

Διανομή Ακινήτου

Δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις κατά τις οποίες ένα ακίνητο ανήκει εξ αδιαίρετου σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συγκύριοι – συνιδιοκτήτες), σε κάθε έναν από τους οποίους αναλογεί συγκεκριμένο ποσοστό επί του εν λόγω ακινήτου (μερίδα). Κατά τη διάρκεια που υφίσταται η συγκυριότητα στο ακίνητο κάθε ένας από τους συνιδιοκτήτες μπορεί να κάνει χρήση του ακινήτου εφόσον αυτή δεν εμποδίζει την σύγχρηση των υπολοίπων. Αξίζει δε να αναφέρουμε πως η διοίκηση του κοινού ακινήτου ανήκει σε όλους τους συγκυρίους. Τι συμβαίνει όμως σε περίπτωση διαφωνίας των συνιδιοκτητών ως προς τα θέματα που αφορούν το κοινό ακίνητο; Έχει δικαίωμα κάποιος από τους συγκυρίους να ζητήσει οποτεδήποτε τη λύση της συγκυριότητας, ακόμα και αν δεν υπάρχουν προστριβές μεταξύ των λοιπών συνιδιοκτητών; Με ποιον τρόπο μπορεί να το καταφέρει;

Έννοια Διανομής Ακινήτου

Διανομή καλείται η λύση της κοινωνίας (της συγκυριότητας εν προκειμένω) που έχει δημιουργηθεί σε ένα ακίνητο (σπίτι, οικοπέδο κλπ). Στην περίπτωση που οι συγκύριοι (κοινωνοί) συμφωνούν στη διανομή του κοινού ακινήτου, η διανομή ονομάζεται «**εκούσια**». Αντίθετα, αν δεν συμφωνούν οι συγκύριοι (κοινωνοί), καθένας από αυτούς, ανεξάρτητα από τους υπόλοιπους και ανεξάρτητα από το ποσοστό που έχει καθένας επί της κυριότητας του ακινήτου, μπορεί να απαιτήσει τη «**δικαστική διανομή**» του κοινού ακινήτου, η οποία γίνεται είτε **αυτούσια**, αν το προς διανομή ακίνητο μπορεί να διαιρεθεί χωρίς μείωση της αξίας τους σε ομοειδή μέρη, ανάλογα με τις μερίδες των κοινωνών, είτε με πώληση **διά πλειστηριασμού**, οπότε διανέμεται το εκπλειστηρίασμα.

Αυτούσια Διανομή

Ειδικότερα, **Αυτούσια Διανομή** κοινού πράγματος καλείται η διαίρεση του κοινού αντικειμένου (λ.χ. οικοπέδου), στο οποίο υπάρχει οικοδομή ή χωριστές οικοδομές με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ή μέρη ορόφων ή με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου, στα οποία έχουν ανεγερθεί οι χωριστές οικοδομές με την επιφύλαξη των πολεοδομικών διατάξεων. Το δικαστήριο αποφασίζει τη διανομή με τον τρόπο αυτόν, αν είναι εφικτή και δεν αντιβαίνει στο συμφέρον των λοιπών συγκυρίων (λ.χ. οικονομικά ασύμφορη, μείωση της αξίας των μερίδων τους κλπ). Η απόφαση που διατάζει τη διανομή κατά τον τρόπο αυτόν προσδιορίζει τα χωριστά μέρη της οικοδομής που αναλογούν στις μερίδες των συγκυρίων και τα επιδικάζει σ' αυτούς. Αν με τη διανομή αυτή περιέρχονται σε κάποιον συγκύριο περισσότερες αυτοτελείς ιδιοκτησίες, η απόφαση καθορίζει το ποσοστό της συγκυριότητας που αναλογεί σε καθεμιά από τις ιδιοκτησίες αυτές.

Αν πρόκειται για οικόπεδο ακάλυπτο και οικοδομήσιμο και η αυτούσια διαίρεσή του είναι ανέφικτη ή ασύμφορη, το δικαστήριο μπορεί να αποφασίσει την αυτούσια διανομή του με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου στα οποία θα είναι δυνατή η ανέγερση χωριστών οικοδομημάτων, με την επιφύλαξη των πολεοδομικών διατάξεων.

Προϋποθέσεις της αυτούσιας διανομής είναι σωρευτικά: α) το εφικτό της διανομής, δηλαδή της φυσικής διαίρεσης του πράγματος σύμφωνα με τον προορισμό του χωρίς μείωση της αξίας του και β) η διανομή να είναι συμφέρουσα, δηλαδή να μην επέρχεται με αυτή μείωση της αξίας των μερίδων.

Το Δικαστήριο αποφασίζει ανέλεγκτα, σχετικά με το αν η διανομή του κοινού πράγματος είναι προδήλως ανέφικτη ή όχι, λαμβάνοντας υπόψη τις μερίδες των κοινωνιών, το τυχόν αίτημά τους για την δημιουργία ενιαίων κοινών μερίδων, το είδος, τις διαστάσεις και το εμβαδόν του διανεμητέου αν αυτό είναι ακίνητο. Προδήλως αδύνατη ή ασύμφορη είναι η αυτούσια διανομή όταν, κατά τους κανόνες της κοινής πείρας και της λογικής, το διανεμητέο δεν μπορεί να διανεμηθεί σε μέρη ανάλογα με τις μερίδες των κοινωνιών χωρίς να μειωθεί η αξία του. Σε περίπτωση δε που το δικαστήριο κρίνει ανέφικτη ή ασύμφορη την αυτούσια διανομή, διατάσσει, την πώληση του κοινού πράγματος με πλειστηριασμό.

Για να γίνουν τα ως άνω πιο κατανοητά ας δώσουμε ένα παράδειγμα:

Έστω ότι ο Γιώργος είναι συγκύριος ενός οικοπέδου με τους αδελφούς του Σπύρο και Ιάσωνα, σε ποσοστό 1/3 εξ αδιαίρετου ο καθένας. Ο Γιώργος για τους δικούς του λόγους επιθυμεί τη λύση της κοινωνίας με πλειστηριασμό και για το λόγο αυτό άσκησε σχετική αγωγή διανομής κατά του Σπύρου και του Ιάσωνα. Ωστόσο, ο Σπύρος στο Δικαστήριο ζήτησε η διανομή να γίνει αυτούσια και όχι δια πλειστηριασμού με σύσταση χωριστής ιδιοκτησίας σε διακεκριμένα μέρη του ενιαίου οικοπέδου. Το Δικαστήριο απέρριψε την επιλογή αυτή γιατί η κατάτμηση του εν λόγω οικοπέδου σε 3 διαιρετά τμήματα (χωριστές ιδιοκτησίες), η κάθε μία από τις οποίες θα δινόταν στους διαδίκους, θα καθιστούσε τα διαιρετά αυτά τμήματα μη οικοδομήσιμα λόγω του μικρού εμβαδού που θα προέκυπτε και έτσι η λύση αυτή θα ήταν ασύμφορη για τους συνιδιοκτήτες. Ως εκ τούτου το Δικαστήριο διέταξε τη διανομή του εν λόγω οικοπέδου δια πλειστηριασμού.

Για τη διαμόρφωση της κρίσης του αυτής το δικαστήριο λαμβάνει υπόψη του, εκτός από τις μερίδες (ποσοστά συγκυριότητας) των κοινωνιών, το είδος, τις διαστάσεις, το σχήμα, το εμβαδόν κλπ, του διανεμητέου ακινήτου, καθώς και τους κανόνες της κοινής πείρας και της λογικής.

Διανομή Δια Πλειστηριασμού

Αντιθέτως από την αυτούσια, η διανομή ακινήτου μπορεί να επιτευχθεί και με την πώληση του ακινήτου δια πλειστηριασμού και διανομή του εκπλειστηριάσματος, δηλαδή των χρημάτων, μεταξύ των συνιδιοκτητών αναλόγως της μερίδας (ποσοστού) κάθε συγκυρίου, όταν η αυτούσια διανομή δεν είναι δυνατή.

Έτσι, στην περίπτωση αυτή το ακίνητο πωλείται με πλειστηριασμό και μεταξύ των κοινωνιών διανέμεται το εκπλειστηρίασμα κατ' αναλογία των μερίδων τους.

Αυθαιρεσίες στο υπό Διανομή Ακίνητο

Αναφορικά με την δυνατότητα δικαστικής διανομής κοινού ακινήτου είτε μέσω αυτούσιας διανομής είτε μέσω πώλησης με εκούσιο πλειστηριασμό σε περίπτωση που υπάρχουν στο ακίνητο αυθαιρεσίες, οι οποίες δεν έχουν τακτοποιηθεί (ν.1337/1983, 4014/2011, 4178/2013) μέχρι πρότινος επικρατούσε διχογνωμία. Κατά μία άποψη η εν προκειμένω διανομή ακινήτου με αυθαίρετους χώρους δεν μπορούσε να διαταχθεί δικαστικά καθότι η μεταβίβαση με αυθαίρετα κρίνεται άκυρη (ΑΠ 265/2004, ΠΠρΑθ 86/2011).

- **ΜΠρΤρικάλων 73/2017:** «Για την κρίση της νομιμότητας της αξιούμενης διανομής, είτε αυτή γίνει αυτούσια είτε διαταχθεί η πώληση του κοινού με εκούσιο πλειστηριασμό, κρίνεται αναγκαία η προσκόμιση της βεβαίωσης μηχανικού συνοδευόμενης από σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα, που προβλέπονται στο **άρθρο 3 του Ν. 4178/2013**, ώστε να

προκύπτει ότι τα κτίσματα δεν είναι αυθαίρετα ή ότι έχουν τακτοποιηθεί με την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου».

- **ΕφΘεσσ 2007/2006:** «Η με πλειστηριασμό πώληση του κοινού και η διανομή του πλειστηριασματος πριν από την κατεδάφιση των αυθαιρέτων είναι ανεπίτρεπτη και άκυρη διότι προσκρούει στην διάταξη **αρ. 17 παρ, 10 Ν. 1337/1983** που απαγορεύει τη μεταβίβαση αυτή».
- Κατ' άλλη δε άποψη **ΠΠρΘεσσ 129/2013:** «είναι δυνατή η μεταβίβαση με αυθαίρετο και η διατήρηση του αυθαιρέτου εφόσον τακτοποιηθεί από αυτόν που θα το αποκτήσει με πλειστηριασμό και εφόσον για το αυθαίρετο αυτό δεν έχει προηγηθεί αυτοψία ούτε υπάρχει απόφαση κατεδάφισης. Η μεταβίβαση δε που επέρχεται λόγω πλειστηριασμού σε καμία περίπτωση δε νομιμοποιεί το αυθαίρετο».

Διαδικασία Εκούσιας Διανομής

Η εκούσια διανομή γίνεται δυνατή μέσω της διαδικασίας πώλησης του ακινήτου και της συμφωνίας όλων των ιδιοκτητών για τον τρόπο αυτό διανομής του κοινού ακινήτου και τους όρους επίτευξής της (τίμημα κλπ).

Διαδικασία Δικαστικής Διανομής

Ως αναφέρθηκε ανωτέρω, η λύση της κοινωνίας επέρχεται με τη διανομή. Σε περίπτωση που δεν επιθυμούν όλοι οι κοινωνοί την λύση της κοινωνίας ή δεν συμφωνούν ως προς τον τρόπο λύσης και διανομής του κοινού, ο κοινωνός που το επιθυμεί μπορεί να ζητήσει την διανομή του κοινού ακινήτου μέσω της δικαστικής οδού.

Για τον σκοπό αυτό θα πρέπει να κατατεθεί αγωγή στο αρμόδιο καθ' ύλη και κατά τόπο Δικαστήριο με αίτημα την διανομή του κοινού ακινήτου. Η αγωγή πρέπει να στρέφεται κατά των υπολοίπων συγκυρίων.

Για το παραδεκτό της αγωγής απαιτείται η εγγραφή της στο βιβλίο διεκδικήσεων στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολόγιο εντός 30 ημερών από την κατάθεση (άρθρο 220 παρ. 1 ΚΠολΔ), ενώ αν υπάρχουν βάρη στο κοινό ακίνητο είναι υποχρεωτικό να καλούνται στην δίκη και οι δικαιούχοι των εμπράγματων βαρών (άρθρο 491 παρ. 1 ΚΠολΔ).

Πριν από τη συζήτηση της αγωγής διανομής ο ενάγων πρέπει να προκαταβάλει το αναλογούν τέλος δικαστικού ενσήμου. Σε αγωγή διανομής ακινήτου το τέλος δικαστικού ενσήμου που πρέπει να καταβληθεί υπολογίζεται με βάση το εικοσαπλάσιο της ετήσιας προσόδου του μεριδίου που ανήκει στον ενάγοντα, εφόσον από το διανεμητέο ακίνητο προκύπτει ετήσια πρόσοδος, με την έννοια πραγματικής απολαβής εισοδημάτων από το ακίνητο. Διαφορετικά, αν το διανεμητέο ακίνητο είναι απρόσοδο για τους κοινωνούς, γίνεται δεκτό ότι το δικαστικό ένσημο υπολογίζεται με βάση την αξία του μεριδίου που ανήκει στον ενάγοντα κοινωνό (παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. ΓπΟΗ/1912). Επίσης, ο ενάγων μπορεί να ζητήσει να επιβληθεί η δικαστική δαπάνη σε βάρος της διανεμητέας περιουσίας.

Ο ενάγων δεν είναι υποχρεωμένος να προσδιορίζει στο δικόγραφο της αγωγής τον τρόπο λύσης της κοινωνίας, αν δηλαδή αυτή θα γίνει με αυτούσια διανομή ή αν θα διαταχθεί πλειστηριασμός καθότι ο τρόπος λύσης ανήκει στην κυριαρχική εξουσία του Δικαστηρίου.

Συμπερασματικά, η συνιδιοκτησία ενός ακινήτου πολλές φορές δημιουργεί προβλήματα τόσο ως προς την κοινή χρήση ή εκμετάλλευση όσο και σε περίπτωση που ένας από τους συνιδιοκτήτες θέλει να πουλήσει το ακίνητο και οι υπόλοιποι συγκύριοι – συνιδιοκτήτες αρνούνται, οπότε κρίνεται απαραίτητη η άσκηση αγωγής διανομής.

Στο Δικηγορικό μας γραφείο ασχολούμαστε καθημερινά με υποθέσεις ακινήτων, μελετάμε με μεγάλη προσοχή του τίτλους ιδιοκτησίας, δίνοντας έμφαση στη ορθή ενημέρωση και διαφύλαξη των δικαιωμάτων των πελατών μας. Θα χαρούμε να συνδράμουμε αποτελεσματικά σε οποιαδήποτε υπόθεση ακινήτου σας αφορά. Σας προσκαλούμε να ζητήσετε τη συμβουλή μας και να μας τιμήσετε με την εμπιστοσύνη σας αναθέτοντάς μας την υπόθεσή σας. Ακόμη και αν δεν γνωρίζετε από που πρέπει να ξεκινήσετε, εμείς θα σας κατευθύνουμε! Μην ξεχνάτε ότι η κάθε υπόθεση είναι μοναδική και σε καμία περίπτωση το παρόν άρθρο δε δύναται να αποτελέσει νομική συμβουλή για το ζήτημά σας, καθώς οι σωστοί χειρισμοί μιας υπόθεσης ποικίλουν ανάλογα με τα χαρακτηριστικά κάθε περίπτωσης.

Εάν αναζητάτε Δικηγόρο για την ανάθεση της υπόθεσής σας, προκειμένου να σας συμβουλευόμαστε υπεύθυνα και να σας υποδείξουμε τις ενδεδειγμένες ενέργειες για την επίλυση του προβλήματός σας, σας προσκαλούμε να επικοινωνήσετε μαζί μας καλώντας μας τηλεφωνικά ή αποστέλλοντάς μας σχετικό email στο info@sakellari.gr.

Σακελλάρη Πολυξένη

Δικηγόρος

Κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος στον τομέα του Αστικού, Αστικού Δικονομικού και Εργατικού Δικαίου

Τηλέφωνο Επικοινωνίας: 6944878594

Email: info@sakellari.gr