

Απόφαση Ολομέλειας ΣτΕ 1616/2025 – Κρίσιμη ερμηνεία για τη δυνατότητα τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών σε κοινόχρηστους χώρους

Η Ολομέλεια του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την υπ' αριθμ. 1616/2025 απόφασή της, έκρινε ότι **δεν είναι δυνατή η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων σε κοινόκτητους ή κοινόχρηστους χώρους πολυκατοικίας με βάση την πλειοψηφία των συνιδιοκτητών** (κατά το άρθρο 11 παρ. 1 περ. δ' υποπερ. ι' του ν. 4178/2013), **εφόσον διατυπωθούν αντιρρήσεις από συνιδιοκτήτη** και δεν υφίσταται κανονισμός οροφωκτησίας που να ρυθμίζει διαφορετικά το σχετικό δικαίωμα.

Σύμφωνα με το ΣτΕ, η επίμαχη διάταξη του ν. 4178/2013 πρέπει να ερμηνεύεται σε συμφωνία με τα άρθρα 17 και 24 του Συντάγματος, και τις λοιπές διατάξεις της νομοθεσίας που αφορούν τα εμπράγματα δικαιώματα, ώστε να μην θίγονται εμπράγματα δικαιώματα των συνιδιοκτητών που προστατεύονται από το ιδιωτικό δίκαιο.

Κύρια σημεία της απόφασης:

- Δεν αρκεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατά τον ν. 4178/2013 όταν έχει εκφραστεί αντίρρηση έστω και ενός συνιδιοκτήτη σχετικά με κατασκευές ή χρήσεις σε κοινόχρηστους χώρους.
- Οι αρμόδιες υπηρεσίες δόμησης (ΥΔΟΜ, ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) οφείλουν να απορρίπτουν ή να ακυρώνουν τέτοιες αιτήσεις υπαγωγής ή και να ανακαλούν τις σχετικές πράξεις εάν η αίτηση έχει περαιωθεί.
- Το δικαίωμα συνιδιοκτησίας επί των κοινόχρηστων χώρων δεν μπορεί να αλλοιωθεί μέσω της διοικητικής διαδικασίας «τακτοποίησης» εφόσον υπάρχει αντίρρηση συνιδιοκτήτη.
- Το ζήτημα της έκτασης των δικαιωμάτων των συνιδιοκτητών επί των κοινοχρήστων μερών ανήκει στα πολιτικά δικαστήρια.

Με βάση τα ανωτέρω, θεωρούμε ότι το σκεπτικό της απόφασης, το οποίο ερμηνεύει το άρθρο 11 παρ. 1 περ. δ' του ν. 4178/2013, θα εφαρμοστεί αναλόγως και επί του άρθρου 98 παρ. 9 του ν. 4495/2017, δηλαδή στο ισχύον πλαίσιο τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών. Συνεπώς, η αντίστοιχη διάταξη του ν. 4495/2017 πρέπει να ερμηνεύεται με τον ίδιο τρόπο: ελλείπει κανονισμού οροφωκτησίας, η νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών σε κοινόχρηστους χώρους είναι επιτρεπτή μόνον εφόσον δεν προβάλλεται αντίρρηση από συνιδιοκτήτη.

Η απόφαση αναδεικνύει την ανάγκη διατήρησης μιας θεμελιώδους ισορροπίας μεταξύ, αφενός, της πολεοδομικής τακτοποίησης, η οποία εξυπηρετεί σκοπούς δημοσίου συμφέροντος, όπως η καταγραφή και ο ορθολογικός έλεγχος της αυθαίρετης δόμησης, και, αφετέρου, της προστασίας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων των συνιδιοκτητών επί των κοινόχρηστων χώρων, ως ειδικής εκδήλωσης της συνταγματικής εγγύησης προστασίας της ιδιοκτησίας. Η νομολογιακή αυτή προσέγγιση ενισχύει τη συνοχή της έννομης τάξης, διασφαλίζοντας ότι οι διοικητικοί μηχανισμοί πολεοδομικής τακτοποίησης θα λειτουργούν σε αρμονία με τις αρχές του ιδιωτικού δικαίου και τις συνταγματικές εγγυήσεις προστασίας της ιδιοκτησίας.

Η υπόθεση χειρίστηκε με επιτυχία ενώπιον της Ολομέλειας του ΣτΕ ο Αριστείδης Γουλανδρής, Εταίρος στην Tsibanoulis & Partners Law Firm, σε συνεργασία με τον Καθηγητή Σπυρίδωνα Βλαχόπουλο (Δημόσιο Δίκαιο).

Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να επικοινωνήσετε με τον Αριστείδη Γουλανδρή της Tsibanoulis & Partners Law Firm.