



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  
E-mail : notaries@notariat.gr  
Ιστότοπος : www.enotariat.gr

## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 36<sup>η</sup>

Αθήνα, 11 Δεκεμβρίου 2024

Αριθμ. πρωτ. 583

### Προς

Τους συμβολαιογράφους της Χώρας

**ΘΕΜΑ: Αποστολή εγχειριδίου για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 του Ν. 5142/2024 (Α'158).**

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

προς διευκόλυνση της καθημερινότητάς σας και επίλυση σχετικών ερωτημάτων αναφορικά με τις μονομερείς τροποποιήσεις σύστασης οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 του Ν. 5142/2024 (ΦΕΚ 158Α'), αποστέλλεται εγχειρίδιο οδηγιών, το οποίο συντάχθηκε από:

την κα. Ευαγγελία Χριστοπούλου-Σταμέλου, Αντιπρόεδρο του ΣΣΕΑΠΑΔ,  
τον κ. Πάνο Οράτιο Κουτά, μέλος του ΔΣ του ΣΣΕΑΠΑΔ,  
τους δικηγόρους-μέλη της Νομικής Υπηρεσίας του ΣΣΕΑΠΑΔ  
κα. Βασιλική Αραχωβίτη και κ. Γεώργιο Πούλιο και  
τους Επιστημονικούς Συμβούλους σε Θέματα τεχνικής Νομοθεσίας  
κ.κ. Μιχαήλ Παπαμιχαήλ, Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π. και  
Κωνσταντίνο Τσελίκη, Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π. MSc, PhD(c)  
Ε.Μ.Π.

Το εγχειρίδιο μπορείτε να βρείτε στο σύνδεσμο  
<http://enotariat.gr/wp-content/uploads/2024/12/egxeiridio.pdf>

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Λένα Κοντογεώργου



ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΦΕΤΕΙΩΝ  
ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ - ΑΙΓΑΙΟΥ & ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ

# Εγχειρίδιο για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 του Ν.5142/2024

Δεκέμβριος 2024

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Με το Ν. 5142/2024 (ΦΕΚ 158Α') με τον τίτλο «Ολοκλήρωση της κτηματογράφησης, απλοποίηση διαδικασιών, χρήση τεχνητής νοημοσύνης και διατάξεις για τη λειτουργία του Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο», λοιπές διατάξεις του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης», και ειδικότερα με το άρθρο 16, το Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης αντιμετώπισε με γενναίο, ριζικό και νομικά ασφαλή τρόπο χρόνια ζητήματα που αποτελούσαν σοβαρό εμπόδιο στην ολοκλήρωση των συναλλαγών. Η πρόβλεψη στο άρθρο 16 του νόμου: α) της υπό προϋποθέσεις δυνατότητας μονομερούς διόρθωσης στοιχείων συμβολαίων, β) της θέσπισης επιτρεπτού ορίου ανοχής δύο τοις εκατό (2%) επί εμβαδομετρήσεων σε οικοπέδα και γήπεδα, επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, σε κάθετες/οριζόντιες ιδιοκτησίες και στα παρακολουθήματα αυτών και σε αδόμητες επιφάνειες αποκλειστικών χρήσεων οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών και γ) της άρσης της ακυρότητας της μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος επί μεταγενέστερης υπαγωγής αυθαίρεσών της περ. α) της παρ. 1 άρθρου 82 του Ν.4495/2017, παρέχει στον συμβολαιογράφο και στους συναλλασσόμενους τα απαραίτητα εκείνα εργαλεία, προκειμένου να ολοκληρώσουν με τρόπο νομικά ασφαλή και αποτελεσματικό την επιδιωκόμενη συναλλαγή.

Σκοπός του παρόντος εγχειριδίου είναι να αποτελέσει βοήθημα στους συμβολαιογράφους, στους οποίους κατά κύριο λόγο απευθύνεται, αλλά και οδηγό προς τα Κτηματολογικά Γραφεία για τον τρόπο επεξεργασίας των σχετικών πράξεων, στο πλαίσιο της αгаστικής συνεργασίας της ΣΕΣΣΕ με τον Φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο υπό την αμέριστη συμπαράσταση και παρακίνηση του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης για την δημιουργία και τήρηση ενός ενιαίου και σαφούς πλαισίου νομικών ελέγχων των προς καταχώρηση εγγραπτέων πράξεων.

Θερμές ευχαριστίες στην ομάδα σύνταξης αυτού του εγχειριδίου και συγκεκριμένα:  
στην κα. **Ευαγγελία Χριστοπούλου-Σταμέλου**, Αντιπρόεδρο του ΣΣΕΑΠΑΔ,  
στον κ. **Πάνο Οράτιο Κουτά**, μέλος του ΔΣ του ΣΣΕΑΠΑΔ,  
στους δικηγόρους-μέλη της Νομικής Υπηρεσίας του ΣΣΕΑΠΑΔ  
κα. **Βασιλική Αραχωβίτη** και κ. **Γεώργιο Πούλιο** και  
στους Επιστημονικούς Συμβούλους σε Θέματα τεχνικής Νομοθεσίας  
κ.κ. **Μιχαήλ Παπαμιχαήλ**, Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π. και  
**Κωνσταντίνο Τσελίκη**, Διπλωματούχο Πολιτικό Μηχανικό Ε.Μ.Π. MSc, PhD(c) Ε.Μ.Π.

Αθήνα, Δεκέμβριος 2024

Λένα Κοντογεώργου

Πρόεδρος της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος

## Πίνακας περιεχομένων

<b>ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ (Ν. 5142/2024-άρθρο 16)</b> .....	4
<b>Κεφάλαιο Α</b> .....	6
<b>Άρθρο 16 παρ.1 α)</b> .....	6
1. Αιτιολογική Έκθεση .....	7
2. Σε τί αφορούν οι διατάξεις; .....	7
3. Επί ποίων κατασκευών εφαρμόζονται οι διατάξεις; .....	8
4. Ποιά η αλληλεπίδραση του άρ.16 παρ.1 α) Ν.5142/2024 με το άρθρο 98 Ν.4495/2017;.....	8
5. Είναι υποχρεωτική η μονομερής τροποποίηση σύστασης Ο.Ι. δυνάμει του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν.5142/2024 για την ενσωμάτωση / αλλαγής χρήσης ημιπαιθρίων χώρων και εξωστών, του έρκερ συμπεριλαμβανομένου, εν όλω ή εν τμήματι;.....	10
6. Υπό ποιές προϋποθέσεις και με ποιές διατυπώσεις συντελείται η μονομερής τροποποίηση σύστασης του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν 5142/2024; .....	11
7. Είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση σύστασης Ο.Ι. με επίκληση τόσο του άρθρου 98 παρ.7 Ν.4495/2017 όσο και του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν.5142/2024; .....	14
8. Παραδείγματα εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν.5142/2024.....	15
Φορολογικά.....	16
Έλεγχος Νομιμότητας Κτηματολογίου .....	16
<b>Κεφάλαιο Β</b> .....	16
<b>Άρθρο 16 παρ.1 β)</b> .....	16
1. Αιτιολογική Έκθεση .....	17
2. Ορισμός .....	17
3. Απαιτείται η τροποποίηση ή διόρθωση των πράξεων σύστασης και των τίτλων κτήσης εντός της απόκλισης του 2%; .....	17
4. Τί περιλαμβάνει η σχετική διάταξη; .....	18

5. Με ποιες διατυπώσεις συντελείται η μεταβίβαση του άρθρου 16 παρ.1 β) Ν 5142/2024; .....	19
Φορολογικά.....	20
Έλεγχος Νομιμότητας Κτηματολογίου .....	20
<b>Κεφάλαιο Γ.....</b>	<b>21</b>
<b>Άρθρο 16 παρ.2 .....</b>	<b>21</b>
1. Αιτιολογική Έκθεση .....	22
2. Σε τί αφορούν οι διατάξεις .....	23
3. Ποιός προβαίνει μονομερώς στην διόρθωση;.....	23
4. Προϋποθέσεις και διατυπώσεις εφαρμογής της διάταξης για την άρση της ακυρότητας .....	24
5. Διατυπώσεις εφαρμογής της διάταξης για την μονομερή διόρθωση του συμβολαίου..	25
Φορολογικά.....	26
Έλεγχος Νομιμότητας Κτηματολογίου .....	27

## NΟΜΟΘΕΣΙΑ

### Άρθρο 16 Ν.5142/2024

**Δυνατότητα μονομερούς διόρθωσης στοιχείων συμβολαίων - Προϋποθέσεις και επιτρεπτές αποκλίσεις εμβαδομετρήσεων - Άρση ακυρότητας μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος επί μεταγενέστερης υπαγωγής αυθαιρεσιών - Τροποποίηση περ. α) της παρ. 1 άρθρου 82 ν. 4495/2017**

**1.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.

**β)** Σε περιπτώσεις οικοπέδων ή γηπέδων, επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, μετρήσεις με απόκλιση εμβαδού έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στις πράξεις σύστασης μετρήσεις θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η τροποποίηση ή διόρθωση των

πράξεων σύστασης και των τίτλων κτήσης, προκειμένου για τη μεταβίβαση των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ή για τη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών. Η παρούσα εφαρμόζεται και για τις αποκλίσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών και τμημάτων αποκλειστικής χρήσης καθέτων ιδιοκτησιών που δεν υπερβαίνουν το ποσοστό του πρώτου εδαφίου.

γ) Κύριος οριζοντίου ιδιοκτησίας δύναται να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ως προς τη μεταφορά του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε έτερη οριζόντια ιδιοκτησία δικής του κυριότητας, υπό την προϋπόθεση, ότι η έτερη οριζόντια ιδιοκτησία στην οποία μεταφέρεται το δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης βρίσκεται επί της ίδιας οικοδομής και δεν διαθέτει, ήδη, δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ιδίου σκοπού.

*2. Στην περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 82 του ν. 4495/2017 (Α' 167), περί απαγόρευσης δικαιολογησιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις, προστίθενται εδάφια, τρίτο, τέταρτο, πέμπτο και έκτο, και η περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 82, κατόπιν νομοτεχνικών βελτιώσεων, διαμορφώνεται ως εξής:*

«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 εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.

Η ανωτέρω ακυρότητα των μεταβιβάσεων και των συστάσεων εμπράγματος δικαιωμάτων που έχουν πραγματοποιηθεί προ της 1ης.5.2024 αίρεται με μεταγενέστερη υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων, εφόσον αυτή είναι επιτρεπτή, και υπό την προϋπόθεση

σύνταξης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53. Σε περίπτωση που η συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου χρήζει διόρθωσης ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αυτή δύναται να διορθωθεί από τον τελευταίο αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα, μονομερώς, ενεργώντας για λογαριασμό του και για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος, τεκμαιρομένου ότι ο αποκτών ενεργεί δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 235, 223 και 726 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164). Κατά τη σχετική διόρθωση της οικείας πράξης προσαρτώνται μόνον το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του τελευταίου αποκτώντος, το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας της παρ. 3 του άρθρου 53, η βεβαίωση υπαγωγής, το σχεδιάγραμμα της κάτοψης, και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου υποβάλλεται μονομερώς.»

## Κεφάλαιο Α

### Άρθρο 16 παρ.1 α)

1.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 υλαχθεί στις διατάξεις του ν. 4495/2017.



## 1. Αιτιολογική Έκθεση

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση των σχετικών διατάξεων, «η σύνταξη μεταβιβαστικών συμβολαίων έχει καταστεί σήμερα δυσχερής αν δεν προηγηθεί διόρθωση των προηγούμενων συμβολαίων απόκτησης του ακινήτου, ή όταν δεν υπάρχουν ή δεν μεριμνούν οι δικαιούχοι προς τούτο, ή απαιτείται υπογραφή πράξεων τροποποίησης των οριζοντίων ιδιοκτησιών από όλους τους συνιδιοκτήτες των πολυκατοικιών.

Ως εκ τούτου, υφίσταται ανάγκη το ζήτημα να επιλυθεί άμεσα ώστε οι πολίτες να μπορούν να προβούν σε νόμιμες μεταβιβάσεις των ακινήτων τους. Με την προτεινόμενη ρύθμιση το ζήτημα επιλύεται μέσω της δυνατότητας μονομερούς τροποποίησης συμβολαιογραφικών πράξεων οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών (περ α' της παρ. 1), υπό τις ειδικότερα οριζόμενες προϋποθέσεις».

## 2. Σε τί αφορούν οι διατάξεις;

Οι συγκεκριμένες διατάξεις αφορούν στη δυνατότητα **μονομερούς τροποποίησης σύστασης** 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 Δηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53 του Ν. 4495/2017.

ΕΦΑΡΜΟΖΟΝΤΑΙ ΜΟΝΟΝ ΕΠΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	
Τι περιλαμβάνεται	Τι ΔΕΝ περιλαμβάνεται
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Εσφαλμένες εμβαδομετρήσεις</li> <li>✓ Διαμερισματώσεις με όμορες οριζόντιες ιδιοκτησίες</li> <li>✓ Αλλαγή χρήσης / ενσωμάτωση ημιυπαιθρίων χώρων και εξωστών, του έρκερ συμπεριλαμβανομένου, εν όλω ή εν τμήματι</li> <li>✓ Αλλαγή χρήσης / ενσωμάτωση τμημάτων αποκλειστικής χρήσης εν όλω ή εν τμήματι στις διηρημένες ιδιοκτησίες, στις οποίες έχουν αποδοθεί κατά τη σύσταση, στα οποία περιλαμβάνονται και τα παρακολουθήματα (κτίσματα) οριζοντίων ιδιοκτησιών που έχουν αποδοθεί σε αυτές.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Κοινόχρηστοι χώροι</li> <li>✓ Γεωμετρικές μεταβολές σε τμήματα αποκλειστικών χρήσεων ως προς τα εξωτερικά τους όρια, γεωτεμαχίων επί των οποίων έχουν συσταθεί κάθετες ιδιοκτησίες.</li> <li>✓ Οι συνενώσεις / διαιρέσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις.</li> </ul>

### 3. Επί ποίων κατασκευών εφαρμόζονται οι διατάξεις;

Οι συγκεκριμένες διατάξεις εφαρμόζονται επί κατασκευών που υφίστανται νόμιμα ή έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017. Συνεπώς, στις περιπτώσεις υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών σε προηγούμενους νόμους περί τακτοποιήσεων μετά και το Ν.3843/2010, για την εφαρμογή των συγκεκριμένων διατάξεων **απαιτείται η μεταφορά** στο Ν.4495/2017.

### 4. Ποιά η αλληλεπίδραση του άρθ.16 παρ.1 α) Ν.5142/2024 με το άρθρο 98 Ν.4495/2017;

4.1. Η περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν.5142/2024 **δεν καταργεί** μεν ευθέως το άρθρο 98 Ν.4495/2017 όπως ισχύει, παρόλα αυτά, όμως, η περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν.5142/2024 **επικαλύπτει** τις διατάξεις της παρ. 9Α του άρθρου 98 Ν.4495/2017 που αναφέρονται στις προϋποθέσεις και τις διατυπώσεις τροποποίησης σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών.

4.2. Ειδικά για την παρ.9 Α η επικάλυψη αυτή προκύπτει ως ακολούθως:

α) στην περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης ή απομείωσης αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας άλλου ιδιοκτήτη, εφόσον η επέκταση / απομείωση υφίσταται **από κατασκευής** και είναι **σύμφωνη με την άδεια και την πραγματική κατάσταση**, όπως αυτή αποτυπώνεται στην ηλεκτρονική ταυτότητα, η μονομερής τροποποίηση της σύστασης **εναρμονίζει** το περίγραμμα της οριζοντίου με αυτό της άδειας και της πραγματικής κατάστασης, όπερ σημαίνει ότι **ουδέν δικαίωμα θίγεται** έτερης οριζοντίου ιδιοκτησίας,

β) εφόσον η επέκταση / απομείωση υφίσταται **από κατασκευής**, είναι **σύμφωνα με την πραγματική κατάσταση**, όπως αυτή αποτυπώνεται στην ηλεκτρονική ταυτότητα, αλλά όχι σύμφωνα με την άδεια, ήτοι έχει συντελεστεί μέχρι τις 28.7.2011, τότε μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν 4495/2017, ο ιδιοκτήτης της καθεμίας οριζοντίου ιδιοκτησίας μπορεί με μονομερή τροποποίηση της σύστασης να **εναρμονίσει** το περίγραμμα της οριζοντίου με αυτό της υπαγωγής, της ηλεκτρονικής ταυτότητας και της πραγματικής κατάστασης, όπερ σημαίνει ότι **ουδέν δικαίωμα θίγεται** της έτερης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

4.3. Αντιθέτως, στις περιπτώσεις της παρ.9 του άρθρου 98 Ν 4495/2017 που απαιτείται ειδική, απόλυτη πλειοψηφία του όλου ποσοστού συγκυριότητας της συνιδιοκτησίας, ήτοι άνω του 50%, εφαρμόζονται οι προϋποθέσεις και οι διατυπώσεις της παρ.9 του άρθρου 98 ως προς την τροποποίηση της σύστασης.

4.4. Επειδή, για την εφαρμογή της περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν.5142/2024 τίθεται ως προϋπόθεση, μεταξύ άλλων, να μην θίγονται **τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών** του κτιρίου [προϋπόθεση υπό στοιχείο αα)] **ήτοι επί των κοινοχρήστων χώρων**, επισημαίνεται ότι, σε περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης/απομείωσης διηρημένης ιδιοκτησίας επί κοινοχρήστων χώρων, **η τροποποίηση της σύστασης διενεργείται** δυνάμει των οριζομένων στην παρ.7 του άρθρου 98 Ν.4495, όπως ισχύει.

**5. Είναι υποχρεωτική η μονομερής τροποποίηση σύστασης δυνάμει του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν.5142/2024 για την ενσωμάτωση / αλλαγής χρήσης ημιυπαιθρίων χώρων και εξωστών του έρκερ συμπεριλαμβανομένου, εν όλω ή εν τμήματι;**

Η απάντηση είναι **όχι**.

Με την περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν.5142/2024 παρέχεται η **δυνατότητα** της σχετικής μονομερούς τροποποίησης, όσον αφορά στους άνω χώρους και **δεν δημιουργείται σχετική υποχρέωση** προς τούτο. Η μέχρι σήμερα απλή αναφορά στη συμβολαιογραφική πράξη των κλειστών ημιυπαιθρίων χώρων και εξωστών εν όλω ή εν τμήματι, χωρίς να αθροίζεται στο εμβαδόν της οριζοντίου ιδιοκτησίας, παραμένει ως δυνατότητα.

6. Υπό ποιες προϋποθέσεις και με ποιες διατυπώσεις συντελείται η μονομερής τροποποίηση σύστασης του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν 5142/2024;

Α/Α	Προϋποθέσεις	Τεκμηρίωση στο συμβολαιογραφικό έγγραφο
1	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	<p>Ο μηχανικός αναγράφει στην τεχνική περιγραφή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας (ΗΤΑ) ότι η επιφάνεια, το περίγραμμα και η χρήση της οριζοντίου ιδιοκτησίας είναι ταυτόσημη με την άδεια και την πραγματική κατάσταση ή με την υπαγωγή στις διατάξεις Ν 4495/2017 και την πραγματική κατάσταση, συνοδευόμενη, στην τελευταία αυτή περίπτωση από τη κάτοψη με την αποτύπωση των αυθαιρεσιών και την σχετική προβλεπόμενη υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη του αυτού νόμου.</p> <p>Ο μηχανικός αποτυπώνει στην ΗΤΑ την σημερινή κατάσταση και βεβαιώνει στην τεχνική περιγραφή αυτής, ότι έχει δημιουργηθεί από τον χρόνο κατασκευής της οικοδομής.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Σε περίπτωση <b>τμηματικής κατασκευής</b> των ορόφων σε διαφορετικά χρονικά διαστήματα, θεωρείται ως</li> </ul>

		<p><b>χρόνος κατασκευής ο χρόνος υλοποίησης</b> του ορόφου και <b>βεβαιώνεται</b> σχετικώς από τον μηχανικό στην ΗΤΑ. <b>Δεν εμπίπτουν</b> στις διατάξεις του παρόντος υπό την έννοια του «εκ κατασκευής» οι <b>άδειες μικρής κλίμακας</b>.</p> <p>– Ομοίως και στην υλοποίηση του κτιρίου με <b>διαφορετικές άδειες</b>, ως χρόνος κατασκευής λογίζεται ο <b>χρόνος έκδοσης εκάστης αδείας</b> που αφορά τη συγκεκριμένη κατασκευή και <b>βεβαιώνεται</b> από τον μηχανικό στην ΗΤΑ.</p> <p>Σε περίπτωση υπαγωγής στο Ν.4495/2017 όλα τα παραπάνω βεβαιώνονται και στην υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη.</p> <p>Ο συμβολαιογράφος μνημονεύει στην πράξη ότι 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 του</p>
--	--	---

		μηχανικού και βεβαιώνεται από τον τελευταίο και σε περίπτωση υπαγωγής στο Ν.4495/2017 με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη.
<b>2</b>	δεν θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών	Βεβαιώνεται από τον ιδιοκτήτη με σχετική δήλωση στη συμβολαιογραφική πράξη με τη διατύπωση της απλής δήλωσης του συμβαλλόμενου.
<b>3</b>	δεν θίγονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου	Ο μηχανικός βεβαιώνει στην τεχνική περιγραφή της ΗΤΑ ή και στην τεχνική έκθεση της σχετικής υπαγωγής του Ν.4495/2017 ότι δεν θίγονται κοινόχρηστοι χώροι. Τούτο βεβαιώνεται και με δήλωση του ιδιοκτήτη στο σώμα της πράξης με τη διατύπωση της απλής δήλωσης του συμβαλλόμενου.
<b>4</b>	έχει καταβληθεί ο τυχόν οφειλόμενος εκ της μεταβολής φόρος	Υποβάλλεται δήλωση ΦΜΑ στη ΔΟΥ του ακινήτου, η οποία μνημονεύεται στην πράξη σε κάθε περίπτωση, είτε προκύπτει φόρος είτε όχι (αρνητική).
<b>5</b>	υφίστανται νομίμως ή έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017	Προκύπτει από την ΗΤΑ, η οποία μνημονεύεται στη πράξη.

**Συνεπώς, από το περιεχόμενο της πράξης τροποποίησης της παρ. 1 α) του άρ.16 Ν.5142/2024, θα πρέπει να προκύπτει ότι:**

- 1) η σημερινή πραγματική κατάσταση έχει δημιουργηθεί από τον χρόνο κατασκευής της οικοδομής και αποτυπώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή Αυτοτελούς Δημηγμένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53 του Ν.4495/2017
- 2) δεν θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών
- 3) δεν θίγονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου (κοινόχρηστοι χώροι)
- 4) έχει καταβληθεί ο τυχόν οφειλόμενος εκ της μεταβολής φόρος
- 5) υφίστανται νομίμως ή έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017.

**7. Είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση οριζοντίου ιδιοκτησίας με επίκληση τόσο του άρθρου 98 παρ.7 Ν.4495/2017 όσο και του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν.5142/2024;**

Η απάντηση είναι **ναι**.

**Παράδειγμα:**

Διαμέρισμα επιφανείας 100 τ.μ. κατά τη ΣΟΙ. Ο μηχανικός διαπιστώνει τις κάτωθι αυθαιρεσίες που έχουν συντελεστεί εκ κατασκευής:

- Επέκταση στα ΚΧ 2,50 τ.μ.
- Επέκταση στον Η/Χ 8 τ.μ.
- Επέκταση στην όμορη ΟΙ 3 τ.μ.



Ως προς την επέκταση στα ΚΧ εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 98 παρ.7 Ν 4495/2017 με αναφορά στις σχετικές προϋποθέσεις.

Ως προς την επέκταση στην όμορη ΟΙ εφαρμόζονται οι διατάξεις της περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν 5142/2024. Ομοίως, αλλά **όχι υποχρεωτικά**, στον Η/Χ.

Όλα τα παραπάνω σε μία πράξη μονομερούς τροποποίησης ΣΟΙ, με δύο νομικές βάσεις.

## **8. Παραδείγματα εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν.5142/2024**

### **α) Παράδειγμα 1:**

Υπόγεια αποθήκη Υ1, που ανήκει κατά αποκλειστική χρήση, κατά τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, στο Α1 διαμέρισμα του πρώτου ορόφου, καταλαμβάνει από κατασκευής, τμήμα της όμορης αποθήκης Υ2, που ανήκει κατά αποκλειστική χρήση, κατά τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, στο Α2 διαμέρισμα του πρώτου ορόφου.

Ως προς την επέκταση της αποθήκης Υ1 στην όμορη αποθήκη Υ2 εφαρμόζονται οι διατάξεις της περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν.5142/2024, πληρουμένων των προβλεπόμενων, λοιπών, προϋποθέσεων.

### **β) Παράδειγμα 2:**

Διαμέρισμα Ι1 του ισογείου, στο οποίο ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση η όμορη Ρ1 θέση στάθμευσης. Το Ι1 έχει από κατασκευής επεκταθεί σε τμήμα της Ρ1. Ως προς την επέκταση του Ι1 διαμερίσματος στην όμορη Ρ1 θέση στάθμευσης εφαρμόζονται οι διατάξεις της περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν.5142/2024, πληρουμένων των προβλεπόμενων, λοιπών, προϋποθέσεων.

## Φορολογικά

Υποβάλλεται δήλωση ΦΜΑ σε κάθε περίπτωση μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου».

Ειδικά η επέκταση σε ημιυπαίθριο χώρο και σε εξώστη, του έρκερ συμπεριλαμβανομένου, δεν φορολογείται (αρνητική δήλωση). Ομοίως ισχύει και για την ενσωμάτωση αυτών εν όλω ή εν τμήματι στην οριζόντια/κάθετη ιδιοκτησία με τροποποίηση σύστασης κατά το ανωτέρω άρθρο.

## Έλεγχος Νομιμότητας Κτηματολογίου

Ως προς το νομικό έλεγχο των Κτηματολογικών Γραφείων για την καταχώρηση της πράξης μονομερούς τροποποίησης του άρ.16 παρ.1 α) Ν.5142/2024, ισχύουν όσα ορίζονται στο Εγχειρίδιο Νομικού Ελέγχου του Φορέα για την τροποποίηση σύστασης. Ο συμβολαιογράφος προβαίνει στην σύνταξη της μονομερούς τροποποίησης σύστασης δυνάμει του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν. 5142/2024 σύμφωνα με **τα προσκομιζόμενα σε αυτόν στοιχεία και έγγραφα.**

## Κεφάλαιο Β

### Άρθρο 16 παρ.1 β)

*β) Σε περιπτώσεις οικοπέδων ή γηπέδων, επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες, μετρήσεις με απόκλιση εμβαδού έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στις πράξεις σύστασης μετρήσεις θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η τροποποίηση ή διόρθωση των πράξεων σύστασης και των τίτλων κτήσης, προκειμένου για τη μεταβίβαση των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ή για τη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών. Η παρούσα εφαρμόζεται και για τις αποκλίσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών και τμημάτων αποκλειστικής χρήσης καθέτων ιδιοκτησιών που δεν υπερβαίνουν το ποσοστό του πρώτου εδαφίου.*

## 1. Αιτιολογική Έκθεση

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση των σχετικών διατάξεων, «με τις προτεινόμενες διατάξεις της περ. β' της παρ. 2 επιλύεται το χρόνιο πρόβλημα των αποκλίσεων του εμβαδού των οικοπέδων/γηπέδων με πράξεις σύστασης οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών εντός του γενικά αποδεκτού ορίου ανοχής του δύο τοις εκατό (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 ιδιοκτησιών, εφόσον οι αποκλίσεις δεν υπερβαίνουν το ποσοστό του δύο τοις εκατό (2%)».

## 2. Ορισμός

Το ποσοστό 2% αποτελεί **αριθμητική απόκλιση** του εμβαδού της πράξης σύστασης οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας, όπως ισχύει. Συνεπώς, είναι ένα αριθμητικό και μόνο μέγεθος που **συγκρίνεται και αντιστοιχίζεται μόνο με το εμβαδόν της σύστασης** οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας, όπως ισχύει.

## 3. Απαιτείται η τροποποίηση ή διόρθωση των πράξεων σύστασης και των τίτλων κτήσης εντός της απόκλισης του 2%;

Η απάντηση είναι **όχι**. Εντός της απόκλισης του 2% **δεν απαιτείται η τροποποίηση ή διόρθωση** των πράξεων σύστασης και των τίτλων κτήσης.

#### 4. Τί περιλαμβάνει η σχετική διάταξη;

4.1. Η σχετική διάταξη περιλαμβάνει **οποιαδήποτε συνολική** διαφοροποίηση του εμβαδού **προς οποιαδήποτε κατεύθυνση** εντός του 2% πλέον ή έλαττον **σε σχέση με το εμβαδό της σύστασης**, όπως ισχύει, που αφορά:

α) σε οικόπεδα και γήπεδα, επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες,

β) σε κάθετες/οριζόντιες ιδιοκτησίες και στα παρακολουθήματα αυτών

γ) σε αδόμητες επιφάνειες αποκλειστικών χρήσεων οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών.

4.2. Στον υπολογισμό της απόκλισης του 2% **δεν λαμβάνεται υπόψη** η επέκταση σε **ημιυπαίθριο χώρο** και σε **εξώστες**, του **έρκερ** συμπεριλαμβανομένου.

4.3. Στις περιπτώσεις που ισχύει η σχετική απόκλιση, διενεργείται **απευθείας** η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων με την εμβαδομέτρηση που αναγράφεται **στην σύσταση** διηρημένης ιδιοκτησίας όπως ισχύει, κάνοντας ο συμβολαιογράφος **απλή μνεία** στην πράξη για τη νέα μέτρηση, σύμφωνα με τα στοιχεία του Πιστοποιητικού Πληρότητας Κτιρίου / διηρημένης ιδιοκτησίας ή του τοπογραφικού, όπου απαιτείται, ενώ οι φορολογικές υποχρεώσεις εκπληρώνονται στο **μεγαλύτερο** εμβαδό.

Ως προς την ανάγκη διόρθωσης του ΕΝΦΙΑ θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι προβλεπόμενες αποκλίσεις του τελευταίου εδαφίου του άρ.60 παρ.1 β) Ν.5104/2024.

Συνεπώς, τυχόν υπαγωγές στις διατάξεις του Ν 4495/2017 για αυθαιρεσίες εντός των ανωτέρω αποκλίσεων **δεν συνεπάγονται** την τροποποίηση της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών ή την διόρθωση τίτλων.

4.4. Με την σχετική πράξη **δεν επέρχεται καμία αλλαγή** στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

4.4.1. Επισημαίνεται ότι **δεν θα πρέπει να συγχέονται** οι διατάξεις της περ. β) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν.5142/2024, με αυτές των διατάξεων του άρθρου 39 Ν.4495/2017, που ρυθμίζουν **διαφορετικό** αντικείμενο, που αφορά στην έκδοση οικοδομικής άδειας ή αναθεώρηση αυτής.

Συγκεκριμένα:

4.5.1. Το άρθρο 39 Ν.4495/2017 αναφέρεται στην επιτρεπτή απόκλιση (+/- 5% για τα εντός σχεδίου και +/- 10% για τα εκτός σχεδίου) επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013 και σύμφωνα με το οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, για τυχόν απαίτηση αναθεώρησης της οικοδομικής άδειας.

4.5.2. Ομοίως, στις περιπτώσεις γεωτεμαχίων χωρίς κτίσμα ή με κτίσμα χωρίς σύσταση οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, που διαπιστώνεται απόκλιση εμβαδού σε σχέση με τον τίτλο κτήσης, η μεταβίβαση λαμβάνει χώρα με **νεότερη καταμέτρηση**, καταβαλλόμενου του τυχόν οφειλόμενου φόρου στη διαφορά των μέτρων.

## **5. Με ποιες διατυπώσεις συντελείται η μεταβίβαση του άρθρου 16 παρ.1 β) Ν 5142/2024;**

Ο **μηχανικός βεβαιώνει** σε σχέση με την σύσταση, όπως ισχύει, την ύπαρξη της συνολικής απόκλισης εντός του 2% και την αναγράφει στην τεχνική περιγραφή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας. Στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα αναγράφει ο μηχανικός το εμβαδόν που προέκυψε από την μέτρηση.

Ο **συμβολαιογράφος προβαίνει** στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο σύμφωνα με το εμβαδόν της σύστασης, όπως ισχύει, **χωρίς** τροποποίηση αυτής, και αιτείται την καταχώρηση της πράξης στο Κτηματολόγιο σύμφωνα με το εμβαδόν αυτό. Η δήλωση φόρου μεταβίβασης υποβάλλεται για το **μεγαλύτερο** εμβαδόν.

**Παράδειγμα:** Διαμέρισμα κατά τη σύσταση 80 τ.μ. Ο μηχανικός αναγράφει στην ΗΤΑ την τελική επιφάνεια του διαμερίσματος 80,90 τ.μ.

Ο μηχανικός βεβαιώνει σε σχέση με την ισχύουσα σύσταση την ύπαρξη της απόκλισης εντός του 2%. Ο συμβολαιογράφος ελέγχει και εκείνος τη σύσταση, στην οποία αναγράφεται επιφάνεια του διαμερίσματος 80 τ.μ., και υπολογίζει το  $2\% \times 80 \text{ τ.μ.} = 1,6 \text{ τ.μ.}$ . Είναι μέσα στην απόκλιση και προβαίνει απευθείας στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο. Η δήλωση μεταβίβασης φορολογείται για τα 80,90 τ.μ. και καταχωρεί στο κτηματολόγιο τα 80 τ.μ. της σύστασης.

Εάν ο μηχανικός υπαγάγει την επιφάνεια της απόκλισης στις διατάξεις του Ν.4495/2017, τότε ο συμβολαιογράφος περιγράφει την οριζόντια ιδιοκτησία του, όπως είναι στη σύσταση και κάνει μνεία της υπαγωγής κατά τα ειωθότα. Στο κτηματολόγιο καταχωρείται το εμβαδόν της σύστασης, δηλαδή τα 80 τ.μ. και φορολογικά υποβάλλεται δήλωση ΦΜΑ για τα 80,90 τ.μ.

### Φορολογικά

Υποβάλλεται μέσω My Property δήλωση ΦΜΑ για τη μεταβίβαση, στο μεγαλύτερο εμβαδό. Καμία άλλη δήλωση ΦΜΑ δεν υποβάλλεται, καθώς δεν συντάσσεται πράξη τροποποίησης σύστασης οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών.

### Έλεγχος Νομιμότητας Κτηματολογίου

Η συνδρομή των προϋποθέσεων εφαρμογής του άρθρου 16 παρ.1 β) Ν.5142/2024 προκύπτει από τα **προσκομιζόμενα στον συμβολαιογράφο στοιχεία και έγγραφα** (ενδεικτικά ΗΤΑ), ο οποίος προβαίνει στην μεταβιβαστική πράξη.

Κατά τα λοιπά, ως προς το νομικό έλεγχο των Κτηματολογικών Γραφείων για την καταχώρηση της μεταβιβαστικής πράξης ισχύουν όσα ορίζονται στο Εγχειρίδιο Νομικού Ελέγχου του Φορέα για την προς καταχώρηση σχετική πράξη και η καταχώρηση αυτής στο κτηματολογικό φύλλο γίνεται με το εμβαδόν που αναγράφεται ήδη σε αυτό.

## Κεφάλαιο Γ

### Άρθρο 16 παρ.2

2. Στην περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 82 του ν. 4495/2017 (Α' 167), περί απαγόρευσης δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις, προστίθενται εδάφια, τρίτο, τέταρτο, πέμπτο και έκτο, και η περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 82, κατόπιν νομοτεχνικών βελτιώσεων, διαμορφώνεται ως εξής:

«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 εμπίπτουν και τα ακίνητα τα οποία εισφέρονται σε εταιρεία.

Η ανωτέρω ακυρότητα των μεταβιβάσεων και των συστάσεων εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν πραγματοποιηθεί προ της 1ης.5.2024 αίρεται με μεταγενέστερη υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων, εφόσον αυτή είναι επιτρεπτή, και υπό την προϋπόθεση σύνταξης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53. Σε περίπτωση που η συμβολαιογραφική πράξη που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου χρήζει διόρθωσης ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αυτή δύναται να διορθωθεί από τον τελευταίο αποκτώντα το εμπράγματο δικαίωμα, μονομερώς, ενεργώντας για λογαριασμό του και για λογαριασμό του μεταβιβάζοντος, τεκμαιρομένου ότι ο αποκτών ενεργεί δυνάμει των διατάξεων των άρθρων 235, 223 και 726 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164). Κατά τη σχετική διόρθωση της οικείας πράξης προσαρτώνται μόνον το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του τελευταίου αποκτώντος, το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας της παρ. 3 του άρθρου 53, η βεβαίωση υπαγωγής, το σχεδιάγραμμα της κάτοψης, και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου υποβάλλεται μονομερώς.»

## 1. Αιτιολογική Έκθεση

Σύμφωνα με την αιτιολογική έκθεση της σχετικής διάταξης «από την έναρξη εφαρμογής της υπαγωγής αυθαιρέτων από εξουσιοδοτημένο μηχανικό, διαπιστώνονται παραλείψεις στην υπαγωγή που είχε λάβει χώρα κατά το παρελθόν, που εντοπίζονται μεταγενέστερα από τους μηχανικούς κατά τη σχετική αυτοψία τους ενόψει 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 να προσέλθουν είτε λόγω αδυναμίας συλλογής των απαραίτητων για την επανάληψη πιστοποιητικών και εγγράφων. Παράλληλα ήδη παγιώνεται νομολογία, με την οποία αμφισβητείται η ακυρότητα των συμβολαιογραφικών πράξεων κατά παράβαση του άρθρου 82 του ν. 4495/2017 (Α' 167). Ενδεικτικά προς τούτο αναφέρονται η υπ' αρ. 1626/2018 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Πειραιώς (Τακτική Διαδικασία), η υπ' αρ. 152/2020 απόφαση του Εφετείου Πειραιώς (Τακτική Διαδικασία) και η υπ' αρ. 6368/2022 απόφαση του Μονομελούς Πρωτοδικείου Θεσσαλονίκης (Εκουσία Δικαιοδοσία). Κεντρική φιλοσοφία των ν. 4014/2011 (Α' 209), 4178/2013 (Α' 174) και 4495/2017 (Α' 167) είναι να τερματιστεί η διαιώνιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης - κυρίως - διά των μεταβιβάσεων με ορόσημο την 28η.7.2011. Σκοπός των συγκεκριμένων νόμων ήταν και είναι διαχρονικά η δημιουργία αφενός ενός πλέγματος διατάξεων καταγραφής και τακτοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων και αφετέρου ενός συστήματος αποτροπής δημιουργίας νέας γενιάς αυθαιρέτων που ολοκληρώνεται με την ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου / διηρημένης ιδιοκτησίας. Ο εντολέας μπορεί να υπογράψει τη σχετική υπεύθυνη δήλωση για την υπαγωγή του ακινήτου του στις εκάστοτε ανωτέρω διατάξεις, όμως, αναμφίβολα δεν διαθέτει τις απαραίτητες επιστημονικές γνώσεις για να αξιολογήσει την υπαγωγή του μηχανικού είτε ως προς τη διαδικασία είτε ως προς την ουσία της. Συνεπώς, καθίσταται αναγκαίο, για τις περιπτώσεις των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων που υπήχθησαν στις διατάξεις των ν. 4014/2011, 4178/2013 και 4495/2017 ελλιπώς ή εσφαλμένως είτε δεν



υπήχθησαν καθόλου και εν συνεχεία μεταβιβάστηκαν με συμβολαιογραφική πράξη, η ακυρότητα της τελευταίας να θεραπεύεται με την εκ των υστέρων ορθή υπαγωγή τους στις διατάξεις του παρόντος.

Με τον τρόπο αυτό εξυπηρετείται ο πάγιος σκοπός των ανωτέρω διατάξεων χωρίς να προκαλείται ακυρότητα των συμβολαιογραφικών πράξεων, με τις ανωτέρω αναφερόμενες δυσμενείς για τους συναλλασσόμενους συνέπειες».

## **2. Σε τί αφορούν οι διατάξεις**

Οι διατάξεις της παρ.2 του άρθρου 16, οι οποίες τροποποιούν την περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 82 Ν.4495/2017, **αφορούν στην άρση της ακυρότητας** των μεταβιβάσεων και των συστάσεων εμπράγματων δικαιωμάτων που έχουν πραγματοποιηθεί **προ της 1ης.5.2024** με **μεταγενέστερη υπαγωγή** στις διατάξεις του Ν.4495/2017 και υπό την προϋπόθεση σύνταξης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή Αυτοτελούς Δημηρμένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53, των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί προ των ανωτέρω πράξεων.

<p><b>Αυτονόητο είναι</b> ότι για πράξεις που έχουν υπογραφεί <b>μετά την 1η.5.2024</b> ακολουθείται η διαδικασία της <b>επανάληψης</b> του συμβολαίου.</p>
---

Παράλληλα, παρέχεται η δυνατότητα της **διόρθωσης της τελευταίας** συμβολαιογραφικής πράξης που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 82 Ν.4495/2027 και **εφόσον χρήζει διόρθωσης** ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, αυτή δύναται να διορθωθεί μονομερώς.

## **3. Ποιος προβαίνει μονομερώς στην διόρθωση;**

Στην μονομερή διόρθωση **της τελευταίας** συμβολαιογραφικής πράξης που καταρτίστηκε κατά παράβαση του πρώτου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 82 Ν.4495/2027, προβαίνει ο **τελευταίος αποκτών** το εμπράγματο δικαίωμα, με την προσάρτηση **συγκεκριμένων και περιοριστικά αναφερομένων** στη διάταξη εγγράφων.

Η μονομερής διόρθωση του συμβολαίου **δεν απαιτείται** εφόσον εφαρμόζεται η απόκλιση του 2% της παρ.1 β) του άρθρου 16 Ν.5142/2024.



#### **Επισήμανση:**

Σε περίπτωση που πέραν της διόρθωσης του συμβολαίου απαιτείται **και** τροποποίηση σύστασης, η σειρά των ενεργειών είναι:

- ορθή υπαγωγή,
- διόρθωση πράξης,
- τροποποίηση σύστασης.

#### **4. Προϋποθέσεις και διατυπώσεις εφαρμογής της διάταξης για την άρση της ακυρότητας**

(1) Υπαρξη μεταβίβασης ή σύστασης 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. Ήτοι τις περιπτώσεις που αφορούν σε αυθαίρετη υπέρβαση δόμησης, κάλυψης, ύψους και αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Τα ίδια ως άνω εφαρμόζονται και στην περίπτωση της εισφοράς ακινήτου.

(2) Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος, πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί **προ της 1ης.5.2024.**

- (3) Μεταγενέστερη υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4495/2017 των αυθαιρεσιών ή των ανωτέρω πολεοδομικών παραβάσεων που είχαν εγκατασταθεί ή εκτελεστεί προ της σχετικής πράξης.

Σημειώνεται ότι, ως μεταγενέστερη υπαγωγή για την εφαρμογή της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 82 του Ν.4495/2017 όπως τροποποιήθηκε με την παρ.2 του άρθρου 16 Ν.5142/2024 **δεν νοείται απαραίτητα νέα δήλωση υπαγωγής.**

- (4) Η μεταγενέστερη υπαγωγή θα πρέπει να είναι επιτρεπτή,
- (5) Θα πρέπει να συνταχθεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή Αυτοτελούς Δημηρμένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53.

#### **5. Διατυπώσεις εφαρμογής της διάταξης για την μονομερή διόρθωση του συμβολαίου**

- ✓ Η διόρθωση αφορά στην **τελευταία μόνο πράξη** μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος, ακόμα κι αν είχαν προηγηθεί και άλλες πράξεις με αυθαιρεσίες ή πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 1α ή της παραγράφου 1β του άρθρου 81 ή των περιπτώσεων β), γ), δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 81 Ν.4495/2017, που δεν είχαν υπαχθεί σε οιοδήποτε νόμο περί τακτοποιήσεων, και έπασχαν ακυρότητας σύμφωνα με τις τότε ισχύουσες διατάξεις (συμπεριλαμβανομένων διανομών, ανταλλαγών, συστάσεων διηρημένων ιδιοκτησιών ή τροποποιήσεων αυτών).
- ✓ Η **διόρθωση γίνεται μονομερώς**, με ρητή εκ του νόμου παρεχόμενη πληρεξουσιότητα, **από τον τελευταίο και μόνο αποκτώντα.**

Ειδικά ως προς την πληρεξουσιότητα δύναται να αναγράφεται στη μονομερή πράξη διόρθωσης:

*[...] εμφανίστηκε ο ΑΒ [...], ο οποίος δήλωσε ότι ενεργεί στην παρούσα πράξη μου δυνάμει της παρ.2 του άρθρου 16 Ν.5142/2024 (Α'158), με την οποία τροποποιήθηκε η περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 82 Ν.4495/2017.*

*Ήδη σήμερα με την παρούσα πράξη μου ο ΑΒ προβαίνει μονομερώς στην διόρθωση του ως άνω υπ' αριθ. 1234/01.01.2020 συμβολαίου πώλησης του συμβολαιογράφου Αθηνών ΓΔ [...]*

- ✓ Κατά την διόρθωση της σχετικής πράξης προσαρτώνται μόνον τα κάτωθι έγγραφα:
  - το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του τελευταίου αποκτώντος,
  - το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας της παρ. 3 του άρθρου 53,
  - η βεβαίωση υπαγωγής,
  - το σχεδιάγραμμα της κάτοψης,
  - το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος.
  - τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου, η οποία υποβάλλεται μονομερώς.

### **Φορολογικά**

Υποβάλλεται δήλωση φόρου αντίστοιχη με το είδος της πράξης που διορθώνεται μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου». Ειδικά στις περιπτώσεις πράξεων σύστασης / τροποποίησης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών καθώς και διανομών και ανταλλαγών υποβάλλεται δήλωση ΦΜΑ μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου». Στην περίπτωση της σύνθετης συμβολαιογραφικής πράξης, που περιλαμβάνει διόρθωση και τροποποίηση σύστασης, απαιτείται η υποβολή δύο (2) δηλώσεων ΦΜΑ (για τη διόρθωση και την τροποποίηση) για ό,τι απαιτείται, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα ανωτέρω.

Ο συμβολαιογράφος προβαίνει στην σύνταξη της μονομερούς διόρθωσης κατ' εφαρμογή της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 82 του Ν.4495/2017 όπως τροποποιήθηκε με την παρ.2 του άρθρου 16 Ν.5142/2024 σύμφωνα με **τα προσκομιζόμενα σε αυτόν στοιχεία και έγγραφα.**

Ως προς το νομικό έλεγχο των Κτηματολογικών Γραφείων για την καταχώρηση της διόρθωσης της σχετικής πράξης ισχύουν όσα κατ' αρχάς ορίζονται στο Εγχειρίδιο Νομικού Ελέγχου του Φορέα για την σχετική πράξη **με την διαφοροποίηση** ότι υφίσταται **μόνον ένα συμβαλλόμενο μέρος, ήτοι ο τελευταίος αποκτών.** Αυτό σημαίνει ότι στην αίτηση καταχώρησης, στην περίληψη και στην φόρμα καταχώρησης, καταχωρείται **μόνον το πρόσωπο του τελευταίου αποκτώντος, χωρίς να αναγράφονται τα στοιχεία του αντισυμβαλλόμενου του συμβολαίου που διορθώνεται.** Επίσης, η μονομερής πράξη διόρθωσης συντάσσεται με **μοναδικά** προσαρτώμενα έγγραφα αυτά που ορίζονται στην περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 82 του Ν.4495/2017, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.2 του άρθρου 16 Ν.5142/2024, ήτοι:

- το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του τελευταίου αποκτώντος,
- το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Δηρημένης Ιδιοκτησίας της παρ. 3 του άρθρου 53,
- την βεβαίωση υπαγωγής,
- το σχεδιάγραμμα της κάτοψης,
- το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος.
- την τυχόν απαιτούμενη δήλωση φόρου