



Αθήνα, 21-12-2012

Α.Π.: Οικ. 1230221

Υποδιεύθυνση Λειτουργούντος Κτηματολογίου(τηλ. 210 65 05 610)

Προς

Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία

{Πίνακας Αποδεκτών}

**ΘΕΜΑ: «ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΕΣ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ»**

Σχετ.

- 1) Το υπ' αρ. πρωτ. 1126477/4.10.2011 έγγραφό μας
- 2) Το υπ' αρ. πρωτ. 1125711/28.9.2011 έγγραφό μας
- 3) Το υπ' αρ. πρωτ. 1129737/23.03.2012 έγγραφό μας

Σε συνέχεια του εν θέματι (3) σχετικού εγγράφου μας με τις απόψεις μας για το ζήτημα της υποχρέωσης επισύναψης δήλωσης και βεβαίωσης με το περιεχόμενο που ορίζει η παράγραφος 4 του άρθρου 23 του νόμου 4014/2011 *«Περιβαλλοντική αδειοδότηση έργων και δραστηριοτήτων, ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Περιβάλλοντος»* (ΦΕΚ τ. Α', 209/2011), όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει, διατυπώνουμε τις απόψεις μας για πρόσθετο ζήτημα που τέθηκε υπόψη μας ως ακολούθως:

1. Στον αριθμό (10) του εν θέματι (3) σχετικού εγγράφου αναφέρεται ότι:  
*«Όταν πρόκειται για συμβολαιογραφική πράξη με περιεχόμενο την τροποποίηση σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας, θα πρέπει να εξετάζεται κατά περίπτωση, εάν αυτή αφορά σε στοιχεία εμπράγματου δικαιώματος (όπως π.χ. ο προσδιορισμός του ποσοστού αναγκαστικής συγκυριότητας στα κοινά πράγματα), οπότε ισχύει η ρύθμιση του άρθρου 23 του ν. 4014/2011. Οι εν λόγω υποχρεώσεις δεν συντρέχουν π.χ. στην*

περίπτωση που με τέτοια πράξη ρυθμίζεται αμιγώς η αποκλειστική χρήση κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων, καθόσον δεν πρόκειται για εμπράγματο δικαίωμα.».

2. Στο άρθρο 23§ 4 του ν. 4014/2011 ορίζεται ότι: «Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παρ. 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή στην διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές, που να επηρεάζουν την επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας, τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος του κτιρίου και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.»

3. Υπό τις προϋποθέσεις αυτές, για την τροποποίηση σύστασης οροφокτησίας ως εμπράγματη δικαιοπραξία που αφορά στην ενοποίηση (συνένωση) διηρημένων ιδιοκτησιών και κατ' αποτέλεσμα σε στοιχεία του εμπράγματος δικαιώματος, όπως εν προκειμένω ο προσδιορισμός του ποσοστού αναγκαστικής συγκυριότητας επί του εδάφους της ενοποιημένης πλέον διηρημένης ιδιοκτησίας, είναι απαραίτητη η τήρηση των προβλεπόμενων στο άρθρο 23 του §4 του ν. 4014/2011 διατυπώσεων για καθεμία από τις διηρημένες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνει η τροποποιητική δήλωση βούλησης περί της συνένωσης. Τούτο είναι απόλυτα σύμφωνο τόσο από τη γραμματική διατύπωση, όσο και από τη λογική συστηματική ερμηνεία της διάταξης του άρθρου

23§4 του ν. 4014/2011 και εν γένει του συνόλου των ρυθμίσεων του ν. 4014/2011, όπου καταγράφεται η σταθερή βούληση του νομοθέτη να εξετάζεται και να αντιμετωπίζεται κατ' αρχήν κάθε διακεκριμένη διηρημένη (οριζόντια ή κάθετη) ιδιοκτησία αυτοτελώς, σ' ό,τι αφορά στην εφαρμογή των ως άνω ρυθμίσεων του νόμου.

Στην πράξη ανακύπτει ζήτημα και προβληματισμός, όταν η διά της τροποποιήσεως ενοποίηση (συνένωση) των διηρημένων ιδιοκτησιών έχει ήδη επέλθει εν τοις πράγμασι σε χρόνο προγενέστερο της σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης. Στις περιπτώσεις αυτές καίτοι ισχύουν όσα προαναφέρθηκαν, αφού πρόκειται για νομικά αυτοτελή ακίνητα με επ' αυτών χωριστή κυριότητα, στην πράξη καθίσταται ανέφικτος ο έλεγχος των πολεοδομικών προϋποθέσεων αυτοτελώς για καθένα από αυτά, αφού αποτελούν ήδη εν τοις πράγμασι ενιαίο χώρο.

4. Με το υπ'αρ. πρωτ. 12416/20.7.2012 έγγραφο του Υ.Π.Ε.Κ.Α (Δ/νση Νομοθετικού Έργου, Τμήμα Νομικό & Συμβάσεων) με θέμα: **«Απόψεις σχετικά με τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας κλπ μετά την ισχύ του ν. 4014/2011»** εξετάστηκε εξαιρετικά η δυνατότητα επίκλησης πολεοδομικών κριτηρίων εκ των διατάξεων του νόμου ν. 4014/2011 ως προς την έκταση του περιεχομένου της βεβαίωσης του άρθρου 23§4 του ν. 4024/2011 **«...με την έννοια του ελέγχου κατ' αρχήν κάθε αυτοτελούς και διακεκριμένου κτιριοδομικά διαιρετού χώρου....»** στις περιπτώσεις σύνταξης συμβολαιογραφικής πράξης με την οποία μεταβιβάζεται και συγχρόνως με την ίδια πράξη συστήνεται μερική οροφοκτησία επί διαιρετού χώρου (διαμέρισμα) οικοδομής, όταν ο έλεγχος των λοιπών διαιρετών χώρων καθίσταται στην πράξη ανέφικτος κατά τα ειδικότερα διαλαμβανόμενα στο έγγραφο αυτό.

Υπό το σκεπτικό αυτό, θα μπορούσε, κατά την άποψή μας, να υποστηριχθεί αναλογικά ότι εξαιρετικά και στις προαναφερόμενες υπό (3) περιπτώσεις η σχετική βεβαίωση του άρθρου 23§4 του ν. 4014/2011 δύναται να περιορίζεται στον έλεγχο περί αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγής χρήσεων μόνο του ενιαίου κτιριοδομικά διαιρετού χώρου.

Με εκτίμηση,  
Για την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.



Ρένα Κουκούτση  
Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης

**Κοινοποίηση**

Δικηγορικοί Σύλλογοι

Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι