

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ

(ως προς το πιστοποιητικό
του άρθρου 105 ν.2961/2001)



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
**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

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα, 3 Μαρτίου 2023

Αριθμ. πρωτ.38

Προς

Όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας

ΘΕΜΑ: «Διατάξεις συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο: «Μετονομασία της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας σε Ρυθμιστική Αρχή Αποβλήτων, Ενέργειας και Υδάτων (...)» - Αλλαγές στο πιστοποιητικό του άρθρου 105 ν.2961/2001.

Αγαπητοί Συνάδελφοι,

Στο κατατεθέν προς την Διαρκή Επιτροπή Παραγωγής και Εμπορίου της Βουλής των Ελλήνων σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας με τίτλο: «Μετονομασία της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας σε Ρυθμιστική Αρχή Αποβλήτων, Ενέργειας και Υδάτων και διεύρυνση του αντικειμένου της με αρμοδιότητες επί των υπηρεσιών ύδατος και της διαχείρισης αστικών αποβλήτων, ενίσχυση της υδατικής πολιτικής – Εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας για τη χρήση και παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές μέσω της ενσωμάτωσης των οδηγιών ΕΕ 2018/2001 και 2019/944 – Ειδικότερες διατάξεις για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος», περιλαμβάνονται διατάξεις συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος, μερικές εκ των οποίων εισήχθησαν ύστερα από τον διαρκή και συντονισμένο αγώνα της ΣΕΣΣΕ, και ειδικότερα:

- 1) στην εισαγωγή εξαίρεσης υποχρέωσης επισύναψης δασικού πιστοποιητικού σε συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομίας ακινήτων του κυρωμένου δασικού χάρτη
- 2) στην πρόβλεψη ότι η απαίτηση η ίδια ανθαίρετη κατασκευή να είναι σε όλους του ορόφους της οικοδομής αφορά τους ορόφους άνωθεν του ισογείου.
- 3) στην ρύθμιση ότι στην περίπτωση της διαμερισμάτωσης η υπαγωγή και η τροποποίηση σύστασης πραγματοποιείται μόνον από τους ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από αυτή,
- 4) στην κατάργηση της παρ.8 του άρθρου 83 Ν.4495/2017 που αφορούσε στην προσάρτηση αντιγράφων του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμ-ματος κάλυψης της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, καθώς και των κατό-ψεων της αυτοτελούς ιδιοκτησίας στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του Ν.4495/2017 και έχουν ως αντι-κείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α'4) και του ν.δ. 1024/1971 (Α'232),
- 5) στην αυθεντική ερμηνεία παρ. 6 άρθρου 33 ν. 4759/2020 (λειτουργική συνένωση όμορων γηπέδων)

Ενημέρωση για το Πιστοποιητικό του άρθρου 105 ν.2961/2001

Επίσης, σας ενημερώνουμε ότι επέρχονται αλλαγές στο πιστοποιητικό του άρθρου 105 ν.2961/2001 που αφορά στον χρόνο αναζήτησή του. Δυστυχώς δεν έχει γίνει ακόμα δεκτό το αίτημα της ΣΕΣΣΕ για την οριστική κατάργησή του. Ωστόσο γίνονται προσπάθειες από την ΑΑΔΕ για την απλοποίησή του. Η ΣΕΣΣΕ παρακολουθεί το ζήτημα και θα σας ενημερώσει για κάθε νεότερη εξέλιξή του.

Συγκεκριμένα ως προς το σχέδιο νόμου:

1. Με το άρθρο 215 του σχεδίου νόμου εισάγεται εξαίρεση υποχρέωσης επισύναψης δασικού πιστοποιητικού σε συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομίας

Ειδικότερα, το ανωτέρω άρθρο στο σχέδιο νόμου έχει ως εξής:

«Άρθρο 215

Εξαίρεση υποχρέωσης επισύναψης δασικού πιστοποιητικού σε συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομίας - Λήψη υπόψη αποφάσεων των Επιτροπών Εξέτασης Αντιρρήσεων για τη βεβαίωση του δασικού ή μη χαρακτήρα - Τροποποίηση άρθρου 20 ν. 3889/2010 - Λήψη υπόψη αποφάσεων των Επιτροπών Εξέτασης Αντιρρήσεων για τη βεβαίωση του δασικού ή μη χαρακτήρα - Τροποποίηση άρθρου 20 ν. 3889/2010

Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 4 και στην παρ. 5 του άρθρου 20 του ν. 3889/2010 (Α' 182), περί υποβολής πιστοποιητικού των δασικών υπηρεσιών, εξαιρούνται οι πράξεις δηλώσεως αποδοχής κληρονομίας, στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 ορίζεται ότι το απόσπασμα δασικού χάρτη υπογράφεται από αρμόδιο μηχανικό αντί του «συντάκτη» του και διευκρινίζεται η έννοια των αναφερόμενων πράξεων του τελευταίου εδαφίου της ίδιας παραγράφου, στην παρ. 6 προστίθεται τελευταίο εδάφιο, και οι παρ. 4, 5 και 6 διαμορφώνονται ως εξής:

«4. Μετά την κύρωση του δασικού χάρτη κάθε μεταβίβαση, σύσταση, αλλοίωση και γενικά κάθε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων, που πραγματοποιείται με δικαιοπραξία εν ζωή, εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στις δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, που περιλαμβάνονται σε αυτόν, είναι άκυρη και ανίσχυρη, αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Διεύθυνσης Δασών, με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης. Το ανωτέρω πιστοποιητικό δεν εκδίδεται για περιοχές του δασικού χάρτη που δεν περιλαμβάνονται στις δασικές εν γένει εκτάσεις.

Ειδικά για εκτάσεις που έχουν περιληφθεί στην ανάρτηση, για τις οποίες έχουν γίνει δεκτές αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων, αντί για το ανωτέρω πιστοποιητικό στο σχετικό συμβόλαιο προσαρτάται αντίγραφο της απόφασης αυτής με τον αριθμό διαδικτυακής ανάρτησης (Α.Δ.Α.) και με επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένων συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης βεβαιώνει ότι το ακίνητο είναι αυτό, ως προς το οποίο έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις.

Για τη χορήγηση του πιστοποιητικού καταβάλλεται ειδικό τέλος υπέρ του εκδότη του πιστοποιητικού, του οποίου το ύψος, ο τρόπος καταβολής και είσπραξης και η διάθεση καθορίζεται σύμφωνα με την παραγράφο 1 του άρθρου 22 του παρόντος.

5. Στις εν ζωή δικαιοπραξίες, εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι, που αφορούν στις δασικές εν γένει εκτάσεις που περιλαμβάνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη, υποχρεούνται να επισυνάπτουν τα πιστοποιητικά της προηγουμένης παραγράφου και να μνημονεύουν το περιεχόμενό τους.

Για περιοχές που δεν περιλαμβάνονται στον δασικό χάρτη επειδή δεν αποτελούν δασικές εν γένει εκτάσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13, το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου αντικαθίσταται από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75) επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που συνοδεύει τη σχετική πράξη του συμβολαιογράφου ή, αν δεν υφίσταται υποχρέωση εκπόνησης τοπογραφικού διαγράμματος, επί αποσπάσματος του δασικού χάρτη όπου απεικονίζεται το ακίνητο στο οποίο αφορά η συμβολαιογραφική πράξη και όπου εμφαίνονται οι συντεταγμένες των κορυφών του ακινήτου, με την οποία δηλώνεται υπευθύνως από τον αρμόδιο μηχανικό ότι το συγκεκριμένο ακίνητο δεν εμπίπτει στις προστατευτικές διατάξεις της δασικής νομοθεσίας.

Η συγκεκριμένη υπεύθυνη δήλωση πρέπει να μνημονεύεται στις δικαιοπραξίες εν ζωή που συντάσσονται από τους συμβολαιογράφους.

Δεν επιτρέπεται η εγγραφή ή η μεταγραφή των παραπάνω δικαιοπραξιών εν ζωή, εξαιρουμένων των δηλώσεων αποδοχής κληρονομίας, στα οικεία υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, αν δεν έχουν τηρηθεί οι υποχρεώσεις των ανωτέρω παραγράφων.

6. Δυνατότητα χρήσης των στοιχείων του δασικού χάρτη είτε είναι αναρτημένος είτε κυρωμένος μερικά ή ολικά, παρέχεται σε κάθε δημόσια αρχή μέσω του ειδικού διαδικτυακού τόπου της παραγράφου 11 του άρθρου 13. Αν απαιτείται από κείμενες διατάξεις, εξαιρουμένης της διάταξης της παραγράφου 4, η βεβαίωση του δασικού εν γένει ή μη χαρακτήρα έκτασης ενώπιον του Δημοσίου, των ΟΤΑ

α' και β' βαθμού και των υπηρεσιών και φορέων του ευρύτερου δημόσιου τομέα της παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 1256/1982 (Α' 65), όπως εκάστοτε ισχύει, αυτή πραγματοποιείται με υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75) επί του τοπογραφικού διαγράμματος, που αφορά το συγκεκριμένο ακίνητο από τον συντάκτη του. Στη δήλωση αναφέρεται υποχρεωτικά αν ο χαρακτηρισμός της έκτασης ως δασικής ή μη έχει προσωρινή

ή οριστική ισχύ, ανάλογα με το στάδιο στο οποίο βρίσκεται ο δασικός χάρτης. Ειδικά για εκτάσεις ως προς τις οποίες έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία εξέτασης των αντιρρήσεων των ενδιαφερομένων από τις Επιτροπές Εξέτασης Αντιρρήσεων (ΕΠ.Ε.Α.), εφόσον απαιτείται η κατά τα ανωτέρω βεβαίωση του δασικού εν γένει ή μη χαρακτήρα, αντί της υπεύθυνης δήλωσης του προηγούμενου εδαφίου προσκομίζεται αντίγραφο της σχετικής απόφασης με τον Α.Δ.Α. με επισυναπτόμενο τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένων συντεταγμένων Ε.Γ.Σ.Α., επί του οποίου ο συντάκτης του προσδιορίζει τα τμήματα ως προς τα οποία έχουν γίνει δεκτές οι υποβληθείσες αντιρρήσεις.».

2. Με το άρθρο 232 του σχεδίου νόμου, προβλέπεται ότι η απαίτηση η ίδια αυθαίρετη κατασκευή να είναι σε όλους του ορόφους της οικοδομής αφορά τους ορόφους άνωθεν του ισογείου. Με το ίδιο άρθρο προβλέπεται ότι στην περίπτωση της διαμερισμάτωσης η υπαγωγή και η τροποποίηση σύστασης πραγματοποιείται μόνον από τους ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από αυτή.

Ειδικότερα, το ανωτέρω άρθρο στο σχέδιο νόμου έχει ως εξής:

Άρθρο 232

Μονομερής υπαγωγή και τροποποίηση συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας – Τροποποίηση άρθρου 98 ν. 4495/2017

1. Στο τέλος της περ. β) της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017 (Α' 167), περί παραβάσεων σε οριζόντιες ιδιοκτησίες, προστίθενται οι λέξεις «άνωθεν του ισογείου», και η παρ. 5 διαμορφώνεται ως εξής:

«5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, 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, άνωθεν του ισογείου.».

2. Στο άρθρο 98 του ν. 4495/2017 προστίθεται παρ. 9Α ως εξής:

«9Α. 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.».

3. Με το άρθρο 254 του σχεδίου νόμου, καταργείται η παρ.8 του άρθρου 83 Ν.4495/2017 που αφορούσε στην προσάρτηση αντιγράφων του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος κάλυψης της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, καθώς και των κατόψεων της αυτοτελούς ιδιοκτησίας στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του Ν.4495/2017 και έχουν ως αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτο-

τελών ιδιοκτησιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3741/1929 (Α' 4) και του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232).

Ειδικότερα, το ανωτέρω άρθρο στο σχέδιο νόμου έχει ως εξής:

Άρθρο 254

Καταργούμενες διατάξεις

Η παρ. 8 του άρθρου 83 του ν. 4495/2017 (Α' 167), περί συμβολαιογραφικών εγγράφων για τη σύσταση ή τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών, καταργείται από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

4. Με το άρθρο 238 του σχεδίου νόμου, ερμηνεύεται αυθεντικώς η παρ. 6 άρθρου 33 ν.4759/2020

Ειδικότερα, το ανωτέρω άρθρο στο σχέδιο νόμου έχει ως εξής:

Άρθρο 238

Προϋποθέσεις επιτρεπτής συνένωσης ομόρων γηπέδων - Αυθεντική ερμηνεία παρ. 6 άρθρου 33 ν. 4759/2020

Η παρ. 6 του άρθρου 33 του ν. 4759/2020 (Α' 245) περί προσθέτων προϋποθέσεων επιτρεπτής συνενώσεως ομόρων γηπέδων έχει από την έναρξη ισχύος της, την εξής έννοια:

1. Δεν απαγορεύεται η λειτουργική συνένωση ακινήτων, υπό τους γενικούς ή ειδικούς όρους που τίθενται για κάθε περιοχή.
2. Η λειτουργική συνένωση γηπέδων είναι επιτρεπτή και για την οικοδομική αξιοποίηση ομόρων γηπέδων και στην περίπτωση που τουλάχιστον ένα εξ αυτών ήταν, ακόμη και κατά παρέκκλιση, άρτιο και οικοδομήσιμο κατά τις διατάξεις που ίσχυαν μέχρι τον χρόνο ενάρξεως ισχύος του ν.4759/2020 (Α' 245), αρκεί το προκύπτον από τη λειτουργική συνένωση γήπεδο να έχει εμβαδόν τουλάχιστον

τέσσερις χιλιάδες (4.000) τ.μ., χωρίς να απαιτούνται για την οικοδομησιμότητά του περαιτέρω προϋποθέσεις.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας