



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΑΝΟΙΧΤΩΝ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΙΛΟΤΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Ν. 5005/2022

www.sioufaslaw.gr

Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ ΑΝΟΙΧΤΩΝ ΘΕΣΕΩΝ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΙΛΟΤΗ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Ν. 5005/2022

Ένα μείζον, χρόνιο και με ποικίλες διαστάσεις πρόβλημα που αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς των ανοιχτών θέσεων στάθμευσης στην πιλοτή πολυκατοικιών- δεδομένου ότι κατά τις ισχύουσες διατάξεις του ν. 960/1979 (ΦΕΚ 194/Τ.Α'/25.8.1979), όπως τροποποιήθηκαν από τις διατάξεις του ν. 1221/1981 (ΦΕΚ 292/Τ.Α/5.10.1981), οι θέσεις αυτές δεν μπορούν να αποτελέσουν διηρημένες ιδιοκτησίες και επομένως δεν μπορούν να μεταβιβαστούν αυτοτελώς ούτε «να τακτοποιηθούν» στο Κτηματολόγιο οι πολυκατοικίες στις οποίες βρίσκονται, καθώς παραμένουν αδιάθετα τα ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου της κάθε πολυκατοικίας όπου βρίσκονται οι θέσεις αυτές- επιχειρεί να επιλύσει ο ν. 5005/2022¹ προβλέποντας ότι οι συγκεκριμένες θέσεις μπορούν να μετατραπούν σε παρακολούθημα με μονομερή τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και ενσωμάτωση σε αυτήν του ποσοστού συγκυριότητας της θέσης στάθμευσης επί του οικοπέδου από

¹ Ν. 5005/2022 (ΦΕΚ 236/Τ.Α'/21.12.2022) σχετικά με την «Ενίσχυση δημοσιότητας και διαφάνειας στον έντυπο και ηλεκτρονικό Τύπο - Σύσταση ηλεκτρονικών μητρώων εντύπου και ηλεκτρονικού Τύπου - Διατάξεις αρμοδιότητας της Γενικής Γραμματεία Επικοινωνίας και Ενημέρωσης και λοιπές επείγουσες ρυθμίσεις»

Αθήνα
Νέου Φαλήρου 6^Α
Αγ. Ι. Ρέντη, 182 33
τηλ: +30 210 3673000
fax: +30 210 3673070
email: info@sioufaslaw.gr
website: www.sioufaslaw.gr

Θεσσαλονίκη
Νικηφόρου Ουρανού 3
Θεσσαλονίκη, 546 27
τηλ: +30 231 6005800
fax: +30 231 6005899

Πάτρα
Λεωφόρος Όθωνος-Αμαλίας 65
Πάτρα, 262 22
τηλ: +30 261 0226549
fax: +30 261 0242971

Ρουμανία
76 Splaiul Unirii, River Plaza Tower A 7th floor
Bucharest, District 4, P.C.040037
τηλ: +40 372 171778
fax: +40 372 171779
email: info@sioufaslaw.ro
website: www.sioufaslaw.ro





ιδιοκτήτες που έχουν άλλη οριζόντια ιδιοκτησία – χώρο κύριας χρήσης στην ίδια πολυκατοικία, ενώ συγχρόνως δημιουργεί τεκμήριο για τη σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών για τις περιπτώσεις αυτές, με στόχο τη διευκόλυνση τόσο των εμπραγμάτων συναλλαγών όσο και την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης. Ειδικότερα ο ν. 5005/2022 προβαίνει στην προσθήκη νέας παραγράφου (5Α) στις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 960/1979 προβλέποντας τρεις συγκεκριμένες κατηγορίες για τις ανοιχτές θέσεις στάθμευσης στην πιλοτή ή σε στον ακάλυπτο χώρο πολυκατοικίας:

I. Α. ΑΝΟΙΧΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ) ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΠΟΙΑΣ ΕΧΕΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΧΩΡΟΥ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΑΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ.

- Ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας- χώρου κύριας χρήσης πολυκατοικίας
- Εμπράγματο δικαίωμα του ιδιοκτήτη χώρου κύριας χρήσης σε ανοιχτή θέση στάθμευσης στην πιλοτή της ίδιας πολυκατοικίας
- Η ανοιχτή θέση στάθμευσης αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ.

- **Μονομερής τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας** της πολυκατοικίας από τον ως άνω ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας- χώρου κύριας χρήσης δυνάμει της οποίας θα μετατρέψει την ανοιχτή θέση στάθμευσης στην πιλοτή ως **παρακολούθημα²** στην αποκλειστική χρήση της οριζοντίου ιδιοκτησίας του χώρου κύριας χρήσης και θα ενσωματώσει σε αυτήν **ποσοστό συγκυριότητας στο οικοπέδο** που είχε κατά τη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών ο ανοιχτός χώρος στάθμευσης στην πιλοτή.

B. ΑΝΟΙΧΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (ΑΥΤΟΤΕΛΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ) ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΠΟΙΑΣ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΧΩΡΟΥ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΑΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ.

- Ανοιχτή θέση στάθμευσης στην πιλοτή πολυκατοικίας, η οποία αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία
- **Ανυπαρξία εμπραγμάτου δικαιώματος** επί της ως άνω αυτής ανοιχτής θέσης στάθμευσης από ιδιοκτήτη οριζοντίου ιδιοκτησίας- χώρου κύριας χρήσης της ίδιας πολυκατοικίας

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ.

² Παρακολούθημα της κύριας ιδιοκτησίας είναι ο βοηθητικός χώρος που συνοδεύει και εξυπηρετεί την κύρια ιδιοκτησία είτε ως ενοχικό δικαίωμα (όταν δεν έχει χιλιοστά επί του οικοπέδου) είτε ως εμπράγματο δικαίωμα (με χιλιοστά επί του οικοπέδου) με την ιδιότητα της αυτοτελούς ιδιοκτησίας.





- Κατ' εξαίρεση επιτρεπτή η **μεταβίβαση** της ανωτέρω ανοιχτής θέσης στάθμευσης αποκλειστικά και μόνο σε άλλον ιδιοκτήτη οριζοντίου ιδιοκτησίας- χώρου κύριας χρήσης της ίδιας πολυκατοικίας
- **Μονομερής τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας** της πολυκατοικίας από τον ως άνω ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας- χώρου κύριας χρήσης δυνάμει της οποίας θα μετατρέψει την ανοιχτή θέση στάθμευσης στην πιλοτή ως **παρακολούθημα** στην αποκλειστική χρήση της οριζοντίου ιδιοκτησίας του χώρου κύριας χρήσης και θα ενσωματώσει σε αυτήν **ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο** που είχε κατά τη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών ο ανοιχτός χώρος στάθμευσης στην πιλοτή.

Γ. ΑΝΟΙΧΤΗ ΘΕΣΗ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΟΠΟΙΑΣ ΕΧΕΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΧΩΡΟΥ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΙΔΙΑΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΧΩΡΙΣ ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΑΥΤΗΝ

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ.

- Ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας- χώρου κύριας χρήσης πολυκατοικίας
- Δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης του ιδιοκτήτη χώρου κύριας χρήσης σε ανοιχτή θέση στάθμευσης στην πιλοτή ή σε θέση στον ακάλυπτο χώρο της ίδιας πολυκατοικίας
- Η ανοιχτή θέση στάθμευσης **δεν συνδέεται** με συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία -χώρο κύριας χρήσης της πολυκατοικίας

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ.

- **Μονομερής τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας** της πολυκατοικίας από τον ως άνω ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας- χώρου κύριας χρήσης δυνάμει της οποίας θα αντιστοιχήσει την ανοιχτή θέση στάθμευσης στην πιλοτή ή στον ακάλυπτο χώρο ως **παρακολούθημα** στην αποκλειστική χρήση της οριζοντίου ιδιοκτησίας του χώρου κύριας χρήσης.

II. ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΣΥΝΑΙΝΕΣΗΣ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις ο νόμος παρέχει τεκμήριο συναίνεσης – σύμφωνης γνώμης – του συνόλου των συνιδιοκτητών, που απαιτείται για την σχετική τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

III. ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ. Οι διατάξεις αυτές ισχύουν από τη δημοσίευση του νόμου (21/12/2022).

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine