

Γ Ν Ω Μ Ο Δ Ο Τ Ι Κ Ο Σ Η Μ Ε Ι Ω Μ Α

Από τον Ιατρικό Σύλλογο Ηρακλείου μου τέθηκε προς διερεύνηση τα εξής δύο θέματα :

α) η έννοια της αποκλειστικής χρήσης κοινόχρηστου WC πολυκατοικίας , όπου πρόκειται να λειτουργήσει ιδιωτικό ιατρείο και

β) αν το WC πρέπει να βρίσκεται σε ενιαίο χώρο με το χώρο αναμονής και το εξεταστήριο ,

αμφότερα αναφορικά με τις διατάξεις του ΠΔ 84/2001, όπως αυτό σήμερα ισχύει.

Σχετικά :

1) ΠΔ 84/2001 (ΦΕΚ Α'70/10.4.2001) «Όροι, προϋποθέσεις, διαδικασία και προδιαγραφές για την ίδρυση και λειτουργία Ιδιωτικών Φορέων Παροχής Υπηρεσιών Πρωτοβάθμιας Φροντίδας Υγείας (Π.Φ.Υ.).

2) ΥΑ Υ3β/Γ.Π./οικ.24948/ΦΕΚ Β 713/13-03-2012 Αρ. 4 παρ. 2 εδ. ε

Το ΠΔ 84/2001 στο Παράρτημα Α Τεχνικές Προδιαγραφές παρ. 5 , περιλαμβάνει πίνακα μετρικών στοιχείων , σχετικά με την αδειοδότηση ιδιωτικών ιατρείων. Συγκεκριμένα :

ΙΑΤΡΕΙΟ (επιφάνεια) : 10 τμ

- Γραφείο Ιατρού (ελάχιστη διάσταση)= 2,80 μέτρα

- Εξεταστήριο(ελάχιστη διάσταση)= 2,00 μέτρα

ΧΩΡΟΣ ΑΝΑΜΟΝΗΣ(επιφάνεια)= 8,00 τμ (ελάχιστη διάσταση)= 2,50 τμ

W.C.(επιφάνεια)= 1,50 τμ (ελάχιστη διάσταση)= 0,90 τμ

Ενώ ως διευκρινιστικές παρατηρήσεις αναφέρει ότι ο χώρος μπορεί να είναι ενιαίος ή διαχωρισμένος σε γραφείο γιατρού και εξεταστήριο που επικοινωνούν άμεσα , ενώ επισημαίνεται ότι σε αυτές τις διαστάσεις μπορεί να περιλαμβάνεται και γραμματεία. Τέλος , όλοι οι χώροι αυτοί , χαρακτηρίζονται ως ΧΚΧ , δλδ Χώροι Κύριας Χρήσης.

Κατά το Ν 4067/2012 (ΝΕΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ) Αρ.2 παρ 95 & 96:

95. **Χώροι κύριας χρήσης** των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι σε κτίρια κατοικίας τα υπνοδωμάτια, οι χώροι διημέρευσης, οι κουζίνες, τα γραφεία. Οι χώροι κύριας χρήσης έχουν για τα κτίρια που κατασκευάζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,65 μ..

96.**Χώροι βοηθητικής χρήσης** είναι χώροι που δεν προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου και την παραμονή των χρηστών του σε αυτούς, όπως είναι χώροι κυκλοφορίας, διάδρομοι, προθάλαμοι, κλιμακοστάσια, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, κτίρια παραμονής ζώων.

Από το συνδυασμό λοιπόν του Παραρτήματος Α του ΠΔ και των ως άνω διατάξεων του Ν 4067/2012 προκύπτουν τα εξής :

- Ότι δίνεται η δυνατότητα στον ενδιαφερόμενο ιδιώτη ιατρό να επιλέξει ως χώρο λειτουργίας του ιατρείου του , ένα χώρο που μπορεί να είναι ενιαίος ή και διαχωρισμένος , με μόνη προϋπόθεση ότι οι διαστάσεις είτε του ενιαίου είτε των επί μέρους (διαχωρισμένων) χώρων του να ανταποκρίνονται στα ελάχιστα μετρικά στοιχεία όπως αυτά καθορίζονται από το ΠΔ 84/2001. Σε περίπτωση δηλαδή που ένας χώρος , που πληρεί τις μετρικές προδιαγραφές του ΠΔ 84/2001 , είναι αδιάφορο , εάν οι επί μέρους χώροι που διαμορφώνονται είναι ενιαίοι ή διαχωρισμένοι , και πρέπει να λάβει τη σχετική άδεια λειτουργίας ως ιδιωτικό ιατρείο.

- Ότι ο χώρος του WC , δε συνιστά Χώρο Κύριας Χρήσης , αλλά χώρο Βοηθητικής Χρήσης

Εδώ χρήζει αναφοράς η ΥΑ με αριθμό Υ3β/Γ.Π./οικ.24948 Καθορισμός δικαιολογητικών, διαδικασίας, όρων και προϋποθέσεων για τη χορήγηση βεβαίωσης λειτουργίας των ιατρείων, πολυιατρείων, οδοντιατρείων και πολυοδοντιατρείων , η οποία αναφέρει στο Άρ. 4 (Δικαιολογητικά για τη λειτουργία ιδιωτικού ιατρείου – Οδοντιατρείου) παρ. 2 .εδ. ε ότι :

Διάγραμμα κάτοψης του διατιθεμένου χώρου κλίμακας 1/50, σε δύο αντίγραφα με τις διαστάσεις των χώρων και την επεξήγηση του προορισμού τους, θεωρημένο από διπλωματούχο πολιτικό μηχανικό, ή αρχιτέκτονα, ο οποίος βεβαιώνει ότι οι χρησιμοποιούμενοι χώροι είναι κύριας χρήσης και πιστοποιεί ότι πληρούνται οι τεχνικές προδιαγραφές, όπως αυτές ορίζονται στο παράρτημα Α του Π.Δ. 84/2001 (ΧΚΧ, ή ΧΚΧ*, ή ΧΧ**, όπως απαιτείται από το παράρτημα Α) καθώς και ότι οι φορείς λειτουργούν υποχρεωτικά μέσα στο ίδιο κτίριο ή σε συνεχόμενα κτίρια και σε χώρους αποκλειστικής χρήσης.

Με την εν λόγω Υπουργική Απόφαση έχει θεσπιστεί επομένως ως προϋπόθεση για την αδειοδότηση λειτουργίας ιδιωτικών ιατρείων, μεταξύ άλλων και η αποκλειστική χρήση των χώρων του ιδιωτικού φορέα.

Έννοια αποκλειστικής χρήσης

Σχετικά με την έννοια της αποκλειστικής χρήσης κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις χρήζουν αναφοράς τα κάτωθι :

Με τη σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας επί οικοπέδου, όπως συνάγεται από τα άρθρα 1002, 1117 του Α.Κ. και από τις διατάξεις του ν.3741/1929, ιδρύεται χωριστή και αποκλειστική κυριότητα επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου αυτής, με αναγκαστική συγκυριότητα της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου.

Η αναγκαστική αυτή συγκυριότητα επί του οικοπέδου αποκτάται αυτοδίκαια, κατ' ανάλογη μερίδα και επί των μερών του όλου ακινήτου, που χρησιμεύουν στην κοινή χρήση όλων των οροφοκτητών. Δηλαδή, οποιοδήποτε μέρος του όλου ακινήτου (οικοπέδου και κτίσματος), που δεν ορίστηκε με τον τίτλο σύστασης της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ότι αποτελεί αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας κάποιου συνιδιοκτήτη, υπάγεται στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας και θεωρείται

κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται το έδαφος, οι αυλές, οι θεμελιώσεις, η πυλωτή, η ταράτσα (δώμα) κ.λ.π.

Με συμφωνία όμως όλων των συνιδιοκτητών, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που μεταγράφεται, μπορεί, σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 13 του ν.3741/1929, να παραχωρηθεί η χρήση των χώρων αυτών αποκλειστικά σε έναν ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος, αλλά μόνο της οικοδομής στην οποία υπάρχουν οι χώροι αυτοί.

Ο περιορισμός της χρήσης των χώρων αυτών από τους λοιπούς ιδιοκτήτες έχει απλώς το χαρακτήρα δουλείας σύμφωνα με την παράγραφο 3 του Αρθρου 13 του ν.3741/29, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία με την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 του Α.Κ., δεδομένου ότι χωρίς ποσοστό συμμετοχής επί του οικοπέδου, δεν μπορούν να υπάρξουν ως ανεξάρτητες ιδιοκτησίες και επομένως να πάρουν χαρακτήρα «δουλεύοντας» ακινήτου, όπως προϋποθέτει η έννοια της πραγματικής δουλείας.

Συνεπώς, οι χώροι αυτοί δεν μπορούν να μεταβιβαστούν μόνοι τους, αλλά αποτελούν πάντοτε παρακολούθημα ή αναπόσπαστο μέρος μιας οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας προς ωφέλεια του εκάστοτε κυρίου αυτής.

Επίσης, από το συνδυασμό των παραπάνω διατάξεων, προκύπτει ότι οι συνιδιοκτήτες μπορούν **με συμβολαιογραφικώς καταρτιζόμενη σύμβαση, που υπόκειται σε μεταγραφή,** να ρυθμίσουν τη χρήση κοινοκτήτου και κοινοχρήστου πράγματος, όπως επιθυμούν, στο πλαίσιο δε αυτής της ρύθμισης δεν αποκλείεται η επιφύλαξη της χρήσης κοινοχρήστου χώρου αποκλειστικώς υπέρ κάποιου ή κάποιων από αυτούς, με την έννοια ότι οι λοιποί συνιδιοκτήτες θα αποκλείονται της σύγκλησης του κατ' αρχήν προορισθέντος ως κοινοχρήστου χώρου (αρθρ.7 παρ.2 Ν. 3741/1929) (ΑΠ 374/2003, 1305/2002).

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1192 και 1193 ΑΚ, οι μεταγραφτέες πράξεις επί ακινήτων, μεταγράφονται στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου. Μεταγραφή είναι η εγγραφή σε δημόσια βιβλία, που καλούνται βιβλία μεταγραφών, από τον αρμόδιο δημόσιο λειτουργό, των πράξεων που επιφέρουν μεταβολή, ήτοι (σύσταση, μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση) των εμπράγματων σχέσεων αναφορικά με ακίνητα. Ο κατάλογος των πράξεων που πρέπει να μεταγράφονται, δηλαδή των πράξεων, για τις οποίες ο νόμος ανάγει την μεταγραφή σε αίρεση δικαίου για να επέλθουν τα εμπράγματα αποτελέσματα τους, είναι περιοριστικός. Έτσι, μόνον οι πράξεις που αναφέρονται στις ΑΚ 1192, 1193 υπόκεινται σε μεταγραφή. Η ιδιωτική βούληση δεν μπορεί να προβλέψει ή ν' αποκλείσει την μεταγραφή για μια πράξη. Η μεταγραφή ορισμένων πράξεων μπορεί να επιβάλλεται και από ειδικούς νόμους, όπως από τη νομοθεσία για την οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία. Ειδικότερα, στο άρθρο 13 του ν. 3741/1929 «Περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους», ο οποίος διατηρήθηκε σε ισχύ και μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικος, με το άρθρο 54 του Εισαγ. Ν.Α.Κ, ορίζεται ότι «1. Πάσα σύμβασις κανονίζουσα ή μεταβάλλουσα αμοιβαία δικαιώματα και υποχρεώσεις των ιδιοκτητών γίνεται διά συμβολαιογραφικού εγγράφου και καταχωρίζεται εις το βιβλίον μεταγραφών. 2. Η καταχώρισις γίνεται εις το περιθώριον των μεταγραφών του τίτλου ιδιοκτησίας. 3. Περιορισμοί της κυριότητος απορρέοντες εκ

της τοιαύτης συμβάσεως έχουν το χαρακτήρα δουλείας». Από την ανωτέρω διάταξη, σε συνδυασμό με αυτές των άρθρων 1002, 1117 ΑΚ, 1, 2 § 1, 3 § 1, 4 § 1 και 5 του ν. 3741/1929, συνάγεται ότι, επί οριζοντίου ιδιοκτησίας, ιδρύεται κυρίως μεν χωριστή (διηρημένη) κυριότητα επί ορόφου οικοδομής ή διαμερίσματος ορόφου, συγκυριότητα, κατ' ανάλογον μερίδα, επί των μερών του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν σε κοινή, υπό πάντων των οροφοκτητών χρήση, όπως αυτά ορίζονται στην, εκ των ανωτέρω διατάξεων, αυτή του άρθρου 2 § 1 του ν. 3741/1929- Μόνον οι όροφοι και τα διαμερίσματα ορόφων, καθώς και τα εξομοιούμενα από τον νόμο με ορόφους υπόγεια και δωμάτια κάτω από την στέγη (άρθ. 1002 εδ. β" ΑΚ και 1 § 2 του Ν. 3741/1929), μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Επομένως, οποιοδήποτε μέρος του όλου του ακινήτου, το οποίο δεν ορίσθηκε ή δεν ορίσθηκε εγκύτως, με τον συστατικό της οροφοκτησίας τίτλο, ότι αποτελεί αντικείμενο της αποκλειστικής κυριότητας κάποιου συνιδιοκτήτου, υπάγεται αυτοδικαίως από τον νόμο, κατ' εφαρμογή του ανωτέρω κανόνα, στα αντικείμενα της αναγκαστικής συγκυριότητας επί του εδάφους και θεωρείται γι' αυτό κοινόκτητο και κοινόχρηστο μέρος του ακινήτου (Ολ.ΑΠ 23/2000, Ολ.ΑΠ 5/1991, ΑΠ 128/2009, ΑΠ 725/2002, ΑΠ 264/10). Όμως, από τον συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 13 § 1 και 3, 4 § 1 του ν. 3741/1929, συνάγεται ότι, με την συστατική της οροφοκτησίας δικαιοπραξία ή με μεταγενέστερη συμφωνία μεταξύ όλων των συνιδιοκτητών, η οποία γίνεται συμβολαιογραφικώς και υποβάλλεται σε μεταγραφή, μπορεί εγκύτως να παραχωρηθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως ορισμένου από τα εν λόγω κοινόχρηστα και κοινόκτητα πράγματα σε ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής, δεδομένου ότι με την συμφωνία αυτή δεν αναιρείται η συγκυριότητα αλλά η χρήση. Οι συγκεκριμένοι κοινόκτητοι και κοινόχρηστοι χώροι, επί των οποίων έχει να παραχωρηθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως σε ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής, δεν είναι αυθύπαρκτοι, αλλά έχουν χαρακτήρα παρακολουθηματικό της οριζόντιας ιδιοκτησίας (διαμερίσματος ή ορόφου) και συνεπώς δεν είναι δυνατή ούτε η αυτοτελής διάθεση αυτών, ούτε η παραχώρηση της αποκλειστικής χρήσης αυτών σε τρίτο, μη ιδιοκτήτη (ΑΠ 2174/09), Σύμφωνα με τα παραπάνω, η σύμβαση, με την οποία παραχωρείται δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης ορισμένου από τα εν λόγω κοινόχρηστα και κοινόκτητα πράγματα σε ιδιοκτήτες ορόφων η διαμερισμάτων της ίδιας οικοδομής, η οποία μπορεί να συμπεριληφθεί στην αρχική συστατική πράξη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή σε ιδιαίτερο συμβολαιογραφικό έγγραφο (Κανονισμό), πρέπει, για να έχει εμπράγματα ενέργεια και να δεσμεύει, έτσι, και τους διαδόχους των αρχικών συμβαλλομένων, να καταχωρίζεται χωριστά στο πιο πάνω περιθώριο μεταγραφών. Καθίσταται σαφές λοιπόν, ότι σε περίπτωση κοινόχρηστου WC, επί ιδιωτικού ιατρείου, είναι δυνατή η παραχώρηση της αποκλειστικής χρήσης αυτού με την ως άνω διαδικασία, για να μπορεί να κατοχυρωθεί το δικαίωμά αυτής (της αποκλειστικής χρήσης) και να λάβει έτσι το ιατρείο την προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας από την αρμόδια επιτροπή αδειοδότησης του ΙΣΗ

Για τον Ιατρικό Σύλλογο Ηρακλείου

Ο Γνωμοδοτών Δικηγόρος