

Για το σχέδιο νόμου που αφορά την «Οικοδόμησι, συνιδιοκτησιών ακινήτων και τροποποίηση διατάξεων του κώδικα πολιτικής δικονομίας για τη διαδομή».

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Το υπαβαλλόμενο σχέδιο νόμου περιλαμβάνει δύο κεφάλαια. Στο πρώτο προβλέπεται η οικοδόμησι ακινήτων με πρωτογενή πλειοψηφία των συγκυρίων. Με το δεύτερο τροποποιούνται αρχαιότερες διατάξεις του κώδικα πολιτικής δικονομίας που αναφέρονται στη διαδομή και επιτρέπεται, ως τρόπος διανομής με διατάξη που προστίθεται ως άρθρο 480Α η σύστασι χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ερώτους ή διαμερισμάτα, με δικαστική απόφασι. Πρόκειται για θέματα που εμφανίζων στενή συγγένεια και συνάφτησι, η οποία δικαιολογεί την ταυτόχρονη θεσπιότητά τους με ένα νόμο.

Ειδικότερα ως προς το πρώτο κεφάλαιο:

Πολλά σκεπόμενα που ανήκουν σε περισσότερους συγκυρίους παραμένουν, παρά την επιθυμία της μεγάλης πλειοψηφίας των συγκυρίων αναξιοποίητα επειδή μια μικρή μειοψηφία είτε αντιθέτως από ερωτέλεια ή από απόφασι και μακρή εκτίμησι, είτε δυσχεραίνεται να συμπάσει για διαφορούς λόγους (π.χ. απουσίαι, ηλικίας κ.λπ.). Ομοιο-πρόβλημα γινείται και στις περιπτώσεις που υπάρχει αμοδομή, η οποία όμως είναι παλιή, ή έχει υποστεί σημαντικές ζημιές ή κρέπει να καταστραφεί ως επικίνδυνη ή απομυρωμένη, ή η διατήρησή της είναι ασύμφορη, επειδή δεν εξυπνλεί τον επιτρεπόμενον συντελεστή δόμησις. Οι διατάξεις των άρθρων 789 και 790 του αττικού κώδικα δεν παρέχουν λύσι στο πρόβλημα, διότι προβλέπων ότι η πλειοψηφία ή το δικαστήριον δικαιούνται να καθορίσουν μόνο τον τρόπο «αττικής δικαιοσύνης και εμπειροπαιδείας» τω κοινω ακινήτου, ενώ η οικοδόμησι με αντιπαροχή ενέχει και εκπόνησι των ποσούτων που πρέπει να μεταβιβαστούν στον εργολάβον, καθώς και σύστασι των δουλειών που προβλέπονται στον κανονισμό. Επαρκώς αναλύεται ανάγκη νομοθετική επέμβασις για να δοθεί λύσι στο κοινωνικό και οικονομικό αυτό πρόβλημα, χωρίς να φέρονται κατά τα λοιπά οι διατάξεις του αττικού κώδικα. Πρέπει να σημειωθεί ότι η προτεινόμενη σύστασι θα έχει και γενικότερη κοινωνικο-οικονομική σημασία διότι θα τονώσει την οικοδομική δραστηριότητα περιορίζοντας ταυτόχρονα την ανεργία.

Στο άρθρο 1 προβλέπεται ότι συγκυρίοι που συγκαταστήσουν ποσοστό 50% τουλάχιστον έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν από το δικαστήριον να επιτρέψει την οικοδόμησι. Το δικαστήριον, αφού παύσει και τις απόψεις της μειοψηφίας, αποφασίζει και επιτρέπει την οικοδόμησι, μόνο όμως κατά το σύστημα της αντιπαροχής και μόνο εφόσον η οικοδόμησι, υπό τους συγκεκριμένους όρους που προτείνονται, είναι προφανώς συμφέρει για όλους τους συγκυρίους. Αν είναι έναντι και συμφέρουσα η συμπλήρωσι απλώς της οικοδομής που ήδη υφίσταται, έως την εξάντησι του επιτρεπόμενου συντελεστή, το δικαστήριον επιτρέπει, υπό τους ίδιους όρους, τη συμπλήρωσι αυτή. Οικοδόμησι με ζήτησι των ίδιων των συγκυρίων (χωρίς αντιπαροχή) δεν είναι δυνατόν να επιβληθεί στους συνιδιοκτήτες της μειοψηφίας διότι εθέχεται να μη διαθέτουν τα αναγκαία χρηματικά κεφάλαια.

Το άρθρο 2 ορίζει ως αρμόδιον δικαστήριον το μονομελές πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο, και καλύτερα: η σύνταξι και δοκιμασμένη διαδραστηριότητις και απόδοσις της χρήσις μεθόδου και εκδίωσις των διαφόρων μεταξύ ιδιοκτητών άρθρων, με τις απολύσεις που προβλέπονται στα επόμενα άρθρα. Το άρθρο 3 επιβάλλει στους συγκυρίους που ζητούν να επιτραπεί η οικοδόμησι: α) να απευθύνουν την αιτήσι τους εναντίον όλων των λοιπών συγκυρίων, εξήντα τουλάχιστον ημέρες πριν από τη διαδομή (άρθρο 2 παρ. 1) και β) να έχουν προηγουμένως καταβάλει σε εμπόλαιο τμήμα της αξίας που δικαστήριον τα αναγκαία για την οικοδόμησι σχέδια σκεδάσεων (εργολαβικό σχέδιον συστάσεως

της οροφωτήριος, κανονισμό), κατασκευαστικά σχέδια εργαμάτων, πίνακα κατανομής ποσούτων και δαπάνων, εύθεσι σχετικά με την αξία των χωριστών ιδιοκτησιών και της αντιπαροχής, πιστοποιητικά ιδιοκτησίας και δαρών, καθώς και συμβολαιογραφική δήλωσι, ορισμένου εργολάβου ότι πρόκειται να καταλάβει την οικοδόμησι με την αντιπαροχή, και λοιπούς όρους που περιέχονται στο σχέδιο εργολαβικού και προκύπτουν από τα λοιπά κατατεθειμένα έγγραφα και στοιχεία.

Ορισθέντες από τους συγκυρίους που περιλαμβάνονται στη μειοψηφία έχει δικαίωμα να αντιπροτείνει διαφορετική λύσι από αυτήν που προτείνει η πλειοψηφία, καταθέτοντας στον ίδιο συμβολαιογράφο (του οποίου το όνομα και η διεύθυνσι αναφέρονται στην αιτήσι, που έχει ήδη κοινοποιηθεί: άρθρο 3 παρ. 2), διαπιστώντας τουλάχιστον ημέρες πριν από τη διαδομή, τα αναγκαία σχέδια σκεδάσεων, έγγραφα και σχεδιαγράμματα (άρθρο 4 παρ. 4). Δικαιούται εξάλλου κάθε συγκυρίοι που ανηρεί στη μειοψηφία με δήλωσι, του ενώπιον του ίδιου συμβολαιογράφου, που γίνεται επίσης διαπιστώντας τουλάχιστον ημέρες πριν από τη διαδομή, να ζητήσει να μεταβιβάσει στους ενάγοντες το ιδανικό μερίδιον που, έναντι του τμήματος που θα καθορίσει η απόφασι (άρθρο 5).

Το δικαστήριον εξετάζει τη διαφορά, σταδμίζοντας και την τυχόν αντιπαροχή της μειοψηφίας, και, αν δεχτεί την αιτήσι, επιτρέπει στους ενάγοντες συγκυρίους να απαιτήσουν τις αναγκαίες τμήματα, να μεταβιβάσουν στον εργολάβον ή στους τρίτους που αυτός θα υποδείξει, την αντιπαροχή και να χωρίσουν γενικά σε κάθε άλλη πράξι ή ενέργεια αναγκαία για την οικοδόμησι, τη σύστασι της οροφωτήριος κ.λπ. Οι συμβάσεις και πράξεις που καταστίνονται από την πλειοψηφία, εφόσον έχουν επιτραπεί από το δικαστήριον, δεσμεύουν και τους λοιπούς συγκυρίους, κατά το λόγο των μερίδων τους πάνω στο ακίνητο (άρθρο 6 παρ. 1). Αν κάποιος συγκυρίοι έχει υποβάλει πρότασι εξαγοράς του μεριδίου του, η απόφασι καθορίζει το αναγκαίο τμήμα (άρθρο 5 εδαφ. τελ.). Στην περίπτωση αυτή η αξία της τελεί υπό την αίρεσι ότι η πρότασι εξαγοράς θα γίνει προηγουμένως δεκτή με συμβολαιογραφικό έγγραφο, θα καταβληθεί το τμήμα και θα ενεργηθεί η μεταγορή (άρθρο 6 παρ. 2).

Στο άρθρο 7 παρ. 1 ορίζεται προθεσμία τριών μηνών για την υπογραφή των αναγκαίων συμβάσεων και την επιμελήρησι των πράξεων που απαιτούνται για την οικοδόμησι και τη σύστασι της οροφωτήριος. Η προθεσμία αρχίζει από τον ημερομηνία απόφασις γίνει εμπειροπαιδεία. Αν ο υποψήριος εργολάβος δεν προκύψει να υπογράψει, δεν δεσμεύεται (δεν χωρεί δήλωσι καταδίωξι του σε δήλωσι, βούλησις, κατά το άρθρο 949 Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας) είναι όμως δυνατόν να υπέχει ενόνη κατά τα άρθρα 197 και 198 Α.Κ. Αν είχε διαβιβάσει ενόνη τις διαπραγματεύσεις και η ανάγκη του ασφαλείας σε μεταγενέστερη μεταδίωξι των συνθηκών, δεν ανακύπτει κατεχρήν είτε προσημαστική ενόνη, του κατά τις διατάξεις αυτές. Ομοσδήποτε όμως σε κάθε περίπτωση που η υπογραφή με τον υποψήριον αυτό εργολάβον μεταβιβάται, εξαιτίας του, οι συγκυρίοι που απαιτήσουν την πλειοψηφία έχουν το δικαίωμα μετά σε νέα τριήμερη προθεσμία, η προθεσμία της οποίας καθορίζεται στο σχέδιο, να καταστήσουν τις ίδιες συμβάσεις και πράξεις με άλλον εργολάβον (άρθρο 7 παρ. 2). Η ίδια διατάξι προβλέπει τη δυνατότη δικαστική επίλυσι τυχόν διαφορών ως προς το πρόσωπο ή την καταλληλότητι του νέου εργολάβου. Στο άρθρο 8 ρηθμίζονται οι σχέσεις μεταξύ της αιτήσις για παροχή αξίας οικοδομής και σύστασις οροφωτήριος προνόου και της άλλης διανομής αφετέρου. Τέλος, το άρθρο 9 προβλέπει την κατάρτισι κανονισμού, ύστερα από δικαστική απόφασι που παρέχεται υπό τις ίδιες προϋποθέσεις όταν έχει ήδη καταβάλει ορισθέντος ιδιοκτησία, δεν υπάρχει όμως κανονισμός και η κατάρτισι που είναι αναγκαία για τον καθορισμό των σχέσεων των συνιδιοκτητών. Κατά τον ίδιο τρόπο μπορεί να επιτραπεί η συμπλήρωσι κανονισμού που εμφανίζει ελλείψεις, οι οποίες εμπόδίζουν τη λειτουργία της συνιδιοκτησίας ή τη χρήση των χωριστών ιδιοκτησιών σύμφωνα με τον προορισμό του ακινήτου.

Ας σημειωθεί ότι και μόνι, η ευχέρεια της πλειοψηφίας να ζητήσει δικαστική άδεια για να προχωρήσει στην οικοδόμησή, θα συντελεί στις περισσότερες περιπτώσεις σε εξωδικαστική της διαφοράς εφόσον θα αποδάρνεται τυχόν αδικαιολόγητες ή ιδιαιτερείς αντιρρήσεις της μειοψηφίας.

Με το κεφάλαιο Β' του σχεδίου μεταρρυθμίζονται τα άρθρα 480, 481, 484 παρ. 1, 486, 487 παρ. 1, 489, 490, 492 παρ. 1, 493 και 494 παρ. 2 του Κ. Πολ. Δ. και προτείνεται: νέο άρθρο 480Α. Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις αποσκοπούν στη διεύρυνση των περιπτώσεων της αυτοψίας διανομής, η οποία αποτελεί όχι μόνο το φυσικότερο και επωφελέστερο για τους κοινωνούς αλλά και το δικαιότερο τρόπο διανομής, ιδίως μάλιστα σε εκποχές νομοματικής αστάθειας. Διότι ο πλειστηριασμός που καθίσταται αναπόφευκτος σε οσες περιπτώσεις η αυτοψία διανομή αποκλείεται, ευνοεί τον οικονομικά ισχυρότερο ή τον κοινωνό που έχει τη μεγαλύτερη μερίδα, αφού αυτός, πλειοδοτώντας, πλεονεκτεί έναντι των λοιπών, με αποτέλεσμα να αποδάρνεται ο συναγωνισμός και να αναδεικνύεται αυτός υπερδυναμιστής με τίμημα που υπολείπεται συνήθως σημαντικά από την πραγματική αξία του κοινού.

Κεντρική σκέψη για τη διευκόλυνση της αυτοψίας διανομής αποτελεί η αποδέσμευσή της από την κλήρωση. Διότι η κλήρωση προϋποθέτει το σχηματισμό ίσων μερών, άρα τη δυνατότητα διαίρεσης του κοινού σε τόσα ίσα μέρη όσα δηλώνει ο κοινός κλασματικός παρανομαστής, καθιστώντας έτσι συχνότατα ανέφικτη την αυτοψία διανομή. Με την προτεινόμενη τροποποίηση των άρθρων 480 παρ. 1 και 486 Κ. Πολ. Δ. καθιερώνεται ως τρόπος αυτοψίας διανομής η απονέμητη άνισων μερίδων. Αν λ.χ. οι μερίδες στο διανεμητέο κοινό αντικείμενο είναι: 2/5 και 3/5, για να είναι δυνατή η κλήρωση θα πρέπει να είναι εφικτή η διαίρεση του κοινού αυτοψίας σε πέντε ίσα μέρη, χωρίς μείωση της αξίας του. Αυτό είναι συχνότατα αδύνατο, ή ασύμφορο, όχι μόνο όταν πρόκειται για οικοδομές, αλλά όταν και όταν πρόκειται για ακάλυπτα οικοπέδα, αφού η κατάτμησή τους σε τόσα μέρη τα καθιστά σχεδόν πάντα μη άρτια. Αντίθετα για την απονέμητη αρκεί στο παραπάνω παράδειγμα να είναι εφικτή η διαίρεση του κοινού σε δύο μέρη ανάλογα προς τις δύο άνισες μερίδες των κοινωνιών. Τα μέρη αυτά επιδικάζονται σ' αυτούς με την απόφαση που διατάζει την αυτοψία διανομή. Εξ άλλου το άρθρο 486 προβλέπει τη δυνατότητα απονέμητης και αν ακόμη μπορούν να σχηματιστούν ίσες μερίδες, όταν η κλήρωση θα μπορούσε να καταλήξει σε κατατεμαχισμό της ιδιοκτησίας οποιουδήποτε κοινωνού (λόγω του ενδεχομένου να του κληρωθούν μέρη μη συνεχόμενα) ή όταν η κλήρωση από άλλο λόγο αντικείται φανερά στο συμφέρον ενός κοινωνού (λ.χ. διότι έχει άλλη παρακείμενη ιδιοκτησία και επομένως ενδιαφέρεται να λάβει το συνεχόμενο μέρος). Με την παράγραφο 2 του άρθρου 480 επιτρέπεται στο δικαστήριο, όταν τα διανεμητέα αντικείμενα είναι περισσότερα από ένα, να τα κατανεύει στους κοινωνούς ανάλογα με τις μερίδες τους. Στα μέρη που θα καθορίσει το δικαστήριο για να τα κατανεύει στους κοινωνούς μπορούν να περιλαμβάνονται είτε ένα είτε περισσότερα πράγματα, ομοειδή ή ετεροειδή, που θα συναρτηθούν το κάθε μέρος. Αν τα μέρη αυτά (αντικείμενα ή ομάδες αντικειμένων) είναι ίσα, θα ακολουθήσει κλήρωση (άρθρο 486 παρ. 1 εδάφ. α), ενώ αν είναι άνισα, θα γίνει απονεμητική κατανομή τους (άρθρο 486 παρ. 1 εδάφ. β). Η αυτοψία διανομή ευχεραίνεται περισσότερο όταν ορισμένοι κοινωνοί ζήτησαν κοινή μερίδα (άρθρο 480 παρ. 3).

Ουσιώδη τροποποίηση εισάγει το προτεινόμενο νέο άρθρο 480Α, το οποίο καθιερώνει τη δυνατότητα αυτοψίας διανομής κοινού οικοπέδου με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας κατ' εσόφους ή διαμερίσματα εσόφων, σύμφωνα με το ν. 3741/1929 και τα άρθρα 1002 και 1117 Α.Κ. Η κατά τον τρόπο αυτή διανομή αποτελεί αίτημα της εποχής μας και των συναλλαγών. Μετά την τεράστια διάδοση του θεσμού της οροφοκτησίας δεν υπάρχει κανένας λόγος να αποκλείεται η σύσταση της και με δικαστική απόφαση, όπως άλλωστε έχει επανειλημμένα υπογραμμιστεί από τους εγκυρότερους ερμηνευτές. Μερικοί μάλιστα από αυτούς υποστηρίζουν ότι και με το ση-

μερινό νομικό καθεστώς η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με δικαστική απόφαση διανομής δεν αποκλείεται. Η νομολογία όμως εμμένει στην αντίθετη άποψη και γι' αυτό η νομοθετική λύση του ζητήματος είναι επιβεβλημένη. Πρέπει να τονιστεί ότι οι όροι που απαιτεί η διατάξη διασφαλίζουν το συμφέρον όλων των κοινωνιών. Εξ άλλου ως υπομνησθεί ότι κατά την ισχύουσα νομοθεσία η ύπαρξη κανονισμού δεν είναι αναγκαία προϋπόθεση για τη σύσταση και τη λειτουργία της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Άλλωστε μετά τη διανομή κατά τον τρόπο αυτό, οι εσοφοκτές μπορούν να καταρτίσουν κανονισμό, εφόσον το κρίνουν σκόπιμο. Υπάρχει επίσης η δυνατότητα να ζητηθεί η κατάρτιση κανονισμού, σύμφωνα με το άρθρο 9 του νομοσχεδίου. Τέλος αν πρόκειται για οικοπέδο ακάλυπτο, οικοδομησιμο σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις, η παράγραφος 2 του νέου άρθρου 480Α παρέχει στο δικαστήριο την εξουσία να προβεί σε αυτοψία διανομή με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας κατά τις διατάξεις του ν.λ. 1024/71.

Το δικαστήριο στην περίπτωση αυτή θα καθορίζει διακριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου, προκειμένου να ανεγερθούν σ' αυτά από τους συγχωριούς του οικοπέδου αυτοτελή οικοδομήματα, που θα ανήκουν διαιρετώσ στους κοινωνούς στους οποίους θα έχουν επιδικασθεί τα μέρη αυτά. Οι λοιπές διατάξεις του νομοσχεδίου περιλαμβάνουν απλώς ορισμένες προσαρμογές άρθρων, που καθίστανται αναγκαίες μετά τις παραπάνω βασικές τροποποιήσεις.

Μετά τις σκέψεις αυτές παρακαλείται η Εθνική Αντιπροσωπεία να υπερψηφίσει το παρόν σχέδιο νόμου.

Αθήνα, 5 Αυγούστου 1985

Οι Υπουργοί

Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημ. Έργων  
Γ. — Α. ΜΑΓΚΑΚΗΣ  
ΕΥΑΓΓ. ΚΟΥΛΟΥΜΠΗΣ

Διατάξεις που τροποποιούνται με το Σχέδιο Νόμου για την οικοδόμηση ακινήτων με πρωτοβουλία της πλειοψηφίας των συγχωριών και τροποποίηση των διατάξεων του κώδικα πολιτικής δικονομίας για τη διανομή ακινήτων.

Άρθρο 480 Κ. Πολ. Δ.

1. Επί αγωγής διανομής το δικαστήριο αποφασίζει αν είναι δυνατή η αυτοψία διανομή ενός εκάστου των διανεμητέων αντικειμένων. Το δικαστήριο αποφασίζει την αυτοψία διανομή, διαίρει τα διανεμητέα αντικείμενα εις τόσα ώστε ο αριθμός αυτών να επιτρέπη εις έκαστον των κοινωνών να λάβη ανάλογον προς την μερίδα αυτού αριθμόν μερών.

2. Εάν τα διανεμητέα αντικείμενα είναι πλείονα και η αυτοψία διανομή ενός εκάστου εξ αυτών είναι αδύνατος ή ασύμφορος, είναι όμως δυνατή η διανομή αυτών εις μέρη άνευ διαίρεως ενός εκάστου και άνευ μείωσως της αξίας αυτών, ούτως ώστε εις έκαστον των κοινωνών να αντιστοιχούν ανάλογα προς την μερίδα αυτού μέρη, το δικαστήριο δύναται να αποφασίση την κατά τον τρόπον τούτον διανομήν.

3. Εάν η κατά την παρ. 1 διαίρεσις των διανεμητέων αντικειμένων είναι ανέφικτος ή ασύμφορος, το δικαστήριο δύναται είτε να διατάξη την δια πλειστηριασμού πώλησιν είτε κατ' αίτησιν τινός των διαδίκων και μη αντιλεγόντων των λοιπών, να αποφασίση την διανομήν δια διαίρεσως των διανεμητέων αντικειμένων εις ίσα μέρη και των κοινωνών εις ισάριθμους ομάδας μερίδων, ούτως ώστε ο αριθμός των μερών να επιτρέπη εις τους αποτελούντας εκάστην ομάδα να λάβουν ανάλογον αριθμόν εξ αυτών. Κατά την τελευταίαν περιπτώσιν μεταξύ των δικαιούχων εκάστου μέρους συνιστάται κοινωνία επί του λαχόντος εις αυτούς μέρους.

Άρθρο 481 Κ. Πολ. Δ.

Εις τας περιπτώσεις των παρ. 1 έως 3 του άρθρου 480 το δικαστήριο 1) δεν υποχρεούται να διατάξη απόδειξιν εάν κατά την κρίσιν του η αυτοψία διανομή είναι προδήλως δυνατή, αδύνατος ή ασύμφορος, 2) δύναται προς εξίσωσιν άνισων μερών να αποφασίση όπως ο λαμβάνοντες ωρισμένα μέρη κοινωνοί καταβάλλουν εις άλλους κοινωνούς ωρισμένον χρηματι-

κόν ποσόν ή να επιβάλη δουλείαν επί ωριμαμένων μερών υπέρ άλλων κοινωνιών.

Άρθρο 484 § 1 Κ. Πολ. Δ.

1. Εάν η κατά το άρθρον 480 διανομή είναι ανέσιχτος ή ασύμφορος, το δικαστήριον διατάσσει την δια πλειστηριασμού πώλησιν.

Άρθρο 486 Κ. Πολ. Δ.

1. Έκαστος των κοινωνών δικαιοῦται, εκ των σχηματισθέντων δια της διατασσούσης την αυτοουσίαν διανομῆν αποφάσεως μερών, εις αριθμόν ανάλογον προς την μερίδα αυτού εις την κοινωνίαν.

2. Η διανομή των μερών γίνεται δια κληρώσεως.

Άρθρο 487 § 1 Κ. Πολ. Δ.

1. Η απόφασις του πολυμελούς δικαστηρίου δια της οποίας διατάσσεται η αυτοουσία διανομή και σχηματίζονται τα μέρη παραπέμπει την υπόθεσιν εις εντεταλμένον δικαστήν δια να γίνη ενώπιον αυτού η κληρώσις. Εάν παρελείθῃ εις την απόφασιν η παραμπμπή, δύναται να ζητηθῇ η συμπλήρωσις αυτής.

Άρθρο 489 Κ. Πολ. Δ.

1. Από της κληρώσεως ή διανομῆς οι κοινωνοί καθίστανται δικαιοῦχοι των λαχόντων εις ένα έκαστον εξ αυτών μερών.

2. Δια την μεταβίβασιν της κυριότητος των διανεμηθέντων ακινήτων εις τους κοινωνούς και δια την σύστασιν υπέρ τινός εξ αυτών ή μεταβίβασιν εις αυτούς ή κατάργησιν ευπραγμάτων δικαιωμάτων, απαιτείται μεταγραφή της διατασσούσης την αυτοουσίαν διανομῆν τελεσιδικίου δικαστικής αποφάσεως και της εκθέσεως κληρώσεως ή διανομῆς.

Άρθρο 490 Κ. Πολ. Δ.

Έκαστος των κοινωνών δικαιοῦται να ζητήσει και να λάβῃ εις την κατοχήν του τα αποδεικτικά έγγραφα των δικαιωμάτων επί των λαχόντων εις αυτόν μερών. Εάν τα έγγραφα ταῦτα πληροῦν πλείονα μέρη, αφήκουν εις τον λαβόντα το μεγαλύτερον εξ αυτών, ο οποίος υποχρεούται να επιτρέψῃ την υπό των λοιπών κοινωνών δι' ἐξόδων των λήψιν αντιγράφων κεκυρωμένων υπό δημόσιας αρχῆς. Εν διαφωνία μεταξύ των κοινωνών αποφασίζει το δικαστήριον.

Άρθρο 492 § 1 Κ. Πολ. Δ.

1. Από της τελεσιδικίας της διατασσούσης την κατά το άρθρον 480 διανομῆν αποφάσεως η υποθήκη ή το ενέχυρον περιορίζονται επί των λαχόντων εις τον οριζήτην μερών. Του περιορισμού της υποθήκης γίνεται σημείωσις εις το βιβλίον υποθηκῶν, ως και του περιορισμού του ενέχυρου, εφ' όσον τερνούνται δια την σύστασιν αυτού δημόσια βιβλία.

Άρθρο 493 Κ. Πολ. Δ.

Από της τελεσιδικίας της διατασσούσης την κατά το άρθρον 480 διανομῆν αποφάσεως αντικείμενον της επικαρτίας καθίστανται τα λαχόντα εις τον φίλον κύριον αντικείμενα.

Άρθρον 494 § 2 Κ. Πολ. Δ.

2. Μετά την τελεσιδικίαν της διατασσούσης την αυτοουσίαν διανομῆν αποφάσεως ή συντηρητική ή αναγκαστική κατάρχεισις επί μερίδος τινός των κοινωνών περιορίζεται εις τα λαχόντα εις αυτούς μέρη.

ΣΧΕΔΙΟ ΝΟΜΟΥ

Οικοδόμησις, συνιδιοκτησιών ακινήτων και τροποποίηση διατάξεων του κώδικα πολιτικής δικονομίας για τη διανομή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

Οικοδόμησις συνιδιοκτησιών ακινήτων.

Άρθρο 1.

1. Συγκύριοι κατά εξήντα πέντε εκατοστά τωλάχιστον

άρτιου οικοπέδου, που βρίσκεται μέσα σε σχέδιο πόλης, έχουν δικαίωμα να ζητήσουν δικαστικώς να επιτραπεί η οικοδόμησή του κατά το σύστημα της αντιπαροχής, αν συντρέχει προφανώς ωφέλεια για όλους τους συγκυρίους.

2. Αν στο οικοπέδο υπάρχει οικοδομή, η ανοικοδόμητη επιτρέπεται, υπό τους όρους της προηγούμενης παραγράφου, εφόσον η οικοδομή αυτή είναι καταβεβηστέρα ως επικίνδυνη ή ετοιμόρροπη, ή εφόσον, λόγω παλαιότητας ή σημαντικών ζημιών, η διατήρησή της είναι για όλους τους συγκυρίους ασύμφορη. Το ίδιο ισχύει αν η διατήρησή της υφισταμένης οικοδομής είναι ασύμφορη, επειδή δεν εξαντλεί τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης. Αν είναι δυνατή και συμφέρουσα η συμπληρωματική οικοδόμησις, έως την εξάντληση του συντελεστή, μπορεί να ζητηθεί από το δικαστήριο, υπό τους ίδιους όρους, η συμπληρωματική αυτή οικοδόμησις.

Άρθρο 2.

Αρμόδιο να αποφασίζει για την παροχή της άδειας οικοδόμητης ή ανοικοδόμητης, σύμφωνα με το προηγούμενο άρθρο, είναι το μονομελές πρωτοδικείο στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο. Η διαφορά εκδικάζεται κατά τη διαδικασία των άρθρων 648 έως 650 και 652 έως 657 του κώδικα πολιτικής δικονομίας, με την επιφύλαξη των επόμενων διατάξεων.

Άρθρο 3.

1. Η αγωγή σκείται από τους συγκυρίους που ζητούν την άδεια για οικοδόμησις και απευθύνεται προς όλους τους λοιπούς συγκυρίους. Η επίδοσή της σ' αυτούς γίνεται εξήντα τουλάχιστον ημέρες πριν από τη δικάσιμο. Στη δίκη προσεπικαλούνται: οι τρίτοι που έχουν εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο ή που έχουν επιβάλει συντηρητική ή αναγκαστική κατάρχεισις στο μερίδιο συγκυρίου. Η παράγραφος 2 του άρθρου 491 και οι διατάξεις των άρθρων 492 έως 494 του κώδικα πολιτικής δικονομίας εφαρμόζονται αναλόγως.

2. Στην αγωγή γίνεται μνεία ότι έχει τηρηθεί η προδικασία που προβλέπεται στο επόμενο άρθρο και αναφέρεται το όνομα και η διεύθυνση του συμβολαιογράφου στον οποίο έχουν κατατεθεί τα έγγραφα, καθώς και ο αριθμός της σχετικής με την κατάθεσή τους πράξης.

Άρθρο 4.

1. Πριν από την κατάθεση της αγωγής οι συγκυριοί που ζητούν την άδεια για οικοδόμητη καταδέχονται σε συμβολαιογράφο της έδρας του αρμόδιου δικαστηρίου τα ακόλουθα στοιχεία: α) σχέδιο της προτεινόμενης εργολαβικής σύμβασης και της τυχόν συγγραφής υποχρεώσεων, με προσέμφωνο για τη μεταβίβαση ποσοτών εξ' αδιαίρετου του ακινήτου και των αντίστοιχων χωριστών ιδιοκτησιών στον εργολάβο που πρόκειται να αναλάβει την οικοδόμητη με αντιπαροχή ή στους τρίτους που αυτός θα υποδείξει, β) σχέδιο της πράξης σύστασης χωριστής και/όρους και διαμερίσματα ιδιοκτησίας, με περιγραφή των ιδιοκτησιών που θα δημιουργηθούν και μνεία αυτών που θα περιέλθουν στον κάθε συνιδιοκτήτη και εκείνων που θα μεταβιβαστούν στον εργολάβο ή στους τρίτους που αυτός θα υποδείξει, γ) σχέδιο κληρονομιάς των σχέσεων των συνιδιοκτητιών, δ) τα αναγκαία κατασκευαστικά σχεδιαγράμματα, ιδίως τοπογραφικό, πρόσφης και κάτοψης κάθε ορόσου από το υπόγειο έως το δώμα, ε) σχέδιο του πίνακα κατανομής των ποσοτών εξ' αδιαίρετου του κοινού ακινήτου στις χωριστές ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν με την οικοδόμητη, με μνεία της αναλογίας κοινόχρηστων δαπανών που θα βρύνει κάθε χωριστή ιδιοκτησία, στ) έκθεση σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας που θα περιέλθει στους συγκυρίους, συνολικά και για κάθε συγκύριο χωριστά, καθώς και την τρέχουσα στη συγκεκριμένη περιοχή ποσοστιαία αντιπαροχή, ζ) πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου και η) συμβολαιογραφική δήλωση του εργολάβου που πρόκειται να αναλάβει την οικοδόμητη, ότι δέχεται να οικοδο-