



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

-----  
Ταχ.Δ/ση : 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, 9 Μαρτίου 2023

Αριθμ. πρωτ. 44

### Προς

Όλους τους συμβολαιογράφους  
της χώρας

**ΘΕΜΑ:** Υποβληθείσες παρατηρήσεις της ΣΕΣΣΕ στη Διαρκή Επιτροπή Παραγωγής & Εμπορίου σχετικές με νομοσχέδιο του ΥΠΕΝ και με διατάξεις συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος

Αγαπητοί Συνάδελφοι,

Σας διαβιβάζουμε συνημμένα το υπ' αριθμ. πρωτ. 41/7.3.2023 έγγραφο της Σ.Ε.Σ.Σ.Ε., το οποίο απεστάλη στη Βουλή των Ελλήνων, στη Διαρκή Επιτροπή Παραγωγής & Εμπορίου ενόψει της ψήφισης του σχεδίου νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας, με τίτλο «*Μετονομασία της Ρυθμιστικής Αρχής Ενέργειας σε Ρυθμιστική Αρχή Αποβλήτων, Ενέργειας & 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 & 2019/944 – Ειδικότερες διατάξεις για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και την προστασία του περιβάλλοντος*».

Στο ως άνω έγγραφο έχουν συμπεριληφθεί και δύο θέματα ιδιαίτε-  
ρης σημασίας που αφορούν τα αυθαίρετα και έχουν ήδη τεθεί υπόψη του  
αρμόδιου Υπουργού προκειμένου να δοθεί άμεση νομοθετική λύση, τα ο-  
ποία είναι: α) οι αποκλίσεις στο εμβαδόν των οριζοντίων ιδιοκτησιών και β)  
τα προσαρτώμενα έγγραφα στις τυχόν επαναλήψεις συμβολαίων.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας

Αθήνα, 7 Μαρτίου 2023



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

**ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ**

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

Αρ.πρωτ. 41

Προς  
τη Διαρκή Επιτροπή  
Παραγωγής & Εμπορίου

[epitropes@parliament.gr](mailto:epitropes@parliament.gr)

[attiki@gvlahos.gr](mailto:attiki@gvlahos.gr)

[v.giogiakas@parliament.gr](mailto:v.giogiakas@parliament.gr)

[senetakis@parliament.gr](mailto:senetakis@parliament.gr)

**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»,**

---

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, οι οποίες αποτέλεσαν αντικείμενο διαρκούς και συντονισμένου 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 αυθαίρετη 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 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 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)

#### **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 παράγραφο 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 προηγούμενης 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 εμφανίζονται 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.».

### **Γιατί είναι σωστή η ρύθμιση;**

Οι δηλώσεις αποδοχής κληρονομιάς διαφέρουν από τις μεταβιβάσεις με πώληση, δωρεά ή άλλη εν ζωή αιτία, αφού επί κληρονομιάς το κληρονομικό δικαίωμα, για παράδειγμα επί του δάσους, περιέρχεται αυτοδικαίως στον κληρονόμο ευθύς ως γίνει επαγωγή αμετάκλητη (άρθρο 1846 ΑΚ) και όχι με τη δήλωση αποδοχής της κληρονομιάς, που αποτελεί όρο για την κτήση της κυριότητας (άρθρο 1198 ΑΚ). Με τη νέα ρύθμιση απελευθερώνονται οι αποδοχές κληρονομιάς και παρέχεται η δυνατότητα στους κληρονόμους να προβούν σε όλες τις νόμιμες ενέργειες για τις εκτάσεις του δασικού χάρτη.

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.».

### **Γιατί είναι σωστή η ρύθμιση;**

Το υπόγειο και πολύ περισσότερο το ισόγειο μία οικοδομής δεν συνιστούν τυπικούς ορόφους καθώς διαθέτουν διαφορετική διαρρύθμιση και σύνδεση με τους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους της οικοδομής σε σχέση με τους υπόλοιπους ορόφους. Συνεπώς η νέα ρύθμιση εναρμονίζεται με το σκοπό της διάταξης όπως είχε θεσπιστεί αρχικά που είναι η ίδια αυθαίρετη επέκταση να υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής που εν δυνάμει συνιστούν τυπικούς ορόφους.

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 τροποποίησης της πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσουν ή κατανεύμουν, 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.».



### **Γιατί είναι σωστή η ρύθμιση;**

Σε πολλές περιπτώσεις διαπιστώνεται η επέκταση οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας κατά παρέκκλιση των σχεδίων της αδείας και της πράξης σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή, εφόσον η πράξη σύστασης ή κανονισμός δεν ορίζουν διαφορετικά, καλούνται οι ιδιοκτήτες των ομόρων διηρημένων ιδιοκτησιών να προβούν στη σύνταξη πράξης τροποποίησης της σύστασης με την σύμπραξη των υπολοίπων συνιδιοκτητών, που στις περισσότερες των περιπτώσεων είναι ανέφικτο με αποτέλεσμα οι οριζόντιες να τίθενται εκτός συναλλαγής. Η προτεινόμενη ρύθμιση καλείται να αντιμετωπίσει το ανωτέρω ζήτημα, προκειμένου οι ιδιοκτήτες αυτών να προβαίνουν μεταξύ τους σε μονομερή τροποποίηση της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών χωρίς την σύμπραξη των υπολοίπων συνιδιοκτητών, οι οποίοι δεν θίγονται από την υπαγωγή των συγκεκριμένων ιδιοκτησιών και την σχετική τροποποίηση της σύστασης.

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 αυτοτελών 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.

### **Γιατί είναι σωστή η ρύθμιση;**

Δεδομένου ότι όλα τα ανωτέρω σχέδια περιλαμβάνονται ως στοιχεία στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας και αναρτώνται στο Σύστημα αυτής καθίσταται άνευ αντικειμένου η επιπλέον προσάρτησή τους στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχουν ως αντικείμενο τη σύσταση ή την τροποποίηση αυτοτελών ιδιοκτησιών. Επιπλέον όφελος για τον συναλλασσόμενο αλλά και τον συμβολαιογράφο θα είναι ο τούδε και εφεξής τερματισμός της επιβάρυνσης του συμβολαίου με σχέδια που ούτως ή άλλως αποτελούν προσβάσιμα στοιχεία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας.

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 έναρξεως 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.

**Γιατί είναι σωστή η ρύθμιση;**

Διότι διευκρινίζεται ότι δεν απαγορεύεται, κατ' αρχήν, η λειτουργική συνένωση ακινήτων. Είναι, δε, και συμβολαιογραφικές εφικτή υπό τους γενικούς ή ειδικούς όρους που διαχρονικώς τίθενται για κάθε περιοχή και αποσαφηνίζεται η δυνατότητα της λειτουργικής συνένωσης γηπέδων και για την οικοδομική αξιο-ποίηση ομόρων γηπέδων.

**Τί άλλο μπορεί να γίνει;**

**Ως προς το ν. 4495/2017 :**

A. Αποκλίσεις εμβαδού:

	<p style="text-align: center;"><b>Άρθρο ...</b></p> <p>Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με απόκλιση έως και 2 τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στις πράξεις σύστασης εμβαδομετρήσεις θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η τροποποίηση ή διόρθωση των πράξεων σύστασης και των τίτλων κτήσης προκειμένου για την μεταβίβαση των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών. Η παρούσα εφαρμόζεται και για τις αντίστοιχες κατά το προηγούμενο εδάφιο αποκλίσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών και τμημάτων αποκλειστικής χρήσης καθέτων ιδιοκτησιών.</p>
<b>ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ</b>	
Με τις προτεινόμενες διατάξεις επιλύεται το χρόνιο πρόβλημα των αποκλίσεων του εμβαδού των οικοπέδων / γηπέδων με πράξεις σύστασης οριζοντίων /	

καθέτων ιδιοκτησιών στην εντός του γενικά αποδεκτού ορίου ανοχής του 2% που στην πράξη είχε ως συνέπεια την ανάγκη τροποποιήσεων οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών που σε πολλές περιπτώσεις είναι αδύνατη λόγω της μη ανεύρεσης ή της άρνησης προσέλευσης των συνιδιοκτητών, με αποτέλεσμα να τίθενται εκτός συναλλαγής. Το ίδιο πρόβλημα επιλύεται και στις οριζόντιες ιδιοκτησίες καθώς και στα τμήματα αποκλειστικής χρήσης καθέτων.

## B. Επανάληψη συμβολαίου

Από το 2011 που έχει ξεκινήσει η εφαρμογή των νόμων υπαγωγής αυθαιρέτων από εξουσιοδοτημένο μηχανικό και η έκδοση βεβαίωσης που επισυνάπτεται σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, διαπιστώνονται πολλά λάθη και παραλείψεις στην υπαγωγή που είχε λάβει χώρα κατά το παρελθόν, που εντοπίζονται μεταγενέστερα από τους μηχανικούς κατά την σχετική αυτοψία τους εν όψει σύνταξης νέας συμβολαιογραφικής πράξης, με αποτέλεσμα πολλές συμβολαιογραφικές πράξεις να θεωρούνται άκυρες και να πρέπει να επαναληφθούν. Η επανάληψη των συμβολαίων αυτών είναι πολλές φορές αδύνατη είτε λόγω μη ανεύρεσης των τότε συμβαλλομένων ή αδυναμίας εύρεσης των τυχόν κληρονόμων τους είτε λόγω άρνησης κάποιων εξ αυτών. Με την παρούσα ρύθμιση δίδεται η εκ του νόμου δυνατότητα στον αποκτώντα εμπραγμάτου δικαιώματος με δικαιοπραξία που είναι άκυρη κατά παράβαση των δύο εδαφίων της παρ. 1 του άρθρου 82 Ν.4495/2017 να επιχειρήσει την επανάληψη του συμβολαίου στο όνομά του και στο όνομα του μεταβιβάζοντος με την εφαρμογή των άρθρων 235,223 και 726 του Αστικού Κώδικα.

Επομένως, ο επιδιωκόμενος με τις ανωτέρω διατάξεις σκοπός επιτυγχάνεται απολύτως με τις λιγότερο δυνατές δυσμενείς συνέπειες για τους συναλλασσόμενους, με αποτέλεσμα να ικανοποιείται πλήρως η αρχή της αναλογικότητας που πρέπει να διέπει τις διατάξεις που εμπεριέχουν ποινές και εν γένει δυσμενείς συνέπειες για όσους εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής τους.

Για τους παραπάνω λόγους προτείνουμε μετά το δεύτερο εδάφιο της παρ.1 α) του άρθρου 82 να προστεθεί νέο εδάφιο ως εξής:

ΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ
<p><b>82.- Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις.</b></p> <p>1. α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1α του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β', γ', δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπíπτον και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.</p>	<p><i>Μετά το δεύτερο εδάφιο της παρ.1 α) του άρθρου 82 προστίθεται νέο εδάφιο και η παρ.1 α) του άρθρου 82 αντικαθίσταται ως εξής:</i></p> <p><b>82.- Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις.</b></p> <p>1. α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1α του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β', γ', δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 81. Στην ανωτέρω απαγόρευση εμπíπτον και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία. Σε περίπτωση επανάληψης συμβολαίου που συντάχθηκε κατά παράβαση των ανωτέρω εδαφίων, αυτή δύναται να επιχειρηθεί με μοναδικά προσαρτόμενα έγγραφα το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ και το Πιστοποιητικό Πληρότητας Κτιρίου /</p>

	<p>Διηρημένης Ιδιοκτησίας από τον αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα ενεργούντος στο όνομά του και στο όνομα του μεταβιβάζοντος. Στην περίπτωση αυτή τεκμαίρεται ότι ο αποκτών ενεργεί δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 235, 223 και 726 του Αστικού Κώδικα.</p>
--	--

Με τιμή

Ο Πρόεδρος



Γεώργιος Ρούσκας