



ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΕΣ ΣΕ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Τακτοποιήσεις κοινόχρηστων χώρων μόνο με ομοφωνία των ενοίκων

Τι προβλέπει η απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας ■ Σε περίπτωση που δεν υπάρχει κανονισμός πολυκατοικίας, έστω και ένας ιδιοκτήτης να διαφωνεί, θα μπλοκάρει οποιαδήποτε διαδικασία

ΤΗΣ ΜΙΝΑΣ ΜΟΥΣΤΑΚΑ

«Ο δληγό» για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών σε κοινόχρηστους χώρους πολυκατοικιών αποτελεί η πολύ σημαντική απόφαση που φέρει τη σφραγίδα της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας. Επί της ουσίας οι ανώτατοι δικαστές δέχονται με την απόφασή τους ότι σε περίπτωση που δεν υπάρχει κανονισμός πολυκατοικίας, έστω και ένας ιδιοκτήτης να διαφωνεί με την τακτοποίηση αυθαίρετης κατασκευής, αυτό αρκεί για να μπλοκάρει οποιαδήποτε διαδικασία. Αντίθετα, όπως επισημαίνουν νομικές πηγές, όταν υπάρχει κανονισμός, υπερισχύει και συνήθως οι διαδικασίες τακτοποίησης μπορούν να γίνουν με την πλειοψηφική ψήφο, δηλαδή το 51% των ιδιοκτητών.

Συγκεκριμένα, η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας έκρινε ότι τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών σε κοινόχρηστους χώρους πολυκατοικιών (πιλοτί κ.λπ.), σύμφωνα με τις προβλέψεις του Νόμου 4178/2013, δεν μπορεί να γίνει σε περίπτωση έλλειψης κανονισμού οροφοκτησίας, εφόσον διατυπωθούν αντιρρήσεις από οποιονδήποτε, κρίνοντας παράλληλα ότι η σχετική νομοθετική πρόβλεψη είναι ανεφάρμοστη, καθώς προσκρούει στα άρθρα 17 και 24 του Συντάγματος

που προστατεύουν την ιδιοκτησία και το περιβάλλον.

Πλειοψηφία

Η υπόθεση έφτασε στην Ολομέλεια των ανώτατων δικαστών, με παραπομπή από το Ε. Τμήμα του ΣτΕ, ώστε να κριθεί τότε η νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών σε κοινόχρηστους χώρους με τη συναίνεση των ιδιοκτητών είναι ανεκτί από το Σύνταγμα και τότε μία τέτοια κίνηση ενδεχομένως μπορεί να επηρεάσει δυσμενώς την ποιότητα της ζωής των κατοίκων, ιδίως εκείνων που έχουν τηρήσει πιστά τον νόμο και δεν έχουν παρανομήσει.

Αφορμή αποτέλεσε υπόθεση με αυθαίρετες κατασκευές που είχαν γίνει στους ελεύθερους ανοικτούς κοινόχρηστους - κοινόκτητους χώρους του ισογείου πολυκατοικίας (πιλοτί και τμήμα του οικοπέδου) στην περιοχή του Δήμου Παπάγου - Χολαργού.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα δεδομένα, η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόεδρο την Ευαγγελία Νίκα και εισηγητή τον σύμβουλο Επικρατείας Δημήτρη Βασιλειάδη, έκρινε (απόφαση 1616/2025) ότι «σε περίπτωση έλλειψης κανονισμού οροφοκτησίας η διάταξη (άρθρο 11 παρ. 1 περ. δ'

του Ν. 4178/2013) που προβλέπει την υποβολή αίτησης από συνιδιοκτήτη με βάση την πλειοψηφία των ποσοστών συνιδιοκτησίας για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων σε κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής, αποσκοπεί μόνο στη διευκόλυνση των ενδιαφερομένων και την πλήρη καταγραφή και αντιμετώπιση των αυθαίρετων, χωρίς πάντως να θίγεται το δικαίωμα ιδιοκτησίας των λοιπών συνιδιοκτητών».

Επομένως, προσθέτουν οι σύμβουλοι Επικρατείας, η τακτοποίηση αυθαίρετων επί κοινόχρηστων χώρων ακινήτου, σύμφωνα με τον Ν. 4178/2013 για την αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης, δεν μπορεί να γίνει εφόσον διατυπωθούν αντιρρήσεις από οποιονδήποτε συνιδιοκτήτη.

Ακόμη, επισημαίνεται στην απόφαση της Ολομέλειας του ΣτΕ ότι «η διάταξη του άρθρου 11, παράγραφος 1 του Νόμου 4178/2013 κατά το μέρος που επιτρέπει την υποβολή αίτησης από συνιδιοκτήτη που κατέχει ή συγκεντρώνει την πλειοψηφία των ποσοστών συνιδιοκτησίας για την υπαγωγή στις διατάξεις του εν λόγω νόμου, αυθαίρετων κατασκευών επί κοινόχρηστων χώρων ακινήτων, στα οποία έχει συσταθεί οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία, προσκρούει στα άρθρα 17 και 24 παράγραφος 2 του Συντάγματος και είναι ανεφάρμοστη».



► Μπλόκο στην τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών σε κοινόχρηστους χώρους πολυκατοικιών αν διατυπωθούν αντιρρήσεις