

**522.** Πρόκειται να γίνει υπαγωγή οριζόντιας ιδιοκτησίας α' ορόφου σε κτίριο κατασκευασμένο προ του 1975. Στον ακάλυπτο του οικοπέδου υπάρχουν αυθαιρεσίες που έχει πραγματοποιήσει ο ιδιοκτήτης του ισογείου (προσθήκη αποθήκης στον ακάλυπτο). Ομοίως υπάρχει αυθαίρετη προσθήκη απόληξης κλιμακοστασίου στο δώμα, κατασκευασμένη και αυτή από άλλον ιδιοκτήτη. Αυτές οι αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων χώρων επηρεάζουν τη ρύθμιση της Ο.Ι. που δεν συμμετείχε στην κατασκευή τους; Πρέπει να αποτυπωθούν (μπορεί να μην είναι δυνατόν) ή να αναφερθούν κάπου; Ομοίως για οριζόντια ιδιοκτησία προ του 1983 (Κατηγορία 2), μας απασχολούν οι αυθαίρετες κατασκευές στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου που έχουν γίνει από άλλο ιδιοκτήτη μεταγενέστερα του 1983;

Και στις 2 περιπτώσεις εξετάζουμε και μας αφορούν οι αυθαιρεσίες που έχουν πραγματοποιηθεί επί της οριζόντιας ιδιοκτησίας την οποία θα τακτοποιήσουμε.

**523.** Για την ένταξη αυθαιρεσιών στην κατηγορία 1 ελέγχουμε εάν η επικρατούσα χρήση είναι κατοικία. Ο έλεγχος γίνεται βάσει οικοδομικής άδειας ή σημερινής κατάστασης; Σε περίπτωση που έχω σε διώροφο κτίριο, κατά την άδεια, ισόγεια αποθήκη ελαχίστως μικρότερου εμβαδού από την κατοικία του ορόφου (3τμ), ενώ στην πράξη στο ισόγειο στεγάζεται κατάστημα και έχει πραγματοποιηθεί και αυθαίρετη προσθήκη αποθήκης στον ακάλυπτο, πώς το χειρίζομαι; Βάσει αδειας έχω επικρατούσα χρήση >50% κατοικία, ενώ βάσει σημερινής κατάστασης υπερέχουν σε τμ οι άλλες χρήσεις (κατάστημα - αποθήκη).

Η γνώμη μου είναι ότι ο έλεγχος γίνεται με ότι ισχύει σήμερα στο κτίριο.

**524.** Βεβαίωση πρώτης ρευματοδότησης από τη ΔΕΗ μπορεί να θεωρηθεί δημόσιο έγγραφο που αποδεικνύει την παλαιότητα κατασκευής του ακινήτου;

Ναι μπορεί να θεωρηθεί από τη στιγμή που αυτά που περιγράφονται στην βεβαίωση ταιριάζουν με αυτά που θα τακτοποιηθούν.

**525.** Σε οριζόντια ιδιοκτησία προ του 1983 με χρήση κατοικίας έχει γίνει κατάληψη και ενσωμάτωση σε αυτή, του φωταγωγού (ο οποίος δεν κατασκευάστηκε ποτέ) και τμήματος του κλιμακοστασίου (κενός χώρος κάτω από τη σκάλα). Οι χώροι αυτοί έχουν μετρήσει στη δόμηση στην οικοδομική άδεια, άρα στην ουσία δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης. Επιπλέον τμήμα ημιπαιθριου έχει κλείσει προς δημιουργία αποθήκης. Μπορούν όλες οι παραπάνω αυθαιρεσίες να τακτοποιηθούν με κοινό αναλυτικό προϋπολογισμό, ή η πρώτη πρέπει να αντιμετωπισθεί ως διαμερισμάτωση (ξεχωριστή παράβαση);

Το τμήμα του Η/Χ που έκλεισε δεν μπορεί να τακτοποιηθεί με αναλυτικό αλλά ως ΥΔ.

Η διαμερισμάτωση είναι μία διακριτή αυθαιρεσία και γνώμη μου είναι ότι πρέπει να δηλώνεται από μόνη της και όχι σε συνδυασμό με άλλες αυθαίρετες κατασκευές. Από τη στιγμή που ο φωταγωγός έχει μετρήσει στον σ.δ. ίσως μπορείτε να καλυφθείτε από τη διαμερισμάτωση και για αυτό... Επειδή όμως η συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι από τις συνηθέστερες, πριν το κάνετε μεριμνήστε να λάβετε και την άποψη του ΥΠΕΚΑ μέσω του help desk.

**526.** Σε διώροφο κτίριο με οικοδομική άδεια όπου υπάρχει υπέρβαση ύψους του κτιρίου και αλλαγή στις στάθμες του ισογείου (έχει κατασκευασθεί σε δύο επίπεδα με υψομετρική διαφορά μεταξύ τους +0.50μ) μπορεί να θεωρηθεί πως υπάρχει διαφοροποίηση στον στατικό φορέα και να πρέπει να γίνει ενημέρωση φακέλου, μιας και αυτή η παράβαση δεν τακτοποιείται; Το ίδιο ισχύει για όλες τις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους κτιρίου με οικοδομική άδεια, μιας και η αύξηση ύψους των δομικών στοιχείων (υποστυλωμάτων) αποτελεί τροποποίηση της στατικής μελέτης.

Από τη στιγμή που μπορείτε να νομιμοποιήσετε μία αυθαιρεσία προφανώς και είναι καλύτερο να προτιμάτε την οδό αυτή. Οι μελέτες που θα ζητηθούν κατά την νομιμοποίηση είναι ένα άλλο θέμα και φυσικά διαφέρει από τον τρόπο που αντιμετωπίζετε μία παράβαση κατά την τακτοποίηση.

527. Ιδιοκτησία που έχει αποπερατώσει την διαδικασία του Ν.3843/10 (για αλλαγή χρήσης του υπογείου σε κατοικία), δηλώνεται στον Ν.4178/13 και για άλλες παραβάσεις. Αν δηλωθεί και η αλλαγή χρήσης του υπογείου και γίνει συμψηφισμός του προστίμου του Ν.3843 υπάρχει δυνατότητα σύμφωνα με το Αρ. 30 παρ. 9 επιστροφής της χρηματικής διαφοράς  
Κατά εξουσιοδότηση της παραγράφου 9 του άρθρου 30 προβλέπεται Υ.Α. για την επιστροφή χρημάτων.  
Η Υ.Α. δεν έχει εκδοθεί ακόμα.

528. Τετραώροφη πολυκατοικία, στο ισόγειο κατάσταση έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη καπνοδόχος, που εφάπτεται στην κοινόχρηστη πλάγια όψη της πολυκατοικίας, στον ακάλυπτο και καταλήγει στο δώμα. μπορεί να τακτοποιηθεί χωρίς την συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, με δεδομένο ότι ο ιδιοκτήτης του καταστήματος διαθέτει 600/1000 εξ αδιαίρετου επί του οικοπέδου.

Από τη στιγμή που ΔΕΝ προβλέπει κάτι διαφορετικό ο κανονισμός ως προς το απαραίτητο ποσοστό λήψης αποφάσεων, τότε σύμφωνα με την παράγραφο 1.δ.ι του άρθρου 11 μπορείτε να προχωρήσετε στην τακτοποίηση.

529. Σε περίπτωση που κάποιος αυθαίρετος ανοιχτός στεγασμένος χώρος (στεγάστρο), βρίσκεται μέρος του εντός της απόστασης από τα όρια δ, πως δηλώνεται στο σύστημα; -με αναλυτικό προϋπολογισμό ή -με αναλυτικό το μέρος που δεν βρίσκεται εντός δ και παράλληλα με υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων τα τετραγωνικά του μέρους του στεγάστρου που βρίσκεται εντός δ;

Η παράγραφος 5β του άρθρου 18 δεν θέτει κανέναν περιορισμό ως προς τη θέση του στεγάστρου, συνεπώς θα τακτοποιηθεί το σύνολο του με αναλυτικό προϋπολογισμό.

530. Σε εκτός σχεδίου οικόπεδο κατά παρέκκλιση άρθρο προϋφιστάμενο του '62 (αρτιότητα 750μ<sup>2</sup>), κτίστηκε με οικοδομική άδεια ισόγειος κατοικία με υπόγειο. Η οικοδομική άδεια εκδόθηκε κανονικά και μάλιστα όταν κατά την εφαρμογή της άδειας έγινε μετατόπιση του κτίσματος, έγινε αναθεώρηση ως προς το τοπογραφικό. Στην πορεία ξεμπαζώθηκε ο περιβάλλον χώρος και το υπόγειο έγινε κατοικία. Επειδή θα πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό διάγραμμα, θα ήθελα να μου απαντήσετε στο εξής: Ο γείτονας Α από το κάτω όριο αντιδρούσε ,απειλούσε και ισχυριζόταν ότι υπήρχε αδιέξοδος δρόμος που οδηγούσε στο οικόπεδό και δεν άφηνε να μπει η περίφραξη στα όρια που όριζαν το συμβόλαιο και η οικοδομική άδεια του πρώτου, τον υποχρέωσε με απλό ιδιωτικό συμφωνητικό να τραβήξει πιο μέσα την περίφραξη, ώστε να δημιουργηθεί δρόμος που να οδηγεί στο οικόπεδό του Α, διότι έκανε λεία χρήση του δρόμου ανέκαθεν (το οικόπεδό του έχει πρόσβαση και από άλλη μεριά). Στο τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας ,το οικόπεδο φαίνεται ότι συνορεύει με άλλο αγροτεμάχιο γείτονα Β( και όχι με δρόμο όπως ισχυρίζονταν ο γείτονας Α). Στο συμβόλαιο του οικοδομηθέντος επίσης αναφέρεται ότι το οικόπεδο συνορεύει με αγροτεμάχιο ( και όχι με δρόμο). Στο συμβόλαιο του γείτονα Β αναφέρεται ότι το αγροτεμάχιο του συνορεύει με το εν λόγω οικόπεδο που έχει κτιστεί με οικοδομική άδεια σε κατά παρέκκλιση προϋφιστάμενο του '62 ( και όχι με δρόμο). Η περίφραξη τελικά τραβήχτηκε πιο μέσα ώστε να μην γίνουν φασαρίες και δικαστήρια αφήνοντας δρόμο πλάτους 2.00μ. (με απλό μεταξύ τους συμφωνητικό ). Η ερώτηση είναι πως θα δειχτεί σήμερα το οικόπεδο στο τοπογραφικό; Με ποια τετραγωνικά μέτρα; Με τα εναπομείναντα; Πιστεύω, ότι και η άδεια και το συμβόλαιο είναι ισχυρά στοιχεία και τα μέτρα του οικοπέδου θα πρέπει να ταυτίζονται με αυτά της άδειας και συμβολαίου, διότι πιθανόν αφαιρώντας τα μέτρα του δρόμου, να μην είναι πια άρθρο κατά παρέκκλιση σύμφωνα και με τους τότε ισχύοντες νόμους.

Από τη στιγμή που στο γήπεδο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ΔΕΝ απαιτείται νέο τοπογραφικό παρά μόνο άμα απαιτηθεί στη συνέχεια βεβαίωση μεταβίβασης.

Για το υπόλοιπο θέμα συμβουλευτείτε έναν δικηγόρο.