προς αυτές, τότε η αυτούσια διανομή είναι και πάλι δυνατή, ωστόσο δε λαμβάνει χώρα κλήρωση αλλά διατάσσεται απευθείας η επιδίκαση των μερών/τμημάτων στους κοινωνούς, ανάλογα με τη μερίδα του καθενός²⁰².

Τέλος, η περίπτωση του άρθρου 480 παρ. 3 ΚΠολΔ (ένταξη κοινωνιών σε κοινή μερίδα) τυγχάνει εφαρμογής σε κάθε περίπτωση διανομής, είτε οι μερίδες των κοινωνιών είναι ίσες είτε άνισες²⁰³.

4.3.2 Σύνθεση μερών επί περισσοτέρων διανεμητέων

Η αυτούσια διανομή είναι δυνατή και όταν αντικείμενο της αποτελούν περισσότερα πράγματα²⁰⁴. Εδώ ισχύει και πάλι ο κανόνας της 480 παρ. 1 ΚΠολΔ, ότι δηλαδή τα μέρη στα οποία θα διαιρεθούν τα περισσότερα διανεμητέα, θα πρέπει να είναι ανάλογα προς τις ιδανικές μερίδες των κοινωνιών²⁰⁵, εφόσον βέβαια η διαίρεση σε ισάξια κομμάτια του καθενός κοινού αντικειμένου χωριστά είναι δυνατή και συμφέρουσα²⁰⁶.

Αντίθετα, αν η διαίρεση των κοινών αντικείμενων κατ' άρθρο 480 παρ. 1 κρίνεται ασύμφορη ή αδύνατη, τότε καλείται σε εφαρμογή το άρθρο 480 παρ. 2²⁰⁷. Πιο συγκεκριμένα, αν η διαίρεση περισσοτέρων κοινών αντικείμενων αποδεικνύεται αδύνατη ή ασύμφορη, όμως καθίσταται δυνατή η κατανομή αυτών ως έχουν²⁰⁸ χωρίς δηλαδή να χρειάζεται η φυσική τους διαίρεση²⁰⁹ και χωρίς βέβαια να επέρχεται μείωση της αξίας του καθενός από αυτά, τότε το δικαστήριο επιδικάζει ένα ή περισσότερα αντικείμενα στον κάθε κοινωνό, κατ' αναλογία της μερίδας του²¹⁰. Το δικαστήριο μάλιστα δεν είναι υποχρεωμένο να αιτιολογήσει εμπεριστατωμένα την μη μείωση της αξίας καθενός από τα κοινά πράγματα ή το μη συμφέρον της αυτούσιας διανομής, αρκεί όμως να κρίνει εφικτή την αυτούσια διανομή. Η κατανομή αυτή, μάλιστα, γίνεται χωρίς κλήρωση²¹¹ αλλά με απονέμηση²¹² και χωρίς να απαιτείται αίτημα κάποιου από τους διαδίκους²¹³. Παρότι δε από το γράμμα του νόμου αντιλαμβάνεται κανείς ότι η επιλογή της προβλεπόμενης κατ' άρθρο 480 παρ. 2 ΚΠολΔ διανομής εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του δικαστηρίου, γίνεται δεκτό κατά την ορθή τεολογική ερμηνεία ότι το δικαστήριο υποχρεούται να

²⁰¹ ΑΠ 837/2007 ο.π. · Πίψου, ο.π., σ. 247-249· Δεληγιάννης, ο.π., σ. 245-246.

²⁰² 486 παρ. 2 ΚΠολΔ · ΟλΑΠ 101/1975, ΝοΒ 1975, 651· ΑΠ 975/2007, Ισοκράτης.

²⁰³ ΑΠ 606/1992 ο.π. · Μπέης, ΠολΔ (1975), 480 ΚΠολΔ, αρ. 8-9.

²⁰⁴ 480 παρ. 2 ΚΠολΔ· ΟλΑΠ 101/1975, ΝοΒ 1975.651.

²⁰⁵ Εφαθ 9622/1984, ΝοΒ 1986.125, 126 · Πίψου, Δικ. Διανομή (2006), σ. 249.

²⁰⁶ ΑΠ 889/1985, ΝοΒ 1986, 840· 480 παρ. 2 ΚΠολΔ.

²⁰⁷ Πίψου, ο.π., σ. 250.

²⁰⁸ Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ, αρ. 13 (2010): Ο όρος κατανομή σε μέρη της παραγράφου 2 του άρθρου 480 ΚΠολΔ σημαίνει ότι τα κοινά πράγματα κατανέμονται ως έχουν.

²⁰⁹ να μπορεί δηλαδή ο κάθε κοινωνός να πάρει, ανάλογα με τη μερίδα του, κάποιο δανεμητέο αντικείμενο ως αυτούσιο/ ολόκληρο π.χ συγκύριοι εξ αδιαιρέτου κατά 1/3 σε τρία οικόπεδα ίσης αξίας, λαμβάνει ο καθένας από ένα ολόκληρο.

²¹⁰ Γεωργιάδης, ο.π., άρθρο 800 ΑΚ.

²¹¹ Πίψου, ο.π., σ. 251.

²¹² ΑΠ 115/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 36/2018, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ.

²¹³ Πίψου, ο.π., σ. 252· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ, αρ. 14 (2010) · ΑΠ 587/1974, ΝοΒ 1975, 155.

επιλέξει αυτόν τον τρόπο διανομής, εφόσον βέβαια πληρούνται οι προϋποθέσεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 480 ΚΠολΔ²¹⁴.

Τέλος, η ρύθμιση του άρθρου 480 παρ. 2 ΚΠολΔ εφαρμόζεται και όταν στα πλαίσια αυτούσιας διανομής περισσότερων κοινών αντικειμένων αποδεικνύεται αδύνατη ή ασύμφορη η διανομή ακόμα και ενός μόνο αντικειμένου²¹⁵. Περαιτέρω, τα διανεμητέα πράγματα δεν απαιτείται να είναι ομοειδή²¹⁶.

Περαιτέρω, και σε αυτή την μορφή αυτούσιας διανομής, όπως και στην αυτούσια διαίρεση του επίκοινου, εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 481 περ. 2 ΚΠολΔ. Το δικαστήριο, δηλαδή, για την εξίσωση των άνισων μεριδίων μεταξύ των κοινωνιών δύναται να διατάξει την απονεμητική κατανομή των ομάδων στους κοινωνούς και, σε περίπτωση που οι ομάδες αυτές δεν αναλογούν απόλυτα στα ιδανικά μερίδιά τους, μπορεί, περαιτέρω, να διατάξει την καταβολή χρηματικού ποσού από τον κοινωνό που έλαβε μέρος που αντιστοιχεί σε οικονομική αξία μεγαλύτερη της ιδανικής του μερίδας στον κοινωνό στον οποίον επιδικάσθηκε η ομάδα διανεμητέων που αναλογεί σε μικρότερη του μεριδίου του αξία²¹⁷.

Περαιτέρω, αξίζει να αναφερθεί ότι η αυτούσια διανομή των περισσότερων πραγμάτων με κατανομή τους σε μέρη έχει σημασία κυρίως στη διανομή κληρονομιάς²¹⁸. Για το δυνατό δε της διανομής μπορεί το δικαστήριο να διατάξει πραγματογνωμοσύνη και, αν αυτή παρουσιάζει κενά ή ασάφειες, να διατάξει την εξέταση του πραγματογνώμονα²¹⁹.

Τέλος, τέθηκε το ζήτημα για το εάν μπορεί στο πλαίσιο ενοποίησης δύο όμορων ακινήτων, επί των οποίων αποκτήθηκε συγκυριότητα από τους ίδιους (και στα δύο ακίνητα) συγκυρίους, να ζητηθεί η δικαστική διανομή του ενός μόνο από αυτά. Καταρχήν γίνεται ερμηνευτικά αποδεκτό κατόπιν συστηματικής εναρμόνισης των άρθρων 785 ΑΚ και 799 ΑΚ ότι αντικείμενο δικαστικής διανομής, όταν υφίσταται κοινωνία δικαιώματος σε περισσότερα του ενός αντικείμενα, μπορούν να αποτελέσουν ένα ή και μερικά από τα κοινά αντικείμενα²²⁰, οπότε τα υπόλοιπα μπορούν να παραμείνουν στην κοινωνία και να διανεμηθούν αργότερα²²¹. Ωστόσο, στην περίπτωση ενοποίησης δύο ή και περισσότερων σύνθετων πραγμάτων, από την οποία προκύπτει ένα συνενωμένο και ενιαίο πλέον σύνθετο κοινό πράγμα, καθίσταται ανεπίτρεπτη²²² η διανομή μέρους του συνενωμένου, διότι βασικός στόχος του δικαίου αφενός είναι η διαφύλαξη της φυσικής ενότητας των σύνθετων πραγμάτων από τον κατακερματισμό τους με αντιοικονομικές συνέπειες

²¹⁴ Βλ. Δεληγιάννης, Η Κοινωνία του δικαιώματος (2002), σ. 247-248 · Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 250-251, 252· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ, αρ. 14 (2010) · Βαθρακοκύλης, ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ, αρ. 20 (2006).

²¹⁵ Κεραμεύς/ Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ΕρμΚΠολΔ Ι, 480 ΚΠολΔ, αρ. 8 (2000).

²¹⁶ ΑΠ 145/1995, ΕΕΝ 1996.152· Βλ. Βερνάρδος, ο.π., σ. 206· Ζέπο, ΕιδΕνοχΔ [1965], σ. 675· Σκούρα, στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλου, ΙV 800 αριθ. 2.

²¹⁷ Βλ. Διπλωματική Εργασία Κωνσταντίνου Βαθρακοκύλη, Δικονομικά Ζητήματα της Δίκης Διανομής, σ. 55· ΑΠ 1735/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΠΠρΑθ 1754/2013, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, όπου το δικαστήριο διέταξε την αυτούσια διανομή των επίκοινων ακινήτων, τα κατένειμε σε δύο ομάδες, τις οποίες απένειμε στους δύο κοινωνούς και, συγχρόνως, υποχρέωσε τον ενάγοντα, ως λαβόντα ομάδα που αντιστοιχεί σε οικονομική αξία μεγαλύτερη εκείνης του ιδανικού του μεριδίου στα επίκοινα ακίνητα, να καταβάλει στον εναγόμενο χρηματικό ποσό, για την εξίσωση των μεριδίων τους.

²¹⁸ Κεραμεύς/ Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ΕρμΚΠολΔ Ι, 480 ΚΠολΔ, αρ. 8 (2000).

²¹⁹ 384 ΚΠολΔ· ΕφΑθ 6640/1982, Αρμ 1983, 396, 398-399.

²²⁰ Δηλαδή οι έννομες συνέπειες κρίνονται για κάθε κοινωνία ξεχωριστά εκτός εάν από το νόμο ή από τη συμφωνία των μερών ή από τη φύση ή το σκοπό της συγκεκριμένης κοινωνίας, επιβάλλεται να θεωρηθεί ότι τα περισσότερα κοινά πράγματα θα πρέπει να αντιμετωπισθούν ως ενιαίο σύνολο, και άρα να αποτελέσουν αντικείμενο ενιαίας ρύθμισης (Βλ. Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., ΧρΙΔ 2011, σ. 226).

²²¹ Βλ. Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., ΧρΙΔ 2011, σ. 225-226.

²²² Βλ. άρθρα 953 και 1057 ΑΚ σε συνδυασμό με τα άρθρα 785 επ. και ιδίως άρθρ. 799 ΑΚ).

και αφετέρου η θέσπιση απλών και συμφερούσών για την οικονομία εμπράγματων σχέσεων πάνω σε αυτά²²³.

4.3.3 Κοινή μερίδα περισσοτέρων κοινωνιών

Η αυτούσια διανομή είναι δυνατή και με σχηματισμό κοινής μερίδας μεταξύ ορισμένων κοινωνιών, έτσι ώστε να δημιουργείται μεταξύ τους μια μερικότερη κοινωνία, στην οποία συμμετέχουν κατ' αναλογία του ποσοστού τους²²⁴. Ωστόσο, οι διάδικοι δεν αποκλείεται να ενταχθούν σε δύο ή περισσότερες κοινές μερίδες²²⁵, προκειμένου να είναι δυνατή η διαίρεση του επίκοινου σε ίσα μέρη, ώστε κάθε ομάδα να λάβει αντιστοίχως από ένα μέρος με κλήρωση²²⁶.

Αυτή η μορφή αυτούσιας διανομής αποτελεί ευχέρεια και όχι υποχρέωση του δικαστηρίου²²⁷, εκτός αν δεν υπάρχει άλλος τρόπος αυτούσιας διανομής²²⁸ για να αποφευχθεί ο πλειστηριασμός²²⁹. Περαιτέρω, δεν καθίσταται δυνατή η δημιουργία ομάδων με αυτεπάγγελτη ενέργεια του δικαστηρίου, παρά μόνο ύστερα από την υποβολή σχετικού αιτήματος από τους διαδίκους, που επιθυμούν τη δημιουργία κοινής μερίδας (και όχι από τον αντίδικο²³⁰), ενώ η μη συναίνεση των λοιπών κοινωνιών είναι αδιάφορη. Για το παραδεκτό της αίτησης δεν απαιτείται τύπος²³¹, ο οποίος και υποκαθίσταται με τη δικαστική απόφαση που διατάσσει τη δικαστική διανομή²³². Επομένως, για τον σχηματισμό της κοινής μερίδας αρκεί απλώς η δήλωση των διαδίκων με το δικόγραφο. Εάν, όμως, δεν υποβληθεί σχετικό αίτημα, και εφόσον το δικαστήριο κρίνει τη διαίρεση του κοινού αντικείμενου σε μέρη ανάλογα με τις μερίδες των κοινωνιών ανέφικτη ή ασύμφορη, μπορεί να διατάξει την πώληση με πλειστηριασμό χωρίς να απαιτείται να αναφέρεται στην απόφαση, με την οποία κρίνεται ανέφικτη η αυτούσια διανομή, ότι το δικαστήριο εξέτασε την περίπτωση διανομής με σχηματισμό κοινής μερίδας μεταξύ ορισμένων κοινωνιών²³³.

Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι η δημιουργία κοινής ομάδας τυγχάνει εφαρμογής και στις άλλες μορφές αυτούσιας διανομής, δηλαδή στην αυτούσια διαίρεση του επίκοινου, στην επιδίκαση ομάδας πραγμάτων, καθώς και στην περίπτωση διανομής με σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών είτε κατά ορόφους ή μέρη ορόφων είτε σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου, κατ' άρθρ. 480Α ΚΠολΔ.

²²³ Για περισσότερα βλ. εκτενής απάντηση Χριστακάκου-Φωτιάδη στο ερώτημα περί του αν είναι δυνατή η δικαστική διανομή του ενός εκ των δύο ενοποιημένων ακινήτων, στα οποία υφίσταται συγκυριότητα (Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., Η διανομή ενοποιημένων ακινήτων, ΧρΙΔ 2011, σ. 224 επ.).

²²⁴ ΑΠ 972/2005, ΝΟΜΟΣ · Βλ. Πίψου, σ. 260.

²²⁵ ΑΠ 587/1974 · Βλ. 4.3.2 πιο πάνω.

²²⁶ ΑΠ 1281/1978, ΝοΒ 1979, 937.

²²⁷ Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 262 · Μπέης, ΠολΔ (1975), αρθ. 480 αρ. 8.

²²⁸ π.χ. συνήθως επιλέγεται από το δικαστήριο στην περίπτωση του ασύμφορου ή του αδυνάτου της διαίρεσης του κοινού πράγματος σε ίσα μέρη.

²²⁹ ΑΠ 606/1992, ΕΕΝ 1993, 488 · ΕφΑθ 6473/2003, ο.π. · Φίλιος, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (2011), σ. 124

²³⁰ Δεν παράγει αποτέλεσμα αίτηση των αντιδίκων · ΑΠ 550/1991, ΕλλΔνη 1991.1239 · ΕφΠειρ 389/1997, Αρμ 1997.1495, 1496.

²³¹ Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 80 ΑΚ, αρ. 30 (2010) (η αίτηση γίνεται με δικόγραφο χωρίς ιδιαίτερο τύπο και υπόκειται στους περιορισμούς της διάταξης του άρθρου 269 ΚΠολΔ) · αντίθετα στην εκούσια διανομή απαιτείται επί ποινή απαραδέκτου η τήρηση τύπου.

²³² Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 262.

²³³ Πίψου, Δικ.Διανομή (2006), σ. 262 · Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ΕρμΚΠολΔ Ι, 480 ΚΠολΔ, αρ. 10 (2000) · Βλ. όμως ΑΠ 606/1992, ΕΕΝ 1993.488, 489.

4.4 Ανάλυση των τρόπων αυτούσιας διανομής

4.4.1 Αυτούσια διανομή με κλήρωση

Σύμφωνα με το άρθρο 486 παρ. 1 ΚΠολΔ, εάν με οποιανδήποτε μορφή αυτούσιας διανομής των άρθρων 480 ή 480 Α ΚΠολΔ, σχηματίστηκαν ίσα μεταξύ τους μέρη και οι μερίδες των κοινωνιών είναι ίσες, τότε η αυτούσια διανομή του επίκοινου γίνεται με κλήρωση, ώστε με αυτή να λάβει κάθε κοινωνός το μέρος ή τα μέρη που αναλογούν στη μερίδα του²³⁴. Επιπλέον δε, η αυτούσια διανομή του επίκοινου γίνεται με κλήρωση, όπως έχει ήδη προαναφερθεί, όταν αφενός οι ιδανικές μερίδες των κοινωνιών είναι άνισες και αφετέρου για τον σχηματισμό ίσων μεταξύ τους μερών το Δικαστήριο διαιρεί το επίκοινο πράγμα σε τόσα επιμέρους τμήματα όσα είναι και ο ελάχιστος κοινός παρονομαστής των ιδανικών μεριδίων των κοινωνιών στο κοινό πράγμα²³⁵²³⁶.

Η κλήρωση βέβαια μπορεί να ματαιωθεί εάν με αυτήν η διανομή μπορεί να οδηγήσει σε τεμαχισμό της ιδιοκτησίας κάποιου από τους κοινωνούς (κύριος όμορου ακινήτου) ή είναι προδήλως ασύμφορη γι' αυτόν, τότε κατόπιν αυτοτελούς αιτήματος από μέρους του κοινωνού αυτού, το δικαστήριο μπορεί να επιδικάσει στον κοινωνό αυτό ή στις ομάδες των κοινωνιών, εφόσον ζήτησαν να λάβουν κοινή μερίδα, ότι τους αναλογεί, δίχως κλήρωση²³⁷. Το εν λόγω αίτημά υποβάλλεται στην πρωτοβάθμια διανεμητική δίκη και όχι στο Εφετείο. Ως προς τους λοιπούς κοινωνούς, θα γίνει κανονικά κλήρωση. Το αίτημα αυτό, όπως ελέγχθη πιο πάνω, αποτελεί μέσο άμυνας του κοινωνού αυτού και πρέπει να υποβληθεί έως την πρώτη συζήτηση στο ακροατήριο²³⁸, ενώ εφόσον συμφωνούν όλοι οι διάδικοι, ο καθένας μπορεί να λάβει, χωρίς κλήρωση, ένα από τα μέρη που σχηματίστηκαν από τη την απόφαση, που διέταξε την αυτούσια διανομή και να συνταχθεί γι' αυτό έκθεση ενώπιον συμβολαιογράφου (488 παρ. 2 ΚΠολΔ).

Περαιτέρω, θα πρέπει να επισημανθεί ότι η απόφαση που εκδίδεται και διατάσσει την αυτούσια διανομή με κλήρωση είναι οριστική, και αυτή παραπέμπει την υπόθεση στον εντεταλμένο δικαστή²³⁹, ο οποίος θα καθορίσει τον τρόπο με τον οποίο θα γίνει η κλήρωση²⁴⁰. Στην περίπτωση δε που κάποιοι κοινωνοί δηλώσουν στο δικαστήριο ότι δεν επιθυμούν να

²³⁴ Λ.χ. Αν οι Α, Β, και Γ συμμετέχουν σε αγρό 3 στρεμμάτων κατά το 1/3 εξ αδιαιρέτου, το δικαστήριο θα προχωρήσει στη φυσική διαίρεση αυτού σε τρία στρέμματα, έτσι ώστε ο κάθε κοινωνός να λάβει αδιακρίτως από ένα στρέμμα με κλήρωση.

²³⁵ Ορφανίδης Γ. σε Κεραμέα Κ./Κονδύλη Δ./Νίκα Ν., ό.π., σ. 871. Έτσι, για παράδειγμα, αν οι Α, Β και Γ είναι κοινωνοί στο επίκοινο με ποσοστά συγκυριότητας 1/2, 1/4 και 1/4 αντίστοιχα, τότε το δικαστήριο, με την αυτονόητη προϋπόθεση ότι το επίκοινο μπορεί να διαιρεθεί αυτοουσίως, θα το τεμαχίσει σε τέσσερα ίσα τμήματα (καθώς ο αριθμός τέσσερα αποτελεί στην περίπτωση αυτήν τον ελάχιστο κοινό παρονομαστή των ιδανικών μεριδίων), εκ των οποίων ο Α θα λάβει δύο και οι Β και Γ θα λάβουν από ένα.

²³⁶ Βλ. ΟΛΑΠ 101/1975 ΝοΒ 1975, 651· Πίψου, ό.π., σ. 248 · Δεληγιάννης, ό.π., σ. 257 · Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρ. 800 (2010).

²³⁷ 486 παρ. 1 ΚΠολΔ· ΑΠ 837/2007, ΕλλΔνη 2007, 1664· Φίλιος, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (2011), σ. 117-118.

²³⁸ ΕφΑθ 8632/2006, ΕλλΔνη 2007, 877 · Δεληγιάννης, ό.π., σ. 256.

²³⁹ Βλ. Βαθρακοκύλη, ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ, αρ 38 και 39 (2006): αν πρόκειται για αυτούσια διανομή που διατάχθηκε με απόφαση πολυμελούς δικαστηρίου, είτε μετά από προηγούμενη προδικαστική απόφαση, είτε χωρίς την έκδοση αυτής, η κλήρωση σε κάθε περίπτωση ενεργείται από τον προς τούτο οριζόμενο εντεταλμένο δικαστή, στον οποίον παραπέμπεται, η υπόθεση. Η ρύθμιση αυτή σκοπό έχει την απαλλαγή του δικαστηρίου από την πρόσθετη απασχόληση της ενέργειας των κληρώσεων στις δίκες διανομής. Παράλληλα όμως το δικαστήριο διατηρεί, βάσει της γενικής δικαιοδοτικής εξουσίας του, το δικαίωμα ενέργειας της κλήρωσης απ' αυτό, χωρίς να θίγεται το κύρος της κλήρωσης. Αν όμως, πρόκειται για κλήρωση η οποία διατάχθηκε με απόφαση του Ειρηνοδικείου ή του Μονομελούς Πρωτοδικείου, η κλήρωση ενεργείται από τον ειρηνοδίκη ή το δικαστή του μονομελούς πρωτοδικείου, χωρίς βεβαίως να αποκλείεται, αν πρόκειται για απόφαση μονομελούς πρωτοδικείου, η παραπομπή σε εντεταλμένο δικαστή, του οποίου ο ορισμός δεν αποκλείεται και στο δικαστήριο αυτό.

²⁴⁰ Έτσι, λοιπόν, σχηματίζονται τόσοι κλήροι όσα τα μέρη και όχι οι μερίδες των κοινωνιών.

συμμετάσχουν στη δίκη, αυτοί παραμένουν συγκύριοι στα μέρη του κοινού πράγματος, που δεν θα κληρωθούν²⁴¹.

Η κλήρωση μπορεί να γίνει και ενώπιον συμβολαιογράφου (488 παρ. 1 ΚΠολΔ), εφόσον υποβληθεί σχετική πρόταση ενώπιον του Δικαστηρίου²⁴² και το Δικαστήριο την αποδεχτεί και διατάξει την διενέργεια της κλήρωσης με αυτού του είδους τη διαδικασία. Απαραίτητη προϋπόθεση βέβαια είναι να συμφωνήσουν όλοι οι διάδικοι²⁴³, ενώ θα πρέπει καταρχήν να είναι όλοι παρόντες κατά την κλήρωση. Ο συμβολαιογράφος, λοιπόν, συντάσσει έκθεση στην οποία πρέπει να αναφέρονται όλοι όσοι ήταν παρόντες κατά την κλήρωση, να βεβαιώνεται η συμφωνία των κοινωνών για να γίνει η κλήρωση ενώπιον του του συμβολαιογράφου, και να αναφέρεται ο τρόπος που σχηματίστηκαν οι κλήροι, η κλήρωση, καθώς και τα μέρη που έλαχαν σε κάθε κοινωνό.

4.4.2 Αυτούσια διανομή με επιδίκαση

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω δυνάμει των άρθρων 480 παρ.1 και 486 παρ. 1 ΚΠολΔ, επιτρέπεται η αυτούσια διανομή όχι με κλήρωση αλλά με απονέμηση, δηλαδή με απευθείας επιδίκαση στους συγκυρίους/κοινωνούς, άνισων ομοειδών ή μη, μερών, ανάλογων προς τις άνισες μερίδες των κοινωνών²⁴⁴²⁴⁵. Περαιτέρω, η απονεμητική κατανομή του άρθρου 480 παρ. 2 επιλέγεται και στην περίπτωση περισσοτέρων κοινωνών αντικείμενων, όπου η αυτούσια διανομή όλων, μερικών ή και ενός από αυτά καθίσταται αδύνατη ή ασύμφορη, αλλά καθίσταται δυνατή η κατανομή τους σε μέρη ανάλογα με τις μερίδες των κοινωνών²⁴⁶, ενώ συνοδεύει λειτουργικά τα άρθρα 480 και 480 Α ΚΠολΔ²⁴⁷. Αν τώρα ο ανωτέρω τρόπος διανομής του επίκεινου, έστω και σε άνισα μέρη, ανάλογα προς τις μερίδες των κοινωνών είναι ανέφικτος, διατάσσεται πλειστηριασμός²⁴⁸.

Ειδικές μορφές αυτούσιας διανομής με επιδίκαση αποτελούν η επιδίκαση επιχείρησης και η επιδίκαση οικογενειακής στέγης.

4.4.2.1 Επιδίκαση επιχείρησης

²⁴¹ Γεωργιάδης, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (2007), § 35, αρ. 4· Δεληγιάννης, ο.π., σ. 258-259·

²⁴² Βλ. Δεληγιάννης, ο.π., σ. 259.

²⁴³ Όχι μόνο οι κοινοί αλλά και προσεπικαλούντες ή παρεμβαίνοντες.

²⁴⁴ ΑΠ 735/2013, ΧρΙΔ 2013, 683· ΑΠ 115/2011, ΝΟΜΟΣ.

²⁴⁵ Με άλλα λόγια προϋπόθεση για να λάβει χώρα η επιδίκαση είναι, επί άνισων μερίδων, να μην υφίσταται αναλογία των μερών προς τις μερίδες των κοινωνών, δηλαδή να μην είναι δυνατή η διαίρεση των μερών σε τόσα ίσα σε αξία μέρη, όσος είναι ο ελάχιστος παρονομαστής των μεριδίων των κοινωνών. Με επιδίκαση θα συντελεστεί η διανομή όταν λ.χ κοινό οικόπεδο, που ανήκει στον μεν Α κατά τα 2/3 και στον Β κατά το 1/3, διαιρείται αναγκαστικά σε δύο τμήματα ίσου εμβαδού και ίσης αξίας μεταξύ τους, γιατί αν το ένα γίνει μεγαλύτερο, το άλλο δεν θα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

²⁴⁶ Βλ. 4.3.2 (Σύνθεση μερών επί περισσοτέρων διανεμητέων).

²⁴⁷ ΟΛΑΠ 101/1975, ΑΠ 36/2018, ΑΠ 170/2017, ΑΠ 284/2014, ΑΠ 115/2011, ΑΠ 1735/2011, ΑΠ 154/2011, ΑΠ 981/2010 ΝΟΜΟΣ.

²⁴⁸ Βλ. λ.χ ΠΠρΣπαρτ 11/1987: «...το ακίνητο αυτό, λόγω της μικρής εκτάσεως του... και της υπάρχουσας σε αυτό οικίας... είναι προφανώς αδύνατον να διαιρεθεί εις τρία μέρη εις τρόπον ώστε ο ενάγων να λάβει τα 3/5 αυτού, έκαστος δε εναγόμενος το 1/5 αυτού. Συνεπώς, δεν είναι εφικτή η αυτούσια διανομή του ανωτέρω επίκεινου, με διαίρεση αυτού σε μέρη ανάλογα με τις μερίδες των κοινωνών...» Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 319.

Το ζήτημα της επιδίκασης επιχείρησης ρυθμίζεται πλέον αποκλειστικά από το άρθρο 483 ΚΠολΔ²⁴⁹. Αποτελεί εξαίρεση από την απαγόρευση που θέτει ο κανόνας της αυτούσιας διανομής περί μη λήψης από μέρους του κοινωνού όλης της αξίας της μερίδας του σε χρήμα (βλ. αναλυτικά 4.4.3), αφού η επιχείρηση εξαιρείται από την κλήρωση των μερών κατά την 480 ΚΠολΔ²⁵⁰. Συνεπώς, καθιερώνεται μια τρίτη αυτοτελή μορφή διανομής, η οποία ισχύει παράλληλα με τις δύο άλλες μορφές δικαστικής διανομής, την αυτούσια (άρθρο 480 ΚΠολΔ) και τον πλειστηριασμό (484 ΚΠολΔ)²⁵¹. Περαιτέρω η εν λόγω διάταξη καλείται σε εφαρμογή όχι μόνο όταν η επιχείρηση είναι το μοναδικό διανεμητέο στοιχείο της κοινωνίας αλλά είναι ένα από τα περισσότερα αντικείμενα, που συγκροτούν την κοινωνία²⁵². Παράλληλα, ο νόμος καλύπτει και άλλες μορφές επιχειρήσεων πλην των γεωργικών²⁵³, δηλαδή αφορά ατομικές επιχειρήσεις που κληρονομήθηκαν από περισσότερους κληρονόμους, επιχειρήσεις που ασκούνται από εταιρίες χωρίς νομικής προσωπικότητα ή επιχειρήσεις που ασκούνται από εταιρίες υπό τη μορφή προσωπικής εταιρίας που βρίσκεται στο στάδιο της εκκαθάρισης²⁵⁴.

Οι προϋποθέσεις, που πρέπει να συντρέχουν για την επιδίκαση επιχείρησης κατ' άρθρ. 483 είναι οι εξής: α) Η ύπαρξη επιχείρησης ως αντικείμενο διανομής, β) αίτημα του κοινωνού για επιδίκαση σε αυτόν ολόκληρης της επιχείρησης, γ) καταβολή χρηματικού ποσού στους λοιπούς κοινωνούς, ίσου με την αγοραία αξία της επιχείρησης και δ) ικανότητα για επωφελή εξακολούθηση της επιχείρησης.

Αναφορικά με την πρώτη προϋπόθεση, για να μπορεί να εφαρμοστεί η εν λόγω διάταξη θα πρέπει η επιχείρηση να λειτουργεί ή να υπάρχει δυνατότητα λειτουργίας κατά τον χρόνο της πρώτης συζήτησης στο πρωτοβάθμιο δικαστήριο²⁵⁵. Ως επιχείρηση, σύμφωνα με τα διδάγματα της κοινής πείρας και επιστήμης σε συνδυασμό προς τις διάσπαρτες νομοθετικές διατάξεις, νοείται το οικονομικό σύνολο με οργάνωση και εξοπλισμό, που τείνει στην επίτευξη ενός κερδοσκοπικού σκοπού²⁵⁶.

Εν συνεχεία για την επιδίκαση επιχείρησης απαιτείται αίτημα κάποιου από τους κοινωνούς, ενώ αν έχουν υποβάλλει σχετικό αίτημα περισσότεροι κοινωνοί, το δικαστήριο επιδικάζει την επιχείρηση στον «ικανότερο να την συνεχίσει κατά τρόπο επωφελή»²⁵⁷. Η επιδίκαση εξαρτάται από τη διακριτική ευχέρεια του δικαστηρίου²⁵⁸. Η αίτηση ή η ανταίτηση επιδίκασης επιχείρησης θα πρέπει να υποβληθεί μέχρι τη πρώτη συζήτηση, δηλαδή τόσο με το δικόγραφο της αγωγής

²⁴⁹ Προάγγελος της ρύθμισης αυτής αποτέλεσε το άρθρο 1889 ΑΚ, το οποίο προέβλεπε τη δυνατότητα επιδίκασης γεωργικής επιχείρησης σε περίπτωση διανομής κληρονομίας και καταργήθηκε με το άρθρο 53 ΕισΝΚΠολΔ (Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 320).

²⁵⁰ ΑΠ 1061/2004, ΕλλΔνη 2005, 419, που τη θεωρεί ως τρίτο τρόπο διανομής.

²⁵¹ Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 321-322· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 800 ΑΚ (2010).

²⁵² Συνεπώς, η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται αν η επιχείρηση δεν είναι αντικείμενο κοινωνίας, όπως λ.χ. όταν η επιχείρηση ανήκει σε τμήμα κληρονομαίου ακινήτου, που περιήλθε με διανεμητική διάταξη διαθήκης αποκλειστικά σε έναν από τους περισσότερους κληρονόμους ή όταν πρόκειται για επιχείρηση που ασκείται σε μέρος του διανεμητέου ακινήτου από έναν ή περισσότερους κοινωνούς, ύστερα από την παραχώρηση της χρήσης του σε αυτούς από τους λοιπούς κοινωνούς, δυνάμει μίσθωσης ή άλλης ενοχικής σχέσης [Κεραμεύς/ Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ΕρμΚΠολΔ Ι, 483 ΚΠολΔ, αρ. 2 (2000) · Δεληγιάννης, Κοινωνία Δικαιώματος (2002), σ. 282].

²⁵³ Όπως λ.χ. εμπορικές, βιομηχανικές, βιοτεχνικές, μεταλλευτικές, κτηνοτροφικές ή και άλλες (βλ. Πίψου, ο.π., σ. 321)

²⁵⁴ Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 800 ΑΚ (2010)· Πίψου, ο.π., σ. 336· Δεληγιάννης, ο.π., σ. 286 επ. · Μπέης, ο.π., άρθρ. 483 αρ. 1εδ. γ ΚΠολΔ.

²⁵⁵ Κεραμεύς/ Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ο.π., 483 ΚΠολΔ, αρ. 1.

²⁵⁶ Βλ. Πίψου, ο.π., υποσημείωση 91, σ. 324, διαφορά έννοιας επιχείρησης από την έννοια της ομάδας πραγμάτων.

²⁵⁷ Άρθρο 483 παρ. 1 ΚΠολΔ.

²⁵⁸ Πίψου, ο.π., σ. 333· αντιθ. Δεληγιάννης, ο.π., σ. 284· Κεραμεύς/ Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ο.π., 483 ΚΠολΔ, αρ. 9.

διανομής όσο και με τις προτάσεις της πρώτης συζήτησης²⁵⁹. Ωστόσο, η υποβολή αίτησης, πριν την άσκηση αγωγής λύσης της κοινωνίας ή πριν την εκκαθάριση της εταιρίας, καθίσταται δυνατή όταν συντρέχει σπουδαίος λόγος, όπως περιστατικά που καθιστούν ασύμφορη και βλαπτική τη διανομή τόσο για τους κοινωνούς όσο και για την ίδια την επιχείρηση ως οικονομική ομάδα²⁶⁰.

Τέλος, κατ' άρθρο 483 παρ. 1 εδ. α', για την εφαρμογή της εν λόγω διάταξης θα πρέπει το καταβλητέο ποσό να ισούται προς τη διαφορά μεταξύ της αξίας της ιδανικής μερίδας του λαμβάνοντος την επιχείρηση κοινωνού και της αγοραίας αξίας της επιχείρησης (αναλογική εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 481 αρ. 2 ΚΠολΔ²⁶¹). Η διάταξη του άρθρου 483 παρ. 1 ΚΠολΔ ορίζει ότι η αξία υπολογίζεται κατά την διάταξη του άρθρου 482 παρ. 2 ΚΠολΔ²⁶². Η διάταξη της απόφασης, που επιβάλλει την καταβολή του ποσού έχει καταψηφιστικό χαρακτήρα²⁶³ και στην περίπτωση επιδίκασης επιχείρησης που ανήκει σε εταιρία υπό εκκαθάριση, το ποσό αυτό θα καταβληθεί στον εκκαθαριστή²⁶⁴.

4.4.2.2 Η επιδίκαση οικογενειακής στέγης

Εξίσου ειδική περίπτωση αυτούσιας διανομής, όπως αυτή του άρθρου 483 ΚΠολΔ, είναι η προβλεπόμενη στην διάταξη του άρθρου 1889 ΑΚ²⁶⁵ επιδίκαση οικογενειακής στέγης στον επιζώντα σύζυγο²⁶⁶, η οποία και ρυθμίζει τη τύχη του διανεμητέου κληρονομαίου ακινήτου, που χρησιμοποιούταν ως οικογενειακή στέγη των συζύγων κατά τη διάρκεια του γάμου τους. Επομένως, αντικείμενο της διανομής αποτελεί το κληρονομαίο ακίνητο, το οποίο άνηκε κατά κυριότητα στον κληρονομούμενο και το οποίο μετά το θάνατο του κληρονομούμενου περιήλθε στην κυριότητα περισσότερων συγκληρονόμων μεταξύ των οποίων περιλαμβάνεται και ο επιζών σύζυγος²⁶⁷. Η διανομή επέρχεται κατόπιν έγερσης της σχετικής αγωγής εκ μέρους οποιουδήποτε από τους συγκληρονόμους κοινωνούς, ενώ η δικονομική θέση του επίζοντα συζύγου ως ενάγοντα ή εναγόμενο είναι αδιάφορη. Απαραίτητη δε προϋπόθεση για την επιδίκαση της κυριότητας της οικογενειακής στέγης στον επιζώντα σύζυγο είναι αφενός το ακίνητο να πληροί την έννοια της οικογενειακής στέγης και αφετέρου να έχει υποβληθεί από μέρος του σχετική αίτηση²⁶⁸, η οποία θα πρέπει να κατατεθεί το αργότερο μέχρι τη συζήτηση στο ακροατήριο. Για να πληροί δε το ακίνητο την έννοια της οικογενειακής στέγης, θα πρέπει αυτό να αποτελούσε το χώρο κύριας διαμονής των συζύγων, δηλαδή με άλλα λόγια να συνιστά τον πραγματικό χώρο, όπου οι σύζυγοι ζούσαν από κοινού κατά το μεγαλύτερο μέρος του χρόνου τους, ανεξάρτητα από την έννομη σχέση

²⁵⁹ ΑΠ 94/2007· Δεληγιάννης, ο.π., σ. 284· Πίψου, ο.π., σ. 329· Κεραμεύς/ Κονδύλης/Νίκας (-Ορφανίδης), ο.π., 483 ΚΠολΔ, αρ. 5.

²⁶⁰ Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 800ΑΚ (2010).

²⁶¹ Βλ. αναλυτικά 4.4.3. Καταβολή χρηματικού ποσού.

²⁶² Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 331-332· 4.2.2 Συμφέρον της αυτούσιας διανομής.

²⁶³ Βλ. Πίψου, ο.π., σημ 142^α, σ. 335· Δεληγιάννη, ο.π., σ. 285.

²⁶⁴ Βλ. Δεληγιάννης, ο.π., σ. 290· Παμπούκης, ΕπισκΕΔ 2005, 964.

²⁶⁵ Επομένως θα πρόκειται για διανομή κληρονομιάς.

²⁶⁶ Εναπόκειται στη διακριτική ευχέρεια του δικαστηρίου η επιδίκαση της οικογενειακής στέγης (1889 εδ. Α' ΑΚ) κατόπιν εκτιμήσεως ειδικών περιστάσεων (ΑΠ 166/2004 ΝΟΜΟΣ · ΠΠρΛαρ 147/2001, ΝΟΜΟΣ · Δεληγιάννης, ο.π., σ. 295 επ. · Πίψου, η Δικαστική Διανομή (2006), σ. 353, σημ 209). Ειδική περίπτωση αποτελεί λόγος χάρη η ύπαρξη άλλου ακινήτου στην περιουσία του επιζώντος συζύγου, κατάλληλου για τη ικανοποίηση των στεγαστικών του αναγκών.

²⁶⁷ Βλ. Πίψου, ο.π., σελ. 350.

²⁶⁸ Βλ. Πίψου, ο.π., σελ. 352: η αίτηση αυτή μπορεί να υποβληθεί ακόμα και αναγωγικά και αποτελεί αποκλειστικό δικαίωμα του επιζώντα συζύγου. Συνεπώς, αυτεπάγγελτη ενέργεια του δικαστηρίου ή επιδίκαση μετά από αίτηση των λοιπών διαδίκων κληρονόμων αποκλείεται (ΑΠ 296/1993, ΕλλΔνη 1994, 1082).

που τους συνδέει με αυτό (π.χ. κυριότητα, μίσθωση), εκπληρώνοντας έτσι την υποχρέωσή τους για έγγαμη συμβίωση²⁶⁹.

Περαιτέρω, γίνεται δεκτή η άποψη ότι λόγω της αυξημένης προστασίας που παρέχεται στον επιζώντα σύζυγο έναντι των λοιπών συγκληρονόμων η διάταξη του άρθρου 1889 ΑΚ εφαρμόζεται και στην περίπτωση που η οικογενειακή στέγη έχει παραχωρηθεί δικαστικά στον επιζώντα σύζυγο κατά το χρόνο που βρισκόταν σε διάσταση με τον μετέπειτα θανόντα, υπό την απαραίτητη προϋπόθεση ο επιζών σύζυγος να μην έχει απωλέσει το κληρονομικό του δικαίωμα²⁷⁰.

Τέλος, νομολογία και θεωρία δέχονται την αναλογική εφαρμογή της διάταξης του άρθρου 483 παρ. 2 ΚΠολΔ στην επιδίκαση οικογενειακής στέγης²⁷¹, ενώ η απόφαση, που θα εκδοθεί και θα επιδικάζει την οικογενειακή στέγη, έχει διαπλαστικό χαρακτήρα²⁷².

4.4.3 Καταβολή χρηματικού ποσού

Όπως έχει ήδη αναφερθεί στην περίπτωση άνισων μερών ή άνισων ομάδων μερών το Δικαστήριο δυνάμει του άρθρου 481 παρ. 2 ΚΠολΔ μπορεί για την εξίσωση των άνισων μερών να αποφασίσει είτε ότι οι κοινωνοί, που έλαβαν μέρη μεγαλύτερης αξίας από την αναλογία της μερίδας του, θα καταβάλουν στους αδικηθέντες κοινωνούς ορισμένο χρηματικό ποσό (δηλαδή στη περίπτωση αυτή η αξία είναι πρωταρχικό στοιχείο) είτε να συστήσει δουλεία σε ορισμένα μέρη υπέρ άλλων κοινωνών²⁷³. Προϋπόθεση δε εφαρμογής του άρθρου 481 παρ. 2 είναι η αυτούσια διανομή (480, 480 Α ΚΠολΔ). Ειδικότερα, η καταβολή του χρηματικού ποσού δεν μπορεί να καλύπτει πλήρως, ή κατά το μεγαλύτερο μέρος, τη μερίδα του κοινωνού, διότι τότε δεν υπάρχει αυτούσια διανομή²⁷⁴.

Περαιτέρω, αξίζει να αναφερθεί ότι η διάταξη του άρθρου 481 παρ. 2 ΚΠολΔ εφαρμόζεται για την εξίσωση άνισων μερών του διανεμητέου²⁷⁵ και όχι για την εξίσωση άνισων μερίδων των κοινωνών²⁷⁶.

²⁶⁹ Για περισσότερα βλ. Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., Ρύθμιση οικογενειακής στέγης μετά το διαζύγιο, ΧρΙΔ (2015), σ. 161-164.

²⁷⁰ Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 351 · αντιθ. Δεν συμβαίνει το ίδιο αν η οικογενειακή στέγη μετά τη διακοπή της έγγαμης συμβίωσης παρέμεινε με δικαστική απόφαση στον μετέπειτα θανόντα σύζυγο. Εδώ δεν εφαρμόζεται το άρθρο 1889 ΑΚ αλλά οι διατάξεις των άρθρων 798 επ. ΑΚ και 478 επ. ΚΠολΔ (βλ. Γεωργιάδη, Οικογενειακή Στέγη, ΕλλΔνη 1988, 1291).

²⁷¹ ΠΠρΛαρ 147/2001 ο.π. · Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 352.

²⁷² ΕφΑθ 522/1990, ΝοΒ 1990 · Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρ. 800 ΑΚ (2010) · Πίψου, ο.π., σ. 353 επ. · Δεληγιάννης, Κοινωνία Δικαιώματος (2002), σ. 295 επ..

²⁷³ Η διάταξη του άρθρου 481 παρ. 2 ΚΠολΔ θα εφαρμοστεί λ.χ. στην περίπτωση που κοινό οικόπεδο, που ανήκει στους Α, Β και Γ κατά το 1/3 εξ αδιαιρέτου, διαιρείται σε τρία ομοειδή μέρη, από τα οποία το ένα είναι κατ' ανάγκη γωνιακό και έχει μεγαλύτερη επιφάνεια, λόγω των διαστάσεων που οφείλουν να έχουν οι προσόψεις στους δύο δρόμους, ενώ τα άλλα δύο έχουν πρόσοψη μόνο στον ένα δρόμο και είναι μικρότερα.

²⁷⁴ ΠΠρΘεσ 22637/2012, ΝΟΜΟΣ: («...Δεν επιτρέπεται, όμως εν προκειμένω, να λάβει κοινωνός μερίδια κυρίως σε χρήμα, γιατί το γεγονός αυτό αφαιρεί από τη διανομή τον χαρακτήρα της αυτούσια... δηλαδή, η διανομή, εκτός του ότι πρέπει να είναι δυνατή, δεν πρέπει να είναι ασύμφορη, δηλαδή δεν πρέπει να επέρχεται με αυτή μείωση της αξίας των μερών, των οποίων το άθροισμα κατ' αξία να μην αντιστοιχεί στην αξία του διανεμομένου πράγματος και να μην μπορεί να γίνει εξίσωση των μερίδων με την καταβολή ορισμένου χρηματικού ποσού από τον κοινωνό ή τους κοινωνούς στους άλλους ή τη σύσταση δουλείας πάνω σε ορισμένα μέρη υπέρ των άλλων κοινωνών...») · Βλ. επίσης, ΠΠρΘεσ 28144/2012, ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 115/2011, ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 837/2007, ΕλλΔνη 2007, 1664· Δεληγιάννης, η Κοινωνία του Δικαιώματος (2002), σ. 245, 265· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 800 ΑΚ (2010).

²⁷⁵ ΑΠ 837/2007, ΝοΒ 2007, 2433.

²⁷⁶ Βλ. Γεωργιάδης, ΣΕΑΚ, άρθρ. 800 ΑΚ (2010): δεν εφαρμόζεται όταν επί μερίδων 7 προς 3 το κοινό πράγμα διαιρείται σε δύο μέρη σε σχέση 6 προς 4· ΟΛΑΠ 101/1975, ΝοΒ 1975, 651· ΠΠρΑθ 4487/2007, ΕφΑΔ 2008, 107· Μπεής, ΠολΔ (1975), άρθρ. 481 αρ. 3· Πίψου, ο.π., σ. 309 επ, Φίλιος, ο.π., σ. 122 · αντιθ. άποψη ΑΠ 145/1995· Δεληγιάννης, ο.π., σ. 245: εφαρμογή της διάταξης και για την εξίσωση άνισων μερίδων.

Εν συνεχεία, το χρηματικό ποσό, που θα λάβει ο αδικηθείς κοινωνός καθορίζεται κατόπιν συμφωνίας των διαδίκων, διαφορετικά διατάσσονται αποδείξεις, η διάταξη δε της δικαστικής απόφασης, που αφορά την καταβολή του εξισωτικού ποσού, πρέπει να έχει κατανηφιστικό χαρακτήρα ώστε να μπορεί να εισπραχθεί το εν λόγω ποσό με αναγκαστική εκτέλεση²⁷⁷.

Τέλος, αναφορικά με τη σύσταση δουλείας, αυτή μπορεί να είναι πραγματική (δουλεία οδού) ή προσωπική, όπως επικαρπία ή οίκηση, ενώ η εν λόγω απόφαση θα πρέπει να μεταγράφεται ως σύσταση δουλείας²⁷⁸.

²⁷⁷ Δεληγιάννης, ο.π., σ. 262-263· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 800 ΑΚ (2010).

²⁷⁸ Δεληγιάννης, ο.π., σ. 264.

5. Αυτούσια διανομή με οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία (άρθρο 480 Α ΚΠολΔ)

5.1 Έννοια Οριζόντιας Ιδιοκτησίας

Η οριζόντια ιδιοκτησία ή οριζόντια συνιδιοκτησία ή ιδιοκτησία κατ' ορόφους ή οροφοκτησία είναι μια ιδιαίτερη μορφή κυριότητας, η οποία αποτελείται αφενός από την αποκλειστική, ανεξάρτητη και αυτοτελή κυριότητα σε όροφο μίας οικοδομής ή διαμέρισμα επί ορόφου οικοδομής και αφετέρου από την αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου (οικόπεδο, θεμέλια, εξωτερικοί τοίχοι, κλιμακοστάσιο, επίπεδη στέγη οικοδομής κτλ.)

Από τα δύο αυτά στοιχεία που απαρτίζουν την οριζόντια ιδιοκτησία, η αποκλειστική κυριότητα στον όροφο ή σε διαμέρισμα αυτού αποτελεί το κύριο στοιχείο, ενώ η αναγκαστική συγκυριότητα στο έδαφος και στα κοινά μέρη της οικοδομής²⁷⁹ είναι το παρεπόμενο²⁸⁰²⁸¹.

Η οριζόντια ιδιοκτησία, ανεξάρτητα από το δικαιολογητικό λόγο, μπορεί να συσταθεί εγκύρως επί παντός πράγματος, είτε αυτό βρίσκεται εντός είτε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως²⁸², κείμενου στο έδαφος²⁸³ μαζί με την επί αυτού οικοδομή, η οποία μπορεί να μερισθεί σε δύο ορόφους και περισσότερους ή διαμερίσματα ορόφου.

Αναφορικά δε με το ποσοστό συγκυριότητας καθενός οροφοκτήτη, αυτό προσδιορίζεται με τη δικαιοπραξία σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλιώς²⁸⁴ η μερίδα του οροφοκτήτη πάνω στα κοινά μέρη του όλου ακινήτου θα καθοριστεί με βάση την αξία κάθε διαμερίσματος σε σχέση με την αξία του όλου ακινήτου.

5.1.1 Νομοθετικό καθεστώς

Η οροφοκτησία ρυθμίζεται αφενός από τα άρθρα 1002 ΑΚ και 1117 ΑΚ και αφετέρου από τον νόμο 3741/1929 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», ο οποίος διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του ΑΚ με το άρθρο 54 ΕισΝΑΚ. Ωστόσο, ορισμένα ζητήματα, που αφορούν την οροφοκτησία, ρυθμίζονται τόσο από τον ν. 1024/1971 «επί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου» όσο και από τον ν. 1562/1985²⁸⁵, με τον οποίο τροποποιήθηκαν οι διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Διανομής για τη διανομή. Τέλος, επικουρικά, εφαρμόζονται επίσης οι διατάξεις του ΑΚ, που ρυθμίζουν τη συγκυριότητα και την κοινωνία (άρθρα 1113 επ., 785 επ.)²⁸⁶.

²⁷⁹ Που χρησιμεύει προς εξυπηρέτηση της αποκλειστικής κυριότητας.

²⁸⁰ ΑΠ 128/2009 ΝΟΜΟΣ· 1633/2003 ΕλλΔνη 45, 791.

²⁸¹ Βλ. Γεωργιάδη, ΕμπρΔ (2010), σ. 828-829.

²⁸² Γεωργιάδης, ΝοΒ 34, 662· Χριστοφιλόπουλος, Κάθετος Συνιδιοκτησία (1976), σ. 38.

²⁸³ Ως έδαφος νοείται η έκταση γης, αστικής ή αγροτικής.

²⁸⁴ Για παράδειγμα, ο ιδιοκτήτης οικοδομής άφησε με διαθήκη ένα διαμέρισμα στον Α, ένα άλλο στον Β και τα υπόλοιπα στον Γ, χωρίς να προσδιορίσει τα ποσοστά συγκυριότητας των Α, Β και Γ στο οικόπεδο και τα άλλα κοινά μέρη.

²⁸⁵ όπως τροποποιήθηκε κυρίως με τους ν. 1772/1988 και 2831/2000 και αντικαταστάθηκε με τον ν. 4067/2012 και μετέπειτα με τον ν. 4759/2020 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός».

²⁸⁶ Βλ. Γεωργιάδη, ΕμπρΔ (2010), σ. 830.

5.1.2 Προϋποθέσεις σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών (απαραίτητα τουλάχιστον δύο) είναι πρώτον να υπάρχει οικοπέδο²⁸⁷ και δεύτερον να έχει ανεγερθεί οικοδομή²⁸⁸ ή να ανεγείρεται ή απλώς να μελετάται η ανέγερσή της²⁸⁹.

Όσον αφορά τώρα την περίπτωση οικοδομής, που πρόκειται να ανεγερθεί, δηλαδή με άλλα λόγια τη μέλλουσα οικοδομή, εδώ θα πρέπει να αναφερθεί ότι τόσο η μέλλουσα οικοδομή όσο και τα διαμερίσματά της θα πρέπει να είναι αποτυπωμένα σε αρχιτεκτονικά σχέδια, τα οποία θα επισυναφθούν στη συστατική πράξη με κάθε δυνατή λεπτομέρεια (εμβασίον, διαστάσεις κ.λπ.), γιατί διαφορετικά λείπει το αναγκαίο στοιχείο της ειδικότητας. Επομένως, σε αυτήν την περίπτωση η οροφοκτησία θα υπάρξει όχι από τη σύστασή της αλλά από την αποπεράτωση της οικοδομής²⁹⁰.

5.1.3 Τρόποι σύστασης Οριζόντιας Ιδιοκτησίας

Η οριζόντια ιδιοκτησία μπορεί να συσταθεί με έναν από τους παρακάτω τρόπους:

- Με σύμβαση μεταξύ των τυχόν συγκυρίων του όλου ακινήτου (ΑΚ 1002 εδ. α', άρθρ. 14 του ν. 3741/1929). Τέτοια σύμβαση μπορεί να καταρτιστεί και με τελεσίδικη δικαστική απόφαση καταδίκης σε δήλωση δικαιοπρακτική βούλησης κατ' άρθρο 949 ΚΠολΔ²⁹¹.
- Με σύμβαση μεταξύ του κυρίου (ή των συγκυρίων) του όλου ακινήτου και του αποκτώντος διαμέρισμα, δηλαδή του μέλλοντος οροφοκτήτη (ΑΚ 1002 εδ. α', άρθρ. 14 του ν. 3741/1929)²⁹².
- Με διαθήκη του κυρίου του όλου ακινήτου (ΑΚ 1002 εδ. α', άρθρα 14 του ν. 3741/1929, 2 του ν. δ. 1024/1971).
- Με δικαστική απόφαση που εκδίδεται σε δίκη διανομής κοινού οικοπέδου, στο οποίο υπάρχει οικοδομή (ΚΠολΔ 480Α, που προστέθηκε με το άρθρο 11 του ν. 1562/1985²⁹³).
- Με απόφαση του δικαστηρίου και συμφωνία της πλειοψηφίας του 65% των συγκυρίων του οικοπέδου. Ο τρόπος αυτός σύστασης οροφοκτησίας καθιερώθηκε με τον ν. 1562/1985 (άρθρα 1 και 6)²⁹⁴.

²⁸⁷ Για την έννοια της οικοδομής, βλέπε κατωτέρω 5.2.3 «Ρύθμιση Κάθετης Ιδιοκτησίας».

²⁸⁸ άρθρ. 1 § 1 του ν. 3741/1929.

²⁸⁹ άρθρ. 10 § 2 του ν. 3741/1929.

²⁹⁰ Σχετικά με τη σύσταση και την κατάργηση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε μέλλον να ανεγερθεί οικοδόμημα βλ. Γεωργιάδη, ΝοΒ 32, σ. 465 επ.

²⁹¹ Βλ. Γεωργιάδη, ΕμπρΔ (2010), σ. 831, αρ. 15.

²⁹² Συνηθέστερη μορφή τέτοιας σύμβασης είναι αυτή που καταρτίζεται μεταξύ οικοπεδούχου και εργολάβου στο πλαίσιο της αντιπαροχής, κατά την οποία ο οικοπεδούχος λαμβάνει ως εργολαβικό αντάλλαγμα ορόφους ή διαμερίσματα οροφών.

²⁹³ Και όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 12 του ν. 2207/1994. Στο καθεστώς που ίσχυε μέχρι την έκδοση του ν. 1562/1985 η κρατούσα γνώμη, με την επικουρία της νομολογίας (ΑΠ 1257/1977 ΝοΒ 26, 1041· 92/1974 ΝοΒ 22, 906· 653/1971 ΝοΒ 20, 206), απέκρουε αυτόν τον τρόπο σύστασης οροφοκτησίας, με την αιτιολογία ότι στις διατάξεις του ΚΠολΔ που ορίζουν τους τρόπους διανομής ακινήτου δεν περιλαμβάνεται και η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η επέμβαση του νομοθέτη έλυσε την αμφισβήτηση υπέρ της ορθής άποψη.

²⁹⁴ ΑΚ 792· ΑΠ 1102/2005 ΝοΒ 54, 192· Βλ. Γεωργιάδη, ΕμπρΔ (2010), σ. 831-836· Βλ. και Γεωργιάδη, ΕιδΕνοχΔ ΙΙ (2007), § 14 αρ. 66 επ.: Ο τρόπος αυτός σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας αποτελεί παρέκκλιση από την αρχή ότι σύσταση οροφοκτησίας μόνο με σύμβαση όλων των συγκυρίων του ακινήτου είναι δυνατή. Ακόμη, αποτελεί παρέκκλιση στον κανόνα που ισχύει στην απλή συγκυριότητα (ΑΚ 792), σύμφωνα με τον οποίο ουσιώδης μεταβολή του κοινού αντικειμένου δεν μπορεί να αποφασιστεί από την πλειοψηφία ούτε να απαιτηθεί με αγωγή.

- Τέλος, αμφισβητείται έντονα στην θεωρία και νομολογία, αν μπορεί να συσταθεί οροφοκτησία με χρησικτησία. Κατά την κρατούσα άποψη, με χρησικτησία –τακτική ή έκτακτη– δεν μπορεί να συσταθεί οροφοκτησία.²⁹⁵

5.2 Έννοια Κάθετης Ιδιοκτησίας

Ως κάθετη ιδιοκτησία (ή κάθετη συνιδιοκτησία)²⁹⁶ νοείται η χωριστή κυριότητα σε ένα ή περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα (ή σε μέρος αυτού), που έχουν ανεγερθεί σε ένα ενιαίο οικόπεδο. Επομένως, αποτελείται και αυτή από δύο στοιχεία (όπως και η οριζόντια ιδιοκτησία), ήτοι αποκλειστική κυριότητα σε ένα από τα δύο τουλάχιστον αυτοτελή οικοδομήματα (ή σε μέρος αυτού) και την αναγκαστική συνιδιοκτησία κατ' ανάλογη μερίδα στο ενιαίο οικόπεδο (και τους λοιπούς κοινόκτητους χώρους, π.χ. κοινό λεβητοστάσιο²⁹⁷).

Η κάθετη ιδιοκτησία προβλέπεται και ρυθμίζεται από το ν.δ. 1024/1971 «περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου». Συμπληρωματικά δε εφαρμόζονται σ' αυτήν οι ΑΚ 1002, 1117, ο ν. 3741/1929 και η νομοθεσία για τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τις ζώνες ενεργού πολεοδομίας (ν. 947/1979 και 1337/1983).

Ομοίως, και η κάθετη ιδιοκτησία αποτελεί διφυές δικαίωμα όπως και η οριζόντια ιδιοκτησία. Πιο συγκεκριμένα, η αποκλειστική κυριότητά πάνω σε ένα από τα περισσότερα αυτοτελή και ανεξάρτητα οικοδομήματα (ή σε μέρος αυτού) που έχουν ανεγερθεί σε ένα ενιαίο οικόπεδο, αποτελεί το κύριο δικαίωμα, ενώ η κατ' ανάλογη μερίδα αναγκαστικής συγκυριότητας στο οικόπεδο αυτό (και τους λοιπούς κοινόκτητους χώρους) αποτελεί το παρεπόμενο δικαίωμα.

Επομένως, έχοντας αναπτύξει τις έννοιες τόσο της οριζόντιας όσο και της κάθετης ιδιοκτησίας, εντοπίζουμε τις εξής διαφορές μεταξύ των δύο αυτών διηρημένων ιδιοκτησιών: α) η οριζόντια ιδιοκτησία προϋποθέτει *μία* οικοδομή, ενώ η κάθετη *περισσότερες* (τουλάχιστον δύο) οικοδομές, χτισμένες στο ενιαίο οικόπεδο, β) αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας (που αποτελεί το κύριο στοιχείο τόσο της οριζόντιας όσο και της κάθετης ιδιοκτησίας) στην οριζόντια ιδιοκτησία είναι ο όροφος της οικοδομής ή διαμέρισμα αυτού, ενώ στην κάθετη ιδιοκτησία είναι μία από τις περισσότερες οικοδομές ή διαμέρισμα αυτής.

5.2.1 Είδη κάθετης ιδιοκτησίας

Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 του ν.δ. 1024/1971 ισχύουν τα εξής: *«Εν τη εννοία του άρθρου 1 του Ν. 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικος, δύναται να συσταθή διηρημένη ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ανήκοντος εις ένα ή πλείονας, ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων, επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων».*

²⁹⁵ ΑΠ 761/2002, ΕλλΔνη 43, 1702· ΑΠ 602/2001, ΕλλΔνη 43, 153· Μπαλής, ο.π., § 121· Βαβούσκος, ο.π., αρ. 283· Σπυριδάκης, Δίκαιο Οριζόντιας και Κάθετης Ιδιοκτησίας (1996), σ. 157-158· Φίλιος, ο.π., § 163 σ. 297· αντίθετη γνώμη: τα άρθρα 1002 ΑΚ, 14 του ν. 3741/1929, 2 του ν.δ. 1024/1971 ρυθμίζουν αποκλειστικά τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με ιδιωτική θέληση, χωρίς να θίγουν τη δυνατότητα σύστασής της από τον νόμο και συγκεκριμένα με χρησικτησία (Γεωργιάδης, ΕμπρΔ ΙΙ (2010), σ. 831-836· Μπουρνιάς, Η οριζόντιας ιδιοκτησία ως ισχύει εν Ελλάδι, σ. 21 επ.).

²⁹⁶ Βλ. Γεωργιάδης, ΕμπρΔ (2010), § αρ. 1, σ. 674.

²⁹⁷ ΑΠ 26/2006 ΕλλΔνη 47, 507· Σπυριδάκης, ο.π., σ. 3.

Από το άρθρο 1 παρ. 1 του ν.δ 1024/1971 προκύπτει δε ότι η κάθετη ιδιοκτησία διακρίνεται σε δύο μορφές, την απλή και την σύνθετη²⁹⁸.

5.2.2 Απλή και Σύνθετη Κάθετη Ιδιοκτησία

Ως απλή καλείται η κάθετη ιδιοκτησία, όταν καθένα από τα περισσότερα οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί στο ενιαίο οικόπεδο αποτελεί χωριστή ιδιοκτησία, τα οποία ανήκουν σε έναν ή περισσότερους (κατ' ιδανικά μέρη) από τους συγκυρίους του οικοπέδου, χωρίς όμως να έχει διαιρεθεί και οριζόντια σε ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων το καθένα από τα οικοδομήματα αυτά (άρθρ. 1 § 1 του ν.δ. 1024/1971: «...επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου...»)²⁹⁹.

Η απλή κάθετη ιδιοκτησία εμφανίζεται συνήθως στις περιπτώσεις παραθεριστικών οικισμών, πρότυπων οικιστικών μονάδων κ.λπ., όπου σε μια ενιαία εδαφική έκταση (που μπορεί να προήλθε και από συνένωση πολλών μικρών οικοπέδων) ανεγείρονται πολλά μικρά και αυτοτελή οικοδομήματα, ανήκοντα το καθένα αποκλειστικά σε έναν ή περισσότερους (κατ' ιδανικά μέρη) από τους συγκυρίους του ενιαίου οικοπέδου³⁰⁰.

Από την άλλη πλευρά, ως σύνθετη καλείται η κάθετη ιδιοκτησία, όταν τα περισσότερα οικοδομήματα που έχουν ανεγερθεί στο ενιαίο οικόπεδο διαιρούνται και οριζόντια σε ορόφους ή διαμερίσματα ορόφων κατά το σύστημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας (άρθρ. 1 § 1 του ν.δ. 1024/1971: «...ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων...»). Επομένως, αντικείμενο της σύνθετης κάθετης ιδιοκτησίας δεν αποτελούν τα περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα άλλα ο όροφος ή το διαμέρισμα ενός από αυτά, ο κάθε συγκυρίος δε του ενιαίου οικοπέδου έχει την αποκλειστική κυριότητα σε όροφο ή διαμέρισμα ενός από τα οικοδομήματα αυτά και συγκυριότητα στο κοινό οικόπεδο³⁰¹.

Συνεπώς, στην προαναφερθείσα περίπτωση έχουμε σύνθεση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας. Η μορφή αυτή κάθετης ιδιοκτησίας, συνήθως εμφανίζεται όταν σε μια ενιαία εδαφική έκταση ανεγείρονται συγκροτήματα πολυκατοικιών, γραφείων και καταστημάτων κατά το σύστημα της ελεύθερης δόμησης³⁰² ή της ενεργού πολεοδομίας³⁰³.

Περαιτέρω, αξίζει να αναφερθεί ότι στην περίπτωση αυτήν οι οροφοκτύτες του κάθε αυτοτελούς οικοδομήματος τελούν σε σχέση κοινωνίας μεταξύ τους ως προς το κοινό οικοδόμημα³⁰⁴, και σε σχέση κοινωνίας με τους οροφοκτύτες του άλλου (ή των άλλων)

²⁹⁸ Άλλοι διακρίνουν μεταξύ «γνήσιας» και «μη γνήσιας» ή μεταξύ «αμιγούς» και «μη αμιγούς» (βλ. Βασιλείου, Οριζόντια ιδιοκτησία και κάθετη συνιδιοκτησία (2010), σ. 92· Χριστοφιλόπουλο, ο.π., σ. 32).

²⁹⁹ Έτσι συμβαίνει π.χ. όταν οι Α και Β αγοράσουν από κοινού ένα οικόπεδο και ανεγείρουν σ' αυτό ο καθένας από μία μονοκατοικία.

³⁰⁰ Βλ. Γεωργιάδη, ΕμπρΔ (2010), σ. 847, αρ. 7.

³⁰¹ Σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία υφίσταται αν για παράδειγμα έξι φίλοι αγοράσουν από κοινού ένα οικόπεδο και χτίσουν σ' αυτό δύο τριώροφες οικοδομές, παίρνοντας ο καθένας από έναν όροφο.

³⁰² Πρβλ. τον ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός», όπως τροποποιήθηκε κυρίως με τους ν. 1772/1988 και 2831/2000 και αντικαταστάθηκε με τον ν. 4067/2012 και μετέπειτα με τον ν. 4759/2020 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός».

³⁰³ Πρβλ. τον ν. 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών», στην έκταση που διατηρήθηκε σε ισχύ με τον ν. 1337/1983 «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις».

³⁰⁴ Βλ. Γεωργιάδη, ΕμπρΔ (2010), σ. 847-848.: Στη σύνθετη κάθετη ιδιοκτησία πρέπει να γίνει δεκτό λόγω της φύσης της ότι υπάρχουν περισσότερες αναγκαστικές συνιδιοκτησίες, ήτοι δύο ή περισσότερες, μερικές και μία γενική. Οι οροφοκτύτες καθενός από τα οικοδομήματα είναι συνιδιοκτήτες ως προς τα κοινά μέρη του (πρωτότοιχοι, θεμέλια, κλίμακες, ανελκυστήρες κ.λπ.).

οικοδομήματος ως προς το κοινό οικόπεδο³⁰⁵. Η σχέση δηλαδή μεταξύ των συνιδιοκτητών του οικοδομήματος αφορά τη λειτουργικότητα τούτου, ενώ η σχέση μεταξύ των συνιδιοκτητών του ενός οικοδομήματος και των συνιδιοκτητών του άλλου (ή των άλλων) αφορά το κοινό οικόπεδο³⁰⁶.

5.2.3. Ρύθμιση Κάθετης Ιδιοκτησίας

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η έννοια της κάθετης ιδιοκτησίας εντοπίζεται στο άρθρο 1 παρ. 21 του ν.δ. 1024/1971 και στα άρθρα 1002 και 1117 ΑΚ. Με άλλα λόγια η κάθετη ιδιοκτησία εμφανίζεται με τη μορφή και τις προϋποθέσεις της οριζόντιας ιδιοκτησίας, συνεπώς ότι έχει ήδη αναφερθεί για τη νομική μεταχείριση και σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ισχύει και στην κάθετη ιδιοκτησία.

Περαιτέρω, αξίζει να επισημανθεί εκ νέου, αφού έχει ήδη αναλυθεί εκτενώς νωρίτερα, ότι τα εννοιολογικά στοιχεία της κάθετης ιδιοκτησίας είναι δύο: αφενός «τα πλείονα αυτοτελή οικοδομήματα» και αφετέρου αυτά να είναι «αναγειρόμενα επί ενιαίου οικοπέδου».

Η έννοια της οικοδομής δίνεται στο άρθρο 480 Α ΚΠολΔ, εδ. α', σύμφωνα με το οποίο ως υπάρχουσα οικοδομή νοείται οποιοδήποτε οικοδομικό κατασκεύασμα επί του οικοπέδου, το οποίο ανταποκρίνεται στη φύση και τον προορισμό του τελευταίου, λ.χ. για κατοικία ή για κατάστημα, ή άλλη εμπορική εκμετάλλευση, ανάλογα με την περιοχή, την ειδικότερη θέση και την οικονομική σημασία του³⁰⁷³⁰⁸. Περαιτέρω, δεν απαιτείται το οικοδομικό αυτό οικοδόμημα να είναι αποπερατωμένο, δηλαδή έτοιμο για την άμεση εξυπηρέτηση του σκοπού του, αλλά θα πρέπει να είναι διαμορφωμένο κατά τα βασικά του στοιχεία (σκελετός), ή κατά τρόπο³⁰⁹ έτσι ώστε να παρέχεται η δυνατότητα ολοκλήρωσης του οικοδομήματος, σύμφωνα με τον προορισμό και τη φύση του οικοπέδου³¹⁰.

Την έννοια του οικοπέδου μπορούμε να την εκμαιεύσουμε από τη διάταξη του άρθρου 2 του ν. 1577/1985, », στο οποίο γίνεται διάκριση μεταξύ γηπέδου και οικοπέδου: «Γήπεδο είναι η συνεχόμενη έκταση γης που αποτελεί αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο και ανήκει σε έναν ή σε περισσότερους κυρίους εξ αδιαιρέτου» (§ 12). «Οικόπεδο είναι κάθε γήπεδο, που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο» (§ 13). Βασική τώρα προϋπόθεση για να μπορέσει να χαρακτηριστεί ένα τμήμα εδάφους ως οικόπεδο είναι να αποτελεί αυτοτελή και αυθύπαρκτη ενότητα, ώστε να έχει ατομικότητα ως πράγμα και να έχει τη δική του λειτουργικότητα σε σχέση με τα γειτονικά οικόπεδα. Περαιτέρω, το οικόπεδο θα πρέπει να είναι ενιαίο³¹¹, δηλαδή να ανήκει είτε εξ ολοκλήρου σε έναν κύριο είτε σε περισσότερους συγκυρίους εξ αδιαιρέτου κατ' ιδανικά μερίδια (1 § 1 του ν.δ. 1024/1971). Ενιαίο οικόπεδο μπορεί να προκύψει και όταν υπάρχουν περισσότερα γειτονικά ακίνητα, που ανήκουν σε διαφορετικούς κυρίους, και προκειμένου να συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία, απαιτείται να συνενωθούν προηγουμένως με ανταλλαγή ποσοστών εξ αδιαιρέτου των δύο ή περισσότερων ακινήτων, έτσι

³⁰⁵ Επομένως, οι οροφοκτίτες όλων των οικοδομημάτων είναι και συνιδιοκτήτες ως προς τα κοινά μέρη του όλου ακινήτου (έδαφος, κοινόχρηστοι κήποι, αθλητικές εγκαταστάσεις, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων κτλ.).

³⁰⁶ ΑΠ 2142/1984 ΕΕΝ 52, 819· ΕφΑθ 7669/2006 ΕλλΔνη 48, 911· Βλ. Γεωργιάδης, ΕμπρΔ ΙΙ (2010), σ. 847-848.

³⁰⁷ Βλ. Πίψου, Δικ.Διανομή (2006), σ. 279.

³⁰⁸ ΕφΑθ 8314/1995, ΕΔΠολ 1995, 209: «Το κατασκεύασμα μπορεί να είναι και προκατασκευασμένο, ανεξάρτητα από την ύλη προκατασκευής, εφόσον βέβαια βρίσκεται σε σταθερή σύνδεση με το έδαφος, ώστε ο αποχωρισμός του από αυτό να μην είναι δυνατός, χωρίς την αχρήστευση του και την αδυναμία επαναποθέτησής του, ως έχει. Δεν εμπίπτει όμως στην έννοια της οικοδομής, πρόχειρο ή προσωρινής χρήσης κατασκεύασμα (π.χ. καλύβα, τροχόσπιτο ή λυόμενη οικία).

³⁰⁹ Από αρχιτεκτονική ή οικονομική άποψη.

³¹⁰ Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 279· Δεληγιάννης, Κοινωνία Δικαιώματος (2002), σ. 251.

³¹¹ Ενιαίο σημαίνει ότι το οικόπεδο πρέπει να συνιστά μια ενότητα είτε κατά τη φυσική είτε κατά τη νομική αντίληψη.

ώστε να δημιουργηθεί ένα ενιαίο οικόπεδο με πολλούς συνιδιοκτήτες. Η συνένωση μπορεί να γίνει και με το συμβολαιογραφικό έγγραφο της σύστασης της κάθετης ιδιοκτησίας³¹². Κάθετη ιδιοκτησία μπορεί να συσταθεί και με απόφαση του δικαστηρίου, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του άρθρου 480 Α ΚΠολΔ, που προστέθηκε με το άρθρο 11 του ν. 1562/1985 και όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 12 του ν. 2207/1994.

Περαιτέρω, κατά το άρθρο 1 § 1 του ν.δ. 1024/1971, η κάθετη ιδιοκτησία καθίσταται δυνατή, μόνον εφόσον επιτρέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις. Αυτό σημαίνει ότι, για να ανεγερθούν τα διάφορα οικοδομήματα στο ενιαίο οικόπεδο, πρέπει η ανέγερσή τους να επιτρέπεται από την πολεοδομική νομοθεσία (ΓΟΚ κ.λπ.), η οποία και θα ορίζει το ύψος των οικοδομημάτων, την επιφάνεια του οικοπέδου που επιτρέπεται να καλυφθεί από τα κτίσματα και τους λοιπούς όρους δόμησης.

Εν συνεχεία, η σύσταση της κάθετης ιδιοκτησίας σε αντίθεση με την οριζόντια ιδιοκτησία επιτρεπόταν σε οικόπεδα που βρίσκονταν εντός σχεδίου πόλεως σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 1 του ν.δ. 1024/1971, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 6 παρ. 2 εδ. α' του ν. 2052/1992³¹³, και στο οποίο ορίζεται ότι «η προηγούμενη παράγραφος εφαρμόζεται μόνο επί οικοπέδων κειμένων εντός σχεδίων πόλεως, εντός ορίων οικισμών προ του 1923, καθώς και εντός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, που καθορίζονται βάσει του από 24.4.1985 π.δ. (ΦΕΚ 181 Δ'), όπως ισχύει. Συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών σε οικόπεδα που βρίσκονται μέσα στους ανωτέρω οικισμούς, που έγιναν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, είναι έγκυρες, εκτός αν κηρύχθηκαν άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση»³¹⁴. Αναφορικά με οικόπεδα κείμενα εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, αρχικά δεν επιτρεπόταν η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε αυτές τις περιπτώσεις³¹⁵. Κατ' εξαίρεσιν, βέβαια, επιτρεπόταν η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας σε οικόπεδα που βρίσκονταν εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφόσον η περιοχή, στην οποία βρίσκονταν τα οικόπεδα, ενέπιπτε στις διατάξεις του άρθρου 27 παρ. 1 του ν. 2831/2000³¹⁶. Σύμφωνα, λοιπόν, με το εν λόγω άρθρο, η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας επιτρεπόταν και σε γήπεδα εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, για τα οποία έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι δόμησης κατά το άρθρο 9 παρ. 2 του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (ΦΕΚ 228 Α'), όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 1 του α.ν. 625/1968, και για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια μέχρι τη δημοσίευσή του ν. 2052/1992 που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί για οποιοδήποτε λόγο», καθώς και σε εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλεως «στις οποίες έχουν καθορισθεί όροι και περιορισμοί δόμησης και εγκρίθηκαν η θέση και η διάταξη κτιρίων σύμφωνα με τις διατάξεις του κεφαλαίου Δ' (οικοδομικό σύστημα ελευθέρως δομήσεως) του ν.δ. 8/1973 (ΦΕΚ 124 Α')»³¹⁷.

³¹² Βλ. σχετικά Κωτσάκη, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία (2006), σ. 237 επ..

³¹³ Μέτρα για το νέφος και πολεοδομικές ρυθμίσεις.

³¹⁴ Βλ. και την προγενέστερη διατύπωση του άρθρου 1 § 2 του ν.δ. 1024/1971 που ίσχυε μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 2052/1992· Κωτσάκη, ο.π., σ. 236-237· Βλ. και άρθρο 4 του ν.δ. 1024/1971 που προστέθηκε με το άρθρο 6 § 2 εδ. β' του ν. 2052/1992 και όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 § 16 του ν. 2242/1994.

³¹⁵ Βλ. βέβαια Πούλου-Οικονομίδου, Αυθαίρετη Δόμηση (2020), σ. 239, υποσημ. 711: «προς αποφυγήν της ακυρότητας σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας σε εκτός σχεδίου περιοχές, οι ιδιοκτήτες σε ορισμένες περιπτώσεις κατέφυγαν στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, οι οποίες είχαν χαρακτηριστικά, που μόνο μετά την ερμηνεία των σχετικών διατάξεων μπορούσαν να υπαχθούν στη μία ή την άλλη κατηγορία διηρημένης ιδιοκτησίας» (ΜΠρΣύρου 131/2006, ΝοΒ 2007, 876, ΕφΑθ 2166/1990, ΕλλΔνη 1991, 1665).

³¹⁶ που τροποποίησε το νόμο 1577/1985 (Γ.Ο.Κ.) αλλά και άλλες πολεοδομικές διατάξεις· ωστόσο πρβλ. άρθρ. 1 παρ. 2 ν.δ. 1024/1971, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 6 παρ. 2 εδ. α', β' του ν. 2052/1992.

³¹⁷ Βλ. σχετικά Κωτσάκη, ο.π., σ. 237 επ· Γεωργιάδης, ΕμπρΔ ΙΙ (2010), σ. 894-851, αρ. 17· Βασιλείου, Κάθετη Ιδιοκτησία (1987), σ. 128· Χριστοφιλόπουλος, Κάθετος Συνιδιοκτησία (1976), σ. 38.

Κοντολογίς, η μέχρι πρόσφατα ισχύουσα νομοθεσία καθιέρωνε σαφή διάκριση μεταξύ αφενός των περιοχών οι οποίες περιλαμβάνονται σε εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως και επομένως προορίζονται για οικιστική ανάπτυξη, αφετέρου δε των λοιπών περιοχών, για τις οποίες δεν έχει εγκριθεί σχέδιο πόλεως (πολεοδομική μελέτη) και οι οποίες δεν προορίζονται για δόμηση, αλλά κατ' αρχήν, για γεωργική εκμετάλλευση, κτηνοτροφία, δασοπονία και αναψυχή.

Ο λόγος δε, για τον οποίο ο νομοθέτης είχε απαγορεύσει κατ' αρχήν τη σύσταση κάθετης συνιδιοκτησίας σε περιοχές εκτός σχεδίου, είχε να κάνει με τη λογική ότι αυτή οδηγούσε στην κατάτμηση της γης, τη δημιουργία μικροοικοπέδων, την αυθαίρετη δόμηση και την εν συνεχεία μη δημιουργία περιβάλλοντος κατάλληλου για άνετη και δημιουργική διαβίωση των πολιτών³¹⁸.

Ωστόσο, έρεισμα της αυτής κάθε αυτής νομοθετικής ρύθμισης για τη σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας μόνον στις εντός και όχι στις εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχές υπήρξε το γεγονός ότι με την πάροδο του χρόνου διαπιστώθηκαν πειστικές στεγαστικές ανάγκες από την μαζική μετακίνηση του πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα και η ανάγκη πολεοδομικής ανάπτυξης της χώρας, οι οποίες δεν μπορούσαν να ικανοποιηθούν με μόνη την οριζόντια ιδιοκτησία.

Αυτά μέχρι την δημοσίευση του ν. 4178/2013 όπου σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 1 όπως αυτό καταργήθηκε με το άρθρο 125 παρ. 6 Ν. 4495/2017 και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 98 παρ. 1 του ν. 4495/2017³¹⁹ ορίστηκε ότι οι διατάξεις του ν.δ. 1024/1971 που αφορούν στην σύσταση των καθέτων ιδιοκτησιών εφαρμόζονται πλέον και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, με την προϋπόθεση ότι έχουν ανεγερθεί επ' αυτών περισσότερα του ενός αυτοτελή νόμιμα ή αυθαίρετα αλλά τακτοποιημένα οικοδομήματα³²⁰ μέχρι την 28.7.2011³²¹³²², η ανέγερση των οποίων αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες λήψεως μέχρι την ημερομηνία αυτή και παράλληλα βεβαιώνεται από μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 98 παρ. 1 του ν. 4495/2017.

Περαιτέρω δε στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου προβλέπεται ότι συνιδιοκτήτες τουλάχιστο κατά 65% του γηπέδου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα, με την επιφύλαξη της παραγράφου 1, μπορούν να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, σύμφωνα την έννοια του άρθρου 1 της παρ. 1 του ν.δ. 1024/1971.

Τέλος, αναφορικά με τις ήδη συσταθείσες πριν την αλλαγή του νομοθετικού καθεστώτος και άρα άκυρες κάθετες ιδιοκτησίες σε εκτός σχεδίου περιοχές, αυτές θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες³²³ με την προϋπόθεση βέβαια να μην έχουν ακυρωθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

³¹⁸ Βλ. Πούλου-Οικονομίδου, *Αυθαίρετη Δόμηση* (2020), σ. 240.

³¹⁹ Η ρύθμιση του εν λόγω άρθρου είναι όμοια με εκείνη του καταργηθέντος άρθρου.

³²⁰ Τα οποία θα πρέπει να εξαντλούν το σύνολο των "υπό σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών", δηλαδή με άλλα λόγια όσες κάθετες ιδιοκτησίες συσταθούν τόσες θα πρέπει να είναι οι υφιστάμενες οικοδομές, προκειμένου να μπορούν να εφαρμοσθούν οι διατάξεις του εν λόγω άρθρου.

³²¹ Βλ. Πούλου-Οικονομίδου, *ο.π.*, σ. 240.

³²² Βλ. εκτενώς θέση Πούλου-Οικονομίδου, *ο.π.*, σ. 241 σχετικά με την άρση της απαγόρευσης της σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας, η οποία αντί να βασίζεται σε πολεοδομικά και χωροταξικά κριτήρια, όπως επιτάσσει το άρθρο 24 του Συντάγματος για την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος, αρκείται στην επιλογή ενός τυχαίου χρονικού σημείου.

³²³ Επέρχεται δηλαδή αναδρομική ίαση της άκυρης σύστασης χωρίς όμως να ανατρέπονται δικαιώματα που αποκτήθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση (Βλ. Πούλου-Οικονομίδου, *Αυθαίρετη Δόμηση* (2020), σ. 241).

5.3 Γενικά το άρθρο 480 Α ΚΠολΔ

Το άρθρ. 480Α ΚΠολΔ (όπως καθιερώθηκε με το άρθρ. 11 ν. 1562/1985 και συμπληρώθηκε με το άρθρ. 12 ν. 2207/1994) επιτρέπει τη – δυνάμει δικαστικής αποφάσεως– αυτούσια διανομή με σύσταση διαιρεμένων ιδιοκτησιών (οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησία). Πριν τη θέση σε ισχύ του άρθρ. 11 ν. 1562/1985, η σύσταση διαιρεμένων ιδιοκτησιών με δικαστική απόφαση ήταν ανεπίτρεπτη, καθώς τόσο ο ν. 3741/1929 «περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», όπως αυτός διατηρήθηκε σε ισχύ δυνάμει των άρθρ. 1002 και 1117 ΑΚ και άρθρ. 54 ΕισΝΑΚ, όσο και το ν.δ 1024/1971 «περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων επί ενιαίου οικοπέδου» παρείχαν τη δυνατότητα σύστασης διαιρεμένων ιδιοκτησιών μόνο με δικαιοπραξία (μονομερή –εν ζωή ή αιτία θανάτου– και σύμβαση).

Πιο συγκεκριμένα, το άρθρο 480 Α παρ. 1 προβλέπει τη δυνατότητα αυτούσιας διανομής με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επί ήδη οικοδομημένου³²⁴ οικοπέδου³²⁵, δηλαδή να υφίσταται πλήρως αναγεγνημένο οικοδόμημα, έστω και σε μη ολοκληρωμένη μορφή, δεδομένου ότι δεν είναι επιτρεπτή η διανομή μελλοντικού να υπάρξει πράγματος³²⁶.

Περαιτέρω, το εν λόγω άρθρο επιτρέπει τη δικαστική σύσταση κάθετης συνιδιοκτησίας τόσο σε οικοδομημένο όσο και σε ακάλυπτο οικόπεδο. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρ. 480Α § 1, όταν στο ενιαίο οικόπεδο έχουν ανεγερθεί δύο ή περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα, είναι δυνατή η σύσταση απλής κάθετης ιδιοκτησίας, δηλαδή η δημιουργία χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα τμήματα του οικοπέδου. Ακόμα, επιτρέπεται η σύσταση σύνθετης κάθετης ιδιοκτησίας (άρθρ. 18 ν. 2207/1994), δηλαδή η παράλληλη σύσταση, εκτός από την κάθετη, και οριζόντιας ιδιοκτησίας είτε σε ορόφους είτε σε διαμερίσματα ορόφων των οικοδομημάτων³²⁷. Σύμφωνα δε με το άρθρ. 480Α § 2, όταν το ενιαίο οικόπεδο είναι ακάλυπτο και οικοδομήσιμο, μπορεί να συσταθεί απλή κάθετη ιδιοκτησία, δηλαδή χωριστή ιδιοκτησία σε διακεκριμένα μέρη του οικοπέδου, στα οποία θα είναι δυνατή, επιφυλασσόμενων των πολεοδομικών διατάξεων, η ανέγερση χωριστών οικοδομημάτων³²⁸.

5.4 Οι προϋποθέσεις του άρθρου 480 Α ΚΠολΔ

Γενικά, το άρθρο 480 Α ΚΠολΔ εφαρμόζεται όταν η διανομή του κοινού πράγματος με αυτούσια διαίρεση είναι ανέφικτη ή ασύμφορη³²⁹, όταν δηλαδή οι χώροι, που δημιουργούνται, δεν είναι λειτουργικοί ή στην περίπτωση που ο συγκύριος θα ελάμβανε το τμήμα του οικοπέδου που περιέχει το κτίσμα. Η κρίση του δικαστηρίου για τη διανομή με απονέμηση ή κατά το άρθρο 480 Α ΚΠολΔ είναι αναιρετικά ανέλεγκτη³³⁰.

³²⁴ Βλ. έννοια οικοδομής ανωτέρω 5.2.3 Ρύθμιση Κάθετης Ιδιοκτησίας.

³²⁵ Βλ. 5.4.2. Σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών επί ήδη συνεστημένων ιδιοκτησιών: Επιτρεπτή θεωρείται και η διανομή οριζόντιας ιδιοκτησίας με την περαιτέρω σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών επ' αυτής, αρκεί να μην υπάρχει αντίθετη διάταξη στον κανονισμό της πολυκατοικίας, να μη βλάπτεται η χρήση των λοιπών ιδιοκτητών, καθώς και να μην διακινδυνεύει η ασφάλεια του όλου οικοδομήματος.

³²⁶ Βλ. 5.5.3 Ειδικά ζητήματα, Δικαίωμα Υψούν · αντίθ. Βλ. άρθρ. 10 § 2 του ν. 3741/1929 δυνατή η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με δικαιοπραξία σε μελλοντική οικοδομή, της οποίας όμως η ανέγερση είναι υπό μελέτη.

³²⁷ Βλ. σχόλιο Πίψου, ΕΠολΔ, 2 (2012), σ. 171-172.

³²⁸ Για περισσότερες πληροφορίες βλ. 5.5.5 Ειδικά ζητήματα, ακάλυπτο οικόπεδο.

³²⁹ Η αυτούσια διαίρεση δημιουργεί μη άρτια οικόπεδα (άρθρο 480 Α παρ. 2 εδ. α' ΚΠολΔ · Πίψου, Δικαστική Διανομή (2006), σ. 300· Μαστροκόστα σε Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρ. 800 ΑΚ (2010)· Δεληγιάννης, η Κοινωνία του Δικαιώματος (2002), σ. 253).

³³⁰ ΑΠ 347/2007, ΝοΒ 2007, 1644· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρ. 800 (2010).

Ειδικότερα, σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο, αναγνωρίζεται σε κάθε συγκύριο οικοπέδου, στο οποίο υπάρχει οικοδομή ή χωριστές οικοδομές, το δικαίωμα να ζητήσει δικαστικώς, εφόσον βέβαια υποβάλει πλήρες, ειδικό και ορισμένο αίτημα³³¹ την αυτούσια διανομή του οικοπέδου με σύσταση οριζόντιας ή κάθετης επ' αυτού ιδιοκτησίας.

Η εν λόγω προϋπόθεση εφαρμογής του άρθρου 480 Α περί υποβολής σχετικού αιτήματος απασχόλησε την πρόσφατη νομολογία για το εάν το δικαστήριο δύναται να διατάξει αυτεπαγγέλτως την αυτούσια διανομή του άρθρου 480 Α ΚΠολΔ ή κατόπιν αιτήματος ενός από τους συγκυρίους, ακόμα και αν ο συγκεκριμένος τρόπος διανομής είναι προφανώς ο μοναδικός εφικτός και συμφέρον τρόπος διανομής και χωρίς αυτόν το διανεμητέο θα οδηγηθεί σε πλειστηριασμό. Η απόφαση ΑΠ 156/2019³³² επικαιροποιεί την κρατούσα στη νομολογία³³³ άποψη, σύμφωνα με την οποία το δικαστήριο δεν δύναται να διατάξει αυτεπαγγέλτως την αυτούσια διανομή ακινήτου υπό τους όρους του άρθρ. 480Α ΚΠολΔ, ακόμη κι αν ο συγκεκριμένος είναι προφανώς ο μοναδικός εφικτός και συμφέρον τρόπος διανομής και χωρίς αυτόν το διανεμητέο θα οδηγηθεί σε πλειστηριασμό. Περαιτέρω, δεν αρκεί η υποβολή ενός γενικού αιτήματος περί αυτούσιας διανομής του ακινήτου υπό τους όρους του 480 Α ΚΠολΔ, αλλά απαιτείται επιπλέον και προσδιορισμός του ειδικότερου τρόπου διανομής που ζητείται από το δικαστήριο, με συγκεκριμενοποίηση των αυτοτελών οικοδομημάτων, ή των ορόφων (ή τμημάτων ορόφων) οικοδομήματος ή οικοδομήσιμων τμημάτων του ενιαίου ακάλυπτου οικοπέδου που θα προκύψουν ως αποτέλεσμα της διανομής. Σωρευτικά δε πρέπει να υποβάλλεται και ρητό αίτημα για την επιδίκαση στον καθένα από τους κοινωνούς ορισμένου από τα προκύπτοντα διαιρετά οικοδομήματα (ή τμήματα οικοδομήματος ή οικοδομήσιμα τμήματα του ακάλυπτου ενιαίου οικοπέδου)³³⁴. Το σχετικό ειδικό, ρητό και ορισμένο αίτημα αυτό υποβάλλεται και με τις προτάσεις της πρώτης συζήτησης της πρωτοβάθμιας δίκης³³⁵, χωρίς να μεταβάλλεται η βάση ή το αντικείμενο της αγωγής³³⁶. Πιο συγκεκριμένα, το αργότερο που θα πρέπει να προβληθεί το εν λόγω αίτημα για να είναι παραδεκτό, είναι κατά την πρώτη συζήτηση της αγωγής περί διανομής ενώπιον του πρωτοβάθμιου δικαστηρίου. Βραδύτερη προβολή του (λ.χ. με την προσθήκη- αντίκρουση στις προτάσεις στον α' βαθμό, ενώπιον του Εφετείου, ενώπιον του ΑΠ) το καθιστά άνευ ετέρου απαράδεκτο³³⁷. Εφόσον, τώρα, ελλείψει σχετικού, ειδικού, ρητού και ορισμένου αιτήματος, το δικαστήριο προβεί σε αυτούσια διανομή του ακινήτου κατ' άρθρο 480 Α ΚΠολΔ, τότε υποπίπτει

³³¹ ΑΠ 1104/2008, ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 256/2007, ΝοΒ 2007· Δεληγιάννης, ο.π., σ. 252· Πίγου, ο.π., σ. 295-296· αντιθ. ΕφΑθ 6635/1995, ΝοΒ 1996, 451· ΕφΙωαν 203/2008, Αρμ. 2008, Αρ. Τεύχους 12, σχόλιο Α. Ταμαμίδη, σ. 1868-1869.

³³² Για περισσότερα βλ. Τριανταφύλλου Ν., Σχολιασμός Απόφασης 156/2019 ως προς την υποβολή αιτήματος από μέρους του συγκυρίου για αυτούσια διανομή ακινήτου υπό τους όρους του άρθρου 480 Α ΚΠολΔ, ΕπΑκ 2 (2020), σ. 313-316.

³³³ Βλ. ΑΠ 585/2019, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 303/2013, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 981/2010, προηγ. σημ· ΑΠ 827/2009, ΝοΒ 2009.2169· ΑΠ 1104/2008, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 1053/1993, ΕλλΔνη 1994. 1577· ΕφΘεσ 299/2012, Αρμ. 2013.276· ΕφΑθ 4795/1992, ΑρχΝ 1993. 127· ΠΠρΘεσ 7583/2008, Αρμ. 2008.1381· Απαλαγάκη(-Μιχαηλίδη), ΕρμΚΠολΔ, άρθρ. 480Α, αρ. 2 (2016). Πρβλ. όμως, ΑΠ 555/2017, ΤΝΠ Νόμος, σύμφωνα με την οποία «...Το αίτημα της αγωγής διανομής κοινού πράγματος αποτελεί η λύση της κοινωνίας που υπάρχει επ' αυτού, ο δε τρόπος λύσης της κοινωνίας, δηλαδή, το αν η λύση αυτής θα γίνει με αυτούσια διανομή (ή προκειμένου περί διανομής οικοπέδου στο οποίο υπάρχει οικοδομή ή οικοπέδου ακάλυπτου και οικοδομήσιμου με σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών) ή με πώληση με πλειστηριασμό, δεν περιλαμβάνεται αναγκαιώς στο αίτημα της αγωγής διανομής, αλλά ανήκει στις εξουσίες του Δικαστηρίου...»· ΕφΔωδ 43/2015, ΤΝΠ Νόμος.

³³⁴ Βλ. Τριανταφύλλου Ν., Σχολιασμός Απόφασης 156/2019 ως προς την υποβολή αιτήματος από μέρους του συγκυρίου για αυτούσια διανομή ακινήτου υπό τους όρους του άρθρου 480 Α ΚΠολΔ, ΕπΑκ 2 (2020).

³³⁵ Βλ. ΑΠ 928/2012, ΤΝΠ Ισοκράτης· ΕφΙωαν 203/2008, Αρμ. 2008, Αρ. Τεύχους 12, σχόλιο Α. Ταμαμίδη.

³³⁶ ΑΠ 1104/2008· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρ. 800 ΑΚ (2010)· Παπαστερίου, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία (2014), σ. 692.

³³⁷ Βλ. ΑΠ 928/2012, ΤΝΠ Ισοκράτης.

στην αναιρετική πλημμέλεια του άρθρ. 559 αριθμ. 9 ΚΠολΔ, διότι επιδικάζει κάτι που δεν ζητήθηκε ή περισσότερα απ' όσα ζητήθηκαν³³⁸.

Περαιτέρω, από το εν λόγω άρθρο προκύπτει, όπως ειπώθηκε προθύστερα, η δυνατότητα του δικαστηρίου, κατόπιν υποβολής ειδικού, πλήρους και ορισμένου αιτήματος, να προβεί σε αυτούσια διανομή ακινήτου, στο οποίο υπάρχει οικοδομή ή χωριστές οικοδομές με σύσταση οριζόντιας ή κάθετης επ' αυτού ιδιοκτησίας. Πιο συγκεκριμένα, λοιπόν, για να υπάρξει αυτή η δυνατότητα από μέρους του δικαστηρίου θα πρέπει να υφίσταται: είτε οικόπεδο επί του οποίου υπάρχει οικοδομή ή χωριστές οικοδομές, είτε οικόπεδο ακάλυπτο³³⁹ και οικοδομήσιμο. Στην πρώτη περίπτωση η αυτούσια διανομή του ακινήτου επιτυγχάνεται είτε με τη σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή τμήματα ορόφων (σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας), εφόσον βέβαια υπάρχει μια οικοδομή είτε με τη σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου, στα όμως θα πρέπει να έχουν ανεγερθεί χωριστές οικοδομές³⁴⁰ (σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας). Στην δεύτερη περίπτωση, η αυτούσια διανομή επιτυγχάνεται με τη σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου, στα οποία θα είναι δυνατή η ανέγερση χωριστών οικοδομημάτων, υπό την επιφύλαξη, πάντοτε, των πολεοδομικών διατάξεων³⁴¹. Ειδικότερα:

Α) Στην πρώτη περίπτωση (άρθρο 480 παρ.1 ΚΠολΔ):

- Το δικαστήριο αποφασίζει για την παραπάνω διανομή, αν είναι εφικτή³⁴² υπό την σκοπιά των πολεοδομικών διατάξεων³⁴³ και δεν αντιβαίνει στο συμφέρον των λοιπών οροφοκτητών³⁴⁴ (Άρθρο 480 Α, παρ. 1, εδ. γ')³⁴⁵. Η παράλειψη δε από μέρους του δικαστηρίου να αναφέρει στην απόφαση του ότι η σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών, που διατάσσει, δεν αντιβαίνει στο συμφέρον των λοιπών συγκυριών/οροφοκτητών, καθιστά την απόφαση αναιρετικά ελεγκτέα³⁴⁶.
- Η απόφαση με την οποία διατάσσεται η διανομή προσδιορίζει τα χωριστά μέρη της οικοδομής, που αναλογούν στις μερίδες των οροφοκτητών και να τα επιδικάζει σ' αυτούς (Άρθρο 480 Α, παρ. 1, εδ. δ')³⁴⁷.
- Αν ένας οροφοκτήτης με τη διανομή αποκτά περισσότερες αυτοτελείς ιδιοκτησίες, η απόφαση καθορίζει το ποσοστό της συγκυριότητας που αναλογεί σε κάθε μια από τις αυτοτελείς ιδιοκτησίες αυτές (Άρθρο 480 Α, παρ. 1, εδ. δ').

³³⁸ Βλ. ΑΠ 585/2019, ΤΝΠ Νόμος

³³⁹ Ως ακάλυπτο θεωρείται και το οικόπεδο στο οποίο υπάρχει κτίσμα ασήμαντης αξίας σε σχέση με την αξία του ως οικοπέδου [βλ. ΑΠ 287/1990, ΕΔΠ 1990.180· ΕφΠατρ 477/1993, ΑχΝομ 1994.173· ΕφΑθ 3477/1986, ΕΔΠ 1986.204· Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα (- Ορφανίδη), ΕρμΚΠολΔ, Ι, άρθρ. 480Α, αρ. 3 (2000)].

³⁴⁰ Προκειμένου να διαταχθεί αυτούσια διανομή οικοδομήματος ή οικοδομημάτων κατ' άρθρ. 480Α ΚΠολΔ με την σύσταση, κατά περίπτωση, οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας δεν χρειάζεται το οικοδόμημα (ή τα οικοδομήματα) να είναι αποπερατωμένο (-α), αλλά αρκεί να είναι διαμορφωμένο (-α) κατά τα βασικά του στοιχεία [βλ. ΕφΑθ 7485/1987, ΕλλΔνη 1989. 787· Μακρή, Η δικ. διανομή (2004), σ. 69].

³⁴¹ Βλ. ΑΠ 555/2017, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 928/2012, ΤΝΠ Ισοκρατης (=...αυτούσια διανομή ακάλυπτου και οικοδομήσιμου οικοπέδου με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε μέλλουσα να ανεγερθεί σ' αυτό οικοδομή, ύστερα από αίτηση κάποιου από τους συγκοινωνούς δεν είναι νόμο δυνατή...): ΕφΔωδ 43/2015, ΤΝΠ Νόμος.

³⁴² Π.χ κρίθηκε ότι δεν ήταν εφικτή η αυτούσια διανομή του επίδικου με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ακινήτου, λόγω της καταστρατήγησης των πολεοδομικών διατάξεων και της ύπαρξης στην οικοδομή αυθαίρετων κτισμάτων (βλ. ΑΠ 179/2017, ΤΝΠ Νόμος).

³⁴³ Βλ. ΑΠ 170/2017, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 179/2017, προηγ. σημ.· ΑΠ 981/2010, ΤΝΠ Ισοκράτης.

³⁴⁴ Βλ. ΑΠ 585/2019, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 170/2017, ΤΝΠ Νόμος· ΑΠ 735/2013, ΝοΒ 2013.2206· ΑΠ 303/2013, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΔωδ 104/2015, ΤΝΠ Νόμος· ΕφΘεσ 299/2012, Αρμ. 2013. 276.

³⁴⁵ Λ.χ ΑΠ 2183/2007, ΕΔΠ 2008, 349: καταστροφή πολυτελούς ξενοδοχείου.

³⁴⁶ Άρθρο 559, αρ. 19 ΚΠολΔ· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρ. 800 ΑΚ (2010) · ΑΠ 1309/2005, ΕΕΝ 2005, 494.

³⁴⁷ ΑΠ 94/2007, ΕλλΔνη 2007, 1375.

• Τέλος, για τη συνδρομή των προϋποθέσεων μπορεί να διαταχθεί πραγματογνωμοσύνη³⁴⁸.
B) Στη δεύτερη περίπτωση, κάθε συγκύριος οικοπέδου ακάλυπτου και οικοδομήσιμου δύναται, εφόσον η αυτούσια διαίρεση οικοπέδου είναι ασύμφορη ή ανέφικτη, να ζητήσει την αυτούσια διανομή με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου, στα οποία θα είναι δυνατή η ανέγερση χωριστών οικοδομημάτων³⁴⁹. Ειδικότερα:

- Το δικαστήριο και εδώ μπορεί να αποφασίσει τη διανομή με σύσταση ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου (Άρθρο 480 Α, παρ. 2, εδ. β').
- Οι διατάξεις του άρθρου 480 Α, παρ.1, εφαρμόζονται αναλόγως (Άρθρο 480 Α, παρ. 2, εδ. β').

Γ) Τέλος, στην περίπτωση του άρθρου 480 Α ΚΠολΔ εφαρμόζεται αναλόγως η διάταξη του άρθρου 480 παρ. 3 ΚΠολΔ. Με άλλα λόγια η κατ' άρθρο 480 παρ 3 ΚΠολΔ παροχή δυνατότητας στο δικαστήριο, μετά από αίτηση κοινωνού ή κοινωνών, απονομής σε ορισμένους κοινωνούς των ποσοστών τους σε κοινή μερίδα, έχει εφαρμογή και στην περίπτωση διανομής που προβλέπεται στις παρ. 1 και 2 του ίδιου άρθρου, δηλαδή στη σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών (οριζόντιας και κάθετης), προς το συμφέρον των κοινωνών και διευκόλυνση της αυτούσιας διανομής την οποία και ευνοεί ο ΚΠολΔ. Στην περίπτωση αυτή ορίζεται το ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου που ανήκει στην χωριστή ιδιοκτησία της κοινής ομάδας και όχι σε καθεμία από τις επιμέρους ιδιοκτησίες των συγκυρίων σε κοινή ομάδα.

5.5 Ειδικά ζητήματα στην αυτούσια δικαστική διανομή με σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας

5.5.1 Αυτούσια διανομή με κάθετη ιδιοκτησία σε μια μόνο οικοδομή

Ενόψει της διατυπώσεως του άρθρου 480 Α ΚΠολΔ, παρ. 1, εδ. α', που επιτρέπει τη σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών με δικαστική απόφαση, είτε όταν υπάρχουν περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα στο ίδιο οικόπεδο (§1), είτε όταν το οικόπεδο είναι ακάλυπτο (§2), τίθεται το ζήτημα, αν είναι δυνατή η σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών και στην περίπτωση που η ανοικοδόμηση περιορίζεται στην ύπαρξη μίας και μόνον οικοδομής. Το γράμμα του νόμου, όπως είδαμε υπαγορεύει αρνητική απάντηση αφού προσδιορίζει τις επιτρεπτές περιπτώσεις, τις οποίες και αναφέραμε.

Από την άλλη πλευρά, η νομολογία διεύρυνε τον παραπάνω κανόνα. Πιο συγκεκριμένα, εφόσον πληρούνται οι όροι του νόμου (εφικτό και συμφέρον), η νομολογία δέχεται ότι είναι δυνατή και η αυτούσια διανομή ακινήτου στο οποίο υπάρχει μία μόνο οικοδομή, με σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών σε διακεκριμένα μέρη του ακινήτου σύμφωνα με τον ν. 1024/1971, υπό την εξής έννοια: Η υπάρχουσα οικοδομή³⁵⁰ θα περιέλθει ως αυτοτελής ιδιοκτησία σε έναν από τους συγκυρίους, ενώ στους λοιπούς θα περιέλθουν οι υπόλοιπες ιδιοκτησίες, που πρόκειται να ανεγερθούν στα οριζόμενα από το δικαστήριο μέρη/τμήματα του κοινού ακινήτου. Τυχόν ανισότητες που θα προκύψουν από τη διανομή θα μπορούν να εξισωθούν με την καταβολή

³⁴⁸ Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρ. 800 ΑΚ (2010).

³⁴⁹ Άρθρο 480 Α, παρ. 2, εδ. α'.

³⁵⁰ Για την έννοια της υπάρχουσας οικοδομής βλ. Βαθρακοκοίλης, ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ, αρ. 24 (2006) · Βλ. 5.2.3., Ρύθμιση Κάθετης Ιδιοκτησίας, Έννοια οικοδομής.

χρηματικού ποσού στους αδικηθέντες συγκυρίους ή με τη σύσταση δουλειών, κατά το άρθρο 481 παρ.2 ΚΠολΔ, που εφαρμόζεται αναλόγως³⁵¹.

5.5.2. Σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών επί ήδη συνεστημένων ιδιοκτησιών

Ζήτημα τίθεται για το κατά πόσο είναι σύννομη η παραπέρα διαίρεση σε άλλες χωριστές ιδιοκτησίες, εφόσον υπάρχει ήδη οροφοκτησία.

Σύμφωνα με μια γνώμη³⁵², η διάταξη του άρθρου 480 Α παρ. 1 ΚΠολΔ, εφαρμόζεται, όταν δεν έχουν συσταθεί οροφοκτησίες στο συγκεκριμένο οικοπέδο, διότι οι ήδη συνεστημένες οροφοκτησίες δεν μπορούν να μεταβληθούν ή να καταργηθούν μονομερώς, καταργούνται μόνο με τη σύμφωνη γνώμη όλων των οροφοκτητών³⁵³.

Συνεπώς, αφού για την περαιτέρω διαίρεση διαμερίσματος ορόφου κτλ και τη δημιουργία νέων αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών είναι απαραίτητη η σύμπραξη των λοιπών οροφοκτητών³⁵⁴ και δεν επιτρέπεται η μονομερής μεταβολή της υπάρχουσας οριζόντιας ιδιοκτησίας, δεν είναι δυνατή η διαίρεση της με σύσταση περαιτέρω οριζοντίων ιδιοκτησιών στο πλαίσιο της δίκης διανομής³⁵⁵. Εξάλλου και το ίδιο το άρθρο 480 Α ΚΠολΔ αφενός θέτει ως προϋπόθεση να πρόκειται για ακίνητο στο οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία και αφετέρου δε γίνεται λόγος για περαιτέρω διαίρεση ήδη συστημένων οριζοντίων ιδιοκτησιών αλλά για εξαρχής σύσταση³⁵⁶.

Ωστόσο, υπάρχει και η αντίθετη και κρατούσα γνώμη, που αντλεί τα επιχειρήματα της ιδίως από το άρθρο 3 παρ.1 και 4 του ν. 3741/1929, σύμφωνα με την οποία παρέχεται στον οροφοκτήτη το δικαίωμα διάθεσης³⁵⁷ ή και επιβάρυνσης του ήδη διαιρετού τμήματος που του ανήκει χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών του όλου ακινήτου³⁵⁸. Συνεπώς, λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερθέντα επιτρέπεται η παραπέρα διαίρεση³⁵⁹ στο πεδίο της οροφοκτησίας γενικά, δηλαδή τόσο στην οριζόντια όσο και στην κάθετη ιδιοκτησία. Μια τέτοια διανομή γίνεται με δικαιοπραξία του κυρίου της χωριστής ιδιοκτησίας³⁶⁰. Την άποψη αυτή της παραπέρα διαίρεσης δηλαδή της αυτούσιας διανομής διηρημένων ιδιοκτησιών επί ήδη

³⁵¹ ΑΠ 1843/1999, ΕλλΔνη, 2000, 989 · ΠΠρΘεσ 6293/2012, ΝΟΜΟΣ · ΠΠρΘεσ 20632/2012, ΝΟΜΟΣ· Βλ. Βασιλείου, Οριζόντια και κάθετη συνιδιοκτησία (2010), σ. 302· Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 290-291· Βλ. Παπαστερίου, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία (2014), σ. 705-706· βλ. αντιθ. Εφαθ 8828/2001, ΕλλΔνη, 2002, 4742, ΜΕΦΘρακ 125/2021: κατά τις οποίες δικαστική διανομή με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επιτρέπεται μόνον όταν στο ακίνητο υπάρχει μία οικοδομή, ενώ για τη σύσταση κάθετης πρέπει να υπάρχουν περισσότερα αυτοτελή οικοδομήματα.

³⁵² Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 284-285· Βλ. Μαστοκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρ. 800 ΑΚ (2010).

³⁵³ ΕφΠατρ 130/2004· Εφαθ1129/2003· αντιθ. Εφαθ 6452/1987· Βαθρακοκοίλης, ΕρμΚΠολΔ Γ', άρθρο 480 Α, αριθ. 7 (1995), διότι τέτοια δυνατότητα δεν προβλέπεται στο νόμο.

³⁵⁴ Πρβλ. άρθρ. 14 ν. 3741/1929, 1002 ΑΚ.

³⁵⁵ Εφαθ 9622/1984, ΝοΒ 1985, 125· Εφαθ 2212/1993, ΕλλΔνη 1993, 1389, με σημ. Κατρά.

³⁵⁶ Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 285.

³⁵⁷ Με δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου.

³⁵⁸ Σπυριδάκης, Δίκαιο Οριζόντιας και Κάθετης Ιδιοκτησίας (1996), σ. 210· Κατράς, Πανδέκτης (2017), σ. 1086· Εφαθ 879/2009, για απόσπασμα από το κείμενο της αποφάσεως βλ. Κατρά, Πανδέκτης (2017), σ. 1086.

³⁵⁹ Κατράς, ο.π., σ. 1085-1086· Τσετσέκος, Οριζόντια και κάθετη Ιδιοκτησία (2002), σ. 150 επ. · Σπυριδάκης, ο.π., αρ. 49, 2.2, σ. 117· Παπαστερίου, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία (2014), σ. 707-708, κτλ.

³⁶⁰ Βλ. Παπαστερίου, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία στο Κτηματολογικό Δίκαιο, σ. 708: Η δικαιοπραξία απαιτείται να περιβάλλεται τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου και να υποβληθεί σε μεταγραφή. Υπό το καθεστώς του Εθνικού Κτηματολογίου απαιτείται η υποβολή σχετικής δηλώσεως κατά το ν. 2308/1995 αν η περιοχή που βρίσκεται το εν λόγω ακίνητο είναι στο στάδιο της κτηματογράφησης, ενώ κατά το στάδιο λειτουργούντως Κτηματολογίου πρέπει να γίνει καταχώρηση στα οικεία κτηματολογικά φύλλα, όπως ορίζεται στον ν. 2664/1998.

συνεστημένης ιδιοκτησίας ενστερνίζεται και η νομολογία³⁶¹, εφόσον βέβαια είναι εφικτή η αυτούσια διαίρεση αυτού και επιπλέον δεν υπάρχει αντίθετη συμφωνία μεταξύ των συγκυρίων και των άλλων οροφοκτητών, δεν υπάρχει σχετική απαγόρευση στον κανονισμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας και δεν βλάπτεται η χρήση των λοιπών συνιδιοκτητών ούτε δε μειώνεται η ασφάλεια αυτών και του οικοδομήματος³⁶². Στην περίπτωση αυτή, η αγωγή διανομής στρέφεται κατά των συγκυρίων του ενάγοντα και όχι κατά των λοιπών οροφοκτητών³⁶³, χωρίς να απαιτείται σύμπραξη αυτών, ούτε βέβαια καθιερώνεται από το νόμο υποχρέωση προσεπίκλησης τους στη δίκη³⁶⁴. Κατά τη γνώμη μου δε, η τελευταία αυτή θέση απηχεί αποτελεσματικότερα τους στόχους που καλείται να υλοποιήσει ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

5.5.3 Αυτούσια διανομή σε περίπτωση επέκτασης οικοδομής (δικαίωμα υψούν)

Περαιτέρω, ένα ακόμα ζήτημα που απασχόλησε τη νομολογία και τη θεωρία αποτελεί αν είναι δυνατή η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας όχι μόνο σε ήδη υπάρχον, αλλά και σε μέλλοντα υπάρχον όροφο κατ' εφαρμογή του άρθρου 480 Α.

Γίνεται δεκτό κατ' άρθρο 8 παρ. 1 του ν. 3741/1929 ότι το δικαίωμα³⁶⁵ επέκτασης της οικοδομής είτε προς τα πάνω με την προσθήκη νέων ορόφων είτε προς τα κάτω με την ανόρυξη υπογείου ή προς τα πλάγια με την ανέγερση νέας πτέρυγας, ανήκει από κοινού σε όλους τους συνιδιοκτήτες του εδάφους, με άλλα λόγια συγκαταλέγεται στα στοιχεία της κοινής και αδιαίρετης συνιδιοκτησίας όλων των οροφοκτητών. Η μελλοντική δε κτήση του εμπραγμάτου δικαιώματος αυτού τελεί υπό την αναβλητική αίρεση της κατασκευής του κτίσματος στον χώρο για τον οποίο αυτός προορίζεται, έτσι ώστε να δημιουργηθεί τελικά το ενσώματο αντικείμενο, που είναι αναγκαίο για την ύπαρξη του εμπραγμάτου δικαιώματος³⁶⁶. Το γεγονός δε ότι το δικαίωμα επεκτάσεως δύναται να εξελιχθεί σε εμπράγματο δικαίωμα, από τη στιγμή που το αντικείμενο του θεωρηθεί τελειωμένο και υπαρκτό³⁶⁷, το καθιστά αυτό πλέον κύριο δικαίωμα (δικαίωμα κυριότητας) που δημιουργήθηκε με την άσκηση του, ενώ από την άλλη πλευρά το δικαίωμα επεκτάσεως δεν αποτελεί δικαίωμα κυριότητας αλλά αποτελεί εξουσία όλων των συνιδιοκτητών ή μερικών εξ αυτών κατά τη συμφωνία των μερών, απορρέουσα από το δικαίωμα της κυριότητας ή (αναγκαστικής) συγκυριότητάς τους στο έδαφος της υφιστάμενης οικοδομής, το οποίο δικαίωμα και παραμένει παρεπόμενο³⁶⁸. Είναι δυνατόν δε να συμφωνηθεί ότι το δικαίωμα επέκτασης, παρά το γεγονός ότι αποτελεί στοιχείο της κοινής και αδιαίρετης συνιδιοκτησίας και άρα παρεπόμενο δικαίωμα, μπορεί είτε να παραχωρηθεί από τον μοναδικό κύριο της οικοδομής σε τρίτο είτε επί συστατικής της οροφοκτησίας πράξης και σύμφωνα με τις συνδυασμένες διατάξεις των άρθρων 4 § 1, 5 και 13 του ίδιου ν. 3741/1929 να παραχωρηθεί από όλους τους συνιδιοκτήτες σε έναν μόνο από αυτούς ή σε ορισμένους από αυτούς ή και σε τρίτο³⁶⁹. Η παραχώρηση δε αυτή του δικαιώματος

³⁶¹ Βλ. Πίγου, ο.π., υποσημ. 65, σ. 285: Αυτονόητο είναι βέβαια ότι κάθε μία από τις δευτερογενώς ιδρυόμενες νέες οροφοκτησίες θα συνδέεται αυτοδικαίως, δηλαδή ανεξάρτητα από τη δήλωση του οροφοκτήτη που προβαίνει στη διαίρεση, με ορισμένη μερίδα αναγκαστικής συγκυριότητας στα κοινά μέρη του ακινήτου.

³⁶² Βλ. Πίγου, ο.π., σ. 285 και υποσημ. 66· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδης, ΣΕΑΚ, άρθρο 800ΑΚ (2010).

³⁶³ ΕφΑθ 2237/2003· Βλ. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ο.π., άρθρο 478 αριθ. 6· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ (2010).

³⁶⁴ Βλ. Πίγου, ο.π., σ. 286.

³⁶⁵ το οποίο δεν έχει βέβαια το χαρακτήρα εμπραγμάτου δικαιώματος αλλά απλώς εξουσία προς κατάκτηση στο μέλλον και εκμετάλλευση του σκοπούμενου χώρου και μελλοντική κτήση του αντίστοιχου εμπράγματος δικαιώματος.

³⁶⁶ Βλ. Πίγου, ο.π., σ. 286.

³⁶⁷ Π.χ ανέγερση οικοδομής.

³⁶⁸ ΑΠ 1377/2004 ό.π.

³⁶⁹ ΑΠ 94/2010· ΑΠ 1377/2004, ΕλλΔνη 46. 1469 · ΕφΑθ 3699/2013 ΕλλΔνη 2014 · ΕφΑθ 5772/2009, ΤΝΠ-Νόμος

επεκτάσεως συνιστά ουσιαστικά και συνήθως τυπικά, μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, υπό την αίρεση της μελλοντικής ανοικοδόμησης των αντίστοιχων ορόφων³⁷⁰.

Περαιτέρω, πάνω στο ίδιο ζήτημα η επιστήμη δέχεται, ήδη από την έναρξη ισχύος του ν. 3741/1929³⁷¹, ότι σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με δικαιοπραξία του κυρίου ή των κυρίων του όλου ακινήτου είναι δυνατή όχι μόνο σε αποπερατωμένη οικοδομή, αλλά και σε οικοδόμημα που πρόκειται να ανεγερθεί. Ωστόσο, απαραίτητη προϋπόθεση είναι η μέλλουσα να ανεγερθεί οικοδομή και τα επ' αυτής διαμερίσματα να είναι καθορισμένα κατά το χρόνο της σχετικής πράξης και αποτυπωμένα σαφώς και λεπτομερώς σε αρχιτεκτονικά σχέδια, τα οποία θα πρέπει να επισυναφθούν στη συστατική πράξη³⁷², διαφορετικά λείπει το στοιχείο της ειδικότητας, που χαρακτηρίζει το εμπράγματο δίκαιο³⁷³.

Συνεπώς, μόνον εάν συντρέχουν αυτές προϋποθέσεις καθίσταται δυνατή η σύσταση και μεταγραφή της οριζόντιας ιδιοκτησίας για μέλλουσα να ανεγερθεί οικοδομή ή όροφο οικοδομής³⁷⁴.

Οι ανωτέρω, βέβαια προαναφερθείσες ιδιορρυθμίες δημιουργούν ζητήματα εφαρμογής των περί διανομής διατάξεων του ΚΠολΔ, δεδομένου ότι δυνάμει της διάταξης του άρθρου 480Α παρ. 1 ΚΠολΔ προβλέπεται η δυνατότητα αυτούσιας διανομής με σύσταση οριζόντιας ή κάθετου ιδιοκτησίας επί ήδη οικοδομημένου οικοπέδου³⁷⁵ και όχι επί μέλλουσας να ανεγερθεί οικοδομής ή όροφο οικοδομής. Το οικοδόμημα δε που πρέπει να υπάρχει στο ακίνητο, κατά κρατούσα θέση, δεν απαιτείται να είναι απόλυτα τελειωμένο, αλλά αρκεί να έχουν τεθεί τα θεμέλιά του και να έχει διαμορφωθεί ο «σκελετός» του, ώστε να δίνεται η δυνατότητα ολοκλήρωσής του και να αποκτήσει πλήρη λειτουργικότητα, σύμφωνα με τη φύση και τον προορισμό του³⁷⁶. Με άλλα λόγια, θα πρέπει να υφίσταται πλήρως αναγεγμένο οικοδόμημα, έστω και σε μη ολοκληρωμένη μορφή, δεδομένου ότι δεν είναι επιτρεπτή η διανομή μελλοντικού να υπάρξει πράγματος.

Συνεπώς, λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω σε συνδυασμό δε με το γεγονός ότι βάση της αγωγής διανομής κοινού πράγματος είναι, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1113, 799 του ΑΚ και 478 έως 481 ΚΠολΔ, η συγκυριότητα των διαδίκων επί του διανεμητέου ενσώματου πράγματος, οδηγούν στο συμπέρασμα και κρατούσα θέση ότι το δικαίωμα της προς τα άνω (τον λεγόμενο αέρα) με την προσθήκη ορόφου ή προς τα κάτω με την ανόρυξη υπογείου ή προς τα πλάγια με την ανέγερση νέας πτέρυγας, επέκτασης της οικοδομής³⁷⁷, δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο της αγωγής διανομής, γιατί πολύ απλά δεν υπάρχει διανεμητέο αντικείμενο³⁷⁸. Τούτο

³⁷⁰ Βλ. Πίψου, ο.π., υποσημ. 69: Για να γίνει όμως αυτό απαιτείται ειδική συμφωνία μεταξύ των συνιδιοκτητών, που πρέπει να περιβληθεί το συμβολαιογραφικό τύπο και να καταχωρηθεί στα βιβλία μεταγραφών (εφόσον συνιστά συστατική ή μεταβιβάστικη πράξη εμπραγμάτου δικαιώματος), υπό τη απαραίτητη προϋπόθεση ότι μεταβιβάζονται παράλληλα και τα εξ' αδιαιρέτου ποσοστά επί του οικοπέδου που αναλογούν στον μέλλοντα να ανεγερθεί όροφο.

³⁷¹ Προβληματίζει βέβαια η διάταξη του άρθρου 10 παρ. 2 του νόμου.

³⁷² Βλ. Γεωργιάδης, ΕμπρΔ (2010), σ. 830-831, αρ. 12.

³⁷³ Βλ. Τσετσέκος, Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία (2002), σ. 96, σημ. 59· Χριστοφιλόπουλος, ο.π., σ. 120· Πρβλ Σπυριδάκης, Δίκαιο Οριζόντιας και Κάθετης Ιδιοκτησίας (1996), σ. 147 επ.

³⁷⁴ Για περισσότερα βλ. Πίψου, ο.π., σ. 287-288.

³⁷⁵ Βλ. Προϋποθέσεις εφαρμογής άρθρου 480 Α ΚΠολΔ· Βλ. έννοια οικοδομής στο υποκεφάλαιο ρύθμιση κάθετης ιδιοκτησίας, σ. 47.

³⁷⁶ Βλ. έννοια υπάρχουσας οικοδομής.

³⁷⁷ Άρθρ. 8 παρ. 1 και άρθρ. 10 παρ. 2 ν. 3741/1929.

³⁷⁸ ΕφΠειρ 20/2015, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΑΠ 733/2010, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ· ΕφΑθ 3699/2013, ΕλλΔνη 2, 2014· ΕφΑθ 903/2011, ΕλλΔνη 2012.486· ΕφΑθ 2817/2004 www.katraslaw.gr· Ορφανίδης σε Κεραμέα/Κονδύλη/Νίκα ΕρμΚΠολΔΙ (2000), άρθρ. 478, αρ. 4: «έτσι, αν και παρέχεται από το νόμο η δυνατότητα να αποκτήσει κάποιος αποκλειστική κυριότητα (και, για την ταυτότητα του λόγου, για να αποκτήσουν περισσότεροι αποκλειστική συγκυριότητα) σε διαιρεμένη ιδιοκτησία που δεν έχει ανεγερθεί, αλλά μέλλει να ανεγερθεί, δεν του παρέχεται η δυνατότητα να ζητήσει τη διανομή διαιρεμένων ιδιοκτησιών που πρόκειται ν' ανεγερθούν στο μέλλον, ελλείψει

δε δεν αναιρείται από το γεγονός, ότι το δικαίωμα αυτό της επέκτασης, μπορεί να μεταβιβαστεί, γιατί στην περίπτωση αυτή ο προς τον η μεταβίβαση αποκτά όπως ήδη αναφέρθηκε, απλώς δικαίωμα προσδοκίας για την κτήση πλήρους εμπράγματου δικαιώματος κυριότητας στην οικοδομή, που πρόκειται να αναγερθεί, το οποίο μπορεί μεν να μεταβιβασθεί, αλλά όχι και να διανεμηθεί³⁷⁹.

Ωστόσο, έχουν αναπτυχθεί και διαφορετικές απόψεις τόσο στη νομολογία όσο και στην θεωρία όπως λόγου χάρι ότι 1) η διανομή δεν αφορά μόνο ακίνητα αλλά οποιοδήποτε πράγμα ή δικαίωμα στο οποίο υπάρχει κοινωνία³⁸⁰, 2) ή ότι το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής δεν είναι δικαίωμα προσδοκίας αλλά ένα υπαρκτό δικαίωμα, μεταβιβάσιμο εν όλω ή εν μέρει³⁸¹, το οποίο αναφέρεται σε μελλοντική συγκεκριμένη υλοποίησή του σε συγκεκριμένες χωριστές ιδιοκτησίες³⁸², γ) ή ότι αναφορικά με το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής, το οποίο ανήκει σε περισσότερους εξ' αδιαιρέτου, είναι δυνατόν να ζητηθεί η διανομή του ιδιόμορφου αυτού δικαιώματος³⁸³. Η διανομή αυτή δύναται να είναι και αυτούσια, αφού το δικαίωμα επέκτασης μπορεί, με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης να εκφραστεί και σε τετραγωνικά μέτρα που μπορούν να οικοδομηθούν και τα οποία αντιστοιχούν σε κάθε κοινωνό.

Τέλος, ζήτημα εξίσου αποτέλεσε και το κατά πόσο μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο αυτούσιας διανομής τα ήδη ανεγερθέντα κτίσματα, που αποτελούν επέκταση της αρχικής οικοδομής. Εδώ το δικαστήριο έκρινε ότι και αυτά δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο της αγωγής διανομής και άρα διανεμητέο αντικείμενο³⁸⁴.

5.5.4. Αυθαίρετες κατασκευές

Εξίσου, ειδικό ζήτημα προκύπτει και στην περίπτωση που οι υπάρχουσες κατασκευές είναι αυθαίρετες. Είχαν διατυπωθεί ποικίλες απόψεις, που κινούνταν μεταξύ της αρνήσεως και της αποδοχής της συστάσεως χωριστής ιδιοκτησίας σε ακίνητο που περιείχε αυθαίρετες κατασκευές³⁸⁵.

Πιο συγκεκριμένα, κατά τη μάλλον κρατούσα μέχρι τη δημοσίευση των νόμων 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011, 4178/2013 και 4495/2017 γνώμη, θα έπρεπε να μην επρόκειτο για αυθαίρετες κατασκευές αλλά να επρόκειτο για κτίσματα, που κατασκευάστηκαν βάσει οικοδομικής άδειας, τηρουμένων των όρων δομήσεως, που προβλέπονται από τη πολεοδομική νομοθεσία³⁸⁶. Ωστόσο, έχει διατυπωθεί και η θέση σύμφωνα με την οποία στην αυθαίρετη κατασκευή μπορούσε να συσταθεί και χωριστή ιδιοκτησία (οριζόντια ή κάθετη), ακόμη και όταν ολόκληρο το κτίριο ήταν αυθαίρετο, δεδομένου ότι οι πολεοδομικές διατάξεις, και στην περίπτωση

αντικείμενο προς διανομή και, ως εκ τούτου, το σχετικό αίτημα διανομής τέτοιων ορόφων είναι μη νόμιμο» · Βλ. σχόλιο Κατρά σε απόφαση ΕφΑθ 3699/2013, ΕλλΔνη, 2014, σ. 458.

³⁷⁹ ΑΠ733/2010, ΕφΠειρ 20/2000 ΠειρΝ 2000. 77, ΕφΠειρ 1057/1995 ΕλλΔνη 37. 1116.

³⁸⁰ άρθρ. 798, 785 ΑΚ. Έτσι και η μειοψηφία της ΕφΘεσ 3130/1991 Αρμ 1992. 494.

³⁸¹ Δηλαδή είναι δυνατή η συμβατική διαίρεσή του με τη μερική μεταβίβασή του και εφόσον είναι δυνατή η συμβατική μεταβίβαση μέρους του, είναι νοητή και η διανομή του με δικαστική απόφαση.

³⁸² Βλ. σχόλιο Κατρά σε απόφαση ΕφΑθ 3699/2013, ΕλλΔνη, 2014, σ. 457.

³⁸³ Βασιλείου: Οριζόντια ιδιοκτησία και κάθετη συνιδιοκτησία (1987), 2003, σ. 567.

³⁸⁴ ΕφΑθ 3699/2013, ΕλλΔνη, 2014, σ. 457 · βλ. αντίλογο επί της αποφάσεως, σχόλιο Κατρά σε απόφαση ΕφΑθ 3699/2013, ΕλλΔνη, 2014, σ. 457.

³⁸⁵ Βλ. Παπαστερίου, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία (2014), σ.694.

³⁸⁶ Δεληγιάννης, ο.π., σ.252, § 495 · Βαθρακοκοίλης, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 480 Α, αρ. 7 (1995)- ΕφΑθ 8828/2001 ΕλλΔνη 2002.473 · Βλ. και Πούλου-Οικονομίδου, το Αστικό Δίκαιο και οι σύγχρονες οικονομικές εξελίξεις, Αυτούσια δικαστική διανομή ακινήτου με αυθαίρετες κατασκευές, 11 Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων, σ. 77-101.

που επισύρουν διοικητικές και ποινικές κυρώσεις, δεν αντιτάσσονται σε κανόνες ιδιωτικού δικαίου³⁸⁷. Κατά συνέπεια, η τυχόν παραβίασή τους δεν επηρεάζει τις ιδιωτικές διαφορές, όπως είναι η εξώδικη ή δικαστική διανομή, είτε αυτή γίνεται αυτούσια είτε με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας³⁸⁸. Η άποψη αυτή (υπό το φως του προϊσχύσαντος δικαίου) είναι μεν πρακτικά συμφέρουσα, παρέβλεπε όμως δε το γεγονός ότι η μεν εξώδικη διανομή περιέχει διάθεση, που εν προκειμένω, δηλαδή σε δίκη διανομής, λόγω της ύπαρξης αυθαιρέτων, απαγορευόταν από το νόμο, η δε απόφαση, με την οποία θα διατασσόταν αυτούσια διανομή, θα οδηγούσε το πρώτον σε σύσταση κυριότητας και συνεπώς θα ενέπιπτε στην ίδια απαγόρευση, διότι σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 1 του Ν. 1337/1983, «Τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές εν γένει που ανεγείρονται μετά την 31^η.1.1983 εντός ή εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, καθώς και όσα δεν εξαιρούνται σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου αυτού, κατεδαφίζονται υποχρεωτικώς από τους κυρίους ή συγκυρίους τους, έστω και αν έχει αποπερατωθεί η κατασκευή ή αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιοδήποτε τρόπο». Και τούτο, διότι άλλως, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 10 του ίδιου ως άνω νόμου (1337/1983), «Πριν από την κατεδάφιση των κατεδαφιστέων αυθαιρέτων του άρθρου αυτού δεν επιτρέπεται: α) η μεταβίβασή τους ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε αυτό ή στο οικόπεδο πάνω στο οποίο κατασκευάστηκαν. Κάθε δε μεταβίβαση που γίνεται κατά παράβαση των ανωτέρω θεωρείται αυτοδικαίως και εξ αρχής άκυρη, β) ...»³⁸⁹.

Με το σήμερα ισχύον νομοθετικό καθεστώς³⁹⁰ ναι μεν ορίστηκε με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 ότι απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, ωστόσο στο άρθρο 82 παράγραφος 2 του νόμου αυτού εισάγονται κάποιες εξαιρέσεις, οι οποίες εφόσον συντρέχουν, καθιστούν δυνατή τη μεταβίβαση ακινήτων, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις³⁹¹. Πιο συγκεκριμένα, γίνεται πλέον νομολογιακά δεκτό ότι επιτρέπεται η μεταβίβαση κυριότητας ακινήτων με αυθαίρετα κτίσματα, αρκεί αυτά να υπόκεινται σε καθεστώς τακτοποίησης³⁹², δηλαδή να έχει καταβληθεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο (ή έστω το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου)³⁹³, που υπολογίζεται σύμφωνα με το άρθρο 100, όπως αυτό τροποποιήθηκε εν

³⁸⁷ ΠΠρΘεσ 129/2013.

³⁸⁸ Βλ. Κωστόπουλο Ι., Σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας επί ακινήτου στο οποίο υπάρχουν αυθαίρετα κτίσματα, ΕΔΠολ 2004, 289 επ. · Χριστοφιλόπουλο, Το Δίκαιο της Δόμησης (1998), σ. 214.

³⁸⁹ πρβλ ΑΠ 265/2004 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, βλ. ΕφΘεσ 2007/2006 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, ΕφΙωαν 73/2006 Αρμ 2007.227, ΝοΒ 2007.376, ΕφΑθ 2902/2001, ΕλλΔνη 2002. 190, καθώς και Πίψου, Δικ. Διανομή (2006), σ. 278 – 280 · πρβλ ΑΠ 265/2004: Η απαγόρευση μεταβιβάσεώς τους αφορά μόνο την εκούσια εκποίηση και όχι την περίπτωση μεταβιβάσεως στα πλαίσια αναγκαστικής εκτέλεσης. Εγκυρος ο πλειστηριασμός αυθαιρέτου χωρίς όμως μ' αυτόν τον τρόπο να νομιμοποιείται και το αυθαίρετο.

³⁹⁰ Πρόκειται για τον νόμο περί αυθαιρέτων. Ξεκίνησε με τους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011, 4178/2013 ενώ σήμερα ισχύει ο νόμος 4495/2017 με κάποιες τροποποιήσεις από τον νόμο 4759/2020 .

³⁹¹ Αντίθετα καθίσταται αδύνατη η μεταβίβαση ακινήτου όταν οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις εντός αυτού υπάγονται σε μια από τις κατηγορίες του άρθρου 89 του νόμου 4495/2017.

³⁹² ΠΠρΠειρ 1878/2013 · ΜΠρΣερρ 64/2020 · 263/2012 ΓΝΜΔ ΝΣΚ.

³⁹³ Για τις δικαιοπραξίες δε με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος απαιτείται αφενός υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση του μηχανικού, στις οποίες να δηλώνεται ότι δεν υπάρχουν αυθαίρετα κτίσματα ή υπάρχουν αυθαίρετα κτίσματα που υπάγονται στο νόμο και αφετέρου βεβαίωση του μηχανικού περί ολικής εξόφλησης του συνολικού ποσού του προστίμου ή του 30% του συνολικού ποσού του προστίμου · Βλ. ΠΠρΑθ 2720/2017, Αρμ. 2018, σελ. 39 (βλέπε σχόλιο Α.Ν. Λιόντα) · ΜΠρΤρικ 73/2017, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ: Οι αποφάσεις αυτές ανέβαλαν την συζήτηση της υπόθεσης επί των αγωγών διανομής, προκειμένου να προσκομισθεί η σχετική με το άρθρο 3 ν. 4178/2013 βεβαίωση μηχανικού, από την οποία να προκύπτει ότι τα διανεμητέα κτήρια δεν είναι αυθαίρετα ή είναι μεν αυθαίρετα, έχουν δε τακτοποιηθεί με την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου, ώστε να διατάξει την αυτούσια διανομή τους με σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών.

μέρει από το άρθρο 82 του μεταγενέστερου νόμου 4759/2020, ανάλογα βέβαια με τη κατηγορία και το είδος του αυθαιρέτου³⁹⁴. Περαιτέρω, δε αξίζει να αναφερθεί ότι στην πέμπτη και τελευταία κατηγορία των αυθαιρέτων του άρθρου 96 του ν. 4495/2017, σε αντίθεση με τις προηγούμενες τέσσερις κατηγορίες³⁹⁵, προβλέπεται η αναστολή επιβολής κυρώσεων για τριάντα έτη³⁹⁶, εφόσον βέβαια καταβληθούν το σχετικό παράβολο και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Συνεπώς, για να λάβει χώρα νόμιμα η αυτούσια δικαστική διανομή με σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας ως τρόπος μεταβίβασης και σύστασης εμπράγματος δικαιώματος³⁹⁷ επί αυθαιρέτων κτισμάτων, θα πρέπει τα αυθαίρετα κτίσματα, που πρόκειται να διανεμηθούν, αφενός να υπάγονται σε μια από τις προαναφερόμενες κατηγορίες του άρθρου 96 του ν. 4495/2017 και αφετέρου να έχει ξεκινήσει η διαδικασία τακτοποίησης τους³⁹⁸.

5.5.5 Ακάλυπτο οικόπεδο

Από τη διάταξη του άρθρου 480 παρ. 2 προκύπτει ότι σε ακάλυπτο οικόπεδο, το οποίο όμως είναι οικοδομήσιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, επιτρέπεται στο δικαστήριο να προβεί σε αυτούσια διανομή μόνο με σύσταση χωριστών καθέτων ιδιοκτησιών επί των μελλουσών να ανεγερθούν οικοδομών (ν. 1024/1971)³⁹⁹. Απαραίτητη δε προϋπόθεση για τη σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας στην περίπτωση αυτή είναι το οικόπεδο να είναι ακάλυπτο⁴⁰⁰ και οικοδομήσιμο⁴⁰¹, η διανομή να μην είναι ανέφικτη και ασύμφορη για τους κοινωνούς και τέλος θα πρέπει να πληρωθεί η αίρεση κατασκευής δύο τουλάχιστον μονάδων ιδιοκτησίας. Ωστόσο,

³⁹⁴ Άρθρο 96 του ν. 4495/2017, όπως αυτό τροποποιήθηκε εν μέρει από το άρθρο 80 του νόμου 4759/2020.

³⁹⁵ Στις οποίες προβλέπεται οριστική εξαιρέση των αυθαιρέτων από την κατεδάφιση, εφόσον βέβαια αυτά υπάγονται στις εν λόγω κατηγορίες και δεδομένου ότι έχουν πληρωθεί τα προβλεπόμενα σε αυτές παράβολα και πρόστιμα.

³⁹⁶ Βλ. Τάσου Α. Αθανασόπουλου, ο.α.α., μελέτη με θέμα: Το νομικό καθεστώς των αυθαιρέτων κατασκευών διαχρονικά, και ιδίως την ενότητα υπό στοιχείο X, με τίτλο Η σύσταση καθεστώτος οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας υπό την αναβλητική αίρεση αποπεράτωσης των συστατικών είτε την αντίθετη αίρεση, δηλαδή τη διαλυτική της μελλοντικής κατεδάφισης των συστατικών· Γνωμοδότηση Νομικού Συμβουλίου του Κράτους 2633/2012 ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ·ΠΠρΠερ 1878/2013 ΕλλΔνη 2013· ΠΠρΘες 129/2013, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ, σύμφωνα με τα οποία: «Το γεγονός ότι, στο χρόνο πλήρωσης της ανωτέρω τριακονταετούς προθεσμίας, τα ως άνω τακτοποιημένα κτίσματα θα θεωρούνται και πάλι κατεδαφιστέα δεν αναιρεί ότι υφίσταται δυνατότητα σύστασης καθεστώτος οριζόντιας ιδιοκτησίας ή κάθετης συνιδιοκτησίας επί των τακτοποιημένων κτισμάτων, απλώς αυτό (καθεστώς) θα τελεί υπό τη διαλυτική προθεσμία της (ενδεχόμενης) κατεδάφισης των ως άνω τακτοποιημένων κτισμάτων. Άλλωστε, αφού το ως άνω καθεστώς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να καταργηθεί, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 13 του Ν. 3741/1929, με τη βούληση των συνιδιοκτητών και με συμβολαιογραφικό έγγραφο, κατά μείζονα λόγο μπορεί να οριστεί και το έλασσον, δηλαδή η μετακλητότητά του. Η συνάρτηση δε της μεταβίβασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων με διαλυτική αίρεση ή προθεσμία, εφόσον αυτή (αίρεση ή προθεσμία) δεν είναι παράνομη (όπως λ.χ. σε περίπτωση σύστασης καθεστώτος κάθετης συνιδιοκτησίας σε δασική περιοχή υπό την αίρεση του αποχαρκτηρισμού της, που δεν συντρέχει εν προκειμένω), ουδόλως απαγορεύεται από το ιδιωτικό δίκαιο, καθόσον η πλήρωσή της, στο χρόνο εκείνο (ήτοι την τριακονταετία) και μόνο, θα επιφέρει *de facto* την κατάργηση του ως άνω καθεστώτος και τη μετατροπή της περιορισμένης κυριότητας κάθε χωριστής ιδιοκτησίας σε συγκυριότητα του κοινού δικαίου των άρθρων 1000, 1113 και 795 επ. του ΑΚ. Κατά τη βούληση, λοιπόν, του νομοθέτη η μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων κλπ., σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 23 του Ν. 4014/2011, απαγορεύεται, αν προηγουμένως δεν γίνει η τακτοποίηση. Επομένως, εξ αντιδιαστολής συνάγεται ότι η μεταβίβαση της κυριότητας και η σύσταση οποιουδήποτε εμπραγμάτων δικαιώματος είναι νόμιμη, όταν ολοκληρωθεί ο φάκελος της τακτοποίησης, κατά τα ως άνω οριζόμενα, καθόσον η τακτοποίηση των αυθαιρέτων κτισμάτων τα εξομοιώνει με νόμιμες-κατασκευές, δεδομένου ότι θεωρούνται πλέον διατηρούμενες για μία τριακονταετία».

³⁹⁷ Δεδομένου ότι η αυτούσια διανομή με σύσταση χωριστών ιδιοκτησιών θεωρείται ότι περιέχει διάθεση.

³⁹⁸ Λιόντας Α. Αυθαίρετα Κτίσματα, Αρμ. 2018, σ. 39-43.

³⁹⁹ Προκύπτει από τη λεκτική διατύπωση της διάταξης· Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ (2010)· Βαθρακοκόιλης, ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ, αρ. 25 (2006).

⁴⁰⁰ Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ (2010): Ως ακάλυπτο θεωρείται το οικόπεδο που δεν έχει ανεγερθεί κανένα οικόπεδο αλλά και το οικόπεδο που έχει ασήμαντης αξίας ή κατεδαφιστέα κτίσματα.

⁴⁰¹ Χωρίς να παραβιάζονται οι ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

αποκλείεται η διανομή των κάθετων αυτών ιδιοκτησιών με σύσταση χωριστών οριζοντίων ιδιοκτησιών⁴⁰² αφενός διότι δεν υπάρχει σχετική πρόβλεψη στον νόμο αφετέρου το αντικείμενο της διανομής (οικοδομή) δεν έχει ακόμα συσταθεί. Αυτή είναι και η κρατούσα στη νομολογία άποψη.

Υποστηρίζεται, όμως, και η αντίθετη άποψη περί εφαρμογής της αυτούσιας διανομής με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και σε ακάλυπτο οικόπεδο με επιχείρημα που αντλείται από τη διάταξη του άρθρου 480 Α παρ. 2 εδ. β'⁴⁰³. Αυτή ήταν και η βούληση του νομοθέτη όπως προκύπτει από την εισηγητική έκθεση του νόμου και τις συζητήσεις στη Βουλή και ιδίως τις δηλώσεις του Υπουργού Δικαιοσύνης⁴⁰⁴, δηλαδή η παροχή δυνατότητας σύστασης και οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ακάλυπτο οικόπεδο, δεδομένου ότι δεν εξυπηρετεί κανένα σκοπό η διάκριση⁴⁰⁵ αυτή. Στον νόμο 1562/1985 δε προβλέπεται ειδική περίπτωση ανοικοδόμησης κοινού ακάλυπτου οικοπέδου με αντιπαροχή και σύσταση χωριστών κατ' ορόφους και διαμερίσματα ιδιοκτησιών, με αίτημα πλειοψηφίας 65% και άδεια δικαστηρίου⁴⁰⁶.

5.6 Μερική αυτούσια διανομή

Σύμφωνα με το άρθρο 495 ΚΠοΔ ισχύουν τα εξής: *«αν η αυτούσια διανομή είναι κατά ένα μόνο μέρος δυνατή, το δικαστήριο μπορεί να αποφασίσει κατά ένα μέρος την αυτούσια διανομή και κατά ένα μέρος την πώληση με πλειστηριασμό»*.

Ο ΚΠοΔ, δείχνοντας για ακόμα μια φορά μέσα από την εν λόγω διάταξη την προτίμηση του στην αυτούσια διανομή έναντι του πλειστηριασμού, καθιέρωσε με το εν λόγω άρθρο τη δυνατότητα του δικαστηρίου, αν η αυτούσια διανομή είναι μερικά μόνο δυνατή, να αποφασίσει κατά ένα μέρος την αυτούσια διανομή και κατά ένα μέρος την πώληση με πλειστηριασμό. Ειδικότερα, η λύση αυτή, δηλαδή η διανομή εν μέρει αυτούσιας και εν μέρει δια πλειστηριασμού εφαρμόζεται κατά κανόνα όταν τα διανεμητέα πράγματα είναι περισσότερα και η φυσική διαίρεση είναι αδύνατη για ορισμένα από αυτά⁴⁰⁷. Έτσι, δεν αποκλείεται να αποφασισθεί από το δικαστήριο η αυτούσια διανομή, εφόσον είναι εφικτή, ως προς ορισμένα πράγματα και η πώληση με προς πλειστηριασμό ως προς τα άλλα, εφόσον διαπιστωθεί βέβαια ότι για αυτά η αυτούσια διανομή είναι ανέφικτη ή απρόσφορη⁴⁰⁸. Περαιτέρω δε, αξίζει να επισημανθεί ότι αν το δικαστήριο κρίνει ότι καθίσταται δυνατή η αυτούσια διανομή των επικοινωνών πραγμάτων σε μέρη και όχι κατά μονάς, τότε μόνο προτιμάται ο τρόπος της αυτούσιας διανομής και δεν διατάσσεται πλειστηριασμός⁴⁰⁹, ο

⁴⁰² ΑΠ 1104/2008, Νόμος· ΑΠ 972/2005, Νόμος· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ (2010): ακόμα και στην περίπτωση που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για ανέγερση πολυκατοικίας · σχόλιο Πίψου, Επιθεώρηση Πολιτικής Δικονομίας 2012, σ. 171-176.

⁴⁰³ Το εδ. β' της ίδιας παραγράφου ρητώς ορίζει την ανάλογη εφαρμογή της παρ. 1 και στην περίπτωση της παρ. 2 χωρίς κανένα περιορισμό και συνεπώς γίνεται δεκτό ότι υφίσταται δυνατότητα σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και στην περίπτωση της παρ. 2 της άνω διάταξης· ΕφΑθ 6387/2004, ΕλλΔνη 2005, 907 · Δεληγιάννης, Κοινωνία Δικαιώματος (2002), σ. 254 · Πίψου, Δικ.Διανομή (2006), σ. 299-300 · Απ. Γεωργιάδης, ΣΕΑΚ, άρθρο 800ΑΚ (2010).

⁴⁰⁴ Βλ. Κανέλλο, Η οροφοκτησία 223 επ. (συζητήσεις στη Βουλή).

⁴⁰⁵ Βλ. Βαθρακοκοίλης, ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ, αρ. 25 (2006).

⁴⁰⁶ Βλ. Δεληγιάννης, ο.π., σ. 254-255 · Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ (2010).

⁴⁰⁷ Η δυνατότητα αυτούσιας διανομής ερευνάται από το δικαστήριο σε σχέση με κάθε ένα διανεμητέο πράγμα.

⁴⁰⁸ ΑΠ 235/1998, ΕλλΔνη 1998,129: *«Στη συνέχεια το Εφετείο μετά από εκτίμηση της διενεργηθείσας πραγματογνωμοσύνης, που είχε διαταχθεί από προγενέστερη απόφασή του, έκρινε ότι τα με αριθμούς 2, 3 και 7 ακίνητα μπορούν να διανεμηθούν αυτούσιας, γι' αυτό και προσδιόρισε τις σχετικές μερίδες, για τα υπόλοιπα δε ακίνητα έκρινε ότι είναι αδύνατη η αυτούσια διανομή τους, λόγω κυρίως του μικρού εμβαδού που αυτά έχουν με συνέπεια να μη μπορούν να διαιρεθούν σε πέντε ίσα μέρη, όσες δηλαδή είναι οι μερίδες των συγκυρίων»*.

⁴⁰⁹ Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 356.

οποίο όπως έχει ήδη επισημανθεί θα διαταχθεί όταν η αυτούσια διανομή δεν είναι δυνατή επειδή τα μέρη στα οποία πρόκειται να διανεμηθεί το κοινό πράγμα καθίστανται άχρηστα στο κοινωνικό σύνολο ως οικονομικές μονάδες ή η αξία τους, λόγω ακριβώς της αδυναμίας τους να χρησιμεύσουν ως οικονομικές μονάδες, μειώνεται σε τέτοιο βαθμό ώστε το σύνολο των μερίδων να υστερεί της αξίας του διανεμητέου πράγματος ως οικονομικής μονάδας. Επομένως, με άλλα λόγια θα επιλεχθεί η πώληση του διανεμητέου πράγματος με δημόσιο πλειστηριασμό σύμφωνα με τον οποίο η διανομή του εκπλειστηριάσματος στους κοινωνούς θα γίνει ανάλογα με τις μερίδες των κοινωνών ενώ με αυτόν τον τρόπο διανομής θα εξυπηρετηθούν τόσο τα συμφέροντα των κοινωνών με τη λήψη της αξίας των μερίδων, όσο και η οικονομία του κοινωνικού συνόλου, με τη διατήρηση του κοινού πράγματος ως οικονομικής μονάδας.

Ωστόσο, ο τρόπος αυτός διανομής, δηλαδή η αυτούσια διανομή σε συνδυασμό με πώληση με πλειστηριασμό, μπορεί να εφαρμοστεί και σε ένα μόνο διανεμητέο πράγμα, όταν κάτι τέτοιο επιτρέπεται από την ιδιοσυστασία του⁴¹⁰.

Περαιτέρω, αξίζει να αναφερθεί ότι για να εφαρμοσθεί ο συγκεκριμένος τύπος διανομής δεν απαιτείται σχετικό αίτημα διαδίκου⁴¹¹ αλλά εξαρτάται από την κρίση του δικαστηρίου αν θα τον επιλέξει ως τρόπο διανομής⁴¹².

Τέλος, στην περίπτωση που διαταχθεί αυτός ο τρόπος διανομής, οι κοινωνοί έχουν το δικαίωμα να παρακάμψουν τη διαδικασία του πλειστηριασμού και να επιλέξουν τη σύμβαση πώλησης⁴¹³.

6.Οι συνέπειες της αυτούσιας διανομής

6.1 Ενοχική και εμπράγματα κτήση δικαιωμάτων στα περιελθόντα μέρη

Με την τελεσιδικία της δικαστικής απόφασης που διατάσσει την αυτούσια διανομή ο κοινωνός αποκτά ενοχικά και εμπράγματα δικαιώματα επί του αυτούσιου τμήματος του επίκοινου πράγματος, που περιήλθε σ' αυτόν κατόπιν της διαδικασίας της κλήρωσης ή μετά την απονεμητική επιδίκαση.

Συγκεκριμένα, ο τέως κοινωνός καθίσταται, κατά πρώτο λόγο, δικαιούχος όλων των ενοχικών αξιώσεων που ανέκυσαν από την κοινωνία και προσδιορίστηκαν με τη δικαστική απόφαση⁴¹⁴, κατά τη ρητή επιταγή των διατάξεων των άρθρ. 802 ΑΚ και 479 ΚΠολΔ⁴¹⁵. Για την υπείσλευση όμως στα ενοχικά δικαιώματα απαραίτητη προϋπόθεση αποτελεί η μεταβίβαση της κυριότητας, η οποία και γίνεται υπό τις προϋποθέσεις που ορίζει κατά περίπτωση το ουσιαστικό δίκαιο⁴¹⁶.

Περαιτέρω, η αυτούσια διανομή συνιστά περίπτωση κτήσης κυριότητας. Η κυριότητα αποκτάται με την έκδοση τελεσιδικής απόφασης, που διατάσσει τη διανομή είτε με απονέμηση

⁴¹⁰ Βλ. Πίπγου, Δικ.Διανομή (2006), σ. 356: όταν η φύση, οι διαστάσεις ή άλλα στοιχεία το επιτρέπουν.

⁴¹¹ Γι' αυτό και δεν αποτελεί στοιχείο της αγωγής διανομής ο τρόπος αυτός.

⁴¹² Βλ. Βαθρακοκόιλης, ΕρμΚΠολΔ, άρθρ 485 ΚΠολΔ (1995).

⁴¹³ Βαθρακοκόιλης Β., ΕρμΚΠολΔ, άρθρ 486 ΚΠολΔ (1995).

⁴¹⁴ Βαθρακοκόιλης Β., ΕρμΚΠολΔ, άρθρ. 489 ΚΠολΔ (1995).

⁴¹⁵ Βλ. και ανωτέρω κεφ. 3.1, Τρόπος άσκησης της αγωγής, υποσημ. 108.

⁴¹⁶ Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρ. 800, αρ. 43 (2010) · Δεληγιάννης, Κοινωνία Δικαιώματος (2002), σ. 260, υποσημ. 286· για μίσθωση 614 ΑΚ.

είτε με κλήρωση⁴¹⁷. Το ίδιο αποτέλεσμα δε επιφέρει και η έκθεση⁴¹⁸ για συμβατική διανομή (488 παρ. 2 ΚΠολΔ)⁴¹⁹.

Αντίθετα για τη διανομή μέσω πλειστηριασμό ισχύουν αναλόγως οι διατάξεις για τον αναγκαστικό πλειστηριασμό.

Η τελεσίδικη δικαστική απόφαση που διατάσσει τη διανομή αποτελεί διαπλαστική απόφαση, αφού δεν είναι απονεμητική υπάρχοντος δικαιώματος, αλλά δημιουργεί ένα νέο δικαίωμα, που αποκτάται με τη κατάλυση του δικαιώματος από τη σχέση κοινωνίας και την υποκατάσταση του από το αποκλειστικό δικαίωμα κυριότητας σε όλο ή μέρος του πράγματος⁴²⁰. Οπότε, τυπικά με τη δικαστική απόφαση που διατάσσει τη διανομή αποκτάται δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας σε μέρος ή όλο το πράγμα με πρωτότυπο τρόπο⁴²¹. Ωστόσο, δεν πρόκειται για απόλυτα πρωτότυπο τρόπο κτήσης κυριότητας διότι το δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας έχει την αιτία στην προϋπάρχουσα σχέση συγκυριότητας, που υπήρχε στη περιουσία του αποκτώντος με τη διανομή, με τη μορφή του ιδανικού μεριδίου συγκυριότητας⁴²². Συνεπώς, νόμιμη αίτια κτήσης κυριότητας για το τμήμα που αντιστοιχεί στην ιδανική μερίδα του κοινωνού, είναι εκείνη που ίδρυσε τη συγκυριότητα, ενώ για το επιπλέον που δίνεται στον τέως κοινωνό με τη διανομή, η τελευταία ισοδυναμεί με ανταλλακτική σύμβαση⁴²³.

Εν συνεχεία αν πρόκειται για ακίνητα, για τη μεταβίβαση της κυριότητας απαιτείται μεταγραφή⁴²⁴ της δικαστικής απόφασης⁴²⁵, καθώς και της εκθέσεως κλήρωσης⁴²⁶ ή της εκθέσεως συμβατικής κατανομής, μολονότι κάτι τέτοιο δεν αναφέρεται στο νόμο⁴²⁷. Η μεταγραφή αυτή πρέπει να γίνει σε όλες τις μερίδες των οροφοκτητών μεταξύ των οποίων έγινε η διανομή. Υπό το καθεστώς του Εθνικού Κτηματολογίου πρέπει να γίνει διάκριση, αν η περιοχή είναι υπό κτηματογράφηση ή είναι ήδη κτηματογραφημένη. Στο στάδιο της Κτηματογραφήσεως πρέπει να υποβληθεί η σχετική δήλωση με βάση το περιεχόμενο της απόφασης⁴²⁸ ενώ στο στάδιο λειτουργούντος κτηματολογίου, θα πρέπει να γίνει καταχώριση της τελεσίδικης δικαστικής απόφασης, στα κτηματολογικά φύλλα όλων των οροφοκτητών που συμμετέχουν στη διανομή⁴²⁹. Επομένως, δεν απαιτείται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου για τη σύσταση δικαιώματος⁴³⁰. Ο υποθηκοφύλακας υποχρεούται σε μεταγραφή της δικαστικής αποφάσεως και της εκθέσεως κλήρωσης ή συμβατικής κατανομής.

⁴¹⁷ Σε συνδυασμό με τη σύνταξη έκθεσης κληρώσεως από τον εντεταλμένο δικαστή (487 παρ. 6 ΚΠολΔ) ή από τον συμβολαιογράφο (488 παρ. 1 ΚΠολΔ).

⁴¹⁸ Και αυτή συντάσσεται ενώπιον συμβολαιογράφου.

⁴¹⁹ Βλ. Δεληγιάννη, Κοινωνία Δικαιώματος (2002), σ. 260-261· Πίψου, Δικαστική Διανομή (2006), σ. 360-361.

⁴²⁰ Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 489, αρ. 1 (2000).

⁴²¹ ΑΠ 874/2001, ΕλλΔνη 2002, 720· Εφ Πατρ 21/2006, ΑχΝ 2007, 142.

⁴²² ΑΠ 318/2002, ΕλλΔνη 2003, 179 · Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρ. 800 ΑΚ (2010) · Βαθρακοκόιλης, ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρ. 800 ΑΚ, αρ. 60: Ο τρόπος κτήσης της κυριότητας είναι παράγωγος · Βλ. και Πούλου-Οικονομίδου, το Αστικό Δίκαιο και οι σύγχρονες οικονομικές εξελίξεις, Αυτούσια δικαστική διανομή ακινήτου με αυθαίρετες κατασκευές, 11 Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων, σ. 77-101, σημ. 34.

⁴²³ ΑΠ 874/2001, ο.π. · Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, ο.π., άρθρ. 800 ΑΚ.

⁴²⁴ ΕφΑθ 5640/1999, ΕλλΔνη 2000, 455· Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 361, υποσημ. 14: Με τη μεταγραφή πραγματοποιείται η εμπράγματη μεταβολή.

⁴²⁵ Βλ. άρθρο 1192 αρ. 3 ΑΚ.

⁴²⁶ στην περίπτωση που η διανομή πραγματοποιήθηκε με αυτόν τον τρόπο.

⁴²⁷ Βλ. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 489 αρ. 1 (2000) · Γεωργιάδης, ο.π., άρθρ. 800 ΑΚ.

⁴²⁸ Η δήλωση δε θα πρέπει να υποβληθεί από όλους τους οροφοκτύτες, που συμμετείχαν στη διανομή.

⁴²⁹ Βλ. Παπαστερίου, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία (2014), σ. 704-705.

⁴³⁰ ΕφΑθ 834/1995, ΕΔΠολ 1995.209, 214· Βλ. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 489 αρ. 1 (2000)· Βλ. όμως Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρ. 800 ΑΚ (2010): δεν απαιτείται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου για τη σύσταση χωριστών ή καθέτων ιδιοκτησιών όταν αυτή γίνεται με διανομή κατ' άρθρο 480 Α ΚΠολΔ · Πίψου, ο.π., σ. 298, 361.

Μεταγραφή των ως άνω πράξεων⁴³¹ απαιτείται για τη σύσταση και κατάργηση και άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος στο πλαίσιο της διανομής⁴³².

Τέλος, με την τελεσιδικία της αποφάσεως και σε συνδυασμό ενδεχομένως με την κλήρωση, δημιουργείται και η αξίωση για καταβολή χρηματικού ποσού προς εξίσωση άνισων μερών (481 αρ. 2)⁴³³. Με την απονέμηση, την κλήρωση ή τη συμβατική κατανομή ο δικαιούχος αποκτά έναντι των τώως συγκοινωνών και τη νομή του τμήματος του πρώην επίκοινου, που επιδικάσθηκε ή έλαχε σ' αυτόν⁴³⁴.

6.2 Ζήτημα της εκτελεστότητας της απόφασης

Δεδομένου, όπως έχει ήδη αναφερθεί, ότι η δικαστική απόφαση, που διατάσσει τη διανομή, είναι διαπλαστική, αυτή δεν έχει καταψηφιστικό χαρακτήρα έναντι των εναγομένων⁴³⁵. Τούτο ενισχύεται και από το γεγονός ότι η έκθεση κλήρωσης δεν περιλαμβάνεται στους εκτελεστούς τίτλους του άρθρου 904 παρ. 2 ΚΠολΔ⁴³⁶. Συνεπώς, ο κοινωνός στον οποίο περιήλθε με τη διανομή μέρος του κοινού πράγματος, δεν μπορεί να επιδιώξει με αναγκαστική εκτέλεση την απόδοση του, όταν το μέρος αυτό κατακρατείται από το συγκοινωνό. Επομένως, απαιτείται να ασκηθεί αυτοτελής αγωγή. Ωστόσο υποστηρίχθηκε και η άποψη ότι η έκθεση κλήρωσης αποτελεί εκτελεστό τίτλο κατ' άρθρο 904 παρ. 2 ΚΠολΔ εδ. ζ ή εδ. δ⁴³⁷, ενώ προτάθηκε προς υπερκέραση του προβλήματος αυτού και η άποψη περί σώρευσης στο δικόγραφο αγωγής διανομής, αιτήματος υπό τις προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 69 παρ. 1 περ. δ', για παράδοση των μερών που θα προκύψουν από τη διανομή⁴³⁸.

6.3 Παράδοση αποδεικτικών εγγράφων

Το άρθρο 490 ΚΠολΔ ρυθμίζει την παράδοση σε κάθε κοινωνό των αποδεικτικών εγγράφων των δικαιωμάτων πάνω στα μέρη που περιήλθαν σ' αυτόν. Στην περίπτωση δε που τα αποδεικτικά έγγραφα αυτά αφορούν περισσότερα μέρη, τα οποία έλαχαν ή επιδικάσθηκαν σε περισσότερους κοινωνούς, τότε αυτά ανήκουν σε εκείνον τον κοινωνό που έλαβε το μεγαλύτερο μέρος από αυτά. Οι υπόλοιποι κοινωνοί δύνανται να λάβουν με δικά τους έξοδα επικυρωμένα αντίγραφα από δημόσια αρχή. Σε περίπτωση διαφωνίας ως προς την διανομή των εγγράφων αυτών, που προκύπτει είτε κατά τη διάρκεια της διανομής είτε μετά την τελεσιδικία της αποφάσεως, αρμόδιο είναι το δικαστήριο της διανομής, ενώ η διαφορά αυτή εκδικάζεται κατά την τακτική διαδικασία και μετά την τελεσιδικία της δικαστικής αποφάσεως διανομής⁴³⁹. Η απόφαση δε, που εκδίδεται επί της σχετικής αγωγής αποδόσεως των αποδεικτικών εγγράφων, δεν υπόκειται σε δικαστικό ένσημο

⁴³¹ Τελεσιδικής δικαστικής αποφάσεως και εκθέσεως.

⁴³² Λ.χ δουλείας 481 παρ. 2 ΚΠολΔ · Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 360.

⁴³³ Βλ. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 489 αρ. 2 (2000).

⁴³⁴ Βλ. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 489 αρ. 2 (2000) · Πίψου, ο.π., σ. 361-364.

⁴³⁵ Γέσιου-Φάλτση, ΕλλΔνη 1992, 274 · Πίψου, ο.π., σ. 391.

⁴³⁶ Βλ Πίψου, σ. 365 · Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 487 αρ. 3 (2000).

⁴³⁷ ΑΠ 981/2002, ΕλλΔνη 2003, 1294 · Πίψου, ο.π., 367-368 · Μπέης, ΠολΔ (1975), άρθρο 487 παρ. 2 ΚΠολΔ · Δεληγιάννης, ο.π., σ. 261, χωρίς να λαμβάνει θέση · Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ (2010), χωρίς να λαμβάνει θέση.

⁴³⁸ Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 368.

⁴³⁹ Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 368 · Μπέης, ΠολΔ (1975) άρθρο 490 ΚΠολΔ · Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ (2010).

ούτε εγγράφεται στο βιβλία διεκδικήσεων, αποτελεί δε τίτλο εκτελεστό, εκτελούμενο σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 452 παρ. 1, 941 και 946 παρ. 1 ΚΠολΔ⁴⁴⁰.

Περαιτέρω, η ως άνω διάταξη εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση κοινωνίας όπως και στην κοινωνία των συγκληρονόμων, στην οποία δεν εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 1888 παρ. 2 ΑΚ⁴⁴¹ στο βαθμό βέβαια που προσκρούει με το άρθρο 490 ΚΠολΔ. Συνεπώς, τα αποδεικτικά έγγραφα που σχετίζονται με κληρονομαία στοιχεία που περιήλθαν στους συγκληρονόμους πρέπει να παραδίδονται σ' αυτούς⁴⁴².

7. Τύχη δικαιωμάτων τρίτων σε περίπτωση αυτούσιας διανομής

7.1 Περιορισμός Υποθήκης, Προσημείωσης Υποθήκης, Ενεχύρου και Επικαρπίας

Η τύχη αυτών των εμπραγμάτων δικαιωμάτων μετά την αυτούσια διανομή ρυθμίζεται από το άρθρο 492 και 493 ΚΠολΔ. Πιο συγκεκριμένα, από την τελεσιδικία της δικαστικής απόφασης διανομής σύμφωνα με τα άρθρα 480 (αυτούσια διανομή) και 480 Α (απόφαση δικαστηρίου για αυτούσια διανομή με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας) η υποθήκη (και η προσημείωση υποθήκης) καθώς και το ενέχυρο περιορίζονται⁴⁴³ στα μέρη του κοινού, που έλαβε ο βαρυσμένος⁴⁴⁴ κοινωνός, τα οποία τελούν σε αναλογία με την ιδανική του μερίδα. Αν τώρα ο οφειλέτης κοινωνός είχε περισσότερα ιδανικά μερίδια, η υποθήκη κ.λπ. περιορίζεται στα μέρη που αντιστοιχούν σ' αυτά. Αν όμως οι κοινωνοί ζήτησαν και έλαβαν κοινή μερίδα κατά τα άρθρ. 480 ΙΙΙ και 480Α ΙΙΙ, η υποθήκη κ.λπ. υφίσταται πλέον στο ιδανικό μερίδιο του οφειλέτη κοινωνού εντός της νέας κοινωνίας⁴⁴⁵.

Ο περιορισμός αυτός επέρχεται εκ του νόμου, με αποτέλεσμα να μην απαιτείται ούτε η συναίνεση του οφειλέτη ούτε ιδιαίτερη απαγγελία από το δικαστήριο⁴⁴⁶.

Ο περιορισμός της υποθήκης σημειώνεται στα βιβλία υποθηκών ενώ του ενεχύρου στα δημόσια βιβλία, εφόσον τηρούνται τέτοια βιβλία για τη σύσταση του⁴⁴⁷. Υπό το καθεστώς δε του Εθνικού Κτηματολογίου η σημείωση πρέπει να γίνεται στα οικεία κτηματολογικά φύλλα, όπως

⁴⁴⁰ Μιχαηλίδης Ι. σε Απαλαγάκη Χ., ό.π., σ. 1232.

⁴⁴¹ Βλ. Πίψου, Δικ. Διανομή (2006), σ. 369· Μαστροκώστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 800 ΑΚ (2010).

⁴⁴² Ωστόσο, αυτό δεν ισχύει στην περίπτωση που τα έγγραφα αφορούν προσωπικές σχέσεις του κληρονομούμενου και της οικογένειάς του, στην οποία εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 1888 παρ. 2 ΑΚ, σύμφωνα με την οποία αυτά παραδίδονται για φύλαξη σε ένα συγκληρονόμο, ο οποίος ορίζεται από το δικαστήριο της διανομής· Βλ. επίσης Πίψου, ο.π. σ. 369.

⁴⁴³ σε αντίθεση με τη διάταξη του άρθρου 803 ΑΚ, η οποία ρύθμιζε πρώτη την τύχη των εμπράγματων δικαιωμάτων πάνω στο επίκαινο μετά τη δικαστική διανομή και κατά την οποία τα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων επί του επίκαινου δεν παραβλάπτονταν από τη διανομή, πράγμα που σημαίνει ότι εξακολουθούσαν να υφίστανται σε όλα τα μέρη στα οποία διαιρέθηκε το διανεμητέο αντικείμενο. Οι εν λόγω διατάξεις, λοιπόν, του ΚΠολΔ εισάγουν απόκλιση από τον κανόνα αλλά μπορούν να περιορίσουν, και όχι να καταργήσουν την ουσιαστικού δικαίου διάταξη του άρ. 803 ΑΚ, κατά κρατούσα γνώμη. Η τελευταία διάταξη, δε, εξακολουθεί να ισχύει για τις πραγματικές δουλειές, οι οποίες δεν καλύπτονται από τα άρ. 492-493 ΚΠολΔ· συνεπώς, η πραγματική δουλεία κατ' αρχήν βαρύνει, ακόμα και μετά τη διανομή, όλα τα μέρη του πρώην επίκαινου πράγματος, εκτός αν από τη φύση της δουλειάς ή το περιεχόμενο της συστατικής της πράξης αποσβέννεται για συγκεκριμένα μέρη που προέκυψαν μετά την αυτούσια διανομή. Ομοίως, το άρθρο 803 ΑΚ εφαρμόζεται και στην εξώδικη διανομή, αλλά και όσον αφορά τα «εμπραγματοποιημένα» ενοχικά δικαιώματα, όπως π.χ. οι μισθώσεις. Βλ. Πίψου, ο.π., σ. 372 επ. και Μακρή, Δικ. Διανομή (2004), σ. 135· βλ. και ΠΠρΑθ 5245/1992, Αρμ. 1992.794, περί του εμπράγματος δικαιώματος της συνουκίσεως.

⁴⁴⁴ Με άλλα λόγια ο κοινωνός του οποίου η μερίδα βαρύνεται με αυτά τα εμπράγματα δικαιώματα.

⁴⁴⁵ Βλ. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 494, αρ. 1 (2000).

⁴⁴⁶ Πίψου Λ., ο.π., σ. 375· Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 494 αρ. 1 (2000).

⁴⁴⁷ Άρθρο 492 παρ. 1, εδ. β' και γ'.

προκύπτει από το άρθρο 12 παρ. 1, υπό ιστ' Ν. 2664/1998⁴⁴⁸. Η σημείωση αυτή δεν έχει συστατικό χαρακτήρα⁴⁴⁹, στοχεύει απλώς στην ενημέρωση των τρίτων περί του αυτοτελούς και ξεχωριστού, πλέον, ακινήτου (μέρος του κοινού πράγματος), στο οποίο συγκεντρώνεται η υποθήκη⁴⁵⁰.

Σημαντικό είναι εδώ να τηρηθεί στη δίκη της διανομής η προσεπικλήση όσων έχουν δικαίωμα υποθήκης, σύμφωνα με το άρθρο 491 ΚΠολΔ⁴⁵¹, χωρίς πάντως η παράλειψη προσεπικλήσεως να επιφέρει ματαίωση της συνέπειας⁴⁵².

Εν συνεχεία, ο τρόπος της αυτούσιας διανομής (κλήρωση, συμφωνία των μερών, απονέμηση, σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας) είναι αδιάφορος. Στην περίπτωση τώρα που ως τρόπος διανομής επιλέχθηκε η καταβολή εξισωτικού ποσού κατ' άρθρο 481 παρ. 2 ΚΠολΔ, το δικαστήριο υποχρεούται να καταβάλλει στον δανειστή το χρηματικό ποσό, που αποφάσισε να καταβληθεί στον οφειλέτη κοινωνό, προκειμένου να εξοφληθεί εν όλω ή εν μέρει η απαίτηση του ενυπόθηκου ή ενεχυρούχου δανειστή ακόμα και όταν αυτή δεν είναι ληξιπρόθεσμη⁴⁵³, εφόσον βέβαια ο τελευταίος έχει καταθέσει σχετικό αίτημα⁴⁵⁴. Αν τώρα η απαίτηση είναι μέλλουσα και αβέβαιη (λχ. αλληλόχρεος λογαριασμός), εφαρμόζονται αναλογικά οι διατάξεις των άρθρ. 1253 και 1288 ΑΚ⁴⁵⁵.

Περαιτέρω, στη περίπτωση που με τον προηγούμενο περιορισμό του δικαιώματος δεν εξασφαλίζεται επαρκώς η ασφαλισμένη απαίτηση, παρέχεται η δυνατότητα στον ενεχυρούχο δανειστή⁴⁵⁶ ή στον ενυπόθηκο δανειστή δυνάμει της διάταξης του άρθρου 492 παρ. 2 ΚΠολΔ να συστήσει υποθήκη ή ενέχυρο σε άλλα αντικείμενα, τα οποία με τη διανομή περιέρχονται στον οφειλέτη-κοινωνό⁴⁵⁷. Θα πρέπει όμως να υποβληθεί σχετικό αίτημα⁴⁵⁸ από μέρους του δανειστή ενώπιον του δικαστηρίου της διανομής και θα εκδικαστεί κατά την τακτική διαδικασία⁴⁵⁹. Η αίτηση αυτή⁴⁶⁰ μπορεί να υποβληθεί ακόμα και μετά την τελεσιδικία της δικαστικής αποφάσεως, που διατάσσει τη διανομή, και τη διενέργεια της διανομής (492 παρ. 2 ΚΠολΔ). Τόσο η αίτηση, που υποβάλλεται στο δικαστήριο, όσο και η απόφαση το δικαστηρίου που εκδίδεται σχετικά, πρέπει να καταχωρισθούν στα οικεία κτηματολογικά φύλλα, όπως ορίζεται στο Κτηματολογικό Δίκαιο. Αξίζει να αναφερθεί βέβαια ότι πρόκειται για περίπτωση δικαστικής υποθήκης ή ενέχυρου, η σύσταση της οποίας εναπόκειται στην κρίση του δικαστηρίου⁴⁶¹.

Αναφορικά με την επικαρπία, η ίδια λύση, όπως διατυπώθηκε παραπάνω για την υποθήκη και το ενέχυρο, προβλέπεται και στο άρθρο 493 ΚΠολΔ. Πιο συγκεκριμένα, η επικαρπία, από την τελεσιδικία της απόφασης διανομής, περιορίζεται στα μέρη του κοινού που περιήλθαν στον

⁴⁴⁸ Βλ. Παπαστερίου, Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία (2004), σ. 708-709.

⁴⁴⁹ Βαθρακοκοίλης Β., ΕρμΚΠολΔ, άρθρ. 492 ΚΠολΔ, αρ. 3 (1995).

⁴⁵⁰ Βαθρακοκοίλης Β., ΕρμΚΠολΔ, άρθρ. 492 ΚΠολΔ, αρ. 3 (1995).

⁴⁵¹ Βλ. Βασιλείου, Οριζόντια Ιδιοκτησία και Κάθετη Ιδιοκτησία (2010), σ. 285 · Παπαστερίου, ο.π., σ. 708.

⁴⁵² Βλ. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 494, αρ. 1 (2000).

⁴⁵³ Με άλλα λόγια ο νόμος δεν εξαρτά την καταβολή από το ληξιπρόθεσμο της απαιτήσεως του δανειστή. Αν η απαίτηση είναι μέλλουσα και αβέβαιη (λχ. αλληλόχρεος λογαριασμός), επιβάλλεται η ανάλογη εφαρμογή των άρθρ. 1253 και 1288 ΑΚ.

⁴⁵⁴ ΕφΠατρ 956/2006, ΑχΝ 2007, 173 · Δεληγιάννης, η Κοινωνία του Δικαιώματος (2002), σ. 302.

⁴⁵⁵ Βλ. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 494 αρ. 2 (2000).

⁴⁵⁶ Αφού υποβληθεί αίτηση από μέρους του στο ίδιο δικαστήριο, δηλαδή στο δικαστήριο διανομής.

⁴⁵⁷ ΕφΠατρ 956/2006, ΑχΝ 2007, 173 · Πίψου, ο.π., σ. 376-377 · Βλ. Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 494 αρ. 2 (2000).

⁴⁵⁸ στο οποίο θα πρέπει να καθορίζονται τα πράγματα αυτά άλλως θα απορριφθεί ως απαράδεκτη λόγω αοριστίας (ΠΠρΤρικ 490/1971, ΝοΒ 1972.348·Πίψου, ο.π., σ. 376).

⁴⁵⁹ Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 803 ΑΚ, αρ. 5 (2010).

⁴⁶⁰ Μπορεί να προβληθεί μέσω της παρέμβασης που δύνανται να ασκήσουν, κατόπιν της κατ' άρθρ. 491 παρ. 1 ΚΠολΔ προσεπικλήσεως.

⁴⁶¹ Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 494 αρ. 2 (2000).

κοινωνό, που έχει τη ψιλή κυριότητα. Συνεπώς, αντικείμενο της επικαρπίας γίνονται όσα περιήλθαν στο ψιλό κύριο⁴⁶².

Σημαντικό και εδώ είναι να τηρηθεί η προσεπίκληση όσων έχουν δικαίωμα επικαρπίας, κατ' άρθρο 491 ΚΠολΔ⁴⁶³.

Τέλος, οι διατάξεις των άρθρων 492 και 493 ΚΠολΔ εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις αυτούσιας διανομής με επιδίκαση επιχείρησης (άρθρο 483 ΚΠολΔ)⁴⁶⁴ ή οικογενειακής στέγης (1889 ΑΚ)⁴⁶⁵.

7.2 Τύχη κατάσχεσης

Στην αναγκαστική εκτέλεση ισχύει ο κανόνας ότι μετά την κατάσχεση απαγορεύεται επί ποινή ακυρότητας η διάθεση από τον οφειλέτη του κατασχεθέντος πράγματος, κινητού ή ακίνητου⁴⁶⁶. Ωστόσο, ο κανόνας αυτός δεν ισχύει στην περίπτωση της δικαστικής διανομής. Πιο συγκεκριμένα, δυνάμει της διάταξης του άρθρου 494 παρ. 1 ΚΠολΔ, τόσο η συντηρητική όσο και η αναγκαστική κατάσχεση δεν εμποδίζουν τη δικαστική διανομή⁴⁶⁷, ακόμα και όταν η αγωγή ασκείται από τον οφειλέτη κοινωνό στην ιδανική μερίδα του οποίου επιβλήθηκε κατάσχεση⁴⁶⁸. Αυτή η άποψη, που είναι και η κρατούσα σήμερα, έρχεται σε αντίθεση με παλαιότερα διατυπωμένη άποψη⁴⁶⁹ σύμφωνα με την οποία ο κοινωνός— καθ' ου η κατάσχεση δεν δύναται να ασκήσει την αγωγή διανομής λόγω ελλείψεως της εξουσίας διαθέσεως της ιδανικής του μερίδας⁴⁷⁰ και, ως εκ τούτου, μόνο οι κοινωνοί, στο μερίδιο των οποίων δεν έχει επιβληθεί κατάσχεση, δύνανται να εγείρουν την αγωγή αυτή.

Περαιτέρω, και εδώ ισχύει ο κανόνας ότι οι κατασχέσεις ιδανικής μερίδας κοινωνού, οι οποίες επιβλήθηκαν είτε πριν τη διαδικασία διανομής είτε μετά την απόφαση δικαστικής διανομής, περιορίζονται μετά την τελεσιδικία της απόφασης, που διατάσσει τη διανομή, στο μέρος που περιήλθε στον βεβαρυσμένο με κατάσχεση κοινωνό⁴⁷¹. Στην περίπτωση δε των κατασχέσεων δεν προβλέπεται και εγγραφή σημείωσης⁴⁷² στα βιβλία κατασχέσεων του Υποθηκοφυλακείου ή στα κτηματολογικά φύλλα, καθώς η αυτόματη μεταφορά τους αποδεικνύεται με τη μεταγραφή της τελεσιδικής δικαστικής απόφασης επί της αγωγής διανομής και της έκθεσης κληρώσεως, σε περίπτωση που διενεργηθεί τέτοια, κατ' άρθρο 489 ΚΠολΔ⁴⁷³.

⁴⁶² ΕφΙωαν 75/2005, ΕλλΔνη 2006, 857.

⁴⁶³ Βλ. υποσημ. 408.

⁴⁶⁴ Αναφορικά δε με την επικαρπία στην επιχείρηση βλ. εκτενώς Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., Η επικαρπία στην επιχείρηση, ΧρΙΔ (2) 2020, σ. 125 · η ίδια, Η επικαρπία σε επιχείρηση (1994), σ. 62 επ.: Η επιχείρηση μπορεί να αποτελέσει και αντικείμενο επικαρπίας.

⁴⁶⁵ Βλ. Δεληγιάννης, Κοινωνία Δικαιώματος (2002), σ. 302 · Πίψου, Δικ.Διανομή (2006), σ. 372 · Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 494 αρ. 1 (2000).

⁴⁶⁶ 958 παρ. 1 ΚΠολΔ, και 997 παρ. 1 ΚΠολΔ, αντίστοιχα

⁴⁶⁷ Βλ. Δεληγιάννης, ο.π., σ. 269, 303 · Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 803 ΑΚ, αρ.8 (2010): Ωστόσο, υποστηρίζεται και το αντίστροφο, ότι δηλαδή η απόφαση που διατάσσει τη δικαστική διανομή δεν εμποδίζει τη συντηρητική ή αναγκαστική κατάσχεση μερίδας κοινωνού.

⁴⁶⁸ ΕφΑθ 2433/2005, ΕλλΔνη 2005, 1742 · Βλ. Δεληγιάννης, ο.π., σ. 303 · Πίψου, ο.π., σ. 380 · Κεραμεύς/Κονδύλης/Νίκας, ΕρμΚΠολΔ, άρθρο 494 αρ. 3 (2000) · αντιθ. άποψη Μπέης, ΠολΔ (1975), άρθρ. 494 παρ.1: για την περίπτωση που η διανομή ζητείται από τον οφειλέτη κοινωνό του οποίου κατασχέθηκε η μερίδα.

⁴⁶⁹ Βλ. Βαθρακοκοίλης Β., Ερμηνεία ΚΠολΔ, άρθρ 494 ΚΠολΔ (1996).

⁴⁷⁰ ΠΠρΘεσ 622/1979, Αρμ. 1979.410.

⁴⁷¹ Άρθρο 494 παρ. 2 ΚΠολΔ· ΕφΑθ 2333/2005· Δεληγιάννης, ο.π., σ. 303· Πίψου, ο.π., σ. 378-379· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 803 ΑΚ (2010).

⁴⁷² Ότι η κατάσχεση μεταφέρθηκε στο μέρος που έλαχε μετά τη διανομή στον βεβαρυσμένο με κατάσχεση κοινωνό.

⁴⁷³ Βλ. Όμως και Πίψου Λ., Δικαστική διανομή (2006), σ. 380, κατά την οποία θα ήταν σκόπιμο να προβλεφθεί και στο πεδίο των κατασχέσεων διάταξη περί σημείωσης στα σχετικά δημόσια βιβλία, ανάλογη με εκείνη της διάταξης

Τέλος, η διάταξη του άρθρου 481 παρ. 2 ΚΠολΔ εφαρμόζεται και εδώ⁴⁷⁴.

7.3 Ευθύνη για ελαττώματα

Η ευθύνη για πραγματικά ή νομικά ελαττώματα του μέρους του κοινού πράγματος, που έλαχε στον κάθε κοινωνό ρυθμίζεται από τη διάταξη του άρθρου 804 ΑΚ. Πιο συγκεκριμένα, ευθύνη κατ' άρθρο 804 ΑΚ υπάρχει όταν στα πλαίσια λύσης της κοινωνίας το κοινό πράγμα διανέμεται αυτούσια κατά τις διατάξεις των άρθρων 800 ΑΚ και 480 ΚΠολΔ είτε εκούσια είτε δικαστικά και η διανομή αυτή περιορίζεται αποκλειστικά και μόνο μεταξύ των κοινωνών⁴⁷⁵, δηλαδή δεν αφορά τρίτους⁴⁷⁶. Επομένως, η εν λόγω διάταξη δεν εφαρμόζεται αφενός στην περίπτωση εκποίησης του πράγματος (ή του δικαιώματος) σε τρίτο και αφετέρου στην περίπτωση που ο κοινωνός εκποιεί την μερίδα του σε άλλο κοινωνό λόγω δωρεάς, πώλησης ή άλλης αιτίας⁴⁷⁷. Επιπρόσθετα, η διάταξη αυτή τυγχάνει εφαρμογής και στην περίπτωση που στον κοινωνό περιέρχεται από διανομή ένα από τα κοινά πράγματα ή κοινή επιχείρηση (483 ΚΠολΔ), καθώς και στην περίπτωση της μερικής αυτούσιας διανομής του άρθρου 485 ΚΠολΔ, αλλά και στην περίπτωση που η αυτούσια διανομή του κοινού πράγματος καθίσταται αδύνατη και ανέφικτη και επιλέγεται επομένως από το δικαστήριο η πώληση του κοινού πράγματος με πλειστηριασμό κατ' άρθρο 484 ΚΠολΔ και διανομή του εκπλειστηριάσματος στους κοινωνούς ανάλογα με την ιδανική τους μερίδα, εφόσον βέβαια έχουν αποκλείσει με συμφωνία τη συμμετοχή τρίτων στον πλειστηριασμό⁴⁷⁸.

Δεδομένου ότι η διανομή έχει ανταλλακτικό χαρακτήρα, η ευθύνη σε περίπτωση ελαττώματος ρυθμίζεται από τις διατάξεις της πώλησης. Πιο συγκεκριμένα, όταν πρόκειται για νομικά ελαττώματα εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 514 επ. ΑΚ⁴⁷⁹, ενώ όταν πρόκειται για πραγματικά ελαττώματα⁴⁸⁰ εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 534 επ. ΑΚ. Ο κοινωνός δε που έλαβε ελαττωματικό μέρος του πράγματος υπεισέρχεται στη θέση του αγοραστή και μπορεί να ασκήσει όλα τα προβλεπόμενα στην πώληση δικαιώματα έναντι των λοιπών κοινωνών που ευθύνονται ως πωλητές. Βέβαια, δεν αποκλείεται και η περίπτωση κατά την οποία το πραγματικό ή νομικό ελάττωμα να υπάρχει σε όλα τα μέρη του κοινού πράγματος, τα οποία περιήλθαν στους κοινωνούς. Σε αυτήν την περίπτωση η ευθύνη των κοινωνών αποσβήνεται⁴⁸¹. Περαιτέρω δε, υπάρχει και η περίπτωση κατά την οποία το πραγματικό ή νομικό ελάττωμα, το οποίο υπάρχει στα μέρη όλων των κοινωνών, να οφείλεται σε υπαιτιότητα κάποιου ή κάποιων από τους κοινωνούς.

του άρ. 492 παρ. 1 εδ. β' ΚΠολΔ, προκειμένου να διασφαλίζεται η ασφάλεια των συναλλαγών και η προστασία των τρίτων.

⁴⁷⁴ Βλ. Πίππου, ο.π., σ. 381.

⁴⁷⁵ Βλ. Πίππου Λ., ο.π., σ. 381· Βαθρακοκύλης Β., ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρο 804 ΑΚ (2006)· Δεληγιάννης, Κοινωνία Δικαιώματος (2002), σ. 313-314· Σκούρας, ο.π., άρθρο 804, αρ. 4-7· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, άρθρο 804 ΑΚ, αρ. 1 (2010): Η διάταξη αυτή αφορά τις εσωτερικές σχέσεις μεταξύ των κοινωνών.

⁴⁷⁶ Βλ. Μακρής Δ., ό.π., σ. 143.

⁴⁷⁷ Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 804 ΑΚ, αρ. 1 (2010)· Βαθρακοκύλης Β., ΕΡΝΟΜΑΚ, άρθρο 804 ΑΚ (2006).

⁴⁷⁸ Βλ. άρθρο 801 εδ' β ΑΚ· Βλ. και πάνω υποσημ. 486.

⁴⁷⁹ Ειδικότερα, ως νομικό ελάττωμα, κατά την έννοια της διατάξεως του άρθρ. 514 ΑΚ, αναλογικώς εφαρμοζόμενο στο δικαίωμα της κοινωνίας, νοείται οποιοδήποτε ελάττωμα παρακαλύει την ελεύθερη μεταβίβαση της κυριότητας του αυτούσιου μέρους που έλαχε στον κοινωνό και την άσκηση των εξουσιών που εκρέουν απ' αυτήν (ΑΠ 6/2015, ΧρΙΔ 2015.439), όπως για παράδειγμα εμπράγματα δικαιώματα τρίτων στο επίκαινο (ΑΠ 1100/2010, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ) ή έλλειψη κυριότητας του κοινωνού (ΕφΛαρ 131/2011, ΤΝΠ ΝΟΜΟΣ).

⁴⁸⁰ Ως τέτοια νοούνται τα ελαττώματα, που καθιστούν το πράγμα ακατάλληλο για τη χρήση που προορίζεται.

⁴⁸¹ Βλ. Γσεςτέκο, ό.π., 212· Καυκά, ό.π., 803-804, αρ. 3, σημ. 2· Ζέπο, ό.π., § 26· Βαβούσκος, Εμπράγματο Δίκαιο, σ. 216, 278· Δεληγιάννης, η Κοινωνία του δικαιώματος, σ. 313· Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 804 ΑΚ, σ. 1558· Σκούρας Θ. σε Γεωργιάδη Α./Σταθόπουλο Μ., ό.π., σ. 219· Μακρής Δ., ό.π., σ. 148· Βαθρακοκύλης Β., ΕΡΝΟΜΑΚ, σ. 342.

Στην περίπτωση, λοιπόν, αυτή ο υπαίτιος ή οι υπαίτιοι κοινωνοί ευθύνονται έναντι των λοιπών σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 544 ΑΚ. Η ευθύνη του κάθε κοινωνού για το πραγματικό ή νομικό ελάττωμα είναι ανάλογη με το μέγεθος της ιδανικής μερίδας που κατείχε στο κοινό πράγμα πριν τη διενέργεια της διανομής⁴⁸².

Ωστόσο, το κατά πόσο η διάταξη του άρθρου 804 ΑΚ μπορεί να εφαρμοσθεί στην αυτούσια διανομή έχει δεχθεί σφοδρή αμφισβήτηση από την θεωρία, και αυτό διότι αναφερόμενοι αρχικά στα πραγματικά ελαττώματα, τα όσα προβλέπονται στη σχετική διάταξη του άρθρου 540 ΑΚ⁴⁸³ καθιστούν τη διάταξη του άρθρου 804 ΑΚ ανεφάρμοστη⁴⁸⁴. Πιο συγκεκριμένα ο κοινωνός, που έλαβε το μέρος με πραγματικό ελάττωμα θα μπορούσε να ζητήσει τη διόρθωση του πράγματος, εφόσον βέβαια κάτι τέτοιο είναι δυνατό και δεν απαιτείται δυσανάλογη δαπάνη⁴⁸⁵. Εάν τώρα ο κοινωνός με το ελαττωματικό μέρος ασκούσε το δικαίωμα της μείωσης του τιμήματος (540 περ. 3 ΑΚ) τότε θα επακολουθούσε μείωση του τιμήματος σε όλους του κοινωνούς, με αποτέλεσμα, λοιπόν, ένα ποσοστό του τμήματος του κοινού πράγματος, που έλαβε ο καθένας από τη διανομή, να αποτελεί ποσοστό χωρίς νόμιμη αιτία και να πρέπει να αποδοθεί στον κοινωνό, που έλαβε το ελαττωματικό τμήμα του κοινού πράγματος με τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού⁴⁸⁶. Η απόδοση δε αυτή θα γίνει με τη καταβολή από μέρους των λοιπών κοινωνών χρηματικού ποσού ανάλογου με τη μερίδα του καθενός εξ αυτών, το οποίο θα ισούται με το ποσό της μείωσης της αξίας του μέρους που έλαβε λόγω της ύπαρξης πραγματικού ελαττώματος σ' αυτό⁴⁸⁷.

Περαιτέρω, αναφορικά με το δικαίωμα του κοινωνού περί αντικατάστασης του μέρους, που έλαβε με πραγματικό ελάττωμα, στην περίπτωση της αυτούσιας διανομής δύσκολά μπορεί να εννοηθεί ένα τέτοιο δικαίωμα διότι με αυτό τον τρόπο θα ανατρεπόταν η διαπλαστική ενέργεια της δικαστικής απόφασης διανομής καθώς και η έκθεση κληρώσεως σε περίπτωση βέβαια που ελάμβανε χώρα κλήρωση, ενώ μια τέτοια διαδικασία στην περίπτωση της αυτούσιας διανομής είναι εκ των πραγμάτων αδύνατη και απαιτεί δυσανάλογες δαπάνες⁴⁸⁸.

Εξίσου, δεν είναι δυνατόν να λάβει χώρα υπαναχώρηση, αφού η άσκηση του σχετικού δικαιώματος προϋποθέτει την ύπαρξη σύμβασης, η οποία ελλείπει στη διαδικασία της δικαστικής διανομής⁴⁸⁹.

Τέλος, και ως προς τα νομικά ελαττώματα, όμως, η εν λόγω διάταξη πρέπει να θεωρηθεί επίσης ανεφάρμοστη, αφού ήδη τα άρθρα 492, 493 και 494 ΚΠολΔ, που προβλέπουν την τύχη των κυριότερων νομικών ελαττωμάτων που φέρει το επίκοινο πράγμα, υπερισχύει, ως ειδικότερη, εκείνης του άρθρου 804 ΑΚ⁴⁹⁰.

⁴⁸² ΟΛΑΠ 26/1990.

⁴⁸³ ότι ο αγοραστής και, αναλογικά, ο κοινωνός που έλαβε αυτούσιο μέρος του επίκοινου με πραγματικό ελάττωμα έχει δικαίωμα να απαιτήσει τη διόρθωση ή την αντικατάσταση του πράγματος, εφόσον βέβαια μια τέτοια ενέργεια είναι αδύνατη ή απαιτεί δυσανάλογες δαπάνες, τότε μπορεί να ζητήσει τη μείωση του τιμήματος ή, ακόμη, και την υπαναχώρηση από τη σύμβαση, εκτός αν πρόκειται για ελάττωμα επουσιώδες.

⁴⁸⁴ Βλ. Διπλωματική Εργασία Κωνσταντίνου Βαθρακοκόιλη, Δικονομικά Ζητήματα της Δίκης Διανομής, σ. 78· Μακρής Δ., ό.π., σ. 145.

⁴⁸⁵ Βλ. Διπλωματική Εργασία Κωνσταντίνου Βαθρακοκόιλη, Δικονομικά Ζητήματα της Δίκης Διανομής, 2020, σ. 78.

⁴⁸⁶ Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 804 ΑΚ (2010).

⁴⁸⁷ Μακρής Δ., ό.π., σ. 145.

⁴⁸⁸ Μακρής Δ., ό.π., σ. 144.

⁴⁸⁹ Βλ. Διπλωματική Εργασία Κωνσταντίνου Βαθρακοκόιλη, Δικονομικά Ζητήματα της Δίκης Διανομής, σ. 78· αντιθ. Βλ. Μαστροκόστα σε: Γεωργιάδη, ΣΕΑΚ, 804 ΑΚ (2010)· Δεληγιάννης, Κοινωνία Δικαιώματος (2002), σ. 315: ο κοινωνός, που έλαβε μέρος του κοινού πράγματος με πραγματικό ή νομικό ελάττωμα, έχει δικαίωμα υπαναχώρησης (αναστροφή πώλησης) ή αποζημίωσης ανάλογα αν πρόκειται για αδυναμία των λοιπών υπευθύνων κοινωνών να άρουν το ελάττωμα ή βρίσκονται απλώς σε υπερημερία. Στην περίπτωση υπαναχώρησης, ο κάθε κοινωνός υποχρεούται να επιστέψει ότι έλαβε με τη διανομή, προκειμένου να επακολουθήσει νέα διανομή.

⁴⁹⁰ Πίψου Λ., Δικ. διανομή (2002), σ. 382.

8. Συμπεράσματα

Η κοινωνία δικαιώματος με οποιαδήποτε μορφή και αν αυτή εμφανίζεται είναι μια ιδιάζουσα νομική σχέση η οποία αντιμετωπίζεται από το νομοθέτη ως θεσμός διαρκείας, χωρίς όμως η αντιμετώπιση της αυτή ως θεσμού διάρκειας να «επισκιάζει» την παροχή από μέρους του νομοθέτη της δυνατότητας λύσης μέσω της διανομής του κοινού πράγματος.

Η δυνατότητα αυτή πολλές φορές είναι μονόδρομος αν αναλογιστεί κανείς ότι πολλές φορές αν όχι τις περισσότερες η κοινωνία δεν αποτελεί καρπό προσωπικής επιλογής των κοινωνιών. Αν δεν υπάρξει συμφωνία των κοινωνιών για εκούσια διανομή του κοινού ακινήτου, η διανομή αυτή επέρχεται με απόφαση δικαστηρίου μέσω της έγερσης αγωγής διανομής. Η αγωγή διανομής, αποτελεί μια από τις πιο συχνά εμφανιζόμενες στα πινάκια των δικαστηρίων αγωγές και συνήθως συνοδεύεται από μια σφοδρή επ' ακροατηρίω αντιδικία και αμφισβητήσεις. Η εν λόγω αγωγή αποτελεί μια ιδιάζουσα μορφή αγωγής, διότι ενώ εκδικάζεται κατά την τακτική διαδικασία, από την άλλη πλευρά τυγχάνουν εφαρμογής ειδικές διατάξεις, που, αφενός, επιδιώκουν την ενεργή συμμετοχή όλων όσων έχουν δικαιώματα στο επίκοινο, δηλαδή τόσο των κοινωνιών όσο και των τρίτων με εμπράγματα δικαιώματα και κατασχέσεις επ' αυτού, μέσω της καθιέρωσης τόσο της υποχρεωτικής απεύθυνσης της αγωγής κατά όλων των κοινωνιών όσο και μιας ιδιαίτερης μορφής προσεπίκλησης απευθυνόμενης κατά των εν λόγω τρίτων, αφετέρου προξδίδουν στο δικαστήριο ευρείες διαπλαστικές εξουσίες σχετικά με τον τρόπο λύσεως της κοινωνίας, προκειμένου να καταστεί εφικτή η δικαστική διανομή με τον πλέον συμφέροντα τρόπο για τους διάδικους.

Περαιτέρω, η προτίμηση του νομοθέτη στην αυτούσια διανομή ως την καταλληλότερη μορφή δικαστικής διανομής είναι πρόδηλη, αφού έχει θέσει σε ισχύ ένα πλέγμα διατάξεων, μέσα από τις οποίες σκοπός της είναι να παράσχει στο δικαστήριο μια πληθώρα τρόπων, με τους οποίους δύναται να διατάξει να διανεμηθεί το κοινό πράγμα αυτούσιως. Ειδικότερα, εκτός του αυτούσιου τεμαχισμού του επίκοινου πράγματος σε μέρη ανάλογα με τα μερίδια των κοινωνιών (άρθρο 480 παρ. 1 ΚΠολΔ), το δικαστήριο μπορεί είτε να κατανείμει τα επίκοινα πράγματα στους κοινωνούς σχηματίζοντας ομάδες μεταξύ των διανεμητέων με την προϋπόθεση ότι τα διανεμητέα είναι περισσότερα (άρθρ. 480 παρ. 2 ΚΠολΔ) είτε να συστήσει οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, κατόπιν αιτήματος των κοινωνιών (άρθρ. 480Α ΚΠολΔ) είτε να διατάξει τον τεμαχισμό σε μέρη που δεν αντιστοιχούν απόλυτα στις μερίδες των κοινωνιών με παράλληλη, όμως, επιδίκαση χρηματικού ποσού ή σύσταση δουλείας, προκειμένου να εξισωθούν τα μέρη που θα περιέλθουν στους κοινωνούς (άρθρ. 481 παρ. 2 ΚΠολΔ), είτε να αποφασίσει τη μερική αυτούσια διανομή με την ταυτόχρονη μερική πώληση δια πλειστηριασμού, όταν η αυτούσια διανομή δεν είναι δυνατή σε ολόκληρο το επίκοινο (άρθρ. 485 ΚΠολΔ).

Η αυτούσια διανομή δε, με σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας αποτέλεσε μια ειδικότερη μορφή αυτούσιας διανομής, που καθιερώθηκε με το άρθρο 480 Α ΚΠολΔ, το οποίο και επέτρεψε την ανεπίτρεπτη μέχρι και την θέσπισή του σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας με δικαστική απόφαση, δεδομένου ότι μέχρι τότε η σύσταση οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας ήταν δυνατή μόνο με την κατάρτιση δικαιοπραξίας, όπως προβλέπεται στους νόμους 3741/1929 και 1024/1971 αντίστοιχα. Από τη θέσπιση δε του εν λόγω άρθρου προέκυψαν διάφορα ζητήματα ως προς την εφαρμογή του, για τα οποία και διατυπώθηκαν πολλές απόψεις, προκειμένου να βρεθεί μια λύση.

Τέλος, δεν γίνεται να παραβλέψει κανείς το γεγονός ότι παρόλο που η αυτούσια διανομή μέσω δικαστικής αποφάσεως αποτελεί τη δικαιότερη λύση για τους κοινωνούς, δεν μπορεί να

καταστεί πάντοτε επιτευκτική, διότι οι απαραίτητες για την εφαρμογή της προϋποθέσεις, ήτοι το νομικά και πραγματικά εφικτό και το συμφέρον της αυτούσιας διανομής, σπανίως συντρέχουν σωρευτικά με αποτέλεσμα τις περισσότερες φορές να διατάσσεται από το δικαστήριο η πώληση με εκούσιο πλειστηριασμό.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ & ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

1. Απαλαγάκη Χ., Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας, Ερμηνεία κατ' άρθρο, Τόμος Πρώτος (Άρθρα 1–590), 4η Έκδοση, Νομική Βιβλιοθήκη, Αθήνα, 2016.
2. Αποστολίδης Κ., «ενοχικό δίκαιο αστικού κώδικα», Εκδόσεις Ι.Π.Ζαχαροπούλου, Αθήνα 1946.
3. Βαβούσκος Κ., Εμπράγματο Δίκαιο, 5η Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1979.
4. Βαθρακοκοίλης Β., ΕΡΝΟΜΑΚ, Ερμηνεία–Νομολογία Αστικού Κώδικα (κατ' άρθρο), Τόμος Γ', Ημίτομος Γ', Ειδικό Ενοχικό, Εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., Αθήνα, 2006.
5. Βαθρακοκοίλης Β., Κώδικας Πολιτικής Δικονομίας, Ερμηνευτική–Νομολογική Ανάλυση (κατ' άρθρο), Τόμος Γ', Εκδόσεις Σάκκουλα Α.Ε., Αθήνα, 1995.
6. Βαθρακοκοίλης Κ., Διπλωματική Εργασία με θέμα «Δικονομικά Ζητήματα της Δίκης Διανομής», 2019.
7. Βάλληνας Γ, Αστικός Κώδιξ και εισαγωγικός νόμος: ερμηνεία κατ' άρθρον, Εκδόσεις Ι&Π Ζαχαροπούλου, Αθήνα, 1946.
8. Βασιλείου Κ., Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία, Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα 2010.
9. Βασιλείου Κ., Κάθετη Συνιδιοκτησία, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα, 1987
10. Βερνάρδος Α., Πολιτική Δικονομία, 2^η Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα, 1972.
11. Βουζίκας Ε., Κληρονομικό Δίκαιο, Εκδόσεις Α. Τριανταφύλλη, Αθήνα, 1983.
12. Γέσιου–Φαλτσή Π., Η ομοδικία, Αστικό Δικονομικό Δίκαιο, Γενικό Μέρος, Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1998.
13. Γέσιου-Φαλτσή Π., Ζητήματα από τη διαδικασία δικαστικής διανομής κοινού κληρονομαίου ακινήτου, Ελληνική Δικαιοσύνη 1992, 279-280.
14. Γέσιου-Φαλτσή Π., Η ομοδικία εις την πολιτικήν δίκην, Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1970.
15. Γεωργιάδης Α., Εμπράγματο Δίκαιο, Δεύτερη Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2010.
16. Γεωργιάδης Α., Ενοχικό Δίκαιο, Ειδικό μέρος, Τόμος ΙΙ, Δίκαιο & Οικονομία, Εκδόσεις Π. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα, 2007.
17. Γεωργιάδης Α., Σύντομη Ερμηνεία του Αστικού Κώδικα, Τόμος Ι, Εκδόσεις Π.Ν Σάκκουλα, Αθήνα, 2010.
18. Γεωργιάδης Α., Οικογενειακή Στέγη, Ελληνική Δικαιοσύνη 1988, 1284 επ.
19. Γεωργιάδης Α./Σταθόπουλος Μ., Αστικός Κώδιξ, Ερμηνεία κατ' άρθρο–Νομολογία–Βιβλιογραφία, Τόμος ΙV, Ειδικό Ενοχικό, Δίκαιο & Οικονομία, Π. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα, 1982.
20. Γεωργιάδης Γεώργιος-Αλέξανδρος, Παραίτηση από το δικαίωμα, Θεωρία και Πρακτικές Εφαρμογές, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2017.
21. Δεληγιάννης Ι., Κοινωνία δικαίωματος, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα–Θεσσαλονίκη, 2002.
22. Δεληγιάννης Ι./Κορνηλάκης Π., Ειδικό Ενοχικό Δίκαιο, Κοινωνία Δικαιώματος, Τόμος ΙV, Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1998.

23. Δελγιάννης Ι., Ζητήματα ουσιαστικού και δικονομικού δικαίου από τη λειτουργία της Κοινωνίας του Δικαιώματος, Επισκόπηση Εμπορικού Δικαίου 1999, σ. 13.
24. Ζέπος Π., Ενοχικόν Δίκαιον, Β' Μέρος Ειδικόν, Έκδοσις Δευτέρα, Αθήναι, 1965.
25. Κανέλλος Χ., Η οροφοκτησία, Εκδόσεις Π. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 1985.
26. Κατράς Ι., Πανδέκτης Μισθώσεων και Οροφοκτησίας, Εκδόσεις Αντ Κώδικας Πολιτικής, Δικονομίας-Κατ' άρθρο Νομολογία, Β' Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2017.
27. Κατράς Ι., Το δικαίωμα «υψούν» δεν μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο αγωγής διανομής, Ελληνική Δικαιοσύνη 2 (2014), 456-458.
28. Καυκάς Κ., Αστικός Κώδιξ, Γενικά Αρχαί-Ενοχικόν-Εμπράγματον, Εκδόσεις Τζάκας-Δελαγραμμάτικας, Αθήνα, 1947.
29. Καυκάς Κ., Ενοχικόν Δίκαιον (ερμηνεία κατ' άρθρον), Ειδικόν Μέρος, Τόμος Β', Έκδοσις Εβδόμη, Εκδοτικός Οίκος Αφοί Π. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 1993.
30. Κεραμεύς Κ./Κονδύλης Δ./Νίκας Ν., Ερμηνεία του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας Ι, Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 2000.
31. Κεραμεύς Κ. Ουσιαστικόν δεδικασμένον περί προδικαστικῶν ζητημάτων : οριακά προβλήματα πολιτικής δικονομίας και αστικού δικαίου, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 1967.
32. Κωστόπουλος Ι., Σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας επί ακινήτου στο οποίο υπάρχουν αυθαίρετα κτίσματα, Επιθεώρηση Πολυκατοικίας 2004, 289.
33. Κωτσάκης Η., Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Κομοτηνή, 2006.
34. Λιόντας Α. Αυθαίρετα Κτίσματα, Αρμενόπουλος 1 (2018), 39-43.
35. Μακρής Δ., Η δικαστική διανομή, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2004.
36. Μακρίδου Κ., Εκούσιος πλειστηριασμός για τη δικαστική διανομή κοινού ακινήτου-Κύρια παρέμβαση ενυπόθηκων και προσημειούχων δανειστών και νόμιμο αίτημά της, Γνωμοδότηση, Ελληνική Δικαιοσύνη 2015, 686.
37. Μαργαρίτης Μ./Μαργαρίτη Α., Ερμηνεία Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, Θεωρία-Νομολογία, Τόμος Ι, Εκδόσεις Π. Ν. Σάκκουλα, Αθήνα, 2018.
38. Μπαλής Γ., Γενικά Αρχαί του Αστικού Δικαίου, Εκδοτικός Οίκος Αφοί Π. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 1961.
39. Μπαλής Γ., Εμπράγματο Δίκαιο, Εκδοτικός Οίκος Αφοί Π. Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 1961.
40. Μπέης Κ., Πολιτική Δικονομία- γενικές αρχές και ερμηνεία των άρθρων, Εκδόσεις Σάκκουλα, 1975.
41. Μπρίνιας Ι., Αναγκαστική Εκτέλεσις, Τόμος πέμπτος, άρ. 904-1054 ΚΠολΔ, Εκδόσεις Αντ. Ν. Σάκκουλα, Αθήναι, 1971.
42. Νίκας Ν., Η ένσταση εκκρεμοδικίας στην πολιτική δίκη, Εκδόσεις Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη, 1991.
43. Νίκας Ν., Πολιτική Δικονομία ΙΙ, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2021.
44. Νίκας Ν., Δίκαιο αναγκαστικής εκτέλεσης, Τόμος ΙΙ, Ειδικό Μέρος, Β' Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2021.
45. Παμπούκης Κ., Ομόρρυθμη Εταιρία υπό Εκκαθάριση: Επιδίκαση της Εταιρικής Επιχείρησης σε δύο από τους Εταίρους, Επισκόπηση Εμπορικού Δικαίου 2005, 964.

46. Πανταζόπουλος Σ., Η προσεπίκληση κατά τον Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, Εκδόσεις Αν. Σάκκουλα, Αθήνα, 1995.
47. Παπαδόπουλος Κ., Αγωγές Εμπραγμάτου Δικαίου, Εκδόσεις Π.Ν. Σάκκουλα, Αθήνα, 1992.
48. Παπαντωνίου Ν., Γενικές Αρχές Αστικού Δικαίου, 3^η Έκδοση αναθεωρημένη, Εκδοτικός Οίκος Π. Σάκκουλα, Αθήνα, 1983
49. Παπαντωνίου Ν., Κληρονομικό Δίκαιο, 5^η Έκδοση αναθεωρημένη, Εκδοτικός Οίκος Π. Σάκκουλα, Αθήνα, 1989.
50. Παπαστερίου Δ., Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία στο Κτηματολογικό Δίκαιο, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2014.
51. Παπαστερίου Δ. Εμπράγματο Δίκαιο, Τόμος II, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2008.
52. Πίψου Λ., Δικαστική Διανομή, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2006.
53. Πίψου Λ., Δικαστική Διανομή, Όροι σύστασης κάθετης συνιδιοκτησίας σε ακάλυπτο οικόπεδο κατ' άρθρον 480 Α παρ. 2 ΚΠολΔ, Επιθεώρηση Πολιτικής Δικονομίας (2012), 171-176.
54. Πούλου-Οικονομίδου Ε., Αυθαίρετη Δόμηση, Ζητήματα Ιδιωτικού Δικαίου, Νομική Βιβλιοθήκη, 2020.
55. Πούλου-Οικονομίδου Ε., το Αστικό Δίκαιο και οι σύγχρονες οικονομικές εξελίξεις, Αυτούσια δικαστική διανομή ακινήτου με αυθαίρετες κατασκευές, 11 Συνέδριο της Ένωσης Αστικολόγων, 77-101.
56. Σκούρας Θ., στον ΑΚ Γεωργιάδη-Σταθόπουλο, τομ. IV - Ενοχικό Δίκαιο, άρθρα 785-805, 1982.
57. Σπυριδάκης Ι, Δίκαιο Οριζόντιας και Κάθετης Ιδιοκτησίας: Θεωρητικοί Προβληματισμοί και Πρακτικές Εφαρμογές, Εκδόσεις Α. Σάκκουλα, 1996.
58. Σταθόπουλος Μ., Γενικό Ενοχικό Δίκαιο, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2018.
59. Ταμαμίδης Α. Αρμενόπουλος, Αίτημα Αγωγής για Δικαστική Διανομή Ακινήτου με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας, Αρμ. 2008, Τεύχος 12, 1868-1869.
60. Τριανταφύλλου Ν., Επιθεώρηση Ακινήτων 2 (2020), 313-316.
61. Τσετσέκος Φ., «Η κοινωνία δικαίωματος», άρθρα 785-805 και 1113-1117 ΑΚ και 478-494 ΚΠολΔ και άλλες ειδικές διατάξεις, εκδ Αφοι Π Σάκκουλα, Αθήνα, 1987.
62. Τσετσέκος Φ., Οριζόντια και Κάθετη Ιδιοκτησία (Χωριστή Ιδιοκτησία), εκδόσεις Π. Σάκκουλα, Αθήνα, 2002.
63. Φίλιος Π., Ενοχικό δίκαιο ειδικό μέρος, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα -Θεσσαλονίκη, 2011.
64. Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., Η επικαρπία σε επιχείρηση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα, 1994.
65. Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου (2) 2020, Επικαρπία στην επιχείρηση, 125.
66. Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου 2011, Η διανομή ενοποιημένων ακινήτων, 224 επ.
67. Χριστακάκου-Φωτιάδη Κ., Χρονικά Ιδιωτικού Δικαίου (3) 2015, Ρύθμιση Οικογενειακής Στέγης μετά το διαζύγιο, 161-164.
68. Χριστοφιλόπουλος Δ., Κάθετος Συνιδιοκτησία, Εκδόσεις Κ. Σιμόπουλος, 1976.

69. Χριστοφιλόπουλος Δ., Το δίκαιο της δόμησης, Εκδόσεις Π. Σάκκουλα, Αθήνα, 1998.
70. Ψούνη Ν. Κληρονομικό Δίκαιο Ι, 5^η Έκδοση, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, 2016.