

Αριθμ. Πρωτ. ΑΝΑΦΟΡΩΝ: 141
Ημερομ. Κατάθεσης: 20/10/2021



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΓΙΩΡΓΟΣ ΚΑΡΑΣΜΑΝΗΣ
τ. Υπουργός Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων
Βουλευτής Ν. ΠΕΛΛΑΣ – ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΑΝΑΦΟΡΑ
Του Βουλευτή Πέλλας Γεωργίου Καρασμάνη

Προς τους κ. Υπουργούς :

1) Οικονομικών

κ. Σταϊκούρα Χρήστο

2) Περιβάλλοντος και Ενέργειας

κ. Σκρέκα Κώστα

3) Δικαιοσύνης

κ. Τσιάρα Κώστα

ΚΑΤΑΘΕΤΩ

σαν αναφορά, το συνημμένο υπόμνημα της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων «Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.», σχετικά με την επίλυση των προβλημάτων των ιδιοκτητών οριζοντίων ιδιοκτησιών, ώστε να διευκολυνθούν οι εμπράγματες συναλλαγές, οι γονικές παροχές και η ολοκλήρωση λειτουργίας του Κτηματολογίου.

Παρακαλώ τους αρμοδίους κ. Υπουργούς, να απαντήσουν σύμφωνα με τον κανονισμό της Βουλής.

Αθήνα, 13-10-2021

Ο Αναφέρων Βουλευτής

Γεώργιος Καρασμάνης

Βουλευτής Πέλλας

Προς τον Υπουργό Οικονομικών κ. Χρήστο Σταϊκούρα

Προς τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Κώστα Σκρέκα

Προς τον Υπουργό Δικαιοσύνης κ. Κώστα Τσιάρα

Προς τον Υφυπουργό Οικονομικών κ. Απόστολο Βεσυρόπουλο

Προς τον Υφυπουργό Περιβάλλοντος κ. Νίκο Ταγαρά

Προς τον Υφυπουργό Κτηματολογίου κ. Θεόδωρο Λιβάνιο

Ενταύθα

Αθήνα, 12 Οκτωβρίου 2021

ΘΕΜΑ: Επίλυση προβλημάτων των ιδιοκτητών οριζοντίων ιδιοκτησιών που παρακωλύουν εμπράγματα συναλλαγές, γονικές παροχές και Κτηματολόγιο.

Αξιότιμοι κ.κ. Υπουργοί

Η ανάγκη διευκόλυνσης των εμπράγματων συναλλαγών των πολιτών, ενόψει μάλιστα και της καθιέρωσης των «αφορολογήτων» γονικών παροχών και η ανάγκη ολοκλήρωσης της κατάρτισης και λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου, εν όψει και της γενικής εφαρμογής της «Ταυτότητας Κτιρίου» από 1.1.2022, καθιστούν αναγκαία την άμεση και κατεπείγουσα νομοθέτηση, με προσθήκη στο κατατεθέν στη Βουλή νομοσχέδιο του ΥΠΕΝ, της δυνατότητας επίλυσης των εξής σοβαρών προβλημάτων που απασχολούν μεγάλο αριθμό ιδιοκτητών οριζοντίων ιδιοκτησιών στις πολυκατοικίες της χώρας μας και παρεμποδίζουν τις εμπράγματα συναλλαγές, τις γονικές παροχές και δωρεές και την ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου:

1. Δικαίωμα μονομερούς τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας όταν κατά την τακτοποίηση με το ν. 4495/2017 διαπιστώνεται διαφορά στην επιφάνεια, υπέρ ή σε βάρος όμορης οριζόντιας ιδιοκτησίας από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, χωρίς όμως να θίγονται κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι του κτιρίου.

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 των κοινόχρηστων χώρων των πολυκατοικιών, κάτι το οποίο –μέχρι την θέσπιση των προαναφερθεισών ευεργετικών ρυθμίσεων- απαιτούσε τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, η οποία προϋποθέτει την σύμφωνη γνώμη όλων των συνιδιοκτητών του κτιρίου, πράγμα εντελώς αδύνατον στην συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων.

Ωστόσο -και παρά τις παραπάνω ρυθμίσεις- υπάρχει σωρεία περιπτώσεων όπου η διαφορά στην επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας που πρόκειται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4495/2017, δεν έχει προκύψει υπέρ ή σε βάρος των κοινοχρήστων χώρων της πολυκατοικίας, αλλά **υπέρ ή σε βάρος μίας ή περισσότερων όμορων οριζοντίων ιδιοκτησιών**. Οι περιπτώσεις αυτές δεν καταλαμβάνονται από τις παραπάνω ρυθμίσεις με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση της σύστασης, αλλά να απαιτείται τροποποίηση με ομοφωνία του συνόλου των συνιδιοκτητών, παρότι στην πραγματικότητα, το πρόβλημα που έχει προκύψει 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. Είναι προφανές ότι όλες αυτές οι περιπτώσεις είναι λιγότερο προβληματικές από αυτές στις οποίες έχουν καταληφθεί κοινόχρηστοι χώροι του κτιρίου και επηρεάζουν πολύ λιγότερο ή και καθόλου τις σχέσεις των συνιδιοκτητών μεταξύ τους, καθώς και την μορφή του κτιρίου.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να προστεθεί νέα παράγραφος στο άρθρο 98 του ν. 4495/2017 με την οποία να ορίζεται ότι: *«Στην περίπτωση διαφοροποίησης του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας υπέρ ή εις βάρος όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας, εφόσον δεν θίγονται κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι του κτιρίου, οι ιδιοκτήτες των αυτοτελών ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από τη διαφοροποίηση αυτή, έχουν δικαίωμα να προβαίνουν 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, χωρίς τη σύμπραξη του συνόλου των συνιδιοκτητών, η σύμφωνη γνώμη των οποίων τεκμαίρεται. Αν η διαφοροποίηση έχει υλοποιηθεί κατά την κατασκευή του κτιρίου, ο κύριος αυτοτελούς ιδιοκτησίας που έχει έννομο συμφέρον μπορεί να προβεί μονομερώς στην παραπάνω συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης.»*

2. Η απόκλιση των διαστάσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας έως 2% συνολικά από την κάτοψη της σχετικής πράξης σύστασης, να μην απαιτεί τροποποίησή της.

Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων μεταβίβασης ακινήτων παρατηρείται το φαινόμενο αποκλίσεων στις διαστάσεις των οριζοντίων ιδιοκτησιών από τη μέτρηση που έχει καταγραφεί στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, σε σχέση με μεταγενέστερη μέτρηση. Οι συγκεκριμένες αποκλίσεις είναι συνήθως μικρές (κάτω του 2% από τις αναγραφόμενες στη κάτοψη της σύστασης διαστάσεις) και οφείλονται είτε σε μη προσμέτρηση των τοίχων είτε στη μεθοδολογία της μέτρησης.

Στις περιπτώσεις αυτές, οι εν λόγω οριζόντιες ιδιοκτησίες τίθενται εν τοις πράγμασι «εκτός συναλλαγής» καθώς για την διόρθωση του εμβαδού τους στο πραγματικό απαιτείται τροποποίηση της σύστασης με τη σύμπραξη όλων των συνιδιοκτητών. Το φαινόμενο αυτό είναι έντονο στις παλαιότερες πολυκατοικίες με πλήθος οριζοντίων ιδιοκτησιών που η τροποποίηση σύστασης με τη σύμπραξη όλων είναι αδύνατη.

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να προστεθεί νέα παράγραφος στο άρθρο 98 του ν. 4495/2017 με την οποία να ορίζεται ότι: *«Απόκλιση των διαστάσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας έως 2% συνολικά από την κάτοψη της πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών δεν λαμβάνεται υπόψη για την μέτρηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας και δεν απαιτείται τροποποίηση της σχετικής πράξης σύστασης.»*

3. Δυνατότητα μονομερούς κατάργησης του δικαιώματος «υψούν» στις υφιστάμενες πολυκατοικίες.

Στις πολυκατοικίες που κατασκευάζοντας κατά τις προηγούμενες δεκαετίες, ο κατασκευαστής ή οικοπεδούχος συνηθέστατα διατηρούσαν ως ιδιαίτερη οριζόντια ιδιοκτησία ένα ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, προκειμένου να το αποδώσουν σε μελλοντικούς ορόφους (δικαίωμα υψούν), με δικαίωμα μονομερούς ανακατανομής των ποσοστών συγκυριότητας του δικαιώματος αυτού στο γεωτεμάχιο (οικόπεδο). Στην συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων αυτών, οι συντελεστές δόμησης εξαντλήθηκαν εξαρχής ή μειώθηκαν αργότερα, με αποτέλεσμα να μην υπάρχει πλέον οποιαδήποτε δυνατότητα επέκτασης της οικοδομής καθ' ύψος. Ωστόσο το προαναφερθέν ποσοστό συνιδιοκτησίας ενώ στην πραγματικότητα είναι άνευ αξίας και ουσιαστικής χρησιμότητας, φορολογείται στον ΕΝΦΙΑ και στις λοιπές φορολογίες κεφαλαίου ως αυτοτελές περιουσιακό στοιχείο γιατί εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται ως τμήμα οικοπέδου με εξαντλημένο συντελεστή δόμησης.

Γι' αυτό, προκειμένου να αποφύγουν την σχετική άδικη πλέον φορολογική επιβάρυνση αλλά και τις γραφειοκρατικές διατυπώσεις που συνεπάγεται η καταχώρηση των δικαιωμάτων τους αυτών, οι περισσότεροι από τους ιδιοκτήτες τέτοιων ποσοστών συνιδιοκτησίας δεν τα έχουν δηλώσει στο Εθνικό Κτηματολόγιο, με αποτέλεσμα αυτά να φαίνονται σήμερα ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», ενώ μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών θα περιέλθουν στο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο έτσι θα καταστεί συνιδιοκτήτης στο «δικαίωμα υψούν» σε χιλιάδες πολυκατοικίες σε όλη τη χώρα! Αυτό θα δημιουργήσει πραγματικό χάος τόσο τους συνιδιοκτήτες διαμερισμάτων πολυκατοικιών, αφού το Δημόσιο θα πρέπει να συμμετέχει και να ψηφίζει (!) στις Γενικές Συνελεύσεις τους, όσο και στο Δημόσιο το οποίο θα κληθεί να διαχειριστεί όλα αυτά τα άνευ αντικειμένου περιουσιακά «δικαιώματα».

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να προστεθεί νέα παράγραφος στο άρθρο 98 του ν. 4495/2017 με την οποία να ορίζεται ότι: «Ο ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας δικαιώματος υψούν δικαιούται να το καταργήσει ολοσχερώς μεταβιβάζοντας το αντίστοιχο ποσοστό της εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου σε άλλη ιδιοκτησία του ή προς ιδιοκτήτη άλλης οριζόντιας ιδιοκτησίας του αυτού κτηρίου, με μονομερή τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση των λοιπών μη εμπλεκομένων συνιδιοκτητών του κτιρίου.».

4. Επίλυση του προβλήματος των άκυρων θέσεων στάθμευσης με χιλιοστά στην πυλωτή πολυκατοικιών.

Με την υπ' αριθμό 23/2000 απόφαση της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου κρίθηκαν ως άκυρες πολλές χιλιάδες θέσεις στάθμευσης που είχαν συσταθεί ως ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες στον ανοιχτό χώρο πυλωτής πολυκατοικίας, ακόμα κι 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 τέτοιες 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), παρέμενε αδιάθετο το ποσοστό εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου που αντιστοιχούσε στα χιλιοστά των άκυρων θέσεων στάθμευσης. Το πρόβλημα αυτό έχει μικρότερη πρακτική σημασία στην περίπτωση που ο χρήστης της θέσης στάθμευσης είχε και άλλη οριζόντια ιδιοκτησία κύριας χρήσης εντός της ίδιας πολυκατοικίας, είναι όμως πολύ οξύτερο, όταν ο χρήστης δεν έχει άλλη οριζόντια ιδιοκτησία εντός της ίδιας πολυκατοικίας και κατά συνέπεια δεν δικαιούται να έχει ούτε δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της θέσης στάθμευσης αυτής. Το εν λόγω νομικό ζήτημα γίνεται ακόμα πιο σοβαρό σε καθεστώς λειτουργούντος Κτηματολογικού Γραφείου, δεδομένου ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί στις άκυρες θέσεις στάθμευσης, θα πρέπει να συμπεριληφθεί στον υποδοχέα αδιάθετου ποσοστού συνιδιοκτησίας και να καταχωρηθεί ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» με αποτέλεσμα μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγραφών να περιέλθει στο Ελληνικό Δημόσιο!

ΠΡΟΤΕΙΝΟΥΜΕ να προστεθεί νέα παράγραφος στο άρθρο 98 του ν. 4495/2017 με την οποία να ορίζεται ότι: «Στις περιπτώσεις σύστασης άκυρων θέσεων στάθμευσης ως ανεξαρτήτων οριζοντίων ιδιοκτησιών στις πυλωτές των πολυκατοικιών, αυτές θεωρούνται ως δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης και το ποσοστό εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας τους, προσαυξάνει αυτοδίκαια το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας κύριας χρήσης του αυτού ιδιοκτήτη στην οποία de facto αντιστοιχούν. Ο ιδιοκτήτης χώρου κύριας χρήσης στην αυτή πολυκατοικία δικαιούται να προβεί σε μονομερή τροποποίηση της οριζοντίου ιδιοκτησίας του, ενσωματώνοντας τα χιλιοστά της θέσης στάθμευσης στην ιδιοκτησία του και καθιστώντας την θέση ως παράρτημα αποκλειστικής χρήσης του εκάστοτε ιδιοκτήτη της. Αν ο ιδιοκτήτης μιας τέτοιας θέσης δεν έχει στην κυριότητά του χώρο κύριας χρήσης, δικαιούται να μεταβιβάσει τη θέση αυτή ως παράρτημα αποκλειστικής χρήσης σε οποιονδήποτε ιδιοκτήτη χώρου κύριας χρήσης στο ίδιο και μόνον κτίριο. Η σχετική διόρθωση στα κτηματολογικά φύλλα μπορεί να πραγματοποιηθεί με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος.».

Στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση και συνεργασία

Με εξαιρετική εκτίμηση

Ο Πρόεδρος

Ο Γεν. Γραμματέας

Στράτος Ι. Παραδιάς

Αναστάσιος Γ. Βάππας

Δικηγόρος Α.Π.-Πρόεδρος UIPI

Δικηγόρος Α.Π.-υ.Δ.Ν.
