



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
Δ/ΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ
& ΕΛΕΓΧΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

TAX. Δ/ΝΣΗ
TAX. ΚΩΔΙΚΑΣ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ
ΤΗΛΕΦΩΝΟ
email

Πανόρμου 2
115 23
Μυρσίνη Σιβρή
210 6451905
m.sivri@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ :
Αυτοτελές Τμήμα
Κοινοβουλευτικού Ελέγχου ΥΠΕΝ
Αμαλιάδος 17
11523 ΑΘΗΝΑ

ΚΟΙΝ :
1. Γραφείο Υφυπουργού Χωροταξίας
& Αστικού Περιβάλλοντος
2. Γραφείο Γεν. Γραμματέα Χωροταξίας
& Αστικού Περιβάλλοντος

**Θέμα : Η με αρ. 8583/28-07-20 ερώτηση βουλευτή προς τον Υπουργό
Περιβάλλοντος & Ενέργειας**

Σχετ: Η με αρ. πρωτ. 8583/28-07-20 Ερώτηση Βουλής
(αρ.πρωτ.ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/74297/789/30-07-2020)

Σε συνέχεια του σχετικού εγγράφου, που αφορά ερώτηση βουλευτή προς τον Υπουργό Π.ΕΝ, σχετικά με την τακτοποίηση συνιδιόκτητων αυθαιρέτων κατασκευών, σας γνωρίζουμε, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας, τα εξής :

Όσον αφορά την υπαγωγή στο ν.4495/17 αυθαιρέτων κατασκευών, που βρίσκονται σε καθεστώς συνιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου, ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 98 του εν λόγω νόμου.

Συγκεκριμένα, στην παρ.4 αναφέρεται ότι συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφокτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων.

Σύμφωνα με την παρ. 5, ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος και την κατάληψη

κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή της αυθαίρετης κατασκευής, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:

- α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή
- β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

Επίσης σύμφωνα με την παρ. 8 του ίδιου άρθρου, επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφόσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση, για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.

Πλην των περιπτώσεων της παρ.8, αναφορικά με την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκλήτων μερών οικοδομής, ισχύει η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/17, σύμφωνα με την οποία υπόχρεος για την τακτοποίηση είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί, χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.

Επισημαίνουμε, ωστόσο, ότι στο άρθρο 63 του σχεδίου νόμου του Υ.Π.ΕΝ «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», το οποίο έχει δοθεί από 30-07-20 σε δημόσια διαβούλευση, προβλέπεται τροποποίηση της παρ.9 του άρθρου 98, ώστε για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκλήτων μερών οικοδομής να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του (51%) των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.

Επίσης, στο προαναφερθέν σχέδιο νόμου προβλέπεται τροποποίηση της παρ.7 του άρθρου 98, η οποία αναφέρεται στις προϋποθέσεις που πρέπει να πληρούνται για να συνταχθεί μονομερώς συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, μετά την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής, σύμφωνα με τους όρους της παρ.5.

Ε.Δ.:

- 1. ΔΕΣΕΔΠ
- 2. Γραφείο Προϊσταμένης Δ/σης
- 3. Τμήμα Β΄
- 4. Μ.Σιβρή

Η Προϊσταμένη της Δ/σης Ε.Σ.Ε.Δ.Π.

**Έλενα Χολέβα
Αρχιτέκτων Μηχ/κός**