



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
Α Θ Η Ν Α

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 16^η

Αθήνα, 21 Μαΐου 2024

Αριθμ. Πρωτ. 384

Προς
Όλους τους Συμβολαιογράφους
της χώρας

Ταχ.Δ/υση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr

Θέμα: «ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΑΙΤΗΣΗ ΠΡΟΣΑΡΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ»

Με την παρούσα Εγκύκλιο ομαδοποιούνται και κωδικοποιούνται τα ειδικά ζητήματα που προέκυψαν από την εφαρμογή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Ακινήτου / Δηρημένης Ιδιοκτησίας και παρέχονται σχετικές οδηγίες.

Ειδικότερα:

| | | |
|----------|---|--|
| 1 | Πράξεις κατάργησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων¹ | Οι συμβολαιογραφικές πράξεις με περιεχόμενο την κατάργηση σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών και εν γένει εμπραγμάτων δικαιωμάτων δεν εμπίπτουν στις πράξεις της παρ.1 του άρθρου 83 Ν.4495/2017 και συνεπώς δεν απαιτείται η προσάρτηση σε αυτές του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Δηρημένης Ιδιοκτησίας. Τέτοιες πράξεις, ενδεικτικά, είναι η παραίτηση από το δικαίωμα της επικαρπίας, καθώς στην περίπτωση αυτή ενώνεται εκ του νόμου με την ψλή κυριότητα, η κατάργηση σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών, η παραίτηση από το δικαίωμα της κυριότητας υπέρ του Δημοσίου / ΟΤΑ. |
| 2 | Τροποποίηση Σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών | Στην συμβολαιογραφική πράξη με περιεχόμενο την τροποποίηση σύστασης οριζοντίου / καθέτου ιδιοκτησίας, θα πρέπει να εξετάζεται κατά περίπτωση, εάν αυτή αφορά σε |

¹ Βλ. σχετικά την υπ' αριθ. 26/11.07.2022 Εγκύκλιο της ΣΕΣΣΕ.

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>στοιχεία εμπράγματος δικαιώματος (επί παραδείγματι η τροποποίηση του ποσοστού αναγκαστικής συγκυριότητας στα κοινά πράγματα), οπότε απαιτείται η προσάρτηση του Πιστοποιητικού Πληρότητας. Συνεπώς, ιδίως, δεν απαιτείται η προσάρτηση του Πιστοποιητικού Πληρότητας όταν τροποποιείται η σύσταση οριζοντίου / καθέτου ιδιοκτησίας ως προς τις περιγραφές και όρια αυτών.</p> |
| 3 | <p>Καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως</p> | <p>Η απόφαση που δέχεται την αγωγή περί καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως διαγιγνώσκει την ύπαρξη της αξιώσεως προς δήλωση βουλήσεως που ασκείται με την αγωγή και καταδικάζει τον εναγόμενο σε εκπλήρωση της οφειλόμενης παροχής, δηλαδή σε επιχείρηση της δήλωσης βουλήσεως. Συνεπώς, η απόφαση καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως είναι καταψηφιστική και παράγει εκτελεσιτότητα από την τελεσιδικία της, η οποία συνίσταται στην αυτόματη επέλευση δυνάμει του πλάσματος των εννόμων αποτελεσμάτων της οφειλόμενης δηλώσεως. Η τελεσιδική απόφαση καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως αναπληρώνει μόνον την δήλωση βούλησης του οφειλέτη κι όχι την αποδοχή του δανειστή, που στην περίπτωση μεταβιβάσεων ακινήτων πρέπει να επιχειρηθεί με το νόμιμο τύπο ήτοι συμβολαιογραφικώς. Η συμβολαιογραφική πράξη, στην οποία ο δανειστής αποδέχεται την δήλωση του καταδικασθέντος με την απόφαση οφειλέτη, μεταγράφεται μαζί με την τελεσιδική απόφαση περί καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως (άρ.1192 παρ.1 ΑΚ, 949 ΚΠολΔ). Δεδομένου ότι η μεταβίβαση ακινήτου που θα λάβει χώρα μετά από τελεσιδική απόφαση καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως δεν αποτελεί προϊόν ελεύθερας βουλήσεως συναλλαγής ως προς τον μεταβιβάζοντα αλλά επιβάλλεται σε αυτόν αναγκαστικά, δεν θα μπορούσε να εξαρτηθεί από την επισύναψη της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Ακινήτου. Επιπροσθέτως, ο αποκτών ένα ακίνητο, για την πώληση του οποίου ο πωλητής καταδικάστηκε σε δήλωση βουλήσεως δεν νομομοποιείται σύμφωνα με το άρθρο 99 Ν.4495/2017 να αιτηθεί την υπαγωγή στο νόμο αυτό του πωληθέντος ακινήτου,</p> |

| | | |
|---|--|--|
| | | <p>δεν νομιμοποιείται σύμφωνα με το άρθρο 56 Ν.4495/2017 να αιτηθεί την υποβολή ηλεκτρονικής ταυτότητας ακινήτου / διηρημένης ιδιοκτησίας, δεν νομιμοποιείται να παρέχει σχετική εξουσιοδότηση σε μηχανικό κατά τις διατάξεις του αυτού νόμου, ούτε έχει καν το δικαίωμα και (πιθανώς) την δυνατότητα πρόσβασης στο ακίνητο μέχρι να καταστεί νομίμως κύριος αυτού.</p> <p>Επομένως, στις περιπτώσεις καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως δεν απαιτείται η προσάρτηση του Πιστοποιητικού Πληρότητας.</p> |
| 4 | <p>Πράξεις κατάτμησης²</p> | <p>Κατάτμηση γεωτεμαχίου που ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες νοείται η διαίρεση διά της ιδιωτικής βουλήσεως ορισμένου ενιαίου ακινήτου σε δύο ή περισσότερα αυτοτελή γεωτεμάχια, με την χάραξη ορίων στο έδαφος, ώστε να μπορούν τα γεωτεμάχια που προκύπτουν από να αποκτούν κατά τις αντιλήψεις των συναλλαγών χωριστή και αυτοτελή οντότητα ως πράγματα και με την μεταβίβαση της κυριότητας διαιρετών συγκεκριμένων τμημάτων σε διαφορετικά πρόσωπα. Συνεπώς, η κατάτμηση είναι συνυφασμένη με την μεταβίβαση και χωρίς μεταβίβαση δεν υπάρχει κατάτμηση, οποιαδήποτε δε περιγραφή διαιρετών τμημάτων από τον ιδιοκτήτη σε ένα σύμβολαιο ή προσάρτηση τοπογραφικού, που να απεικονίζει την επιθυμητή κατάτμηση σε μερικότερα τμήματα, χωρίς μεταβίβαση του καθενός ξεχωριστά ή ποσοστού αυτού, δεν αποτελεί κατάτμηση, διότι τα πράγματα αυτά, δεν μεταβιβάστηκαν και δεν απέκτησαν νομική αυθυπαρξία.</p> <p>Συνεπώς, η κατάτμηση του γεωτεμαχίου επέρχεται υποχρεωτικώς διά της μεταβιβάσεως και επομένως στην συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης διά της οποίας επέρχεται η κατάτμηση του ενιαίου γεωτεμαχίου σε μερικότερα τμήματα, απαιτείται η προσάρτηση του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας που αφορά στο ενιαίο γεωτεμάχιο.</p> |

² Βλ. σχετικά την υπ' αριθ. 26/11.07.2022 Εγκύκλιο της ΣΕΣΣΕ.

| | | |
|---|-----------------------------------|--|
| 5 | Πλήρωση διαλυτικής αίρεσης | <p>Οι πράξεις, με τις οποίες διαπιστώνεται η πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης δεν συνιστούν μεταβίβαση, καθώς με την πλήρωση της διαλυτικής αίρεσης παύει η ενέργεια της δικαιοπραξίας και επανέρχεται αυτοδικαίως η προηγούμενη κατάσταση σύμφωνα με το νόμο (άρθρο 202 ΑΚ) κι όχι συμβατικά. Στις πράξεις αυτές δεν απαιτείται η προσάρτηση του Πιστοποιητικού Πληρότητας.</p> |
| 6 | Αναβλητική αίρεση | <p>Σύμφωνα με το άρθρο 201 ΑΚ αναβλητική είναι η αίρεση όταν τα αποτελέσματά της εξαρτήθηκαν από γεγονός μελλοντικό και αβέβαιο. Δηλαδή η επέλευση των αποτελεσμάτων της δικαιοπραξίας αναβάλλεται έως το χρονικό σημείο που θα συμβεί και εφόσον συμβεί το μελλοντικό γεγονός από το οποίο εξαρτήθηκε η επέλευση των αποτελεσμάτων της αίρεσης. Κατά το στάδιο που η αίρεση είναι ηρητημένη και αναβάλλεται η επέλευση του αποτελέσματος της δικαιοπραξίας, ο υπό αίρεση δικαιούχος αποκτά δικαίωμα προσδοκίας, που αποτελεί ιδιόμορφο περιουσιακό δικαίωμα παρόν κι ενεστός, που είναι μεταβιβάσιμο εν ζωή και κληρονομητό, μπορεί να αποτελέσει αντικείμενο ενεχύρου, υποθήκης, κατάσχεται και προστατεύεται, όπως κάθε περιουσιακό δικαίωμα, από βλάβες και προσβολές τρίτων. Ειδικότερα, στην περίπτωση της εκποιητικής δικαιοπραξίας (π.χ. μεταβίβαση της κυριότητας επί ακινήτου δυνάμει του άρθρου 1033 ΑΚ), που έχει συναφθεί υπό αναβλητική αίρεση, η αίρεση αφορά μόνον στην εμπράγματη - εκποιητική σύμβαση του άρθρου 1033 ΑΚ ενώ η ενοχική - υποσχετική της πώλησης είναι άνευ αιρέσεως ολοκληρωμένη. Κατά τη διάρκεια που εκκρεμεί η αίρεση, ο πωλητής παραμένει κύριος και νομέας του πράγματος ενώ ο αγοραστής είναι απλώς κάτοχος έχοντας το δικαίωμα προσδοκίας να γίνει κύριος του πράγματος με την πλήρωση της αίρεσης. Η πλήρωση της αναβλητικής αίρεσης επέρχεται αυτοδικαίως (ipso jure) και ανεξάρτητα από τη θέληση, την σύμπραξη ή την γνώση των μερών.</p> <p>Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω απαιτείται η προσάρτηση του Πιστοποιητικού Πληρότητας στην συμβολαιογραφική</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>πράξη μεταβίβασης ακινήτου υπό αναβλητική αίρεση, καθώς με αυτή την πράξη συνάπτεται η ενοχική και εκποιητική σύμβαση της μεταβίβασης, με την επέλευση των αποτελεσμάτων της τελευταίας να αναβάλλονται έως το χρονικό σημείο που θα συμβεί και εφόσον συμβεί το μελλοντικό γεγονός από το οποίο εξαρτήθηκε η επέλευση των αποτελεσμάτων της αίρεσης.</p> <p>Αντίθετα, στην συμβολαιογραφική πράξη, με την οποία αποδεικνύεται / διαπιστώνεται η επέλευση του γεγονότος και η πλήρωση της αίρεσης δεν απαιτείται η προσάρτηση του του Πιστοποιητικού Πληρότητας καθώς με αυτή δεν επέρχεται εμπράγματα μεταβολή δεδομένου ότι η ολοκλήρωση της εκποιητικής σύμβασης της μεταβίβασης επέρχεται αυτοδικαίως (ipso jure) και ανεξάρτητα από τη θέληση, την σύμπραξη ή την γνώση των μερών.</p> |
| 7 | <p>Εσφαλμένη βεβαίωση του άρθρου 83 παρ.1 Ν.4495/2017</p> | <p>Περίπτωση 1: Σε αρχικό συμβόλαιο προσαρτήθηκε βεβαίωση του άρθρου 83 παρ1 Ν.4495/2017 ότι δεν υπάρχει αυθαιρεσία. Σε επόμενο συμβόλαιο ο μηχανικός χορηγεί βεβαίωση περί υπαγωγής σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89. Στην περίπτωση αυτή το επόμενο συμβόλαιο συντάσσεται χωρίς να απαιτείται διόρθωση του προηγούμενου καθώς το σφάλμα το αρχικό του περιεχομένου της βεβαίωσης διορθώνεται με το επόμενο συμβόλαιο και δεν παραβιάζεται η επί ποινή ακυρότητας απαγόρευση της παρ.1 α) του άρθρου 82 Ν.4495/2017.</p> <p>Παράδειγμα: Σε συμβόλαιο αγοραπωλησίας εκδόθηκε βεβαίωση περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών. Στο επόμενο συμβόλαιο εκδίδεται βεβαίωση περί εξαίρεσης επειδή το κτίσμα υφίσταται πριν τις 30.11.1955 (περίπτωση α) της παρ.2 του άρθρου 82 Ν.4495/2017). Στην περίπτωση αυτή το επόμενο συμβόλαιο συντάσσεται χωρίς να απαιτείται διόρθωση του προηγούμενου καθώς το σφάλμα το αρχικό του περιεχομένου της βεβαίωσης διορθώνεται με το επόμενο συμβόλαιο και δεν παραβιάζεται η επί ποινή ακυρότητας απαγόρευσης της παρ.1</p> |

| | | |
|---|----------------------|--|
| | | <p>α) του άρθρου 82 Ν.4495/2017.</p> <p>Περίπτωση 2: Σε αρχικό συμβόλαιο προσαρτήθηκε βεβαίωση του άρθρου 83 παρ1 Ν.4495/2017 ότι δεν υπάρχει αυθαιρεσία. Σε επόμενο συμβόλαιο ο μηχανικός βεβαιώνει την ύπαρξη αυθαιρεσιών και διενεργείται υπαγωγή στο Ν.4495/2017.</p> <p>Εφόσον ο μηχανικός στην τεχνική του έκθεση βεβαιώνει ότι η αυθαιρεσία που διαπιστώθηκε το πρώτον σήμερα εμπίπτει στην περίπτωση θ) της παρ.2 του άρθρου 82 Ν.4495/2017, σύμφωνα με την οποία από τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 82 (απαγόρευση και ακυρότητα) εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που «θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β', γ', δ'», τότε δεν απαιτείται επανάληψη του προηγούμενου συμβολαίου. Δεν απαιτείται ούτε διόρθωση γιατί η υπαγωγή στο Ν.4495/2017 επιτρέπεται και γίνεται σε χρόνο μεταγενέστερο του προηγούμενου συμβολαίου.</p> <p>Παράδειγμα: Σε συμβόλαιο αγοραπωλησίας εκδόθηκε βεβαίωση περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών. Στο επόμενο συμβόλαιο γίνεται υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4495/2017 λόγω αλλαγών στα ανοίγματα (παράθυρα) και εκδίδεται βεβαίωση περί υπαγωγής στις εξαιρέσεις της περίπτωσης θ) της παρ.2 του άρθρου 82 Ν.4495/2017. Στην περίπτωση αυτή δεν παραβιάζεται η επί ποινή ακυρότητας απαγόρευση της παρ.1 α) του άρθρου 82 Ν.4495/2017 και δεν απαιτείται ούτε διόρθωση του προηγούμενου συμβολαίου γιατί η υπαγωγή στο Ν.4495/2017 γίνεται σε χρόνο μεταγενέστερο του προηγούμενου συμβολαίου.</p> <p>Σε κάθε περίπτωση αυθαιρεσίες που δεν συνιστούν υπέρβαση δόμησης, κάλυψης, ύψους και αλλαγής χρήσης δεν προκαλούν ακυρότητα των συμβολαιογραφικών πράξεων εάν δεν έχουν υπαχθεί σε νόμο τακτοποίησης.</p> |
| 8 | Σύσταση οριζοντίων / | Προσαρτάται Πιστοποιητικό Πληρότητας για το οικόπεδο με |

| | | |
|---|--|--|
| | καθέτων ιδιοκτησιών | το κτίριο (εφόσον υπάρχει). |
| 9 | <p>Σύσταση οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών και μεταβίβαση στην ίδια συμβολαιογραφική πράξη / σε περισσότερες διαδοχικές συμβολαιογραφικές πράξεις την ίδια μέρα</p> | <p>Εκδίδεται ένα Πιστοποιητικό Πληρότητας Κτιρίου που αφορά στο οικοπέδο με το κτίριο (εφόσον υπάρχει) διότι:</p> <p>[1] Από την μέχρι σήμερα εφαρμογή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου / Δηρημένης Ιδιοκτησίας έχει διαπιστωθεί πρόβλημα στην έκδοση του Πιστοποιητικού Πληρότητας όταν στην ίδια συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών συμπεριλαμβάνεται πράξη μεταβιβαστική, όπως λ.χ. διανομή, πώληση ή δωρεά. Το ίδιο πρόβλημα υπάρχει και στην περίπτωση που συντάσσονται διαδοχικές πράξεις σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και μεταβίβασης την ίδια μέρα. Ορισμένοι μηχανικοί, χωρίς να υπάρχει ειδική πρόβλεψη από το Ν.4495/2017 και την υπ' Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/7577/105/26.01.2021 απόφαση «για την διαδικασία συμπλήρωσης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για την έκδοση Πιστοποιητικών Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου και Ελέγχου Κατασκευής και σχετικά έντολα» (Β'334), εκδίδουν με δική τους πρωτοβουλία και ευθύνη το σχετικό πιστοποιητικό πληρότητας που προσαρτάται στις δικαιοπραξίες της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017 τόσο ως προς όλο το κτίριο όσο και ως προς τις μελλοντικές οριζόντιες ιδιοκτησίες που πρόκειται να συσταθούν και να μεταβιβαστούν με τις σχετικές πράξεις υπό την αίρεση της σύνταξής τους και μεταγραφής τους.</p> <p>[2] Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 54 Ν.4495/2017, «εάν προηγηθεί η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για κτίριο που περιλαμβάνει αυτοτελείς δηρημένες ιδιοκτησίες, δεν εκδίδεται Ηλεκτρονική Ταυτότητα για τις επιμέρους δηρημένες ιδιοκτησίες. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου χρησιμοποιείται εφ' εξής στη θέση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Δηρημένης Ιδιοκτησίας για όλες τις δηρημένες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στο αντίστοιχο κτίριο. Εάν έχει ήδη εκδοθεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα για μια ή περισσότερες επιμέρους δηρημένες ιδιοκτησίες, αυτή ενσωματώνεται στην</p> |

Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου».

[3] Επίσης, σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 4 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/7577/105/26.01.2021 απόφασης «για την διαδικασία συμπλήρωσης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για την έκδοση Πιστοποιητικών Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου και Ελέγχου Κατασκευής και σχετικά έντυπα» (Β'334), «σε περίπτωση σύστασης ή τροποποίησης αυτοτελών ιδιοκτησιών, οι καταχωρίσεις Οικοπέδου / Γηπέδου και Ιδιοκτησιών που δεν αντιστοιχούν πλέον σε ιδιοκτησίες, όπως περιγράφονται στη νέα σύσταση, αρχειοθετούνται. Υπόχρεος για την αρχειοθέτηση και την καταχώριση των νέων ιδιοκτησιών είναι ο κύριος του ακινήτου, μέσω εξουσιοδοτημένου μηχανικού, εντός χρονικού διαστήματος τεσσάρων (4) μηνών».

[4] Συνεπώς, κατά την περίπτωση που στην ίδια συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών συμπεριλαμβάνεται πράξη μεταβιβαστική, όπως λ.χ. διανομή, πώληση ή δωρεά καθώς και στην περίπτωση που συντάσσονται διαδοχικές πράξεις σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και μεταβίβασης την ίδια μέρα, απαιτείται η σύνταξη ενός πιστοποιητικού πληρότητας που να αφορά στο κτίριο. Στη συνέχεια ο αρμόδιος μηχανικός θα προβεί στην σχετική αρχειοθέτηση και ενημέρωση των στοιχείων Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας.

[5] Η ανωτέρω στην υπό παρ.4 της παρούσας πρόταση βρίσκεται σε αρμονία και υπηρετεί τον σκοπό της ηλεκτρονικής ταυτότητας που είναι η καταγραφή των αυθαιρεσιών και η αποτροπή δημιουργίας νέων, καθώς η έκδοση πιστοποιητικού πληρότητας για όλο το κτίριο συμπεριλαμβάνει και τους επί μέρους χώρους αυτού που μελλοντικά πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και περαιτέρω μεταβιβάσεων. Για αυτό, άλλωστε, στην παρ.5 του άρθρου 54 Ν.4495/2017 προβλέπεται ότι «εάν έχει ήδη εκδοθεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα για μια ή περισσότερες επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες, αυτή ενσωματώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου».

| | | |
|----|--|--|
| | | <p>Αντίθετη ερμηνεία θα κατέληγε στην παρά το νόμο απαίτηση να εκδίδεται Ηλεκτρονική Ταυτότητα / Πιστοποιητικό Πληρότητας για ακίνητο που νομικά δεν υφίσταται.</p> <p>[6] Αυτονόητο είναι ότι Πιστοποιητικά Πληρότητας που έχουν εκδοθεί ή εκδίδονται «υπό αίρεση» δεν πάσχουν ακυρότητας και ουδεμία επίδραση εξ αυτού του λόγου έχουν στο κύρος της πράξης.</p> |
| 10 | <p>Διόρθωση συμβολαίου</p> | <p>Με την διόρθωση συμβολαίου δεν συστήνεται ούτε μεταβιβάζεται εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο αλλά διορθώνονται στοιχεία του συμβολαίου, με το οποίο συστάθηκε ή μεταβιβάστηκε το εμπράγματο δικαίωμα. Συνεπώς, στην διόρθωση συμβολαίου δεν συντρέχει η υποχρέωση προσάρτησης του Πιστοποιητικού Πληρότητας. Για λόγους, όμως, που άπτονται της ασφάλειας των συναλλαγών και της αποφυγής καταστρατήγησης του σκοπού των διατάξεων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας, που είναι η καταγραφή των αυθαιρεσιών και η αποτροπή δημιουργίας νέων, θα πρέπει να προσαρτάται Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου / Δηρημένης Ιδιοκτησίας στις πράξεις διόρθωσης συμβολαίου που αφορά στην ύπαρξη κτίσματος καθώς και στην αλλαγή στις διαστάσεις και το εμβαδόν του κτιρίου / οριζοντίου ιδιοκτησίας.</p> |
| 11 | <p>Εφαρμογή παρ.9 Α άρ.98 Ν.4495/2017 όπως ισχύει</p> | <p>Για την εφαρμογή της παρ.9Α του άρ.98 Ν.4495/2017 όπως ισχύει απαιτείται:</p> <ul style="list-style-type: none"> - αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας του αυτού ή άλλου ιδιοκτήτη - η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής - υπαγωγή των αυθαιρεσιών όλων των εμπλεκόμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών στο νόμο. <p>οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από τη διαφοροποίηση αυτή, έχουν δικαίωμα να προβούν από</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | | <p>κοινού σε συμβολαιογραφική πράξη μονομερούς τροποποίησης της πράξεως σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσουν ή κατανείμουν, αμοιβαίως, τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους ή να τον εξαιρέσουν από αυτήν, χωρίς να θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών των αμοιβαίως θιγομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.</p> <p>Συνεπώς, για την εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του άρθρου 98 παρ.9 Α Ν.4495/2017 απαιτείται η υπαγωγή στο νόμο περί αυθαίρετων όλων (και όχι μόνων ορισμένων) των εμπλεκόμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών και η αντίστοιχη τροποποίηση της σύστασης από τους ιδιοκτήτες όλων των εμπλεκόμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών.</p> |
| 12 | <p>Δεν εμπίπτουν στην απαγόρευση του αρ.82 παρ.1 α) Ν.4495/2017</p> | <p>Σύμφωνα με την παρ.1 περ. α) του άρθρου 82 Ν.4495/2017, <i>«απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1α του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β', γ', δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία».</i></p> <p>Η ανωτέρω απαγόρευση αφορά μόνον στις εμπράγματες δικαιοπραξίες που αποσκοπούν στη σύσταση ή μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος.</p> <p>Η συγκεκριμένη απαγόρευση δεν αφορά, επομένως, στις περιπτώσεις κατάργησης εμπραγμάτου δικαιώματος.</p> <p>Δεν εμπίπτουν στην απαγόρευση του αρ.82 παρ.1 α) Ν.4495/2017 και δεν απαιτείται Πιστοποιητικό Πληρότητας Κτιρίου / Δηρημένης Ιδιοκτησίας για τις κάτωθι πράξεις:</p> |

- 1) η περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης,
- 2) η πράξη αποδοχής κληρονομίας,
- 3) η πράξη αλλαγής της επωνυμίας του Νομικού Προσώπου,
- 4) η πράξη αλλαγής της νομικής μορφής του Νομικού Προσώπου,
- 5) οι λοιπές πράξεις εταιρικών μετασχηματισμών που θεωρούνται εκ του νόμου καθολική διαδοχή,
- 6) η συμβολαιογραφική πράξη συναίνεσης του δανειστή για την εξάλειψη της υποθήκης,
- 7) η σύσταση υποθήκης εκ του νόμου ή με δικαστική απόφαση,
- 8) η εγγραφή προσημείωσης, η εξάλειψη υποθήκης ή προσημείωσης με δικαστική απόφαση,
- 9) η συμβολαιογραφική πράξη άρσης διαλυτικής αίρεσης, καθώς με τη πράξη αυτή δεν μεταβιβάζεται ούτε συστήνεται εμπράγματο δικαίωμα. Ομοίως και η συμβολαιογραφική πράξη της πλήρωσης της διαλυτικής αίρεσης, η οποία δεν συνιστά μεταβίβαση αλλά διαπίστωση της πλήρωσης της διαλυτικής αίρεσης και της επέλευσης των εκ του νόμου συνεπειών,
- 10) η μονομερής δήλωση πρόβλεψης θέσεων στάθμευσης του ν.1221/1981, διότι δεν αποτελεί δικαιοπραξία αλλά εκ του νόμου υποχρέωση για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Επιπλέον με την συγκεκριμένη δήλωση δεν μεταβιβάζεται ούτε συστήνεται εμπράγματο δικαίωμα.
- 11) η μονομερής πρόταση μεταβίβασης εμπραγμάτου δικαιώματος διότι δεν συνιστά εμπράγματη δικαιοπραξία. Αντίθετα, η αποδοχή της πρότασης μεταβίβασης εμπραγμάτου δικαιώματος εμπίπτει στην ανωτέρω απαγόρευση διότι με τη πράξη αυτή ολοκληρώνεται η σύμβαση της μεταβίβασης ως εμπράγματη δικαιοπραξία με την επέλευση του

| | | |
|----|---|---|
| | | <p>εμπράγματος αποτελέσματος,</p> <p>12) η συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών, εφόσον δεν αφορά σε στοιχεία εμπράγματος δικαιώματος (επί παραδείγματι αυτό συμβαίνει όταν με την εν λόγω πράξη προσδιορίζονται ποσοστά συγκυριότητας στα κοινά πράγματα),</p> <p>13) η πράξη σύστασης ή τροποποίησης σύστασης, με την οποία ορίζεται ή τροποποιείται η αποκλειστική χρήση κοινοκτητών και κοινοχρήστων χώρων δεν εμπίπτει στην απαγόρευση του άρθρου 82 παρ.1 α) διότι η αποκλειστική χρήση δεν αποτελεί εμπράγματο δικαίωμα και δεν απαιτείται για τις πράξεις αυτές Πιστοποιητικό Πληρότητας,</p> <p>14) η συμβολαιογραφική πράξη κατάργησης σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών (βλ.σχετ. Εγκύκλιο),</p> <p>15) η συμβολαιογραφική πράξη Κανονισμού διηρημένης ιδιοκτησίας (άρ.4, 5, 9, 13 Ν.3741/1929), διότι με αυτή ρυθμίζονται κανονιστικού περιεχομένου ζητήματα των σχέσεων μεταξύ των συνιδιοκτητών που αφορούν στην οργάνωση και λειτουργία των διηρημένων ιδιοκτησιών καθώς και την διοίκηση και διαχείριση των κοινών μερών ή των αυτοτελών ιδιοκτησιών και δεν συστήνεται ούτε μεταβιβάζεται εμπράγματο δικαίωμα,</p> <p>16) η συμβολαιογραφική πράξη παραίτησης από το δικαίωμα κυριότητας επί ακινήτου υπέρ του Δήμου ή του Ελληνικού Δημοσίου και από το δικαίωμα περί αποζημίωσης με σκοπό αυτό να καταστεί κοινόχρηστο, διότι με την πράξη αυτή δεν συστήνεται ούτε μεταβιβάζεται αλλά καταργείται εμπράγματο δικαίωμα.</p> |
| 13 | Τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει το Πιστοποιητικό | Α. Σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ.5 της ΥΑ Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/7577/105 «Διαδικασία συμπλήρωσης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για την έκδοση |

**Πληρότητας Κτιρίου /
Διηρημένης Ιδιοκτησίας**

Πιστοποιητικών Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου και Ελέγχου Κατασκευής και σχετικά έντολα» (Β'334/2021), για το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας ισχύουν κατ' αναλογία τα προβλεπόμενα στις παρ. 4, 5, 7 και 12 του άρθρου 83 του ν. 4495 / 2017, σε σχέση με τη βεβαίωση μηχανικού της παρ. 1 του άρθρου 83.

Σύμφωνα με την παρ.4 του άρ.83 Ν.4495/2017, η βεβαίωση του μηχανικού (συνεπώς το Πιστοποιητικό Πληρότητας) συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο ν. 651/1977 (Α 207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Αν το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς, διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.

Δυνάμει της παρ.5 του ανωτέρω αυτού άρθρου, δεν απαιτείται το ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα στις εξής περιπτώσεις:

- α) για ακίνητα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για τα οποία μέχρι την έναρξη ισχύος του ν. 4178/2013 έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια,
- β) σε κάθε περίπτωση για ακίνητα εντός σχεδίου για τα οποία έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής,
- γ) για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης, μη άρθια και μη οικοδομήσιμα, σύμφωνα με το εμβαδόν του τίτλου,
- δ) για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή, εφόσον η αντικειμενική αξία τους δεν

υπερβαίνει τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται εντός καθορισμένης Ζ.Ο.Ε..

Β. Το συγκεκριμένο τοπογραφικό διάγραμμα είναι διαφορετικό, και δεν πρέπει να συγχέεται με αυτό, από το τοπογραφικό διάγραμμα που προσαρτάται στη πράξη, με το οποίο περιγράφεται το ακίνητο, και συνυπογράφεται από τα συμβαλλόμενα μέρη και το συμβολαιογράφο και ενσωματώνει όλες τις δηλώσεις και υπεύθυνες δηλώσεις του μεταβιβάζοντος και του συντάκτη μηχανικού, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Γ. Ως προς το τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Δηρημένης Ιδιοκτησίας, θα πρέπει **επί της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου / Δηρημένης Ιδιοκτησίας** να αναγράφεται ότι:

«το ακίνητο αποτυπώνεται στο από [...] τοπογραφικό διάγραμμα του μηχανικού [...] (ΚΗΔ ...) που συνοδεύει την παρούσα Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου / Δηρημένης Ιδιοκτησίας»

και να μην αναγράφεται η σχετική δήλωση στο τοπογραφικό διάγραμμα, καθώς το τοπογραφικό διάγραμμα λαμβάνει άπαξ έναν μοναδικό αριθμό ΚΗΔ και ισχύει εσαεί εν αντιθέσει με το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Δηρημένης Ιδιοκτησίας που έχει συγκεκριμένη διάρκεια ισχύος [δύο (2) μήνες].

Α. Η ΥΠ' ΑΡΙΘ. 26/11.07.2022 ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΤΗΣ ΣΕΣΣΕ



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 26η

Αθήνα, 11 Ιουλίου 2022

Αριθμ. πρωτ. 232

ΠΡΟΣ

Όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr

ΘΕΜΑ: Υποχρέωση προσάρτησης Πιστοποιητικού Πληρότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας στις περιπτώσεις κατάργησης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών και στην περίπτωση κατάτμησης ακινήτων.

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

[1] Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 55 Ν.4495/2017, για τα κτίρια της Κατηγορίας Ι η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται μέσα σε πέντε (5) έτη από την ημερομηνία ισχύος των παρόντων διατάξεων, ως ορίζεται στο άρθρο 62³.

³ (άρ.55 παρ.1) Στην κατηγορία αυτή υπάγονται τα κτίρια που ανήκουν στο Δημόσιο, στους Ο.Τ.Α. και στα Ν.Π.Δ.Δ., καθώς και αυτά που στεγάζουν υπηρεσίες του Δημοσίου, των ΟΤΑ και των Ν.Π.Δ.Δ. και στεγάζουν υπηρεσίες αυτού. Κτίρια συνάθροισης κοινού: θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκέντρωσης για κοινωνικές, οικονομικές, πολιτιστικές και θρησκευτικές εκδηλώσεις, συνεδριακά κέντρα και κτίρια εκθέσεων. Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης: πολιτιστικές εγκαταστάσεις (βιβλιοθήκες, μουσεία, αίθουσες εκθέσεων), αθλητικές εγκαταστάσεις (κλειστά γυμναστήρια, γήπεδα με κερκίδες και κλειστούς βοηθητικούς χώρους, γήπεδα ΠΑΕ, Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις), σταθμοί μετεπιβίβασης μέσω μαζικής μεταφοράς. Πρατήρια υγρών καυσίμων και συνεργεία αυτοκινήτων: κτίρια ή τμήματα κτιρίων που χρησιμοποιούνται για πρατήρια υγρών καυσίμων ή για πλυντήρια αυτοκινήτων, καθώς και κάθε είδους συνεργεία αυτοκινήτων. Τουριστικά καταλύματα άνω των τριακοσίων (300) τ.μ.. Εκπαίδευση: δημόσια και ιδιωτικά κτίρια προσχολικής, πρωτοβάθμιας, δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Υγεία και κοινωνική πρόνοια: κτίρια περίθαλψης (νοσοκομεία, ιατρικά κέντρα, κλινικές, αγροτικά και περιφερειακά ιατρεία, κέντρα ψυχικής υγείας, κέντρα παροχής υπηρεσιών υγείας). Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης: βρεφοκομεία, παιδικοί -

[2] Για τα λοιπά κτίρια και αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες της Κατηγορίας II, η υποβολή της ταυτότητας γίνεται κατά τη μεταβίβαση του κτιρίου ή της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας, οπότε και η σχετική δήλωση για την ταυτότητα προσαρτάται υποχρεωτικώς στο συμβόλαιο της μεταβίβασης της κυριότητας, μετά την ημερομηνία ισχύος, ως ορίζεται στο άρθρο 62.

[3] Επίσης, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 3 της Αριθμ. ΥΠΕΝ /ΔΕΣΕΔΠ/7577/105/26.01.2021 (Β'334) «Διαδικασία συμπλήρωσης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για την έκδοση Πιστοποιητικών Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου και Ελέγχου Κατασκευής και σχετικά έντυπα», το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας περιλαμβάνει στοιχεία του Αποσπάσματος Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας και τη βεβαίωση μηχανικού της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017. [...] Προσαρτάται στις δικαιοπραξίες της παρ. 1 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017, σε αντικατάσταση της βεβαίωσης μηχανικού [...].

[4] Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 83 Ν.4495/2017, σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, **οι συμβολαιογραφικές πράξεις με περιεχόμενο την κατάργηση σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών δεν εμπίπτουν στις πράξεις της παρ.1 του άρθρου 83 Ν.4495/2017 και συνεπώς δεν απαιτείται η προσάρτηση σε αυτές του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας.**

[5] Κατάτμηση γεωτεμαχίου που ανήκει σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες νοείται η διαίρεση διά της ιδιωτικής βουλήσεως ορισμένου ενιαίου ακινήτου σε δύο ή περισσότερα αυτοτελή γεωτεμάχια, με την χάραξη ορίων στο έδαφος, ώστε να μπορούν τα γεωτεμάχια που προκύπτουν από να αποκτούν κατά τις αντιλήψεις των συναλλαγών χωριστή και αυτοτελή οικονομολογική ατομικότητα ως πράγματα και με την μεταβίβαση της κυριότητας διαιρετώς συγκεκριμένων τμημάτων σε διαφορετικά πρόσωπα⁴. Συνεπώς, η κατάτμηση είναι συνυφασμένη με την μεταβίβαση και χωρίς μεταβίβαση δεν υπάρχει

βρεφονηπιακοί σταθμοί, οικοτροφεία, οίκοι ευγηρίας, ιδρύματα χρονίως πασχόντων, ιδρύματα ατόμων με ειδικές ανάγκες, άσυλα. Σωφρονισμός: καταστήματα κράτησης, ειδικά καταστήματα κράτησης νέων.

⁴ Εφαθ 3482/1991 ΝΟΒ 1992 6,7.

κατάτμηση, οποιαδήποτε δε περιγραφή διαιρετών τμημάτων από τον ιδιοκτήτη σε ένα συμβόλαιο ή προσάρτηση τοπογραφικού, που να απεικονίζει την επιθυμητή κατάτμηση σε μερικότερα τμήματα, χωρίς μεταβίβαση του καθενός ξεχωριστά ή ποσοστού αυτού, δεν αποτελεί κατάτμηση, διότι τα πράγματα αυτά, δεν μεταβιβάστηκαν, δεν απέκτησαν νομική αυθυπαρξία⁵.

Συνεπώς, η κατάτμηση του γεωτεμαχίου επέρχεται υποχρεωτικώς διά της μεταβιβάσεως και επομένως στην συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης διά της οποίας επέρχεται η κατάτμηση του ενιαίου γεωτεμαχίου σε μερικότερα τμήματα, **απαιτείται η προσάρτηση του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας που αφορά στο ενιαίο γεωτεμάχιο.**

Β. Η ΥΠ'ΑΡΙΘ. 17/13.04.2021 ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΤΗΣ ΣΕΣΣΕ: «Κτίσματα που υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ. και εφαρμογή του Ν. 4495/2017»



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΑΘΗΝΑ

Ταχ. Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ. 106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 17η

Αθήνα 13 Απριλίου 2021

Αριθμ. Πρωτ. 135

Προς
Όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας

Θ
Ε
Μ
Α:
Κτ
ίς
μα
τα
πο

υ υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ. και εφαρμογή του Ν. 4495/2017

Κυρίες και Κύριοι Συνάδελφοι,

Σε συνέχεια σχετικών ερωτήσεων συναδέλφων διευκρινίζονται τα εξής:

⁵ Κωτούλας, Το Δίκαιο της κατάτμησης των γεωτεμαχίων, 2004, 1.

Σύμφωνα με το άρθρ. 23 παρ. 1 περ. δ' Ν. 4067/2012 (ΝΟΚ) ως ισχύει, κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται **νομίμως υφιστάμενο** αν προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με διατάξεις ρύθμισης, τακτοποίησης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.

Σύμφωνα δε με το άρθρ. 82 παρ. 2 περ. α' Ν. 4495/2017 ως ισχύει, από τις διατάξεις της παρ. 1 του αυτού άρθρου (η οποία αναφέρεται στην απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις) εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ..

Επομένως, για τα κτίσματα που υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ., δεν είναι υποχρεωτική η υπαγωγή τους στις διατάξεις του Ν. 4495/2017, ήτοι δεν απαιτείται η «τακτοποίησή» τους, **διότι είναι νόμιμα και τεκμαίρεται για την ανάγκη εφαρμογής του Ν.4495/2017 ότι έχουν οικοδομηθεί νομίμως.**

Συνεπώς, για ακίνητα που υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ. και βρίσκονται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού δεν απαιτείται η βεβαίωση του μηχανικού του άρθρ. 83 Ν. 4495/2017 να συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα κατά τα οριζόμενα στην παρ. 5 του αυτού άρθρου.

Γ. Η ΥΠ'ΑΡΙΘ. 4/2016 ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΤΗΣ ΣΕΕΣΣΕ - ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ



**ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΩΝ
ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ - ΑΙΓΑΙΟΥ & ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ**



Εγκύκλιος Συντονιστικής 4/2016 – Αυθαίρετα

ΘΕΜΑ: Η εφαρμογή των Ν. 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013 στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

Κατόπιν ερωτήσεων συναδέλφων και των κατά καιρούς διευκρινίσεων που έχουν δοθεί από το ΥΠΕΚΑ επαναλαμβάνονται επικαιροποιημένα τα σχετικά με τη σύσταση και τροποποίηση οριζόντιας ιδιοκτησίας στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών που έχουν νομιμοποιηθεί με το Ν. 4178/2013 και τους προγενέστερους αυτού.

Ειδικότερα:

α) Κατά γενικό κανόνα, στις περιπτώσεις αυτές είναι δυνατή η σύνταξη συμβολαίου σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή τροποποίησης αυτής σε ακίνητο εντός ή εκτός σχεδίου, εφόσον συμφωνεί το σύνολο των συνιδιοκτητών ή μονομερώς εάν το επιτρέπουν οι αναγραφόμενοι όροι περί τροποποίησης στη σύσταση οριζόντιου ιδιοκτησίας.

β) Είναι υποχρεωτική η τροποποίηση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, όταν έχει αυξηθεί η επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας με επέκτασή της σε κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους.

Στην περίπτωση αυτή, χωρίς τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας που να δικαιολογεί τη νέα επιφάνεια, δεν είναι δυνατή η μεταβίβαση της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Παράδειγμα: Έστω, ότι στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας αναγράφεται επιφάνεια του Δ1 διαμερίσματος 80 τ.μ.. Στη σχετική βεβαίωση κανονικότητας του μηχανικού και στην ολοκληρωμένη υπαγωγή της οριζόντιας ιδιοκτησίας μνημονεύονται 5 τ.μ. αυθαίρετη δόμηση (κύρια χρήση) με κατάληψη στους κοινόχρηστους χώρους. Σήμερα δηλαδή η οριζόντια ιδιοκτησία έχει εν τοις πράγμασι συνολική επιφάνεια 85 τ.μ. Μεταβιβάζουμε 85 τ.μ. μόνο μετά από τροποποίηση της σύστασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Αν δεν λάβει χώρα η άνω τροποποίηση, η μεταβίβαση των 5 τ.μ. είναι προβληματική.

Ειδικά στην περίπτωση που η επέκταση και γενικά η νομιμοποιηθείσα αυθαίρετη δόμηση ή χρήση έχει πραγματοποιηθεί σε χώρο κοινόκτητο μεν, αλλά αποκλειστικής χρήσης, είναι δυνατή η μεταβίβαση του χώρου αυτού μαζί με την οριζόντια ιδιοκτησία στην οποία ανήκει η αποκλειστική χρήση, χωρίς να χρειάζεται τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Εξυπακούεται, όμως, ότι ο χώρος αποκλειστικής χρήσης, στη νέα, νομιμοποιηθείσα μορφή του, θα μεταβιβασθεί και πάλι ως χώρος αποκλειστικής χρήσης, δηλαδή κοινόκτητος και ιδιόχρηστος και όχι ως χώρος πλήρους κυριότητας.

γ) Στις περιπτώσεις που στη σύσταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει συμπεριληφθεί στην

επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας και η επιφάνεια αυθαίρετης κατασκευής, δεν απαιτείται τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Παράδειγμα: Έστω, στη με αριθμό 2000/1998 σύσταση του συμβολαιογράφου Α.Β. το Α1 διαμέρισμα έχει επιφάνεια 60 τ.μ.. Σήμερα, η βεβαίωση κανονικότητας του Ν. 4178/2013 σε συνδυασμό με την ολοκληρωμένη υπαγωγή, που εκδίδει ο μηχανικός Χ αναγράφει 56 τ.μ. με άδεια και 4 τ.μ. αυθαίρετο. Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται τροποποίηση σύστασης, η σύσταση παραμένει ως έχει.

δ) Στην περίπτωση τακτοποίησης αλλαγής χρήσης χώρων, είτε με το Ν. 3775/2009 είτε με το Ν. 3843/2010 είτε με το Ν. 4014/2011 είτε με το Ν. 4178/2013, ορθόν είναι να γίνει τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας (πλην όμως η τροποποίηση αυτή δεν είναι υποχρεωτική). Σε περίπτωση που δεν γίνεται τροποποίηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας, η μεταβίβαση θα γίνει όπως περιγράφεται στη σύσταση και απλώς θ' αναγράφεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο η αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με όσα εφαρμόζουμε μέχρι σήμερα.

ε) Είναι δυνατή η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή η τροποποίηση αυτής, εφ' όσον συμφωνεί το σύνολο της συνιδιοκτησίας, και στις περιπτώσεις κτισμάτων επί της πιλοτής πιλοτής, δώματος, ή άλλου χώρου, κ.λπ..

Όταν γίνεται τροποποίηση της σύστασης, αναγράφουμε:

Α) Όταν έχουμε οριζόντια ιδιοκτησία:

Διαμέρισμα σύμφωνα με την σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας 80 τ.μ., με 10 τ.μ. αλλαγή χρήσης του ημιυπαιθρίου χώρου σε χώρο κύριας χρήσης και 10 τ.μ. αυθαίρετη κατασκευή, σύμφωνα με την ολοκληρωμένη υπαγωγή συνολικής επιφανείας 100 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ...%.

Β) Όταν έχουμε αλλαγή της χρήσης μαζί με αυθαίρετη κατασκευή:

Υπόγεια αποθήκη σύμφωνα με την σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας επιφανείας 60 τ.μ., στην οποία έχει γίνει αλλαγή χρήσης σε χώρο κύριας χρήσης, και 20 τ.μ. αυθαίρετη κατασκευή (κύρια χρήση) σύμφωνα με την ολοκληρωμένη υπαγωγή , δηλ. συνολικής επιφανείας 80 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ...%.

Γ) Στην πιλοτή:

I. Θέση στάθμευσης κλειστή επιφανείας 40 τ.μ., στην οποία έχει γίνει αλλαγή χρήσης σε χώρο κύριας χρήσης, σύμφωνα με το Ν. 3775/2009, ή Ν. 3843/2010, ή Ν. 4014/2011, ή Ν. 4178/2013, με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο%.

II. Θέση στάθμευσης ανοιχτή επιφανείας 20 τ.μ., στην οποία έχει γίνει αλλαγή χρήσης σε χώρο κύριας χρήσης, σύμφωνα με το Ν. 3775/2009, ή Ν. 3843/2010, ή Ν. 4014/2011, ή Ν. 4178/2013, αποκλειστική χρήση του διαμερίσματος

Στην περίπτωση II εφ' όσον λαμβάνει χώρα τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι

δυνατόν, εφόσον το επιθυμούν οι συμβαλλόμενοι, να δοθούν και χιλιοστά από την οριζόντια ιδιοκτησία, της οποίας αποκλειστική χρήση αποτελεί η θέση στάθμευσης.

III. Στην περίπτωση αυθαίρετης δόμησης χώρου της πιλοτής και υπαγωγής του στις διατάξεις των Ν. 3775/2009 ή Ν. 3843/2010 ή Ν. 4014/2011, ή Ν. 4178/2013, δύναται με την τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ο χώρος αυτός να αποτελέσει αντικείμενο ξεχωριστής οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Δ) Στο δικαίωμα υψούν μελλοντικού ορόφου, το οποίο είχε χιλιοστά και η ανέγερσή του έγινε αυθαίρετα:

Το δικαίωμα υψούν του Β' μελλοντικού ορόφου, στο οποίο ανεγέρθηκε αυθαίρετο κτίσμα 100 τ.μ. σύμφωνα με την ολοκληρωμένη υπαγωγή , με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο%.

Σημειώνουμε ότι με την υπ' αριθμ. 1553/2009 απόφαση του Αρείου Πάγου εκρίθη ότι ο αυθαιρέτως ανεγερθείς όροφος επί του δώματος, εφ' όσον νομιμοποιηθεί, ανήκει κατά κυριότητα σ' αυτόν που έχει το δικαίωμα υψούν.

Επισημαίνουμε ότι η τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, όπου αυτή απαιτείται κατά τ' ανωτέρω, θα πρέπει να γίνεται:

αα) Είτε με την σύμπραξη όλων των συνιδιοκτητών του ακινήτου

ββ) Είτε από τον ιδιοκτήτη της μεταβαλλόμενης από την τροποποίηση οριζόντιας ιδιοκτησίας, υπό την προϋπόθεση ότι έχει αυτό το δικαίωμα από τα οριζόμενα σχετικά στην σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας (δηλ. είτε μονομερές δικαίωμα τροποποίησης της οριζόντιας ιδιοκτησίας είτε παροχή σχετικής πληρεξουσιότητας από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες, προς αυτό).

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας