



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
& ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

-----  
Ταχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα  
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90  
FAX : 210-3848335  
E-mail : notaries@notariat.gr  
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 2019

Αριθμ. πρωτ. **461**

### ΠΡΟΣ

Όλους τους συμβολαιογράφους  
της χώρας

Αγαπητοί συνάδελφοι

Τις τελευταίες δύο εβδομάδες έχει τεθεί από μεγάλο αριθμό συναδέλφων προς το Σύλλογο της Αθήνας, όπως και προς άλλους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους, το ερώτημα της αναγκαιότητας ή μη τροποποίησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, όταν υφίσταται αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών (βεραντών). Αφορμή για τα παραπάνω ερωτήματα των συναδέλφων αποτελεί μελέτη συναδέλφου - μέλους του Δ.Σ. του Συλλόγου Αθήνας, που διατύπωσε εγγράφως σε σχετική εργασία την οποία κοινοποίησε σε όλους μας, το ως άνω θέμα -μαζί με άλλα-, εκφράζοντας τη σχετική επ' αυτού άποψή του.

Μάλιστα το ως άνω ζήτημα, δηλ. η αναγκαιότητα τροποποίησης ή μη της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας όταν υφίσταται αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών (βεραντών), απασχόλησε έντονα και το ΤΕΕ, μετά από υποβολή μεγάλου αριθμού ερωτημάτων συναδέλφων - συμβολαιογράφων σχετικά με την αναγκαιότητα σύνταξης από τα μέλη του ΤΕΕ βεβαιώσεων, κατόψεων κ.λπ. για την υπογραφή σχετικής συμβολαιογραφικής πράξης τροποποίησης σύστασης.

Επί του ανωτέρω ζητήματος, σημειώνουμε τα εξής: Όλοι γνωρίζουμε στη συμβολαιογραφική πρακτική, ότι υφίστανται εξώστες ορόφων (βεράντες) με διαφορετικές διαστάσεις σε σχέση μ' αυτές που αποτυπώνονται στα σχέδια των κατόψεων των οικοδομών, που προσαρτώνται στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με το άρθρ. 2 του ν. 4067/2012 (Νέος Οικοδομικός Κανονισμός), ως ισχύει, ανοικτός εξώστης («μπαλκόνι») είναι η οριζόντια προεξοχή του δαπέδου ορόφου ή του δώματος, που προβάλλεται πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου και χρησιμοποιείται για την προσωρινή παραμονή ανθρώπων ή και την προσπέλαση προς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Ο εξώστης οριζόντιας ιδιοκτησίας απεικονίζεται στις κατόψεις που προσαρτώνται στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και γίνεται απλή αναφορά σ' αυτόν, αλλά σε καμία περίπτωση τα τετραγωνικά μέτρα του δεν αθροίζονται στα τετραγωνικά μέτρα της επιφάνειας της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Στην περίπτωση οριζόντιας ιδιοκτησίας με εξώστη που αποτυπώνεται στα σχέδια των κατόψεων οριζόντιας ιδιοκτησίας, εφ' όσον έχει προκύψει αλλαγή των διαστάσεων του εξώστη σε σχέση με τα σχέδια των κατόψεων και υφίσταται πλέον τακτοποίηση αυτού (εξώστη), **σε καμία περίπτωση δεν απαιτείται τροποποίηση σύστασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας**, διότι οι διαστάσεις του εξώστη δεν περιγράφονται στην πράξη σύστασης, και επομένως, δεν υφίσταται μέγεθος προς τροποποίηση.

Τ' ανωτέρω ισχύουν και στην περίπτωση που δεν έχει αναγραφεί στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας η ύπαρξη εξωστών, παρόλο που αυτοί (οι εξώστες) αποτυπώνονται στα σχέδια της άδειας οικοδομής και σ' αυτά που έχουν προσαρτηθεί στην πράξη σύστασης, καθώς και στην περίπτωση που οι εξώστες (βεράντες) έχουν τακτοποιηθεί και δεν περιγράφονται στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Και σ' αυτές τα περιπτώσεις δεν υπάρχει υποχρέωση τροποποίησης της σύστασης, διότι δεν υφίσταται μέγεθος προς τροποποίηση.

Επιπρόσθετα, είμαστε υποχρεωμένοι να επισημάνουμε ότι, είναι απολύτως κατανοητό οι απόψεις συναδέλφων σε σχέση με τη συμβολαιογραφική πρακτική να συνυπολογίζονται και να εισακούγονται τόσο από τους ίδιους τους συναδέλφους όσο και από τους συναφείς επαγγελματικούς κλάδους. Αλλά οφείλουμε επίσης να γνωρίζουμε και ν' αντιλαμβανόμαστε τις επιπτώσεις που επιφέρουν εκφρασμένες απόψεις, αντιρρήσεις ή ενστάσεις, οι οποίες δύναται να προκαλέσουν αναστάτωση και αναταραχή όχι μόνο στα δικά μας καθήκοντα, αλλά, στη συγκεκριμένη περίπτωση, και στη λειτουργία του ΤΕΕ. Ο μόνος τρόπος για την υποβοήθηση και θωράκιση του έργου μας και την προστασία των πολιτών που ζητούν τις υπηρεσίες μας, αλλά και του θεσμού της συμβολαιογραφίας γενικότερα, είναι οι απόψεις, ενστάσεις, ή ακόμα και διαφωνίες μας, να διατυπώνονται μέσω της κοινά αποδεκτής θεσμικής διαδικασίας και κρίσης.

Η Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος θα είναι πάντα ανοικτή στο διάλογο και τις απόψεις, αντιρρήσεις, ή διαφωνίες των συναδέλφων, υπό την προϋπόθεση αυτές να θέτονται υπ' όψη του σώματος με θεσμικά αποδεκτό τρόπο, ώστε να μην προκαλούν αναστάτωση και αναταραχή στην εκτέλεση των καθηκόντων μας, να μην επιδρούν αρνητικά σε συνεργαζόμενους επαγγελματικούς κλάδους (όπως λ.χ. οι μηχανικοί) και κυρίως να μην κλονίζουν την εμπιστοσύνη των πολιτών προς τους συμβολαιογράφους εν συνόλω.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος  
Γεώργιος Ρούσκας