



ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ

Βουλευτής Νομού Δράμας - ΠΑΣΟΚ - Κίνημα Αλλαγής

Αθήνα, 06 Φεβρουαρίου 2024

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς: Τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας κ. Θεόδωρο Σκυλακάκη

Θέμα: «Ανάγκη άμεσης νομοθετικής ρύθμισης – τροποποίησης του νόμου περί συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας για ακίνητα τα οποία σήμερα κατέχουν ιδιοκτήτες δυνάμει προσυμφώνου ή εν γένει επικαλούμενοι τίτλο κυριότητας βασιζόμενο σε έκτακτη χρησικτησία»

Στη Δράμα και γενικότερα στη βόρεια Ελλάδα σήμερα, υφίστανται οικοδομές στις οποίες δεν πραγματοποιήθηκε αρχική σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών δυνάμει συμβολαιογραφικής πράξης νομίμως μεταγεγραμμένης. Οι οικοδομές ωστόσο, έχουν υπαχθεί με διαδοχικές μερικές συστάσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας στο καθεστώς του Ν. 3741/29 και των άρθρων 1002 και 1117 του Α.Κ περί οριζοντίου ιδιοκτησίας με έκαστο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, ενώ συχνό είναι το φαινόμενο οι ιδιοκτήτες να κατέχουν και να νέμονται νομίμως τις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους κυρίως δυνάμει προσυμφώνων συνταγμένων κατά βάσει τη δεκαετία του 1960 και 1970, για τα οποία για ποικίλους λόγους δεν ακολούθησε σύνταξη οριστικού συμβολαιογραφικού συμβολαίου ή να υπάρχουν οριστικοί τίτλοι κυριότητας, οι οποίοι όμως για διάφορους λόγους είναι άκυροι ή προβληματικοί και δεν είναι δυνατή η διόρθωσή τους.

Παρά το γεγονός ότι στα άνω προσύμφωνα γίνεται λεπτομερής περιγραφή και εξειδίκευση του επιδίκου ακινήτου με αποτέλεσμα να μη γεννάται αμφιβολία περί του συγκεκριμένου αντικειμένου το οποίο είναι δεκτικό χρησικτησίας, σήμερα η Νομολογία των Ελληνικών Δικαστηρίων ακολουθώντας στενή ερμηνεία του νόμου δεν δέχεται τη σύσταση κυριότητας επί οριζοντίου ιδιοκτησίας με τίτλο κτήσης την ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ.

Σύμφωνα με τις ισχύουσες νομοθετικές ρυθμίσεις και από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 953, 954, 1002 και 1117 ΑΚ, 1 και 14 του Ν. 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», 1 και 2 του ΝΔ 1024/1971 «περί διηρημένης ιδιοκτησίας, επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου» και 480 Α ΚΠολΔ, σαφώς προκύπτει ότι ο νομοθέτης, κατ' εξαίρεση της αρχής superficies solo cedit, καθιέρωσε τη σύσταση χωριστής κυριότητας επί ορόφου ή διαμερίσματος, την οποία αργότερα επεξέτεινε και στα πλείονα αυτοτελή οικοδομήματα, ανεγειρόμενα σε ενιαίο οικόπεδο που ανήκει σε ένα ή περισσότερους, καθώς και στους ορόφους ή μέρη των οικοδομημάτων αυτών. Ο ίδιος νομοθέτης προσδιόρισε ως συστατική πράξη των διηρημένων αυτών ιδιοκτησιών αρχικά «μόνο τη ρητή συμφωνία ή πράξη τελευταίας βουλήσεως» (άρθρ. 14 Ν. 3741/1929), ακολούθως «μόνο τη δικαιοπραξία του κυρίου του όλου ακινήτου» (άρθρ. 1002 ΑΚ), μεταγενέστερα δε «είτε τη δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου του κυρίου του οικοπέδου, είτε τη σύμβαση των τυχόν συγκυρίων αυτού» (άρθρ. 2 ΝΔ 1024/1971), ενώ με την προσθήκη του άρθρου 480 Α ΚΠολΔ προέβλεψε τη σύσταση χωριστής

ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή μέρη ορόφων και με δικαστική απόφαση σε δίκη διανομής. Είναι δε πρόδηλο από την ως άνω εξέλιξη του θεσμού της χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή μέρη αυτών, από τον εξαιρετικό χαρακτήρα του έναντι της προαναφερόμενης αρχής και από τη γραμματική ερμηνεία των στενά ερμηνευτέων πιο πάνω διατάξεων, ότι αποκλείεται η σύσταση χωριστής κυριότητας επί ορόφου ή διαμερίσματος με χρησικτησία ή με άλλους τρόπους, πλην των ανωτέρω αναφερομένων, που προβλέπονται από τον νόμο. Μόνο δε συνεστημένης ήδη χωριστής κυριότητας ορόφου ή διαμερίσματος είναι δυνατή η κτήση κυριότητας με τον τελευταίο ως άνω πρωτότυπο τρόπο, δηλαδή με χρησικτησία (ΑΠ 1225/2018, ΑΠ 642/2012, ΑΠ 56/2011, ΑΠ 502/2001 και πρόσφατη ΑΠ 117/2023).

Δεδομένου ότι σύμφωνα με την επικρατούσα στη νομολογία άποψη δεν υπάρχει η δυνατότητα κτήσης κυριότητας σε οριζόντια ιδιοκτησία με χρησικτησία για την οποία δεν συνεστήθη πράξη ορισμού εκάστης ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα πλήθος ιδιοκτητών εκ προσυμφώνου σε περιοχές κυρίως όπου λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο να χάνουν τις ιδιοκτησίες τους αφού αυτές εμφανίζονται στα οικεία κτηματολογικά φύλλα ως ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ, ήτοι μετά την οριστικοποίηση των πρώτων εγγράφων και το «κλείσιμο» του κτηματολογίου οι ιδιοκτησίες τους θα περιέλθουν ΠΑΝΤΕΛΩΣ ΑΔΙΚΩΣ στο Ελληνικό Δημόσιο παρά το γεγονός ότι οι ιδιοκτήτες κατέχουν προσύμφωνα οριζόντιας ιδιοκτησίας ή άκυρες λανθασμένες συμβολαιογραφικές πράξεις (οριστικά συμβόλαια) νομίμως μεταγγραμμένες.

Δεδομένου ότι πέραν του προσυμφώνου, από τη δικαστηριακή πρακτική και από πλήθος υποθέσεων που φτάνουν στα δικηγορικά γραφεία αναφέρονται ενδεικτικά οι εξής περιπτώσεις στις οποίες υφίσταται μεν τίτλος στον οποίο συγχρόνως με τη μεταβίβαση ακινήτου (π.χ. λόγω αγοραπωλησίας) συστήνεται και οριζόντια ιδιοκτησία στο ακίνητο, τούτος όμως είναι άκυρος ή λανθασμένος και δεν υπάρχει περίπτωση θεραπείας αυτού π.χ. λόγω θανάτου των συμβαλλομένων, πτωχεύσεως της εργολάβου εταιρίας κ.λ.π. ή άλλων ανυπέρβλητων κωλυμάτων: α) παλαιό συμβόλαιο στο οποίο περιγράφεται διαμέρισμα άλλου ορόφου αντί του ορθού, β) περιγραφή διαμερίσματος το οποίο ανήκει σε διπλανή οικοδομή του ιδίου εργολάβου ο οποίος ανήγειρε συγκρότημα κατοικιών, γ) λανθασμένη περιγραφή του οικοπέδου στο οποίο αναγέρθηκε η οικοδομή. Στις άνω περιπτώσεις τα ακίνητα που πραγματικά κατέχουν οι ιδιοκτήτες τους εμφανίζονται ομοίως στο Κτηματολόγιο ως ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ αφού από τους προσκομιζόμενους τίτλους κατά το στάδιο της κτηματογράφησης δεν ταυτοποιήθηκαν τα ακίνητα δυνάμει των ακύρων τίτλων. Σημειώνεται ότι για τις άνω αναφερόμενες περιπτώσεις δεν υπάρχει αρχική σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας της όλης οικοδομής, αφού παλαιότερα ακολουθούνταν η πρακτική σε περιοχές της βορείου Ελλάδας - ειδικότερα σε Δράμα, Καβάλα, Ξάνθη, Θεσσαλονίκη κ.λ.π.- της συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας με έκαστο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, πρακτική η οποία δεν συναντάται σε άλλες περιοχές της χώρας.

Δεδομένου ότι πλήθος πολιτών στις άνω περιοχές αντιμετωπίζουν το άνω σοβαρό πρόβλημα, ενώ η προσφυγή τους στην Ελληνική δικαιοσύνη πέφτει στο κενό, αφού η νομολογία των Δικαστηρίων (από τα Πρωτοδικεία έως τον ΑΠ) δεν δέχεται όπως παραπάνω περιγράφεται την κτήση κυριότητας σε οριζόντια ιδιοκτησία με αιτία κτήσης τη ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ χωρίς την προηγούμενη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή αυτού, ακόμη και στην περίπτωση που η επίδικη ιδιοκτησία αποτελεί το τελευταίο διαμέρισμα οικοδομής για το οποίο δε συνεστήθη οριζόντια ιδιοκτησία.

Δεδομένου ότι δημιουργείται το εξής παράλογο: να έχουν αποκτήσει οι άνω ιδιοκτήτες με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου με την επ' αυτού οικοδομή και εν τέλει στην ίδια οικοδομή αφενός να υπάρχουν αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, για τις οποίες δεν μπορούν να επικαλεστούν έκτακτη χρησικτησία και αφετέρου να υφίστανται ποσοστά συγκυριότητας επί του οικοπέδου τα οποία νομίμως μπορούν να περιέλθουν στην κυριότητα του δυνάμει εκτάκτου χρησικτησίας!

Δεδομένου ότι με το να μην είναι δυνατή η αναγνώριση δικαιώματος χωριστής κυριότητας σε οριζόντια ιδιοκτησία την οποία ο ιδιοκτήτης νέμεται και κατέχει χωρίς αμφισβήτηση πέραν της εικοσαετίας,

κατέχοντας μάλιστα και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο ή ένα άκυρο οριστικό συμβολαιογραφικό έγγραφο το οποίο μεταγράφηκε νόμιμα, αφενός παραβιάζεται ευθέως το νομίμως Συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα της ιδιοκτησίας, αφετέρου δεν υπηρετούνται ούτε οι σκοποί του Εθνικού Κτηματολογίου, οι οποίοι κατατείνουν στην εμπέδωση της ασφάλειας των συναλλαγών με την ασφαλή και ακριβή αποτύπωση των ιδιοκτησιακών σχέσεων επί ακινήτων, όπως αυτές έχουν στην πραγματικότητα και όχι η αυθαίρετη περιέλευση ιδιοκτησιών στο Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο ουδέποτε είχε σχέση με οποιονδήποτε τρόπο με τα άνω ακίνητα.

Κατόπιν των ανωτέρω, ερωτάται ο κ. Υπουργός:

Προτίθεστε να ικανοποιήσετε την άμεση ανάγκη που έχει προκύψει και να προσθέσετε στο άρθρ. 2 ΝΔ 1024/1971 ως τρόπο σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και την ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΙΚΤΗΣΙΑ ώστε να επιλυθεί το ανωτέρω περιγραφόμενο πρόβλημα το οποίο ταλανίζει πλήθος πολιτών στις άνω περιοχές οι οποίοι εξαιτίας του προβλήματος αυτού έχουν περιέλθει σε απόγνωση;

Ο ερωτών Βουλευτής

Αναστάσιος Νικολαΐδης

Βουλευτής ΠΑΣΟΚ – Κινήματος Αλλαγής Ν. Δράμας