



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 31^η

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
**ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ**

Αθήνα, 17 Οκτωβρίου 2024

Αριθμ. πρωτ. 535

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

Προς

τους συμβολαιογράφους της Χώρας

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

Κυρίες και κύριοι Συνάδελφοι,

σε συνέχεια της από 10.10.2024 υπ' αριθ. 26 Εγκυκλίου της ΣΕΣΣΕ αναφορικά με τη παροχή διευκρινίσεων επί των διατάξεων του άρθρου 16 του Ν 5142/2024 (Α'158), παρέχονται συμπληρωματικά ως προς την εφαρμογή του άρθρου 16 του νόμου οι κάτωθι διευκρινίσεις:

1. Ποια η αλληλεπίδραση του άρθ.16 παρ.1 α) Ν 5142/2024 με το άρθρο 98 Ν 4495/2017;

1.1. Η περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν 5142/2024 δεν καταργεί μεν ευθέως το άρθρο 98 Ν 4495/2017 όπως ισχύει. Παρόλα αυτά, όμως, η περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν 5142/2024 επικαλύπτει τις διατάξεις των παρ. 8 και 9Α του άρθρου 98 Ν 4495/2017 που αναφέρονται στις προϋποθέσεις και τις διατυπώσεις τροποποίησης σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών.

1.2. Ειδικά για την παρ.9 Α η επικάλυψη αυτή προκύπτει ως ακολούθως:

α) στην περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης ή απομείωσης αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας άλλου ιδιοκτήτη, εφόσον η επέκταση / απομείωση υφίσταται από κατασκευής και είναι σύμφωνα με την άδεια και την πραγματική κατάσταση όπως αυτή αποτυπώνεται στην ηλεκτρονική ταυτότητα, η μονομερής τροποποίηση της σύστασης εναρμονίζει το περίγραμμα της οριζοντίου με αυτό της άδειας και της πραγματικής κατάστασης, όπερ σημαίνει ότι ουδέν δικαίωμα θίγεται έτερης οριζοντίου ιδιοκτησίας,

β) εφόσον η επέκταση / απομείωση υφίσταται από κατασκευής, είναι σύμφωνα με την πραγματική κατάσταση, όπως αυτή αποτυπώνεται στην ηλεκτρονική ταυτότητα, αλλά όχι σύμφωνα με την άδεια, ήτοι έχει συντελεστεί μέχρι τις 28.7.2011, τότε μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν 4495/2017, ο ιδιοκτήτης της κάθε μίας οριζοντίου ιδιοκτησίας μπορεί με μονομερή τροποποίηση της σύστασης να εναρμονίσει το περίγραμμα της οριζοντίου με αυτό της υπαγωγής, της ηλεκτρονικής ταυτότητας και της πραγματικής κατάστασης, όπερ σημαίνει ότι ουδέν δικαίωμα θίγεται της έτερης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Σημειώνεται δε ότι ο ιδιοκτήτης της οριζοντίου ιδιοκτησίας που απομειώθηκε, από κατασκευής της οριζοντίου ουδέποτε άσκησε πράξεις νομής διανοία κυρίου επί του απομειούμενου τμήματος, έχουν δε ήδη παρέλθει 13 χρόνια από την 28^η Ιουλίου 2011, που συνιστά το συντομότερο χρόνο αυθαίρετης κατασκευής, δυνάμενης να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν 4495/2017.

1.3. Αντιθέτως, στις περιπτώσεις της παρ.9 του άρθρου 98 Ν 4495/2017 που απαιτείται ειδική, απόλυτη πλειοψηφία του όλου ποσοστού συγκυριότητας της συνιδιοκτησίας ήτοι άνω του 50%, εφαρμόζονται οι προϋποθέσεις και οι διατυπώσεις της παρ.9 του άρθρου 98 ως προς την τροποποίηση της σύστασης.

1.4. Επειδή, για την εφαρμογή της περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν 5142/2024 τίθεται ως προϋπόθεση, μεταξύ άλλων, να μην θίγονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου [προϋπόθεση υπό στοιχείο αα)] ήτοι επί των κοινοχρήστων χώρων, επισημαίνεται ότι, σε περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης/απομείωσης διηρημένης ιδιοκτησίας επί κοινοχρήστων χώρων, η τροποποίηση της σύστασης διενεργείται δυνάμει των οριζομένων στην παρ.7 του άρθρου 98 Ν 4495, όπως ισχύει.

2. Είναι η τροποποίηση σύστασης δυνάμει του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν 5142/2024 για την ενσωμάτωση / αλλαγής χρήσης ημιυπαιθρίων χώρων και εξωστών εν όλω ή εν τμήματι υποχρεωτική;

Η απάντηση είναι όχι. Με την περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν 5142/2024 παρέχεται η δυνατότητα της σχετικής τροποποίησης και δεν δημιουργείται σχετική υποχρέωση προς τούτο. Η μέχρι σήμερα απλή αναφορά στη συμβολαιογραφική πράξη των κλειστών ημιυπαιθρίων χώρων και εξωστών εν όλω ή εν τμήματι, χωρίς να αθροίζεται στο εμβαδόν της οριζοντίου ιδιοκτησίας παραμένει ως δυνατότητα.

3. Υπό ποιες προϋποθέσεις και με ποιες διατυπώσεις συντελείται η τροποποίηση σύστασης του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν 5142/2024;

Α/Α	Προϋποθέσεις	Τεκμηρίωση στο συμβολαιογραφικό έγγραφο
1	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	Αναγράφεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας από το μηχανικό και μνημονεύεται στη πράξη.
2	δεν θίγονται υφιστάμενα συνολικά	Προκόπτει από το ίδιο το

	ποσοστά συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών	σώμα του συμβολαιογραφικού εγγράφου και γίνεται η σχετική μνεία στη πράξη.
3	δεν θίγονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου	Αναγράφεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας ότι η επιφάνεια, το περίγραμμα και η χρήση το περίγραμμα της οριζοντίου ιδιοκτησίας είναι ταυτόσημη με την άδεια και την πραγματική κατάσταση ή με την υπαγωγή στις διατάξεις Ν 4495/2017 και την πραγματική κατάσταση, συνοδευόμενη, στην τελευταία αυτή περίπτωση από τη κάτοψη με την αποτόπωση των αυθαιρεσιών και την σχετική προβλεπόμενη υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη του αυτού νόμου.
4	έχει καταβληθεί ο οφειλόμενος εκ της μεταβολής φόρος	Από τη σχετική δήλωση ΦΜΑ, όπου απαιτείται
5	υφίστανται νομίμως ή έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν 4495/2017	Από την ηλεκτρονική ταυτότητα

4. Ποιο είναι το πεδίο εφαρμογής της περ. β) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν 5142/2024

4.1. Οι διατάξεις της περ. β) της παρ.1 του άρθρου 16 του ανωτέρω νόμου εφαρμόζονται σε μετρήσεις με αποκλίσεις έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στις πράξεις σύστασης μετρήσεις που αφορούν:

α) στα οικοπέδα και γήπεδα, επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες,

β) στις οριζόντιες / κάθετες ιδιοκτησίες

γ) στα τμήματα αποκλειστικής χρήσης καθέτων ιδιοκτησιών

Στις περιπτώσεις αυτές, 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 / δηρημένης 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.

Συνεπώς, τυχόν υπαγωγές στις διατάξεις του Ν 4495/2017 για αυθαιρεσίες εντός των ανωτέρω αποκλίσεων δεν συνεπάγονται την τροποποίηση της σύστασης δηρημένων ιδιοκτησιών.

4.2. Επισημαίνεται ότι δεν θα πρέπει να συγχέονται οι διατάξεις της περ. β) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν 5142/2024, με αυτές από των διατάξεων του άρθρου 39 Ν 4495/2017 που ρυθμίζουν **διαφορετικό αντικείμενο**, που αφορά στην έκδοση οικοδομικής άδειας ή αναθεώρηση αυτής. Συγκεκριμένα, το άρθρο 39 Ν 4495/2017 αναφέρεται στην επιτρεπτή απόκλιση (+/- 5% για τα εντός σχεδίου και +/- 10% για τα εκτός σχεδίου) επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013 και σύμφωνα με το οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε

συμβολαιογραφική πράξη, για τυχόν απαίτηση αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας, καθώς και τη διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.

Επισημαίνεται ότι κατά το χρονικό διάστημα της πρώτης εφαρμογής του νόμου θα παρέχονται πρόσθετες διευκρινίσεις με σχετικές εγκυκλίους και θα διεξαχθεί ενημερωτικό σεμινάριο, η ημερομηνία διεξαγωγής του οποίου θα σας γνωστοποιηθεί έγκαιρα. Επίσης εκπονείται εγχειρίδιο πρακτικής εφαρμογής των διατάξεων των ισχυόντων περί τακτοποίησης πολεοδομικών αυθαιρεσιών νόμων, το οποίο θα σας αποσταλεί σύντομα.

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Λένα Κοντογεώργου