

17 Δεκεμβρίου 2022

## Πιλοτές: Ερχεται ρύθμιση - ανάσα για χιλιάδες ιδιοκτήτες

Επιστήμες, Τέχνες & Πολιτισμός / Οικονομία & εξ-οικονομώ



Με τροπολογία που προωθείται από το υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης οι ιδιοκτήτες ανοιχτών θέσεων στάθμευσης θα μπορούν να τις μεταβιβάσουν ή να τις δηλώσουν στο Κτηματολόγιο



Λύση στο χρόνιο ζήτημα του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των ανοιχτών θέσεων στάθμευσης σε πιλοτές πολυκατοικιών δίνει το υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Πρόκειται για μια πληγή που παραμένει ανοιχτή πάνω από 50 χρόνια (από τη δεκαετία του '70), αλλά και από τις δεκαετίες του '80 και τις αρχές του '90, η οποία προκαλεί ακόμη και σήμερα εντάσεις και διαμάχες μεταξύ των ενοίκων των παλιών πολυκατοικιών, στις πιλοτές, στις δικαστικές αίθουσες και σοβαρό πρόβλημα στο Κτηματολόγιο.

«ΤΑ ΝΕΑ» είχαν αναφερθεί εκτενώς στο φύλλο της 28ης Νοεμβρίου 2022 στις «άκυρες» θέσεις στάθμευσης με χιλιοστά στην πιλοτή των παλαιών πολυκατοικιών. Όπως είναι γνωστό, με απόφαση της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου, κρίθηκαν άκυρες πολλές χιλιάδες θέσεις στάθμευσης που είχαν συσταθεί ως ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες στον ανοιχτό χώρο πιλοτής πολυκατοικίας, αγορασμένες νόμιμα σε χρόνο που αυτό επιτρεπόταν, με αποτέλεσμα να παραμένουν «στον αέρα» και τα χιλιοστά εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου των θέσεων αυτών, και να μην «κλείνουν» τα χιλιοστά του οικοπέδου στο Κτηματολόγιο.

Κατά τον Στράτο Παραδιά, πρόεδρο της ΠΟΜΙΔΑ, το πρόβλημα έχει προκύψει επειδή όταν το 1981 νομοθετήθηκε απαγόρευση δημιουργίας νέων θέσεων στάθμευσης στην πιλοτή, δεν υπήρξε μεταβατική διάταξη για όσες είχαν ήδη

νόμιμα συσταθεί, ενώ 20 χρόνια αργότερα η Ολομέλεια του Αρείου Πάγου απεφάνθη ότι είναι και αυτές άκυρες, δημιουργώντας ένα άλυτο νομικό αδιέξοδο για τους ιδιοκτήτες τους, και στη συνέχεια, και για το Κτηματολόγιο, αλλά και σωρεία αντιδικιών στις πολυκατοικίες με τέτοιες θέσεις στάθμευσης.

Τι προβλέπεται

Από το υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης αναγνωρίστηκε το πρόβλημα, και η λύση του, όπως λένε από το υπουργείο, θα δοθεί με τροπολογία, η οποία θα ενσωματωθεί σε νομοσχέδιο που θα κατατεθεί προς ψήφιση στη Βουλή το αργότερο έως το τέλος του χρόνου.

Ετσι, σύμφωνα με πηγές που γνωρίζουν καλά το θέμα, θα προβλέπεται ότι οι συγκεκριμένες θέσεις θα μπορούν να μετατραπούν σε βοηθητικό χώρο (παρακολούθημα) υπάρχουσας οριζόντιας ιδιοκτησίας. Δηλαδή

σε χώρο στον οποίο δεν θα υπάρχει αυτοτελές περιουσιακό δικαίωμα, αλλά δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης που θα ακολουθεί πάντοτε τον κύριο χώρο, με μονομερή τροποποίηση της πράξης οριζόντιας ιδιοκτησίας του κτιρίου και ενσωμάτωση σε αυτή του ποσοστού συγκυριότητας της θέσης στάθμευσης επί του οικοπέδου, από ιδιοκτήτες που έχουν άλλη οριζόντια ιδιοκτησία - χώρο κύριας χρήσης (διαμέρισμα) στην ίδια πολυκατοικία.

Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης μιας τέτοιας θέσης δεν έχει δικό του διαμέρισμα, κατάστημα ή γραφείο στην ίδια πολυκατοικία, θα μπορεί να τη μεταβιβάσει αποκλειστικά σε ιδιοκτήτη του ίδιου κτιρίου, που θα την προσαρτήσει ως παράρτημα στην ιδιοκτησία του αγοραστή, προσθέτοντας σε αυτήν τα χιλιοστά της.

«Πράγματα εκτός συναλλαγής»

Σύμφωνα με πηγές που γνωρίζουν καλά το θέμα, με τις δύο αυτές ρυθμίσεις του υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης θα επιλυθεί οριστικά το πρόβλημα της νομιμότητας των ανοιχτών θέσεων στάθμευσης στις πιλοτές πολυκατοικιών, οι οποίες στην ουσία σήμερα είναι «πράγματα εκτός συναλλαγής» παρεμποδίζοντας τόσο τις εμπράγματα συναλλαγές, τις γονικές παροχές και δωρεές, όσο και την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης των πολυκατοικιών.

Αλλωστε, όπως εξηγούν από το υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης, σε παρόμοια λύση είχε προσανατολιστεί σε αρκετές περιπτώσεις και η νομολογία των δικαστηρίων. Δηλαδή παρότι είχε κρίνει άκυρες τις συστάσεις αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας όταν αφορούν ανοιχτές θέσεις στάθμευσης σε πιλοτή, που δεν δύναται να μεταβιβαστούν ως αυτοτελείς ιδιοκτησίες, εντούτοις, με



εφαρμογή του άρθρου 182 ΑΚ, που ορίζει ότι όταν μια άκυρη δικαιοπραξία περιέχει τα στοιχεία άλλης δικαιοπραξίας, αυτή ισχύει εφόσον συνάγεται ότι τα μέρη θα την ήθελαν, είχε δεχθεί ότι μια άκυρη σύσταση και μεταβίβαση ανοιχτής θέσης στάθμευσης σε πιλοτή ως ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας, μπορεί να ισχύσει ως έγκυρη παραχώρηση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης της θέσης αυτής, αφού ήταν προφανές ότι οι συμβαλλόμενοι θα ήθελαν την εγκυρότητά της.

Ετσι τώρα με την προωθούμενη διάταξη - από το υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης - δίνεται διέξοδος στη νομιμότητα των θέσεων αυτών, εφόσον ενσωματωθούν ως παρακολούθημα σε άλλη οριζόντια ιδιοκτησία που βρίσκεται στην ίδια πολυκατοικία, ενσωματώνοντας και το αντίστοιχο ποσοστό της εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Διευκρινίζεται ότι το παραπάνω πρόβλημα αφορά αποκλειστικά ανοικτές θέσεις στάθμευσης στις πιλοτές παλαιών πολυκατοικιών και όχι των νεότερων πολυκατοικιών.

**Πηγή:** [in.gr](https://www.in.gr)