



ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ

Εκτός συναλλαγής χιλιάδες ακίνητα

Δύο στα τρία συμβόλαια έχουν πρόβλημα λόγω ασυμφωνίας των εμβαδών των ιδιοκτησιών σε σχέση με τους τίτλους τους ■ Πηγή του κακού οι διαφορές στα εμβαδά που προκύπτουν από τις επιμετρήσεις για την κατάρτιση της Ταυτότητας Κυρίου

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΓΙΑΚΑ



Δύο στα τρία συμβόλαια σίμε-
ρα έχουν πρόβλημα εξαιτίας
της ασυμφωνίας των εμβα-
δών των ιδιοκτησιών σε σχέση με
τους τίτλους τους. Αυτό υποστηρίζει,
μιλώντας στα «ΝΕΑ», ο πρόεδρος του
Συλλόγου Μεσσηνίων Αθηνών - Αττικής
Λευτέρης Ποταμιάνος. Τι σημαίνει
αυτό; «Σημαίνει πως εκατοντάδες χι-
λιάδες ακίνητα σε όλη τη χώρα είναι
εκτός συναλλαγής...», επισημαίνει
ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ Στράτος
Παραδιάς. «Πηγή του κακού είναι
οι ακόμη και ελάχιστες διαφορές
στα εμβαδά που προκύπτουν από
τις επιμετρήσεις για την κατάρτιση
της Ταυτότητας Κυρίου, που ισχύει
από την 1η Απριλίου 2022, σε αξέ-
ση με αυτά που αναφέρονται στα
συμβόλαια κτίσης τους. Το θέμα
έχει αναχθεί σε ευρύτερης σημασίας
κοινωνικό πρόβλημα, το οποίο η κυ-
βέρνηση οφείλει άμεσα να επιλύσει».

Όσο κι αν ακούγεται παράξενο,
αυτές οι μικροδιαφορές έχουν κατα-
στήσει σχεδόν αδύνατη τη σύνταξη
των συμβολαίων. Και αυτό έχει ως
αποτέλεσμα να ακυρώνονται συνε-
χώς συναλλαγές λήγα πριν μπουν οι
υπογραφές, φέρνοντας ιδιοκτήτες
και επαγγελματίες (μεσίτες, δικη-
γόρους, συμβολαιογράφους) στα
όρια νευρικής κρίσης.

Μπροστά σε αυτό το αδιέξοδο
που έχει προκληθεί η ΠΟΜΙΔΑ αλ-
λά και οι συμβολαιογράφοι έκαναν
κοινή παρέμβαση στη διαβούλευση
του τελευταίου σχεδίου νόμου του
υπουργείου Περιβάλλοντος, ζητών-
τας νομοθετική ρύθμιση με την
οποία να παρέχεται η δυνατότητα
στους ιδιοκτήτες να προβαίνουν
σε μοναμερή διάρρηση στοιχείων
και συστάσεων οριζόντιου ιδιοκτη-
σίας, ώστε να συμφωνούν με την
απεικόνιση στην Ταυτότητα Κυρίου.
Ωστόσο, όπως λένε, μέχρι στιγμής,
οι ανησυχίες τους δεν εισακούστη-
καν, με αποτέλεσμα τα περισσότερα
συμβόλαια να είναι στον αέρα.

Παράδειγμα

Σήμερα, αν ένας ιδιοκτήτης, για
παράδειγμα από το 2000, ανακαλύ-
ψει από τη λεπτομερή επιμέτρηση

του μηχανικού ότι το διαμέρισμά
του έχει μια οποιαδήποτε διαφορά
εμβαδού με το δίπλανό του διαμέ-
ρισμα, θα πρέπει να πείσει τον γεί-
τόνά του να συνυπογράψουν πράξη
τροποποίησης της σύστασης οριζο-
ντίου ιδιοκτησίας της πολυκατοι-
κίας που θα μεταγράψουν νόμιμα,
με την οποία θα αποκαταστήσουν
τα πραγματικά εμβαδά των ιδιοκτη-
σιών τους, για να μπορέσουν στη
συνέχεια να κάνουν γονική παροχή
στα παιδιά τους ή πώληση.

Αν ο γείτονας δεν συμφωνεί,
ή απλά δεν ενδιαφέρεται, ή ζητά
ανταλλάγματα για να συνυπογρά-
ψει, η ιδιοκτησία είναι μπλοκα-
ρισμένη χωρίς καμία δυνατότητα
μεταβίβασής της.

Τα πράγματα είναι πολύ χειρότε-
ρα στην περίπτωση των οροφωδια-
μερισμάτων. Δηλαδή, το διαμέρισμα
είναι μόνο του στον όροφο και δεν
υπάρχει γειτονική ιδιοκτησία. Στην
περίπτωση αυτή, κι αν δεν προκύ-
πτει πως η διαφοροποίηση οφείλε-
ται σε προσάρτηση τμήματος του
κοινόχρηστου χώρου, θα πρέπει η

πράξη τροποποίησης της σύστασης
οριζόντιου ιδιοκτησίας να υπογρά-
φει από όλους τους συνιδιοκτήτες
(1.000/1.000) του κτιρίου, πράγμα
πλήρως αδύνατον στην πράξη, ιδι-
αίτερα στις παλαιές και πολυιδιο-
κτατες πολυκατοικίες...

Οι επιπτώσεις

«Με το να βγαίνουν τόσες χιλιάδες
ακίνητα εκτός συναλλαγής χωρίς
καμία ουσιαστική δικαιολογία, ιδιο-
κτήτες στερούνται της δυνατότητας
μεταβίβασης της ιδιοκτησίας τους,
το Δημόσιο χάνει τεράστια ποσά
φόρων και, τέλος, παρεμποδίζεται
σημαντικά και η ολοκλήρωση του
Κτηματολογίου από συσσωρευμέ-
νες εκκρεμότητες σε όλη τη χώρα»
λέει ο πρόεδρος Ένωσης Συμβολαιο-
γράφων Ελλάδας Γιώργος Ρούσκας.

Το πρόβλημα αυτό υφίσταται ήδη
δύο χρόνια (με την εφαρμογή της
Πλεκτρονικής Ταυτότητας Κυρίου)
και μέχρι στιγμής δεν έχει δοθεί
καμία λύση από το αρμόδιο υπο-
γείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Στο μεταξύ, οι διαμαρτυρίες συ-

ΑΝΑΓΚΗ Δ

Η κοινή πρόταση ιδιοκτητι

Σημειώνεται πως η κοινή πρόταση ΠΟΜΙΔΑ και Ένωσης Συμβολαι-
ογράφων έχει ως εξής:

■ Ο ιδιοκτήτης ενός ή περισσότερων κτισμάτων επί γεωτεμαχίου επί
του οποίου δεν έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες θα
μπορεί να προβεί μονομερώς στη διάρρηση των συμβολαιογραφικών
πράξεων κτίσης της κυριότητας επί του γεωτεμαχίου αναφορικά με
την πραγματική επιφάνεια, το περίγραμμα και τη χρήση των κτισμάτων
σύμφωνα με τα στοιχεία της Πλεκτρονικής Ταυτότητας Κυρίου υπό
την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται κανένα περιγραφικό στοιχείο
του γεωτεμαχίου.

■ Ο ιδιοκτήτης οριζόντιου ή καθέτου ιδιοκτησίας επί κτιρίου θα μπορεί
να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης
της οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας ως προς την επιφάνεια και το
περίγραμμα της οριζόντιας ή καθέτης ιδιοκτησίας εφόσον η σημερινή
πραγματική κατάσταση έχει δημιουργηθεί από τον χρόνο ανέγερσης
- κατασκευής και αποτυπώνεται στην Πλεκτρονική Ταυτότητα
Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας υπό την προϋπόθεση ότι δεν
μεταβάλλονται τα υπόλοιπα περιγραφικά στοιχεία της οριζόντιας



Όλο και περισσότεροι ιδιοκτήτες που ενδιαφέρονται είτε για πώληση είτε για γονική παραχή αντιλαμβάνονται πως είναι πλήρως παγιδευμένοι

νεχώς αυξάνονται, μιας όλο και περισσότεροι ιδιοκτήτες που ενδιαφέρονται είτε για πώληση, είτε για γονική παραχή αντιλαμβάνονται πως είναι πλήρως παγιδευμένοι.

Οκτώ έγγραφα

Το πρόβλημα προκύπτει όταν σήμερα σε κάθε μεταβιβατικό συμβόλαιο, το εμβαδόν του ακινήτου πρέπει να συμπίπτει απαλύτως με τα εξής έγγραφα:

- 1 το **συμβόλαιο** απόκτησης ακινήτου
- 2 την **πράξη σύστασης** οριζοντίου ιδιοκτησίας

ΠΟΜΙΔΑ και συμβολαιογράφοι ζητούν νομοθετική ρύθμιση με την οποία θα παρέχεται η δυνατότητα στους ιδιοκτήτες να προβαίνουν σε μονομερή διόρθωση στοιχείων

- 3 το **Κτηματολογικό** Απόσπασμα γεωτεμαχίου
- 4 το **πιστοποιητικό** ενεργειακής απόδοσης κτιρίου
- 5 την **Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου** (ή διηρημένης ιδιοκτησίας) δήμησης ισχύος
- 6 την **κάτοψη** του κτίσματος
- 7 την **άδεια** δόμησης
- 8 τη **βεβαίωση** δόμησης και μη οφειλής ΠΝΦΙΑ.

«Σήμερα στα δύο τρίτα των υπό σύνταξη μεταβιβατικών συμβολαίων προκύπτει ανάγκη διόρθωσης των εμβαδών στους δύο πρώτους ιδιοκτησιακούς τίτλους τους (συμβόλαιο απόκτησης ακινήτου και πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας), τα οποία μετρούμενα στην πράξη βρίσκονται ή μεγαλύτερα ή και μικρότερα από το εμβαδόν που αναφέρεται στον σχετικό ιδιοκτησιακό τίτλο, ώστε να συμφωνούν με τα υπόλοιπα, και η οποία διόρθωση απαιτείται, στις περισσότερες περιπτώσεις είναι πρακτικά αδύνατη» αναφέρει ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ.

ΙΟΡΘΩΣΗΣ

ών και συμβολαιογράφων

ή κάθετης ιδιοκτησίας, οι καταστατικές εν γένει αναλογίες, και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου. Η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών θα τεκμαίρεται.

Σημειώνεται, όπως επισημαίνουν, ότι το εν λόγω τεκμήριο θα τελεί σαφώς υπό την προϋπόθεση ότι στην εκάστοτε περίπτωση τηρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής στην παραπάνω ρύθμιση, και δεν θίγεται το δικαίωμα, οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον, να αρνησθεί τις προϋποθέσεις υπαγωγής στη ρύθμιση αυτή (π.χ. όταν η αυθαίρετη επέκταση δεν έχει γίνει κατά την ανέγερση της οικοδομής, αλλά αργότερα), προκφεύγοντας στα αρμόδια πολιτικά δικαστήρια κατά την ειδική διαδικασία της διαφορής συνιδιοκτητών.

«Με τον τρόπο αυτό η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου θα αποκτήσει ουσιαστική αξία και θα καταστεί πραγματικό εργαλείο πλήρους αποκατάστασης όλων των προβλημάτων που δημιουργήθηκαν κατά το παρελθόν κατά τη σύνταξη της συντηρητικής πλειοψηφίας των συστάσεων οροφωκτησίας, οι οποίες δεν λάμβαναν υπόψη τους την πραγματική κατάσταση του κτιρίου» τονίζει ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ.