

579. Στην ερωτοαπάντηση 183 αναφέρετε ότι εφόσον το ποσοστό ιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, τότε λαμβάνουμε αυτό και όχι το ποσοστό συνιδιοκτησίας. Σ' αντίστοιχη ερωτοαπάντηση 442 αναφέρετε ότι εφόσον δεν δοθεί άλλη οδηγία από το ΥΠΕΚΑ τότε λαμβάνουμε το ποσοστό συνιδιοκτησίας. Τελικά πιο από τα δύο θα εφαρμόζουμε δεδομένου ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας τις περισσότερες φορές δεν ταυτίζεται με τα χιλιοστά συνιδιοκτησίας, αφού αυτό λαμβάνει υπόψη και άλλες παραμέτρους π.χ. όροφος (ίδια τετραγωνικά Ο.Ι. έχουν διαφορετικά χιλιοστά επειδή βρίσκονται σε διαφορετικούς ορόφους)

Οι 2 Ε/Α δόθηκαν σε χρονικά διαστήματα που απέχουν μεταξύ τους. Έχετε δίκιο ότι η απάντηση διαφέρει αφού οι περιπτώσεις της 183 και της 442 είναι όμοιες (χώρος που δεν έχει μετρήσει στον σ.δ..) Αρχικά λοιπόν και σε απαντήσεις σε ημερίδες κ.λπ. που διοργάνωσε το Υ.Π.Ε.Κ.Α. η απάντηση ήταν αυτή που αναφέρεται στην 183.

Στη συνέχεια και όταν μάλλον έγινε αντιληπτό ότι η αλλαγή χρήσης ενός υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας πολύ μικρό (π.χ. 1%) από βοηθητικό χώρο σε κύριο χώρο τακτοποιούνταν αρκετά ευνοϊκότερα, οι απαντήσεις που δίνονταν από το help desk άλλαξαν.

Σήμερα, η γραμμή από το υπουργείο μέσω του help desk είναι ότι η πρόνοια της εγκυκλίου 4 σημείο 33 ισχύει για τις ιδιοκτησίες στις οποίες υπάρχουν νόμιμα μέτρα που έχουν μετρήσει στον σ.δ..

Συνεπώς:

- i. Διαμέρισμα (Ο.Ι.) 100m² καθαρά με ποσοστό συνιδιοκτησίας που του αναλογούν 80m², πηγαίνουμε με τα 100m², ακολουθώντας την εγκύκλιο 4.
- ii. Διαμέρισμα (Ο.Ι.) 80m² καθαρά με ποσοστό συνιδιοκτησίας που του αναλογούν 100m², πηγαίνουμε με τα 100m², ακολουθώντας τον νόμο.
- iii. Υπόγειος χώρος που δεν έχει μετρήσει στον σ.δ. και έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης, πηγαίνουμε με τα τετραγωνικά που προκύπτουν από το ποσοστό συνιδιοκτησίας, ακολουθώντας τον νόμο.

580. Σε περίπτωση που σε ιδιοκτησία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και κατασκευάστηκε το κτίριο της Ο.Α. νόμιμα. Όμως στο οικοπέδο υπήρχε πριν την άδεια κτίσμα προ του 55 που δεν εμφανίζεται στην Ο.Α. (προφανώς έγινε για να μην 'κόψει' τετραγωνικά από τη δόμηση). Εφόσον ο ιδιοκτήτης επιθυμεί τώρα την τακτοποίηση αυτού του προ του 55 κτίσματος, θα το δηλώσει **ι) με ή χωρίς Ο.Α.**

ι) προ του 1975 (εφόσον αποδεικνύεται) ή σε κατηγορία μετά το χρόνο έκδοσης της Ο.Α.;

Το κτίριο προ του 1955 είναι νομίμως υφιστάμενο. Το πρόβλημα υπάρχει στην άδεια αφού έχει εκδοθεί με ψευδή αποτύπωση. Από τη στιγμή που αυτή δεν έχει ανακληθεί τότε θεωρείται το κτίριο νόμιμο. Γνώμη μου είναι ότι δεν είναι σωστός ο τρόπος να δηλωθεί το κτίριο του προ 1955. Η λύση θα πρέπει να αναζητηθεί μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. (π.χ. να σας επιτραπεί η κατεδάφιση του κτίσματος του προ 1955) και με συμβουλή από δικηγόρο για τον χρόνο που έχει παρέλθει από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας δόμησης (ανάκληση Διοικητικής Πράξης μετά την παρέλευση ευλόγου χρόνου).

581. Όταν σημειώνεται κάποια αυθαίρετη κατασκευή από αυτές που δε θα μετρούσαν στη δόμηση (όπως πχ αυθαίρετο υπόγειο), για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης συμπεριλαμβάνονται και τα τετραγωνικά του υπογείου πχ στο σύνολο των τετραγωνικών των αυθαιρέτων κατασκευών που θα διαιρεθούν με τα επιτρεπόμενα τετραγωνικά δόμησης;

Η εγκύκλιος 4 αναφέρει: Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Συνεπώς:

- i. το υπόγειο θα δηλωθεί σε ένα Φ.Κ., εξετάζοντας την δυνατότητα να επωφεληθεί του μειωτικού συντελεστή
- ii. για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης ΔΕ θα αθροιστούν τα μέτρα του υπογείου στον αριθμητή
- iii. ως ποσοστό ΥΔ θα μπει στο ΦΚ αυτό που υπολογίστηκε για το σύνολο της Ο.Ι. (κάποιοι αναφέρουν ότι σε κάθε περίπτωση θα μπει Υ.Δ.<50%, προσωπικά το θεωρώ λάθος).

582. Σε περίπτωση που σε ιδιοκτησία εκτός σχεδίου, ανήκει σε περισσότερους από έναν ιδιοκτήτες και οι ίδιοι έχουν ξεχωρίσει τα κτίσματα τους, αλλά όλη η ιδιοκτησία αυτή τη στιγμή είναι εξ' αδιαιρέτου: Πώς μπορεί ο ένας από τους ιδιοκτήτες να προβεί σε τακτοποίηση των δικών του κτισμάτων, εφόσον ο άλλος ιδιοκτήτης δεν επιθυμεί να προβεί σε τακτοποίηση για τα δικά του;

Η τακτοποίηση μπορεί να γίνει με τους παρακάτω τρόπους:

- i. Με την υποβολή συμβολαιογραφικού προσύμφωνου συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής (άρθρο 5 παράγραφος 2), στο οποίο περιγράφεται ότι θα περιέλθει ή θα περιέλθουν στην κυριότητά του τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει. Από τη στιγμή όμως που ο έτερος συνιδιοκτήτης δε θα τακτοποιήσει, τότε δε θα μπορέσει να υπογραφεί το τελικό συμβόλαιο σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και το σύνολο των συνιδιοκτητών θα είναι συγκύριοι στο σύνολο των κτισμάτων και του γηπέδου κατά το ποσοστό συγκυριότητας τους.
- ii. Με αγωγή τουλάχιστον του 65% των συνιδιοκτητών του γηπέδου (βάσει ποσοστών) ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου (άρθρο 5 παράγραφος 3), ζητώντας την σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 της παραγράφου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α' 232). Η υπαγωγή στο Ν.4178/13 γίνεται μετά την κατάθεση της προβλεπόμενης αγωγής, χωρίς δηλαδή να είναι απαραίτητη η εκδίκαση της αγωγής. (εγκύκλιος 3, εδάφιο 24)
- iii. Ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία, κατά τις κείμενες διατάξεις, ανεξαρτήτως του είδους και του ποσοστού εμπραγμάτου δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο, προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων. (εγκύκλιος 4 εδάφιο 18). Θεωρητικά λοιπόν η αυθαίρετη κατασκευή συνεχίζει να είναι ΜΗ τακτοποιημένη.
- iv. Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοκτητών/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη. (εγκύκλιος 4 εδάφιο 20)

583. Σε ισόγεια αποθήκη με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε την 17/3/1987 και εμβαδόν 389τ.μ , σύμφωνα με αυτήν, έχει πραγματοποιηθεί σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας τον Ιούλιο του 1987, στην οποία περιγράφονται τέσσερις ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες 100τ.μ. η καθεμία. Το σχέδιο που αποτυπώνονται οι οριζόντιες ιδιοκτησίες και θα έπρεπε να επισυνάπτεται στον τίτλο της οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει χαθεί από το αρχείο της συμβολαιογράφου, αλλά και του πελάτη. Το κτίσμα κατασκευαστικά βρίσκεται στον οικοδομικό σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν έχουν υλοποιηθεί στην πράξη. Στο κτίσμα υπάρχουν αυθαιρεσίες, υπέρβαση ύψους, κάλυψης, αλλαγή χρήσης από θέση στάθμευσης σε αποθήκη, οι οποίες μπορούν να τακτοποιηθούν με τον Ν.4178. Όμως λόγω της ύπαρξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας πρέπει να γίνει η τακτοποίηση ανά οριζόντια ιδιοκτησία, οι οποίες επί του πρακτέου δεν υπάρχουν και μόνο από την περιγραφή τους στον τίτλο δεν μπορούν να οριστούν. Πώς πρέπει να προσεγγίσουμε το θέμα και να προχωρήσω στην έκδοση βεβαιώσεων ανά οριζόντια ιδιοκτησία;

Η δήλωση μπορεί να γίνει και για όλες τις Ο.Ι. μαζί σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 11: «Σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης.»

584. Δυο αποθήκες 14,00m² η κάθε μια και με ύψος μικρότερο των 2,50m μπορούν να πάνε με αναλυτικό προϋπολογισμό ή μόνο η μια;

Η μία ως κατηγορία 3, η άλλη με τον γενικό τύπο και με μειωτικό συντελεστή.

585. Σε οικοπέδο εκτός σχεδίου εκδόθηκε το έτος 2000 οικοδομική άδεια για ανέγερση διώροφης οικοδομής με υπόγειο. Η οικοδομή που κατασκευάστηκε όμως έχει υπέρβαση δόμησης και υπέρβαση κάλυψης (έχει κατασκευαστεί με περιμετρικές διαστάσεις μεγαλύτερες των εγκεκριμένων) οι οποίες όμως δεν ξεπερνούν τους επιτρεπόμενους συντελεστές του οικοπέδου. Επίσης έγινε ξεμπάζωμα στις 2 πλευρές του υπογείου, με αποτέλεσμα το ύψος του υπογείου αντί του επιτρεπόμενου 1,50μ, αυτή τη στιγμή να είναι 2,70μ και το συνολικό ύψος της οικοδομής να είναι 8,70μ αντί του επιτρεπόμενου 7,50μ.. Το ερώτημα που τίθεται είναι εάν μπορεί να τακτοποιηθεί με το Ν.4178/2013 το ξεμπάζωμα περιμετρικά του υπογείου (με αναλυτικό προϋπολογισμό) και στη συνέχεια να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για το τμήμα της οικοδομής που υπερβαίνει τα εγκεκριμένα μεγέθη της αρχικής οικοδομικής αδειάς. Σημειώνω, ότι συζητώντας το θέμα με τη Υπηρεσία Δόμησης μου απάντησαν ότι κατά την άποψη τους δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης διότι κατά τη νομιμοποίηση κτιρίου, δεν μπορεί να έχουμε υπέρβαση ύψους (8,50μ αντί 7,50μ) ακόμα και αν αυτό έχει τακτοποιηθεί με το Ν.4178/2013.

Η δική μου άποψη είναι αντίθετη με αυτή της ΥΔΟΜ.

Καταρχήν να επαναλάβουμε ότι επιτρέπεται η τακτοποίηση κάποιων αυθαιρεσιών και η έκδοση άδειας νομιμοποίησης των σύννομων τμημάτων. Η παρανομία που θα τακτοποιήσετε είναι η εκχωμάτωση. Η υπέρβαση στο ύψος της οικοδομής προκύπτει από αυτό και μόνο. Συνεπώς το πρόσθετο ύψος της οικοδομής προέρχεται από την παρανομία αυτή και όχι π.χ. από θεμελίωση σε υψηλότερη στάθμη από αυτή που προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια ή μεγαλύτερο ύψος ορόφου κ.λπ. Τακτοποιώντας λοιπόν την εκχωμάτωση αυτή, μπορείτε να εκδώσετε την άδεια νομιμοποίησης.

586. Έχω περίπτωση όπου σε αγροτεμάχιο υπάρχει μικρός οικίσκος για γεώτρηση όπου όμως δεν υπάρχει στέγη, δηλαδή ουσιαστικά έχουμε 4 τοίχους άνευ στέγης. Προφανώς δεν υπάρχει κάποια άδεια. Σύμφωνα με έγγραφο ή εγκύκλιο της ΔΟΚΚ αναφέρεται ότι κτίσμα άνευ στέγης δεν θεωρείται κτίσμα αλλά ερείπιο. Εάν λοιπόν εγώ αποτυπώσω κανονικά στο σχέδιο μου αυτό το ερείπιο και το αναφέρω ως ερείπιο άνευ στέγης και εκδώσω βεβαίωση αδόμητου δηλαδή ότι δεν υπάρχει κτίσμα, είμαι καλυμμένος ή αυτό θεωρείται ψευδές; Προφανώς η βεβαίωση μου δεν αναφέρει ότι δεν υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή αλλά συγκεκριμένα κτίσμα, διότι αυτό το ερείπιο είναι μόνο μια αυθαίρετη κατασκευή και όχι κτίσμα.

Και εγώ στη θέση σας θα έδινα την βεβαίωση μεταβίβασης. Ο Ν.Ο.Κ. μας δίνει τον ορισμό του κτίσματος ενώ με το λεκτικό της βεβαίωσης αδόμητου βεβαιώνεις ότι εντός του οικοπέδου/γηπέδου δεν υπάρχει κτίριο. Αυτό που περιγράφετε σε καμία περίπτωση δεν θεωρείται κτίσμα (ή κτίριο), επομένως επαναλαμβάνω ότι γνώμη είναι ότι μπορεί να δοθεί.

587. Παρακαλώ όπως διευκρινίσετε την παρακάτω αντίφαση:

- i. Σύμφωνα με την Εγκ. 4 Άρθρο 9 Α α) Ομαδοποιούνται
- ii. Σύμφωνα με τις ερωταπαντήσεις του ΥΠΕΚΑ ερώτημα 5: *Η μετακίνηση κτιρίου σε άλλη νόμιμη θέση (Παρ. Γ Κατηγορία 3 εδάφιο ιε) συμψηφίζεται με άλλες αυθαιρεσίες του άρθρου 18, παρ. 5 (αναλυτικό προϋπολογισμό);*
Στις περιπτώσεις που σε ένα ακίνητο υπάρχει μετακίνηση κτιρίου σε άλλη νόμιμη θέση συγχρόνως με άλλες αυθαιρεσίες του άρθρου 18, παρ. 5, τότε η μετακίνηση του κτιρίου σε άλλη νόμιμη κατά τον συμψηφισμό υπολογίζεται μόνη της μία ξεχωριστή λοιπή πολεοδομική παράβαση;

Έχετε δίκιο. Υπάρχει αντίφαση. Παρότι η λογική ταυτίζεται με την απάντηση του help desk, η εγκύκλιος 4 ΔΕΝ ξεχωρίζει καμία από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στην κατηγορία 3...

588. Θα ήθελα να ρωτήσω πώς μπορούμε να δηλώσουμε την εξής αυθαιρεσία: Αλλαγή σχήματος διώροφης οικοδομής σε σχέση με την οικοδομική άδεια, χωρίς υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και χωρίς παραβίαση πλάγιων αποστάσεων. Σημειώνεται ότι η παρ. Γ-ιε του άρθρου 8 του Ν.4178/13 αναφέρεται ρητά σε αλλαγή θέσης και σε εσφαλμένη αναστροφή.

Επί των εγκεκριμένων μελετών τοποθετείται την αποτύπωση του κτιρίου. Ότι δεν καλύπτεται από την άδεια θεωρείται αυθαίρετο και πρέπει να τακτοποιηθεί. Λόγω του ότι δεν παραβιάζονται τα επιτρεπόμενα μεγέθη, μπορείτε να προβείτε και σε νομιμοποίηση.

589. Κατά τον έλεγχο οριζόντιας ιδιοκτησίας εντόπισα ότι η οικοδομή κατασκευάστηκε (το 1989) με οικοδομική άδεια (του 1982) που είχε λήξει χωρίς αναθεώρηση. Ρεύμα η οικοδομή πήρε με την άδεια του 1982. Μπορώ να υποβάλλω στον Ν.4178 μόνο τις υπερβάσεις της άδειας;

Από τη στιγμή που η οικοδομή ηλεκτροδοτείται με νόμιμη διαδικασία εδώ και 25 χρόνια δηλαδή πολύ παραπάνω του εύλογου χρόνου που θα μπορούσε να γίνει η ανάκληση της Διοικητικής Πράξης ηλεκτροδότησης του ακινήτου (επιτρέπεται η ανάκλησή τους και μετά την παρέλευση ευλόγου χρόνου, για λόγους δημοσίου συμφέροντος (Σ.τ.Ε. 3906/2008, 2403/1997 Ολομ.)), νομίζω ότι δεν υπάρχει θέμα. Ζητήστε και την συμβουλή ενός δικηγόρου (του πελάτη σας) για την παρέλευση του εύλογου χρόνου.

590. Παρακαλώ πολύ αν μπορείτε να με ενημερώσετε αν η αυθαίρετη αλλαγή καυστήρα (στην οικοδομική άδεια προβλεπόταν καυστήρας για πετρέλαιο) ο οποίος μετατράπηκε σε καυστήρα με αέριο (προπάνιο) μπορεί να θεωρηθεί ως παράβαση; Να επισημανθεί ότι η θέση του καυστήρα έχει γίνει σε υπόγειο χώρο εκτός οικοδομικής αδείας και ο οποίος αντιμετωπίζεται ως Β.Χ με υπέρβαση κάλυψης – δόμηση. Η δεξαμενή του αερίου έχει κατασκευαστεί σε υπόγεια θέση εκτός περιγράμματος κτιρίου θεωρείται παράβαση και μπορεί να υπαχθεί στην παρ. 5α του άρθρου 18 του Ν.4178/13;

Οτιδήποτε έχει γίνει πέρα των εγκεκριμένων μελετών θεωρείται αυθαίρετο και υπό προϋποθέσεις δύναται είτε να τακτοποιηθεί είτε να νομιμοποιηθεί εφόσον είναι σύννομο.

Δυστυχώς ο νόμος δε θέτει κανέναν περιορισμό για λόγους ασφαλείας. Π.χ. εγώ προσωπικά δε θα τακτοποιούσα ποτέ μία δεξαμενή προπανίου που έχει κατασκευασθεί χωρίς κανέναν έλεγχο.

591. Πτηνοτροφική εγκατάσταση έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με βάση τις υπ' αριθμ. 244203/16/26.1.2006 και 331652/27/29.12.2006 Υπουργικές Αποφάσεις που ίσχυαν έως το 2010 και σήμερα ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να την εντάξει στο Ν. 4178/13 προκειμένου αν θέλει στο μέλλον να μπορεί να κάνει και αλλαγή χρήσης σύμφωνα με την παρ. 12 του αρθ. 25 του Ν. 4178/13. Τα ερωτήματα που μπαίνουν είναι:

- i. Αν μπορεί να ενταχθεί στο Ν. 4178/13 εφόσον έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με άλλες διατάξεις (πιστεύω πως ναι) και**
- ii. Αν ναι, τότε θα γίνει η ένταξη με τις ευεργετικές διατάξεις που αφορά τις εγκαταστάσεις αυτές (σταυλικές εγκαταστάσεις με την παρ. 13 του αρθ. 23 και παράβολο 300ευρώ) ή θα πρέπει να γίνει με βάση τις γενικές διατάξεις (είδος χρήσης «μεταποίηση πρωτογενούς τομέα») προκειμένου να μπορεί να αλλάξει χρήση στο μέλλον;**
- iii. Όσο αφορά την διαδικασία αλλαγής χρήσης στην παρ. 12 του αρθ. 25 αναφέρει ότι: «Από την αρμόδια ΥΔΟΜ βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου» Επί αυτού θα ήθελα να ρωτήσω, η βεβαίωση αυτή της ΥΔΟΜ υπάρχει λόγος να ζητείται και αν ναι που χρησιμοποιείται; Αφού όταν πάμε στην ΥΔΟΜ να βγάλουμε την Άδεια Δόμησης προφανώς ελέγχεται τότε αν επιτρέπεται η νέα χρήση και αν όχι δεν εκδίδεται η άδεια!**

Σύμφωνα με τις [E/A του help desk](#) και συγκεκριμένα στην υπ' αριθμ. 1 «Επομένως στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης το επιθυμεί δεν προκύπτει απαγόρευση υπαγωγής των αυθαιρέτων αυτών στις ρυθμίσεις του ν. 4178/13 εφαρμοζομένων για το συμψηφισμό των ήδη καταβληθέντων προστίμων των οριζομένων στο άρθρο 20 του νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στην Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού, που εισάγεται στο πληροφοριακό σύστημα και κατισχύει η ρύθμιση του ν. 4178/13 των ρυθμίσεων με τους προγενέστερους νόμους.»

Θα ρυθμιστεί ως σταυλική εγκατάσταση εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις. Η αλλαγή χρήσης θα γίνει εφόσον επιτρέπεται η νέα χρήση και εφόσον δεν υπάρχει άλλος πολεοδομικός περιορισμός.

592. Εντάσσεται στην παράγραφο 11, αρθ.23, Ν.4178 η διαφορετική χωροθέτηση ανοικτών θέσεων στάθμευσης σε pilotis πολυκατοικίας που όμως δε συμφωνεί με τους πολεοδομικούς κανόνες; Όπως για παράδειγμα δέσμευση όλου του προσώπου της οικοδομής για δημιουργία περισσότερων θέσεων στάθμευσης. Επίσης, τακτοποιούνται όλες οι θέσεις στάθμευσης σε μία δήλωση υπαγωγής, έχοντας βέβαια υπεύθυνες δηλώσεις εξουσιοδότησης από τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες ή από τον εκπρόσωπο της πολυκατοικίας;

Η παράγραφος 11 του άρθρου 23 μιλάει για διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του Ν.1221/1981.

Επομένως η δημιουργία παραπάνω θέσεων μέσω της διαδικασίας αυτής δεν είναι εφικτή.

Εξετάστε όμως τη δυνατότητα υπαγωγής με άλλο τρόπο όπως π.χ. την διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου (μιλάμε για το ίδιο πράγμα με άλλα λόγια...). Ο νόμος δε θέτει περιορισμούς ως προς τους πολεοδομικούς κανόνες παρά μόνο για το ότι η χρήση θα πρέπει να επιτρέπεται (με εξαιρέσεις και αυτό). Επειδή όμως μιλάμε για κοινόκτητα τμήματα θα πρέπει να αναζητηθούν οι συναινέσεις βάσει των οριζόμενων στο άρθρο 11 περί φερόμενου ιδιοκτήτη.

593. Το 1978 εκδόθηκε άδεια για την ανέγερση εξώροφου οικοδομής με υπόγειο. Έχει ολοκληρωθεί ο φέρον οργανισμός μέχρι τον πρώτο όροφο και έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες στα δυο καταστήματα του ισόγειου (το κλιμακοστάσιο και ο όροφος έχουν μείνει ατελή). Οι ιδιοκτήτες είναι δυο από τους οποίους ο ένας κατοικεί στο εξωτερικό και αντί αυτού ήρθε σε επαφή μαζί μου ο δικηγόρος του. Κατά την ισχύ του ν.4014/2011 προσήλθαν στο γραφείο μου (ο ένας ιδιοκτήτης (1) με τον δικηγόρο του και ο δικηγόρος του δευτέρου (2)) για την ένταξη στον νόμο αυθαιρεσιών που υπήρχαν στα δυο καταστήματα, με την επιθυμία να γίνουν δυο δηλώσεις για κάθε ιδιοκτησία χωριστά καθώς υποστήριζαν ότι ο κάθε ένας είχε την πλήρη κυριότητα του κάθε καταστήματος, πράγμα που έγινε. Στην πορεία έγινε μεταφορά στον Ν.4178/2013 των δυο δηλώσεων. Μέχρι πριν λίγες μέρες από την πλευρά του ιδιοκτήτη (2) είχα επικοινωνία μόνο με τον δικηγόρο του και την μητέρα του. Με επικοινωνία με τον ίδιο διαπίστωνα ότι στο κτίριο δεν υπάρχει οριζόντια ιδιοκτησία (κάτι που ισχυριζόντουσαν οι υπόλοιποι) αλλά δια λόγου και από την εποχή που ολοκληρώθηκε το ισόγειο (1979), έχουν μοιράσει τα καταστήματα και κάθε ένας χρησιμοποιεί και νέμεται το «δικό του» (ενοικιάζει κ.λ.π). Εγώ έχω κάνει δυο δηλώσεις στον Ν.4014/2011 τις οποίες έχω κάνει και μεταφορά στον Ν.4178/2011 και έχουν εξοφληθεί τα πρόστιμα εφ'άπαξ του ιδιοκτήτη (1) την έχω και οριστική καθώς έχω όλα τα στοιχεία (υπεύθυνες δηλώσεις με κυριότητα 100% του καταστήματος) τι μπορώ να κάνω αφού σε κτίριο που δεν υπάρχει οριζόντια θα έπρεπε να δηλωθεί όλο το κτίριο και οι δυο ιδιοκτήτες δεν επιθυμούν καμία κοινή πράξη;

Ολοκληρώστε τις 2 υπαγωγές ως έχουν. Δείτε πως τα δηλώνουν στο Ε9 που σας προσκόμισαν. Γενικά δεν είναι και πολύ μεγάλο πρόβλημα από τη στιγμή που όλα είναι τακτοποιημένα. Άλλωστε η Η'8 των Ε/Α του 4014 τα μπερδεύει λίγο τα πράγματα ως προς το σημείο αυτό... Και μετά τις Ε/Α του help desk ότι οι δηλώσεις του 4178 πρέπει να είναι ταυτάριθμες με αυτές του 4014 (σε περίπτωση μεταφοράς) έχετε σημεία για να πατήσετε...