

## ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



(Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.)

Σοφοκλέους 15 & Αιόλου, 105 51 Αθήνα, τηλ. 210-32.13.211  
Τηλεφωνική Ενημέρωση: 210-32.28.500 Fax: 210-32.52.470

HELLENIC PROPERTY FEDERATION

15 Sofokleous str. Athens 105 51 GREECE  
www.pomida.gr mail@pomida.gr



Προς τον Υπουργό Επικρατείας κ. Γιώργο Γεραπετρίτη  
Ενταύθα

Αθήνα, Ιούνιος 2022

**ΘΕΜΑ: Αίτημα επίλυσης δύο σοβαρών προβλημάτων που παρακλύζουν εμπράγματα συναλλαγές & Εθνικό Κτηματολόγιο.**

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ

«Πράγματα εκτός συναλλαγής» έχουν καταστεί δεκάδες χιλιάδες διαμερίσματα και οριζόντιες ιδιοκτησίες σε όλη τη χώρα, αλλά και χώροι στάθμευσης πολυκατοικιών, εξαιτίας της έλλειψης διατάξεων που η ΠΟΜΙΔΑ με την Συντονιστική Επιτροπή των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος (ΣΕΣΣΕ), σας καλούν και πάλι να υιοθετήσετε τάχιστα, προκειμένου να επιλυθούν άμεσα τα παρακάτω δύο σοβαρά νομικά προβλήματα, δύο ανοικτές πληγές κυριολεκτικά, που παρεμποδίζουν τις εμπράγματα συναλλαγές, τις γονικές παροχές και δωρεές και την ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου, εν όψει μάλιστα και της από 1.4.2022 ισχύος της «Ταυτότητας Κτιρίου»:

**1. Δικαίωμα μονομερούς τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας όταν υπάρχει διαφορά στην επιφάνεια, υπέρ ή σε βάρος όμορης οριζόντιας ιδιοκτησίας.**

Με την παρ. 5 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017, όπως τροποποιήθηκε από το ν. 4759/2020, αποκαταστάθηκε το ανυπέρβλητο πρόβλημα που αντιμετώπιζαν δεκάδες χιλιάδες ιδιοκτήτες οριζοντίων ιδιοκτησιών σε όλη την Ελλάδα, τα διαμερίσματα των οποίων είχαν κάποια διαφορά στην επιφάνεια τους σε σχέση με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια, **υπέρ ή σε βάρος κοινόχρηστων χώρων των πολυκατοικιών**, κάτι το οποίο πριν απαιτούσε τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας με την συμμετοχή όλων των συνιδιοκτητών του κτιρίου, που ήταν πρακτικά ανέφικτο.

Παρότι έτσι λύθηκε επιτυχώς το δυσχερές αυτό πρόβλημα, παραμένει άλυτο το άλλο - ευκολότερο στην επίλυσή του – πρόβλημα, στις πάμπολλες περιπτώσεις όπου η διαφορά στην επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας που πρόκειται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4495/2017 έχει προκύψει **υπέρ ή σε βάρος μίας ή περισσότερων όμορων οριζοντίων ιδιοκτησιών, όπου σήμερα απαιτείται τροποποίηση της σύστασης με συμμετοχή του συνόλου των συνιδιοκτητών και των υπολοίπων ορόφων**, κάτι πρακτικά ανέφικτο, παρότι στην πραγματικότητα, το πρόβλημα αυτό δεν αφορά παρά **μόνον τους ιδιοκτήτες των επηρεαζόμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών!**

Μάλιστα στις περισσότερες από αυτές τις περιπτώσεις –οι οποίες έχουν προκύψει σχεδόν πάντοτε από την κατασκευή της πολυκατοικίας- τα σχέδια που έχουν προσαρτηθεί στη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας αποτυπώνουν μεν την πραγματική κατάσταση, αλλά υπάρχουν αποκλίσεις σε σχέση με τα εγκεκριμένα από την πολεοδομία σχέδια.

**ΓΙ' ΑΥΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να προστεθεί νέα παράγραφος στο άρθρο 98 του ν. 4495/2017 που να ορίζει ότι:**  
**«Ειδικώς στην περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας του αυτού ή άλλου ιδιοκτήτη, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτής στον παρόντα νόμο, χωρίς την συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών όταν η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής. Με τον ίδιο τρόπο οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από τη διαφοροποίηση αυτή, έχουν δικαίωμα να προβούν μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσουν τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία τους ή να τον εξαιρέσουν από αυτήν. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.».**

## 2. Νομική τακτοποίηση άκυρων θέσεων στάθμευσης με χιλιοστά στην πυλωτή πολυκατοικιών.

Με την υπ' αριθμό 23/2000 απόφαση της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου κρίθηκαν ως άκυρες οι θέσεις στάθμευσης που είχαν συσταθεί ως ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες στον ανοιχτό χώρο πυλωτής πολυκατοικίας, ακόμα κι αν αυτές είχαν συσταθεί πριν την θέση σε ισχύ των ν. 960/1979 και 1221/1981. Ωστόσο η νομολογία τελικά δικαίωσε όλους όσους είχαν πληρώσει και αποκτήσει τέτοιας άκυρες θέσεις στάθμευσης στην πυλωτή, με την συνδρομή του άρθρου 182 ΑΚ σύμφωνα με το οποίο μία άκυρη δικαιοπραξία μπορεί να μετατραπεί σε άλλη έγκυρη, με τις προϋποθέσεις του άρθρου αυτού, κρίνοντας ότι η άκυρη σύσταση και μεταβίβαση της θέσης στάθμευσης ως ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας, **μπορεί να ισχύσει ως έγκυρη παραχώρηση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης της θέσης αυτής.**

Αποτέλεσμα της δικαστικής ακύρωσης των θέσεων αυτών στάθμευσης ήταν ότι (ακόμα κι αν αυτή μετατραπεί σε δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης), **παραμένει αδιάθετο το ποσοστό εξ αδιαίρετου συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου** που αντιστοιχούσε στα χιλιοστά των άκυρων θέσεων στάθμευσης. Το πρόβλημα αυτό, που φαίνεται μικρότερο όταν ο χρήστης της θέσης στάθμευσης έχει και άλλη οριζόντια ιδιοκτησία κύριας χρήσης εντός της ίδιας πολυκατοικίας, και πολύ οξύτερο, όταν ο χρήστης δεν έχει, και κατά συνέπεια δεν μπορεί να αποκτήσει κατά μετατροπή δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της θέσης στάθμευσης αυτής, καθίσταται καταστροφικό σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογικού Γραφείου, δεδομένου ότι **τα ποσοστά συνιδιοκτησίας που αντιστοιχούν στις άκυρες θέσεις στάθμευσης, θα πρέπει να συμπεριληφθούν στον υποδοχέα αδιάθετου ποσοστού συνιδιοκτησίας και να καταχωρηθούν ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» με αποτέλεσμα μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών να περιέλθουν κατά χιλιάδες στο Ελληνικό Δημόσιο, σε όλη τη χώρα, παρότι στερούνται οποιασδήποτε οικονομικής ή πρακτικής αξίας γι' αυτό!**

**ΓΙΑΥΤΟ ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ** στο άρθρο 1 του Ν.1221/1981 (Α'292), μετά την παράγραφο 5 να προστεθεί νέα παράγραφος 6, και οι επόμενες παράγραφοι να επαναριθμηθούν, με την οποία να ορίζεται ότι:

*“6. α) Ο ιδιοκτήτης οριζοντίου ιδιοκτησίας - χώρου κύριας χρήσεως πολυκατοικίας που του ανήκει κατά κυριότητα ανοικτή θέση στάθμευσης στην πυλωτή της ίδιας πολυκατοικίας που αποτελεί κατά τη σύσταση αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, οφείλει να προβεί σε μονομερή τροποποίηση της πράξης οριζοντίου ιδιοκτησίας προκειμένου να μετατρέψει τον ανοικτό χώρο στάθμευσης στην πυλωτή ως παρακολούθημα στην αποκλειστική χρήση της οριζοντίου ιδιοκτησίας του – χώρου κύριας χρήσης και ταυτόχρονα να ενσωματώσει στην τελευταία ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο που είχε κατά τη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών ο ανοιχτός χώρος στάθμευσης στην πυλωτή. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.*

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

Στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση και συνεργασία!

Με εξαιρετική εκτίμηση

Ο Πρόεδρος

Ο Πρόεδρος της ΣΕΣΣΕ

Στράτος Ι. Παραδιάς  
Δικηγόρος Α.Π.

Γιώργος Ρούσκας  
Συμβολαιογράφος Αθηνών