



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 1-8-2012
Αριθμ.πρωτ.613

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ακινήτων, σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας κλπ μετά την ισχύ του ν.4014/2011.

Σας διαβιβάζουμε, προς γνώση σας, το με αριθμ.πρωτ.12416/20-7-2012 έγγραφο του Νομικού Τμήματος και Συμβάσεων του ΥΠ.Ε.Κ.Α., που αφορά συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων και σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν.Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



Αριθ. Πρωτ. 613
8 / 8 / 2012

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΔΙΟΙΚΗΣΕΩΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ
ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΙΚΟ & ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ**

**Αθήνα 20-7-2012
Αριθμ.πρωτ. : 12416**

Ταχ. Δ/ση : Αμαλιάδος 17
Ταχ. Κώδικας: 115 23
Πληροφορίες: Ζ.Βισβάρδη, Δικηγόρος
Τηλέφωνο : 213-1515-720
Fax : 210-6469385
dne@prv.ypeka.gr

ΠΡΟΣ:
Το Συμβολαιογραφικό
Σύλλογο
Εφετείου Θεσσαλονίκης
Αριστοτέλους 22
54623 Θεσ/νίκη

ΚΟΙΝ:
α) ΔΟΚΚ
Μεσογείων και Τρικάλων 36
ΤΚ 115 26
β) ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.
Μεσογείων 288
Χοραργός

ΘΕΜΑ: Απόψεις σχετικά με σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων
σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας κλπ. μετά την ισχύ του
ν.4014/2011.

ΣΧΕΤ: α) Το με αρ. πρωτ. ΥΠΕΚΑ 11905/8-3-2012 έγγραφό σας με
το συν/νο υπ'αριθμ.207/1-3-2012 σχετικό ερώτημα.
β) Το με αρ. πρωτ. 527/22-6-2012 έγγραφό σας.

Σχετικά με το ως άνω ερώτημά σας, που αφορά την έκταση του
περιεχομένου της βεβαίωσης του άρθρου 23 παρ.4 του

ν.4014/2011 στις περιπτώσεις όπου έχουμε μεταβίβαση αυτοτελούς διαιρετού χώρου (διαμερίσματος) και «μερική» σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας επ' αυτού με την ίδια συμβολαιογραφική πράξη, σας γνωρίζουμε τα εξής:

Στο άρθρου 23 παρ.4 του ν.4014/2011 ορίζεται ότι «Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά την δημοσίευση του νόμου 4014/2011 και έχει ως αντικείμενο την μεταβίβαση ή την σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε κάθε ακίνητο συμπεριλαμβανομένων και των ακινήτων χωρίς κτίσμα, εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παρ. 12 του άρθρου 17 του ν.1337/83, 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 μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητήτων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν την δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 και δεν υπόγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παρ.3».

Επειδή τόσο από την γραμματική διατύπωση όσο και από την λογική συστηματική ερμηνεία της ως άνω διάταξης και εν γένει του συνολου των ρυθμίσεων του ν.4014/2011 περί αυθαιρέτων καταγράφεται, η σταθερή βούληση του νομοθέτη να εξετάζεται και να αντιμετωπίζεται και αρχήν κάθε διακεκριμένη οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία αυτοτελώς, σ' ότι αφορά την εφαρμογή των ως άνω ρυθμίσεων του νόμου .

Αυτό καταδεικνύεται κυρίως στην πιο πάνω ρύθμιση του άρθρου 23 παρ.4 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, όπου στο περιεχόμενο της σχετικής βεβαίωσης, ο έλεγχος για την ύπαρξη αυθαιρέτων

κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων **περιορίζεται** στην «διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητήτων και κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, υπό την έννοια ότι αντικείμενο ελέγχου είναι κατ' αρχήν κάθε διακεκριμένος αυτοτελής διαιρετός χώρος όπως αυτός βεβαίως προσδιορίζεται νομικά υπαγόμενος στο καθεστώς των ν. 3741/1929 και ν. 1024/71.

Περαιτέρω από τον συνδυασμό των άρθρων 1002, 117 ΑΚ 1,2,4,5 και 13 Ν.3741/1929, συνάγεται ότι επί οριζόντιας ιδιοκτησίας ιδρύεται κατά κύριο λόγο χωριστή κυριότητα σε όροφο ή διαμέρισμα και παράλληλα αυτοδίκαια εξ αδιαιρέτου συγκυριότητα στα κοινόχρηστα μέρη του ακινήτου, κατ' αναλογία του ποσοστού συμμετοχής στο οικόπεδο. Ο προσδιορισμός των κοινόκτητων και κοινοχρήστων μερών γίνεται με την συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία, είτε με ιδιαίτερες συμφωνίες μεταξύ όλων των οροφοκτητών με την τήρηση των όρων των άρθρ. 4 παρ.1 και 13 του ν.3741/1929.

Εν προκειμένω τόσο από το περιεχόμενο των προφορικών επικοινωνιών μας, όσο και από το έγγραφο ερώτημά σας, προκύπτει ότι από μέλη του συλλόγου σας, αλλά και άλλων συμβολαιογραφικών συλλόγων της ευρύτερης περιοχής ακολουθείτο επί έτη μία νομική πρακτική σύστασης «μερικής» - όπως χαρακτηρίζεται στο ερώτημα σας- οροφοκτησίας κατά τον ν.3741/1929 και τον ν.1024/71 που δεν είναι η συνήθως συμβαίνουσα δηλαδή η σύσταση οροφοκτησίας εξ αρχής επί όλων των διαιρετών χώρων μίας οικοδομής και ως προς τούτο θεωρούμε κατ' αρχήν απολύτως αναγκαίο, να ενημερωθούν τα μέλη σας ώστε εφεξής να ακολουθείται ο «ορθόδοξος» τρόπος σύστασης οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας, διότι με την ως άνω πρακτική μετά την δημοσίευση του ν.4014/2011 δημιουργούνται προβλήματα στις συναλλαγές.

Η εμπεδωμένη αυτή νομική πρακτική με την οποία στην ίδια συμβολαιογραφική πράξη μεταβιβαζόταν συνήθως διαιρετός χώρος (π.χ. διαμερίσμα πολυορόφου οικοδομής) και παράλληλα και ταυτόχρονα συστήνόταν μόνο επ' αυτού οροφοκτησία κατά τον ν.3741/1292, και όχι επί του συνόλου των διαμερισμάτων της οικοδομής οδηγεί υπό το φως των ρυθμίσεων του ν.4014/2011 στον προβληματισμό, ως προς την έκταση του περιεχομένου της βεβαίωσης του άρθρου 23 παρ. 4 του ν.4014/2011 που προσαρτάται υποχρεωτικά μετά την ισχύ του ως άνω νόμου σε κάθε τέτοιου είδους επόμενη συμβολαιογραφική πράξη σύστασης ή μεταβίβασης εμπραγμάτου δικαιώματος.

Τίθεται λοιπόν το ερώτημα., αν η σχετική βεβαίωση του άρθρου 23 παρ. 4 του ν.4014/2011, για τις πιο πάνω περιγραφόμενες συμβολαιογραφικές πράξεις που αναφέρονται σε μεταβίβαση και σύσταση οροφοκτησίας σε διαιρετό χώρο οικοδομής πρέπει να περιορίζεται στην βεβαίωση περί υπάρξεως ή μη αυθαιρέτων κατασκευών, μόνο στον εκάστοτε υπό σύσταση και μεταβίβαση διαιρετό χώρο (διαμέρισμα) ή θα πρέπει, να καλύπτει και τους λοιπούς διαιρετούς χώρους - διαμερίσματα - της οικοδομής, που αναλογούν στα υπολοιπούμενα ποσοστά του οικοπέδου που δεν μεταβιβάζονται με την υπό σύνταξη συμβολαιογραφική πράξη αλλά πρόκειται να αποτελέσουν ενδεχομένως αντικείμενο μελλοντικής περαιτέρω σύστασης ή μεταβίβασης.

Καίτοι ο έλεγχος του συνόλου των διαιρετών χώρων μιας οικοδομής που αναλογούν στα απομένοντα - πλην δηλαδή των μεταβιβαζομένων - ποσοστά του οικοπέδου, είναι κατ' αρχήν νομικά ορθός και επιβεβλημένος ως εκ της νομικής φύσεως των διατάξεων των ν.3741/1929 και 1024/1971 σε συνδυασμό με την διάταξη του άρθρου 23 παρ. 4 του ν.4014/2011 εντούτοις με την εμπεδωμένη νομική πρακτική μεταβίβασης και σύστασης μερικής οροφοκτησίας ο έλεγχος αυτός των λοιπών διαιρετών χώρων σε πολλές

περιπτώσεις στην πράξη καθίσταται ανέφικτος είτε λόγω δυσκολίας ανεύρεσης των πραγματικών ιδιοκτητών των διαιρετών αυτών χώρων της οικοδομής ή της άρνησης αυτών να συναινέσουν στον σχετικό έλεγχο των διαμερισμάτων τους, με αποτέλεσμα να δημιουργείται μείζον πρόβλημα στις συναλλαγές και να τίθενται «εκτός συναλλαγής» ακίνητα.

Επειδή οι ρυθμίσεις του ν.4014/2011 προσεγγίζουν με πολεοδομικά κριτήρια την κάθε ιδιοκτησία με την έννοια του ελέγχου κατ' αρχήν κάθε αυτοτελούς και διακεκριμένου κτιριοδομικά διαιρετού χώρου (π.χ. διαμέρισμα ορόφου) θεωρούμε ότι όπως εξαιρετικά στις υπόψη και μόνο υπό εξέταση περιπτώσεις σύνταξης συμβολαιογραφικής πράξεως με την οποία μεταβιβάζεται και συγχρόνως με την ίδια πράξη συστήνεται μερική οροφοκτησία επί διαιρετού χώρου (διαμέρισμα) οικοδομής, στην οποία (οικοδομή) στο παρελθόν είχε αποδεδειγμένα με νόμιμο τρόπο προηγηθεί, κατά τα ανωτέρω μερική σύσταση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας άλλου διαιρετού χώρου (π.χ. διαμέρισμα) θα μπορούσε κατά την άποψή μας η σχετική βεβαίωση του άρθρου 23 παρ.4 να περιορίζεται στον έλεγχο περί αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγής χρήσεων μόνο του εκάστοτε υπομεταβίβαση και μερική σύσταση οροφοκτησίας διαιρετού χώρου.

Εξάλλου και οι λοιποί διαιρετοί χώροι που αναλογούν στα υπολοιπόμενα ποσοστά του οικοπέδου που βρίσκεται η οικοδομή κατά τον χρόνο μελλοντικής μεταβίβασης η σύστασης τους ως οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες θα ελεγχθούν αντιστοίχως πολεοδομικά για την ύπαρξη τυχόν αυθαιρέτων κατασκευών.

Σε κάθε περίπτωση επισημαίνουμε ότι τα παραπάνω αφορούν μόνο τις περιπτώσεις σύνταξης κατά τα ανωτέρω συμβολαιογραφικών πράξεων μεταβίβασης και συστάσεως οροφοκτησίας επί διαιρετού χώρου για τις οποίες κατά τα ανωτέρω αποδεδειγμένα και νομίμως είχε προηγουμένως συνταχθεί μέχρι και

την δημοσίευση του άρθρου 49 ν.4042/2012 ΦΕΚ 24 Α, συμβολαιογραφική πράξη μερικής σύστασης οροφокτησίας επί άλλου διαιρετού χώρου της οικοδομής.

Η Κτηματολόγιο ΑΕ προς την οποία κοινοποιείται το παρόν, παρακαλείται για τις απόψεις της σε περίπτωση διαφωνίας με τα ανωτέρω καθώς και για την γνωστοποίηση των απόψεων μας στα αρμόδια κτηματολογικά γραφεία.

Η Δ/ΝΤΡΙΑ

ΜΑΡΘΑ ΚΡΗΤΙΚΟΥ

