



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
E-mail : notaries@notariat.gr
Ιστότοπος : www.enotariat.gr

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 26^η

Αθήνα, 10 Οκτωβρίου 2024

Αριθμ. πρωτ. 522

Προς

Τους συμβολαιογράφους της Χώρας

ΘΕΜΑ: «Παροχή διευκρινίσεων επί των διατάξεων του άρθρου 16 του Ν 5142/2024 (Α'158).

Κυρίες και κύριοι Συνάδελφοι,

Σε συνέχεια της σχετικής Εγκυκλίου της ΣΕΣΣΕ αναφορικά με τη δημοσίευση του Ν.5142/2024 (Α'158) με τίτλο: «Ολοκλήρωση της κτηματογράφησης, απλοποίηση διαδικασιών, χρήση τεχνητής νοημοσύνης και διατάξεις για τη λειτουργία του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης», παρέχονται ως προς την εφαρμογή του άρθρου 16 του νόμου οι κάτωθι διευκρινίσεις:

Άρθρο 16	Διευκρινίσεις
1.α) Ο κύριος οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας δύναται να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, καθώς και των παρακολουθημάτων ή των χώρων αποκλειστικής χρήσης αυτών, ως προς την επιφάνεια, το περίγραμμα και τη χρήση της	<i>Οι συγκεκριμένες διατάξεις αφορούν στη δυνατότητα μονομερούς τροποποίησης σύστασης της οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, καθώς και των παρακολουθημάτων ή των χώρων αποκλειστικής χρήσης αυτών, ως προς την επιφάνεια, το περίγραμμα και τη χρήση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, όπως αυτά έχουν αποτυπωθεί</i>

<p>οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, όπως αυτά έχουν αποτυπωθεί ή περιγραφεί στη σύσταση οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών, εφόσον η σημερινή πραγματική κατάσταση έχει δημιουργηθεί από τον χρόνο κατασκευής της οικοδομής και αποτυπώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53 του ν. 4495/2017, υπό τις εξής προϋποθέσεις: αα) δεν θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών, καθώς και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου, αβ) έχει καταβληθεί ο οφειλόμενος εκ της μεταβολής φόρος, και αγ) υφίστανται νομίμως ή έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4495/2017.</p>	<p>ή περιγραφεί στη σύσταση οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών, εφόσον η σημερινή πραγματική κατάσταση έχει δημιουργηθεί από τον χρόνο κατασκευής της οικοδομής και αποτυπώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53 του ν. 4495/2017 (άρθρο 16 παρ.1 α) του νέου Νόμου).</p> <p>Στο πεδίο εφαρμογής των συγκεκριμένων διατάξεων εντάσσονται ενδεικτικά οι περιπτώσεις:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Εσφαλμένων εμβαδομετρήσεων - Διαμερισμάτων - Ενσωμάτωσης / αλλαγής χρήσης ημιπλαιθρίων χώρων και εξωστών εν όλω ή εν τμήματι - Ενσωμάτωσης / αλλαγής χρήσης τμημάτων αποκλειστικής χρήσης στις διηρημένες ιδιοκτησίες, στις οποίες έχουν αποδοθεί κατά τη σύσταση.
<p>β) Σε περιπτώσεις οικοπέδων ή γηπέδων, επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, μετρήσεις με απόκλιση εμβαδού έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στις πράξεις σύστασης μετρήσεις θεωρούνται</p>	<p>Οι συγκεκριμένες διατάξεις αφορούν στη θέσπιση επιτρεπτών αποκλίσεων έως 2% εμβαδομετρήσεων σε περιπτώσεις οικοπέδων ή γηπέδων, επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, καθώς και σε περιπτώσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών και τμημάτων</p>

<p>αποδεκτές και δεν απαιτείται η τροποποίηση ή διόρθωση των πράξεων σύστασης και των τίτλων κτήσης, προκειμένου για τη μεταβίβαση των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ή για τη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών. Η παρούσα εφαρμόζεται και για τις αποκλίσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών και τμημάτων αποκλειστικής χρήσης καθέτων ιδιοκτησιών που δεν υπερβαίνουν το ποσοστό του πρώτου εδαφίου.</p>	<p><i>αποκλειστικής χρήσης καθέτων, που δεν απαιτείται η τροποποίηση ή διόρθωση των πράξεων σύστασης και των τίτλων κτήσης, προκειμένου για τη μεταβίβαση των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ή για τη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών.</i></p> <p><i>Στην περίπτωση αυτή, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων διενεργείται με την εμβαδομέτρηση που αναγράφεται στον τίτλο κτήσης, κάνοντας απλή μνεία στην πράξη για τη νέα μέτρηση (σύμφωνα με τα στοιχεία του τοπογραφικού, όπου απαιτείται ή του Πιστοποιητικού Πληρότητας Κτιρίου / διηρημένης ιδιοκτησίας) ενώ οι φορολογικές υποχρεώσεις εκπληρώνονται στο μεγαλύτερο εμβαδό. Ως προς την ανάγκη διόρθωσης του ΕΝΦΙΑ θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι προβλεπόμενες αποκλίσεις του τελευταίου εδαφίου του άρ.60 παρ.1 β) Ν 5104/2024.¹</i></p>
<p>γ) Κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας δύναται να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της σύστασης</p>	<p><i>Οι συγκεκριμένες διατάξεις αφορούν στη δυνατότητα κυρίου οριζοντίου ιδιοκτησίας να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ως</i></p>

¹ «Σε κάθε περίπτωση θεωρείται έγκυρη η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., στο οποίο το κτίσμα αποτυπώνεται με απόκλιση της επιφάνειάς του μέχρι πέντε (5) τετραγωνικά μέτρα και το γήπεδο ή το οικόπεδο αποτυπώνονται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό (2%) της επιφάνειάς τους ή παραλείπονται ή αναγράφονται εσφαλμένα στοιχεία που δεν επηρεάζουν τη φορολογική ταυτότητα του ακινήτου και δεν συνεπάγονται την επιβολή μειωμένου φόρου».

<p>οριζόντιας ιδιοκτησίας ως προς τη μεταφορά του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε έτερη οριζόντια ιδιοκτησία δικής του κυριότητας, υπό την προϋπόθεση, ότι η έτερη οριζόντια ιδιοκτησία στην οποία μεταφέρεται το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης βρίσκεται επί της ίδιας οικοδομής και δεν διαθέτει, ήδη, δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ιδίου σκοπού.</p>	<p><i>προς τη μεταφορά του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε έτερη οριζόντια ιδιοκτησία δικής του κυριότητας, υπό την προϋπόθεση, ότι η έτερη οριζόντια ιδιοκτησία στην οποία μεταφέρεται το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης βρίσκεται επί της ίδιας οικοδομής και δεν διαθέτει, ήδη, δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ιδίου σκοπού.</i></p>
---	--

Θα ακολουθήσει σχετικό σεμινάριο, η ημερομηνία διεξαγωγής του οποίου θα σας γνωστοποιηθεί σύντομα.

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Ελένη Κοντογεώργου