



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

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ Πανόρμου 2
ΤΑΧ. ΚΩΔΙΚΑΣ 115 23
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ Μυρσίνη Σιβρή
ΤΗΛΕΦΩΝΟ 210.6451905
email m.sivri@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ :
Γραφείο Νομικών &
Κοινοβουλευτικών Θεμάτων Υ.Π.ΕΝ

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

**Θέμα : Η με αρ.1245/13-11-24 ερώτηση βουλευτή προς τον Υπουργό
Περιβάλλοντος & Ενέργειας**

Σχέτ: Η με αρ. πρωτ. 1245/13-11-24 Ερώτηση Βουλής
(α.π. εισερχ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/124923/1842/14-11-24)

Σε απάντηση των σχετικού εγγράφου, το οποίο αφορά ερώτηση βουλευτή, προς τον Υπουργό Π.ΕΝ, με θέμα προβλήματα που έχουν δημιουργηθεί στην Π.Ε. Δράμας και γενικότερα στη χώρα από την εφαρμογή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, σας γνωρίζουμε, στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων μας, τα εξής :

Σύμφωνα με την **παρ.9Α του άρθρου 98 του ν.4495/2017**, η οποία προστέθηκε με την παρ.2.του άρθρου 230 του ν.5037/2023, ώστε να διευκολυνθούν οι δικαιοπραξίες επί ακινήτων, σε περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης ή απομείωσης αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας, επιτρέπεται η μονομερής τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, μόνο από τους ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών, που επηρεάζονται από την αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση, χωρίς να απαιτείται η σύμπραξη του συνόλου των συνιδιοκτητών του κτιρίου.

Αναλυτικά :

«Ειδικώς στην περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης ή απομείωσης αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας του αυτού ή άλλου ιδιοκτήτη, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτής στον παρόντα, αν η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση κατασκευή της οικοδομής. Με τον ίδιο τρόπο οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από τη διαφοροποίηση αυτή, έχουν δικαίωμα να προβούν από κοινού σε συμβολαιογραφική πράξη μονομερούς τροποποιήσεως της πράξεως

συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσουν ή κατανείμουν, αμοιβαίως, τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους ή να τον εξαιρέσουν από αυτήν, χωρίς να θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών των αμοιβαίως θιγομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Επιπλέον, προκειμένου να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που ανακύπτουν ως προς τη σύνταξη μεταβιβαστικών συμβολαίων, αν δεν έχει προηγηθεί διόρθωση των προηγούμενων συμβολαίων απόκτησης του ακινήτου, ή όταν δεν υπάρχουν ή δεν μεριμνούν οι δικαιοπάροχοι προς τούτο, ή απαιτείται υπογραφή πράξεων τροποποίησης των οριζοντίων ιδιοκτησιών από όλους τους συνιδιοκτήτες των πολυκατοικιών, στην **παρ. 1α του άρθρου 16 του ν.5142/2024**, προβλέφθηκε η δυνατότητα μονομερούς διόρθωσης στοιχείων συμβολαίων ιδιοκτησιών, ως προς την επιφάνεια, το περίγραμμα και τη χρήση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Αναλυτικά :

«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 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.»

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 Μηχανικός**