



ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Πώς να αποφύγετε συγκρούσεις και αδιέξοδα

Τα προβλήματα προκύπτουν κυρίως όταν η περιουσία προέρχεται από κληρονομιά ή αποκτήθηκε εξ αδιαιρέτου ή βρίσκεται σε περιοχές εκτός σχεδίου

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΠΑΚΑ

Σε... πεδίο μάχης μετατρέπεται – πολλές φορές – η συνιδιοκτησία ακινήτων, ιδίως αν αυτά έχουν αποκτηθεί από κληρονομιά. Κι αυτό συμβαίνει επειδή – συνήθως – υπάρχουν διαφωνίες και έριδες μεταξύ των συνιδιοκτητών σχετικά με τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους.

Παράλληλα, πέρα από την κληρονομιά, υπάρχουν – και – οι περιπτώσεις όπου έγινε αγορά εξ αδιαιρέτου ενός ακινήτου από δύο ή περισσότερους συγκυρίους που στην πορεία εκδόλωσαν την επιθυμία να το χωρίσουν, πράγμα τις περισσότερες φορές αδύνατον... Αυτή η περίπτωση αφορά ακίνητα εκτός σχεδίου όπου απαγορεύεται η σύσταση καθεύτου ιδιοκτησίας και αναγκαστικά αποκτήθηκαν εξ αδιαιρέτου προκειμένου να χτίσουν ανεξάρτητες κατοικίες. Εξαιτίας των διαφορών που προκύπτουν, χιλιάδες ακίνητα παραμένουν ανεκμετάλλετα και ρημάζουν, με τους ιδιοκτήτες τους να αναζητούν λύσεις, διότι τα έχουν ως βάρος αφού συνεχίζουν να πληρώνουν ΕΦ.ΦΑ, ΔΕΗ, δημοτικά τέλη και λοιπούς φόρους για μια ακίνητη περιουσία που στην πραγματικότητα δεν έχουν ως αποκλειστικά δική τους. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να ξεκαθαριστεί πως η διανομή εξ αδιαιρέτου ακινήτων επιλύεται είτε μέσω εκούσιας συμφωνίας των συνιδιοκτητών είτε μέσω δικαστικής διανομής αν δεν υπάρχει συμφωνία, η οποία περιλαμβάνει την αυτούσια διανομή (διαίρεση σε τμήματα) ή την πώληση με πλειστηριασμό. Η επιλογή εξαρτάται από το αν το ακίνητο μπορεί να χωριστεί νομικά σε ισόδια και οικοδομήσιμα μέρη ή όχι.

«ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της Γραμματικής Μπακλατσής παρουσιάζουν μέσα από 10 ερωτήσεις – απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι συνιδιοκτήτες τέτοιων ακινήτων, προκειμένου να ξερουν πώς να κινηθούν και να αποφύγουν αι συγκρούσεις μεταξύ τους.

9+1 λύσεις για την αξιοποίηση του ακινήτου

■ Τι ισχύει στην περίπτωση διαφωνίας για την εκμετάλλευση του ακινήτου;

Σε περίπτωση διαφωνίας, όποιος από τους συγκυρίους που ενδιαφέρεται περισσότερο από τους άλλους για την εκμετάλλευση του μεριδίου του, είτε

Εάν το κοινό ακίνητο μπορεί να χωριστεί σε τμήματα αντίστοιχα των ποσοστών εκάστου συγκυρίου, τότε μπορεί να υπάρξει εκούσια διανομή, είτε της χρήσης του άτυπα, με προφορική δηλαδή συμφωνία, είτε επί της κυριότητάς του, με συμβολαιογραφικό τύπο

επειδή έχει ανάγκη τα χρήματα είτε επειδή επιθυμεί την άμεση αξιοποίηση του ακινήτου, έχει τη δυνατότητα να ζητήσει την εκούσια διανομή ή να ασκήσει αγωγή διανομής στο δικαστήριο, με την οποία θα ζητεί τον χωρισμό των μεριδίων, ώστε ο καθένας από τους συγκυρίους να λάβει το μερίδιό του και να το διαθέσει όπως θέλει.

■ Πώς μπορεί να υπάρξει εκούσια διανομή;

Γάν το κοινό ακίνητο μπορεί να χωριστεί σε τμήματα αντίστοιχα των ποσοστών εκάστου συγκυρίου, τότε μπορεί να υπάρξει εκούσια διανομή, είτε της χρήσης του άτυπα, με προφορική δηλαδή συμφωνία, είτε επί της κυριότητάς του, με συμβολαιογραφικό τύπο.

■ Τι είναι η συμβολαιογραφική διανομή ακινήτου;

Γίνεται εξώδικη, ελληνική διαίρεση ενός κοινού ακινήτου μεταξύ των συνιδιοκτητών, η οποία επιτυγχάνεται μέσω συμβολαιογραφικού εγγράφου. Η διαδικασία αυτή προϋποθέτει τη συναίνεση όλων των κοινωτών και ορίζει τον τρόπο με τον οποίο κάθε ιδιοκτήτης θα λάβει τα δικά του, οριστικοποιημένα μερίδα από το ακίνητο. Το συμβόλαιο περιγράφει πώς θα γίνει ο διαχωρισμός του ακινήτου, είτε αυτούσια (σε φυσικά μέρη) είτε με άλλους όρους. Το συμβόλαιο διανομής εγγράφεται στο Κτηματολογικό Γραφείο και έχει πλήρη νομική ισχύ. Με την ολοκλήρωση της συμβολαιο-

γραφικής διανομής, κάθε ιδιοκτήτης λαμβάνει ένα συγκεκριμένο, οριστικοποιημένο μερίδιο, το οποίο μπορεί να διαθέτει ελεύθερα.

■ Τι είναι η δικαστική διανομή;

Σε περίπτωση διαφωνίας για την εκμετάλλευση του ακινήτου, εκείνος από τους συνιδιοκτήτες που ενδιαφέρεται περισσότερο από τους άλλους να εκμεταλλευτεί το μερίδιό του, είτε επειδή έχει ανάγκη τα χρήματα είτε επειδή θέλει άμεσα να το αξιοποιήσει (εκμίσθωση, ανακαίνιση, πώληση), έχει τη δυνατότητα από τον νόμο να προσφύγει στο δικαστήριο και να ζητήσει τη δικαστική διανομή του ακινήτου. Με αυτή θα ζητάει χωρισμό των μεριδίων, ώστε ο καθένας από τους συνιδιοκτήτες να πάρει το μερίδιό του και να το διαθέσει όπως θέλει. Το δικαίωμα για διανομή ακινήτου δεν παραγράφεται, οπότε μπορεί να ασκηθεί οποτεδήποτε.

■ Πώς γίνεται η δικαστική διανομή ακινήτου;

Μπορεί να γίνει με πρωτοβουλία, ακόμα και ενός, από τους περισσότερους συνιδιοκτήτες, με αγωγή, η οποία στρέφεται εναντίον όλων των υπολοίπων και στην οποία οφείλει να προστείνει ο ίδιος τον ενδεδειγμένο τρόπο διανομής. Η δικαστική διανομή μπορεί να γίνει επίσης με περισσότερους από έναν τρόπους, π.χ. αυτούσια διανομή, πλειστηριασμός.

■ Πότε μπορεί να γίνει αυτούσια διανομή;





Η αυτούσια διανομή ενός αγροτεμαχίου, οικοπέδου ή κατοικίας μπορεί να γίνει, εφόσον είναι δυνατή η διαίρεση του ακινήτου σε μέρη, ανάλογα προς τις μερίδες των κοινωνιών, δίκως να μειώνεται η αξία του. Ο τρόπος αυτός αποκλείεται εάν η αυτούσια διανομή είναι ανέφικτη εκ των πραγμάτων (π.χ. το ακίνητο να είναι ένα διαμέρισμα πολυκατοικίας) ή οδηγεί σε μείωση της αξίας του (π.χ. αν πρόκειται για οικόπεδο 1.500 τ.μ. σε περιοχή όπου το όριο αρτιότητας για την οικοδόμηση είναι 800 τ.μ., οπότε δεν μπορεί να διαιρεθεί σε δύο οικόπεδα των 750 τ.μ.).

■ Τι ισχύει σε περίπτωση ακάλυπτου οικοπέδου;

Μπορεί να συσταθεί οριζόντια ή και κάθετη ιδιοκτησία και να λάβει ο καθένας, μετά την ανοικοδόμηση, από ένα διαμέρισμα ή μεζονέτα κ.λπ. Αν μετά τη σύσταση προκύπτει ότι ένας εκ των συνιδιοκτητών πήρε ένα τμήμα του ακινήτου με μεγαλύτερη χρηματική αξία σε σχέση με κάποιον άλλον από τους συνιδιοκτήτες, τότε μπορεί να υποχρεωθεί αυτός να καλύψει τη διαφορά καταβάλλοντας ένα χρηματικό ποσό. Μπορεί, επίσης, να γίνει διανομή του σε επιμέρους οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες. Επιπλέον μπορεί να γίνει αυτούσια διανομή όταν υπάρχουν διαφορετικά μερίδια συνιδιοκτητών. Αυτό σημαίνει ότι το ακίνητο χωρίζεται σε τμήματα αναλόγως των μεριδίων των συνιδιοκτητών. Για παράδειγμα, ένα οικόπεδο εντός σχεδίου, επιφάνειας 1.000 τετραγωνικών μέτρων, χωρίζεται σε δύο τμήματα, το ένα 750 τετραγωνικά μέτρα, το οποίο λαμβάνει ο συγκύριος που έχει το 75% του οικοπέδου, και το άλλο 250 τετραγωνικά μέτρα, που λαμβάνει ο συγκύριος που έχει το 25% εξ αδιαιρέτου, υπό την προϋπόθεση ότι η ελάχιστη αρτιότητα οικοπέδου στην περιοχή είναι 250 τετραγωνικά μέτρα, και έτσι δημιουργούνται δύο άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα.

■ Πότε γίνεται πλειστηριασμός;

Εάν στο οικόπεδο/αγροτεμάχιο δεν μπορεί να γίνει αυτούσια διανομή, γιατί δεν μπορούν να προκύψουν άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα του ακινήτου, τότε η μόνη επιτρεπτή διανομή είναι η πώληση διά πλειστηριασμού όλου του ακινήτου. Έτσι ο κάθε συγκύριος λαμβάνει από το τμήμα που θα εισπραχθεί, το ποσό

των χρημάτων που του αναλογεί. Υπάρχουν περιπτώσεις όπου ο ένας συνιδιοκτήτης ασκεί αγωγή διανομής κατά των υπολοίπων, με την οποία ζητάει τη διανομή με πλειστηριασμό, όμως κάποιος από τους άλλους συνιδιοκτήτες ζητεί από το δικαστήριο την αυτούσια διανομή, εφόσον αυτή είναι δυνατή. Σε αυτή την περίπτωση, το δικαστήριο είναι ελεύθερο να δεχθεί είτε το αίτημα για πλειστηριασμό είτε το αίτημα για αυτούσια διανομή.

Το δικαστήριο θα κρίνει πώς θα εξασφαλιστούν καλύτερα τα συμφέροντα των κοινωνιών και η καλύτερη οικονομική εκμετάλλευση του ακινήτου από τους συνιδιοκτήτες του. Το κυριότερο στοιχείο που θα επηρεάσει τη δικαστική απόφαση είναι η εξυπηρέτηση του συμφέροντος των συνιδιοκτητών (κοινωνιών).

■ Μπορεί να γίνει αυτούσια διανομή με σύσταση καθέτου ή οριζόντιας ιδιοκτησίας;

Ναι, μπορεί το δικαστήριο να διατάξει την αυτούσια διανομή κοινού οικοπέδου στο οποίο υπάρχει οικοδομή ή το οποίο είναι αδόμητο αλλά άρτιο και οικοδομήσιμο, πρέπει όμως να είναι δυνατή η διαίρεσή του σε μέρη ανάλογα με τις μερίδες των συγκυρίων. Μπορεί να γίνει σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή μέρη ορόφων (οριζόντια ιδιοκτησία), εφόσον πρόκειται για οικόπεδα όπου υπάρχει οικοδομή. Όταν το οικόπεδο είναι αδόμητο, μπορεί να γίνει σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου, στα οποία θα είναι δυνατή η ανέγερση χωριστών οικοδομημάτων σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις.

■ Σε ποια περίπτωση μπορεί να γίνει διανομή σε εξ αδιαιρέτου γεωτεμάχια εκτός σχεδίου με κτίσματα;

Επιτρέπονται η τακτοποίηση αυθαιρέτων και η σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των γηπέδων αυτών, που βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28-7-2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαιρέτα, τα οποία τακτοποιούνται. Σε αυτή την περίπτωση, η σύσταση της καθέτου ιδιοκτησίας γίνεται με τη συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών και δίνεται στον κάθε συμβαλλόμενο το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης στο αυτοτελές οικοδομήμα του. Εάν δεν συναινούν όλοι οι συνιδιοκτήτες στη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης, τότε μπορούν οι συνιδιοκτήτες τουλάχιστον κατά 65% του γεωτεμαχίου επί του οποίου έχουν ανεγερθεί αυτοτελή οικοδομήματα να ζητήσουν με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών καταθέτοντας για τη σύνταξη σχετικής πράξης τα απαιτούμενα δικαιολογητικά (τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου, κατάμειξη, σχέδιο σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και κανονισμού, σχέδιο διανομής των διηρημένων ιδιοκτησιών, έκθεση σχετικά με την αξία κάθε ιδιοκτησίας, πιστοποιητικό ιδιοκτησίας και βαρών του ακινήτου).



INTIME NEWS