



Προβλήματα που Δημιουργούνται με τη Συνιδιοκτησία

Η εξ αδιαιρέτου συγκυριότητα (συνιδιοκτησία) μπορεί να προκύψει, μεταξύ άλλων, με την εθελούσια αγορά ενός ακινήτου από δύο ή περισσότερα πρόσωπα σε μερίδια, καθώς επίσης και με κληρονομίες, οπότε η ακίνητη ιδιοκτησία του αποβιώσαντος προσώπου περιέρχεται στους κληρονόμους σε εξ αδιαιρέτου ιδανικές μερίδες.

Η συνιδιοκτησία μπορεί να είναι ομαλή στην περίπτωση που οι συνιδιοκτήτες έχουν καλές σχέσεις μεταξύ τους. Σε αρκετές όμως περιπτώσεις δημιουργεί σοβαρά προβλήματα, στα οποία περιλαμβάνονται τα ακόλουθα:

- Καθίσταται οικονομικά ασύμφορη η εκμετάλλευση των μεριδίων των ακινήτων.
- Ελαχιστοποιούνται οι δυνατότητες αξιοποίησης/ανάπτυξης των ακινήτων.
- Δημιουργούνται προστριβές μεταξύ των συνιδιοκτητών, λόγω ασυμφωνίας ως προς τον τρόπο εκμετάλλευσης των μεριδίων ή/και διανομής/διαχωρισμού των ακινήτων.
- Χρειάζονται χρονοβόρες και επίπονες διαδικασίες εξόδου από τη συνιδιοκτησία.

Τα πιο πάνω προβλήματα πληθαίνουν σε περίπτωση που υπάρχει μεγάλος αριθμός συνιδιοκτητών, ο οποίος, ειδικά στα ακίνητα που κατέχονται λόγω κληρονομιάς, αυξάνεται με την πάροδο του χρόνου. Δυστυχώς, οι γονείς

θεωρούν ότι, με την κληρονομιά, αφήνουν στα παιδιά τους την περιουσία τους, σε ίσες μερίδες, για να μην αδικηθεί κανένα. Όμως, τα παιδιά ταλαιπωρούνται στο μέλλον για να τη διαχωρίσουν, δημιουργούνται μεταξύ τους έριδες και μπαίνουν σε μια διαδικασία που μπορεί να είναι χρονοβόρα και η οποία δεν είναι πάντοτε ομαλή.

Νομοθετικές διατάξεις περιορισμού της συνιδιοκτησίας

Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος, Κεφ. 224, περιλαμβάνει διατάξεις για τον περιορισμό της συνιδιοκτησίας, όπως:

● Φιλικός Διαχωρισμός/Διανομή:

Ακίνητη ιδιοκτησία που αποτελείται από ένα ή περισσότερα ακίνητα, τα οποία ανήκουν σε δύο ή περισσότερους συγκύριους μπορεί, υπό προϋποθέσεις, να διανεμηθεί/διαχωριστεί (νοουμένου ότι δεν παραβιάζονται τα ελάχιστα επιτρεπόμενα εμβαδά) με συμφωνία όλων των συνιδιοκτητών. Η διαδικασία αυτή είναι αναμφίβολα η πλέον ενδεδειγμένη. Προσक्रούει, συνήθως, στη διαφωνία ενός τουλάχιστον συγκύριου.

● Αναγκαστικός Διαχωρισμός/Διανομή:

Όταν οι συγκύριοι δεν συμφωνούν σε φιλικό διαχωρισμό/διανομή, τότε έστω και ένας συγκύριος έχει το δικαίωμα να ζητήσει από τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, υπό προϋποθέσεις, τον αναγκαστικό διαχωρισμό/διανομή της ακίνητης ιδιοκτησίας που κατέχεται σε μερίδια, με σκοπό την κατάργηση της συνιδιοκτησίας.

● Διαχωρισμός σε μισά οικόπεδα:

Ο συγκύριος έχει δικαίωμα να ζητήσει, υπό προϋποθέσεις, τον κάθετο διαχωρισμό ενός οικοπέδου, το οποίο κατέχει με άλλο πρόσωπο.

● Δικαίωμα Επιλογής:

Ο συγκύριος ακίνητης ιδιοκτησίας μπορεί να συμφωνήσει να πωλήσει και να μεταβιβάσει το μερίδιο σε οποιοδήποτε πρόσωπο. Σε περίπτωση που το μερίδιο πωλείται σε τρίτο πρόσωπο (μη συγκύριο), η μεταβίβαση του μεριδίου του δεν εγγράφεται στο όνομα του αγοραστή, προτού δοθεί στους εγγεγραμμένους συγκύριους το δικαίωμα να το αποκτήσουν οι ίδιοι στην τιμή που συμφωνήθηκε.

● Πλειστηριασμός αδιανέμητου ακινήτου:

Στις περιπτώσεις που η ακίνητη ιδιοκτησία κατέχεται σε μερίδια και είναι αδιανέμητη (δηλαδή δεν μπορεί να διαχωριστεί με βάση το εμβαδό της), τότε, με αίτηση ενός εκ των συγκύριων, μπορεί να εξασφαλιστεί από τον Διευθυντή του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας (ΤΚΧ) πιστοποιητικό αδιανέμητου και η ιδιοκτησία να πωληθεί σε δημόσιο πλειστηριασμό.



Συμβουλές για αποφυγή της εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτησίας

Από τα πιο πάνω γίνεται αντιληπτό ότι, η πορεία εξόδου από τη συνιδιοκτησία είναι πολλές φορές δύσκολη και δημιουργεί προστριβές και διαμάχες μεταξύ των συγκύριων.

Για τον λόγο αυτό συμβουλευέστε:

- Αν είστε γονείς, φροντίστε να δωρίσετε την ακίνητη ιδιοκτησία σας στα παιδιά σας έγκαιρα και προτιμήστε να μεταβιβάσετε μερίδια σε κάθε σας παιδί. Η κτηματολογική νομοθεσία παρέχει πάντοτε τη δυνατότητα, κατά τη μεταβίβαση των ακινήτων σας, να διατηρήσετε στο όνομά σας εφ' όρου ζωής, τα δικαιώματα της οίκησης ή/και της επικαρπίας σε όσα από τα ακίνητά σας επιθυμείτε.
- Να προτιμάτε να αποκτάτε ολόκληρα τα μερίδια του ακινήτου. Επίσης, να αποφεύγετε την αγορά μεριδίων ακίνητης ιδιοκτησίας με τρίτα πρόσωπα. Η συμβουλή αυτή δεν ισχύει για συζύγους και στις περιπτώσεις που είστε βέβαιοι ότι η συνιδιοκτησία θα σας βοηθήσει σε συνεταιριστική οικονομική δραστηριότητα, ή για άλλες ειδικές περιπτώσεις.
- Αν είστε εγκλωβισμένοι σε συγκυριότητα, μελετήστε τη νομοθεσία ή μιλήστε με ειδικούς, προκειμένου να αξιοποιήσετε τις διατάξεις που αναφέρονται πιο πάνω για να εξέλθετε από την εξ αδιαιρέτου συγκυριότητα.

- Αν αποβιώσει πρόσωπο του οποίου είστε κληρονόμοι ή διαχειριστές, τότε ενεργήστε άμεσα για τη διανομή της ιδιοκτησίας στα ονόματα των κληρονόμων, αφού προηγουμένως καταβληθεί προσπάθεια μεταξύ σας συμφωνίας, προκειμένου να διανέμονται τα ακίνητα σε ολόκληρα μερίδια, όπου αυτό είναι εφικτό.

Για περισσότερες πληροφορίες επισκεφθείτε τον ιστότοπο <https://portal.dls.moi.gov.cy>