



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ & ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΙΚΟΥ
ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ & ΑΣΤΙΚΟΥ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ Γ΄

ΕΠΕΙΓΟΝ

Προς: Γραφείο Νομικών & Κοινοβουλευτικών
Θεμάτων του ΥΠΕΝ

Κοιν.: Δ/ση Νομοθετικού Έργου και
Πρωτοβουλίας του ΥΠΕΝ

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδ. : 115 23
Πληροφορίες : Ο. Παπαδοπούλου
Τηλέφωνο : 213-1515213
Email : daoka@prv.ypeka.gr

Θέμα : Αναφορά στη Βουλή των Ελλήνων σχετικά με τη δυνατότητα μονομερούς
τροποποίησης συστάσεων οριζοντίων ιδιοκτησιών, για συγκεκριμένα ζητήματα
συνιδιοκτησιών.

Σχετ. : (α) Η με αρ. πρωτ. 141/20-10-21 Αναφορά στη Βουλή των Ελλήνων Βουλευτή της Νέας
Δημοκρατίας προς τον Υπουργό ΠΕΝ, η οποία διαβιβάστηκε στην ΔΑΟΚΑ όπου έλαβε αρ.
πρωτ.: ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/98786/3881/21-10-2021.
(β) Το από 12-10-2021 υπόμνημα της Πανελλήνιας Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων
«Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.», το οποίο επισυνάπτεται στην (α) σχετική.

Σε συνέχεια της ανωτέρω (α) σχετικής Αναφοράς στη Βουλή των Ελλήνων, με την οποία
κατατέθηκε στη Βουλή το (β) σχετικό υπόμνημα της «Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.», που αφορά στην δυνατότητα
μονομερούς τροποποίησης συστάσεων οριζοντίων ιδιοκτησιών για συγκεκριμένες περιπτώσεις
συνιδιοκτησιών, καθώς και στη μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών, σας γνωρίζουμε
ότι όλα, πλην του 1^{ου} επιμέρους θέματα που τίγονται στο (β) σχετικό, αφορούν σε ζητήματα
συνιδιοκτησιών που εμπίπτουν στο αστικό δίκαιο και εκφεύγουν των αρμοδιοτήτων της Υπηρεσίας
μας, η οποία ασχολείται με τη σύνταξη και την παροχή οδηγιών αποκλειστικά των πολεοδομικών
διατάξεων.

Ως προς τις προτάσεις της «Π.ΟΜ.ΙΔ.Α.», για την τροποποίηση του άρθρου 98 του ν.4495/17,
σας γνωρίζουμε ότι, ο νόμος ν.4495/17 αφορά στον Έλεγχο και την Προστασία του Δομημένου
Περιβάλλοντος και το άρθρο 98 (κεφάλαιο τέταρτο του ν.4495/17), αφορά σε θέματα αντιμετώπισης
αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν συντελεστεί προ της 28^{ης}-7-2011 σε συνιδιόκτητα ακίνητα, ενώ
τα αναφερόμενα στο (β) σχετικό, αφορούν γενικά στην τροποποίηση συστάσεων διηρημένων
ιδιοκτησιών, δηλαδή σε ζητήματα αστικού δικαίου που διέπονται από άλλα νομοθετήματα.

Περαιτέρω, για τα επιμέρους θέματα του (β) σχετικού υπομνήματος, σας ενημερώνουμε για τις
κατά περίπτωση ισχύουσες σχετικές πολεοδομικές διατάξεις:

1. Ως προς το 1^ο θέμα, «Δικαίωμα μονομερούς τροποποίησης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας όταν
κατά την τακτοποίηση με τον ν.4495/2017 διαπιστώνεται διαφορά στην επιφάνεια, υπέρ ή σε βάρος

όμορης οριζόντιας ιδιοκτησίας από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, χωρίς όμως να θίγονται κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι του κτιρίου.», σας γνωρίζουμε ότι η περίπτωση διαφοροποίησης των στοιχείων όμορων οριζοντίων ιδιοκτησιών, από τα προβλεπόμενα στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αφορά σε διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου η οποία τακτοποιείται πολεοδομικά σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 8 του άρθρου 100 και τις διευκρινίσεις της εγκυκλίου 2/2019 του ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: 6ΧΞΘ4653Π8-MEI) για τον εν λόγω άρθρο:

- Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 100 του ν.4495/17, όπως ισχύει: «*Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος. Ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Στην περίπτωση αυτήν, ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο.*».
- Σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην εγκύκλιο 2/2019 του ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: 6ΧΞΘ4653Π8-MEI) για τον εν λόγω άρθρο: «*Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ.8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.*

Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98.».

Από τις παραπάνω διατάξεις προκύπτει ότι, η πολεοδομική τακτοποίηση της διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφου αποκλειστικά μεταξύ όμορων συνιδιοκτησιών (χωρίς επέκταση σε κοινόχρηστο χώρο), μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη.

Για τη δυνατότητα μονομερούς τροποποίησης της σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας από ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη, προκειμένου την ορθή αποτύπωση της διαμερισμάτωσης των όμορων αυτοτελών συνιδιοκτησιών, (χωρίς κατάληψη κοινόχρηστου χώρου), απαιτείται νομοθετική ρύθμιση, η οποία εκφεύγει των αρμοδιοτήτων της Υπηρεσίας μας.

Επισημαίνουμε ότι, όταν τα σχέδια που προσαρτώνται στη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, ήδη αποτυπώνουν την πραγματική κατάσταση, όπως αναφέρεται στο (β) σχετικό ότι ισχύει για τις περισσότερες από τις περιπτώσεις του θέματος, προφανώς δεν απαιτείται τροποποίησή της σύστασης.

2. Ως προς το 2^ο θέμα, «*Η απόκλιση των διαστάσεων της οριζόντιας ιδιοκτησίας έως 2% συνολικά από την κάτοψη της σχετικής πράξης σύστασης, να μην απαιτεί τροποποίησή της.*», σας παραπέμπουμε στις πιο σχετικές με το ζήτημα πολεοδομικές διατάξεις, σύμφωνα με τις οποίες αποκλίσεις των διαστάσεων των κτιρίων έως 2%, δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή:

α) στην περ. α της παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/17 όπως ισχύει, όπου ορίζεται ότι: «2. Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή ... α. οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, ..., έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως, ...» και

β) στην παρ. 14 του άρθρου 100 του ν.4495/17, όπου ορίζεται ότι: «14. Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.».

3. Το 3^ο και το 4^ο θέμα, αφορούν σε ζητήματα συνιδιοκτησιών, που εμπίπτουν αμιγώς στο αστικό δίκαιο και δεν σχετίζονται με διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας.

Το ανωτέρω (α) σχετικό, διαβιβάζεται στη Δ/νση Νομοθετικού Έργου και Πρωτοβουλίας του ΥΠΕΝ, ως προς τα επιμέρους ζητήματα αστικού δικαίου που τίθενται σε αυτό και σχετίζονται με άρθρο 98 του ν.4495/17, για τις τυχόν απόψεις τους, στα πλαίσια των αρμοδιοτήτων τους.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

Συνημμένα:

Το (α) σχετικό με το συνημμένο του

Αθηνά ΣΚΑΡΛΑ
Αρχιτέκτων Μηχανικός