

706. Σε τελείως αυθαίρετο κτίσμα (ισόγεια αποθήκη) εντός σχεδίου χωρίς οικοδομική άδεια έχω εκτός των άλλων αυθαιρεσιών προεξοχή της στέγης πάνω από δρόμο σε ύψος 2,30μ από το κράσπεδο. Το κτίσμα φαίνεται σε αεροφωτογραφία του έτους 1990. Μπορώ να κάνω υπαγωγή της συγκεκριμένης αυθαιρεσίας στην περίπτωση Γ.δ του άρθρου 9 (που αφορά βέβαια εξώστες) με εμβαδό αναφοράς για τον έλεγχο του 10% την επιφάνεια της κάτοψης του κτιρίου άρα και την επιφάνεια της στέγης του αφού δεν έχω εγκεκριμένη επιφάνεια στέγης;

Όχι. Έχετε εγκεκριμένη επιφάνεια... μηδέν τετραγωνικά, οπότε ΔΕ δικαιούστε να χρησιμοποιήσετε την Γ.δ. του άρθρου 9. Μόνη περίπτωση ο εξώστης (που εσείς δεν έχετε εξώστη) να έχει κατασκευαστεί προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985.

707. Έχω για ρύθμιση τελείως αυθαίρετο διώροφο κτίσμα χωρίς οικοδομική άδεια (αυτοτελής ιδιοκτησία εκτός σχεδίου) με αποθήκη στο ισόγειο και κατοικία στον Α' όροφο. Το κτίσμα σύμφωνα με βεβαίωση της ΔΕΗ προϋφίσταται της 09.06.1975. Το ισόγειο που είναι αποθήκη είναι χωρισμένο σε δύο τμήματα που δεν επικοινωνούν μεταξύ τους με ξεχωριστή πρόσβαση το καθένα από έξω. Μπορώ να κάνω υπαγωγή της μίας αποθήκης στην περίπτωση ιγ της κατηγορίας 3 και της άλλης μαζί με την κατοικία του Α' ορόφου στην κατηγορία 1; Το πρόβλημα που έχω είναι ότι το εμβαδόν των τ.μ. των 2 ισόγειων αποθηκών συνολικά είναι μεγαλύτερο του εμβαδού της κατοικίας του Α' ορόφου με αποτέλεσμα να μην μπορώ να εντάξω όλο το κτίσμα (2 ισόγειες αποθήκες και κατοικία Α' ορόφου) στην κατηγορία 1. Σε περίπτωση που γίνεται αυτό για την υπαγωγή της μίας αποθήκης στην κατηγορία 3 το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των 2,50μ μπορεί να είναι το καθαρό ύψος του χώρου ή το μικτό (με οροφή ισόγειου και ενδεχόμενα και με δάπεδο);

Η ένταξη μίας Ο.Ι. στην κατηγορία 1 μπορεί να γίνει μόνο εφόσον η επικρατούσα (κατά το νόμο η αποκλειστική) χρήση του κτιρίου είναι κατοικία. Από τη στιγμή που λοιπόν που δεν πληρείται η προϋπόθεση αυτή δεν υπάρχει τρόπος να την παρακάμψουμε παίζοντας με τον αριθμό δηλώσεων. Ως εμβαδόν προφανώς λαμβάνουμε υπόψη και τους τοίχους.

708. Διαμέρισμα σε πολυκατοικία με άδεια του 1978, παρατηρούνται τα εξής σε σχέση με την άδεια και σύσταση. Η τελευταία σύσταση όπως ισχύει σήμερα, χρονολογείτε το 1984. Σε σχέση με την πραγματικότητα, ταυτίζονται τα σχέδια της σύστασης και όχι της άδειας. Οι διαφορές άδειας με σύσταση & πραγματικότητα είναι οι εξής. Το διαμέρισμα στην σύσταση είναι ένα οροφодιαμέρισμα σε σχέση με την άδεια που εμφανίζονται 2 διαμερίσματα στον όροφο. Η κάτοψη όλων των ορόφων είναι ουσιαστικά καθρέπτης (mirror) η μία σε σχέση με την άλλη (άδεια - σύσταση). Μπορεί να γίνει δήλωση κατηγορίας Νο3 μόνο από το διαμέρισμα σε σχέση με την αναστροφή της κάτοψης (mirror); Αν ναι τότε σε δεύτερο φύλλο θα δηλωθεί και η διαμερισμάτωση που αφορά την ενοποίηση των διαμερισμάτων του ορόφου και θα 'ανέβει' στο σύστημα η κάτοψη της σύστασης ως η σωστή; Εκτός από το διαμέρισμα, υπάρχει και μια θέση στάθμευσης στο ισόγειο και μια αποθήκη στο Υπόγειο (ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, ίδιος ιδιοκτήτης). Μπορεί στην μια δήλωση του διαμερίσματος να πιάνει και η αναστροφή κατηγορίας Νο3 την αποθήκη και την θέση στάθμευσης; Εάν σε όλες τις από πάνω ερωτήσεις οι απαντήσεις είναι αρνητικές, πως δύναται να προχωρήσει σε δικαιοπραξία εν ζωή ιδιοκτήτης όταν λόγω αδυναμίας συνεννόησης συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας δεν υπάρχει η κατάλληλη συναίνεση για να γίνει μια κοινή δήλωση για την αναστροφή (mirror) της πολυκατοικίας από όλους.

Εσείς έχετε να τακτοποιήσετε 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες του ίδιου ιδιοκτήτη. Μπορείτε να το κάνετε με μία δήλωση.

Το ότι η σύσταση ταυτίζεται με την πραγματικότητα σας απαλλάσσει από την υποχρέωση λήψης συναίνεσης από τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της οικοδομής.

Από τη στιγμή που δε συναινούν για την δήλωση του συνόλου της οικοδομής, γνώμη μου είναι ότι θα τακτοποιήσετε μόνος σας όχι όμως με την Γ.ιε του άρθρου 9 (μιλάει για κτίριο) αλλά με τον έλεγχο του εγκεκριμένου και του πραγματοποιούμενου περιγράμματος. Επειδή λογικά το πρόστιμο με αυτόν τον τρόπο θα είναι μεγαλύτερο, ας σκεφτεί ο πελάτης σας να αναλάβει το κόστος της (κοινής) δήλωσης για την αλλαγή θέσης ή της περιστροφής.

709. Επταώροφη πολυκατοικία κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια περίπου το έτος 2004. Πάνω στο δώμα σε χώρο αποκλειστικής χρήσης ενός ιδιοκτήτη υπήρχε, “από κατασκευής” και χωρίς να αναφέρεται στην άδεια, κατασκευή από μεταλλικά κατακόρυφα και οριζόντια στοιχεία που θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσουμε “κάτι σαν πέργκολα”. Στην συνέχεια, περίπου τον Δεκέμβριο του 2012 ο ιδιοκτήτης - χωρίς κάποια άδεια – προβαίνει σε εργασίες κλεισίματος (σκεπάσματος) του χώρου που όριζε το μεταλλικό πλαίσιο που σας ανέφερα παραπάνω και επομένως δημιουργεί κλειστό – στεγασμένο χώρο κατοικίας, όπως αυτός διακρίνεται στην αεροφωτογραφία του 2013. Το άρθρο 7 παρ.1 αναφέρει ρητά ότι “..στον παρόντα νόμο υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές που έχουν περατωθεί... πριν την 28.7.2011”. Όμως το άρθρο 23 παρ. 14α και β αναφέρει ότι “στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές που ολοκληρώθηκαν μετά την 28.7.2011 υπό την προϋπόθεση ότι οι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν πριν την 28.7.2011...” Μπορεί κάποιος να θεωρήσει την μεταλλική κατασκευή ως μέρος του φέροντος οργανισμού του κτηρίου; Αν ναι τότε με βάση το β θα μπορούσε να κάνει δήλωση υπαγωγής των αυθαίρετων τ.μ. στο δώμα (υπέρβαση δόμησης και ύψους) με παλαιότητα 2004 - 28.7.2011;;; Ή μήπως το άρθρο 23 παρ.14 αναφέρεται σε άλλες περιπτώσεις; Αυτή η απόφαση του ΥΠΕΚΑ (21/01/2015) για αυθαίρετες κατασκευές που δεν διαμορφώνουν ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό μπορεί κάπου να χρησιμοποιηθεί;

Προφανώς και δεν μπορείτε να το εντάξετε. Ο φέροντας οργανισμός του κτιρίου είναι από σκυρόδεμα και κάθε πρόσθετο πανωσήκωμα δε μπορεί να θεωρηθεί ως σκελετός του κτιρίου. Πέρα από αυτό αν θεωρητικά δεχτούμε το επιχείρημα σας, η 23.14 που αναφέρετε απαιτεί το σύνολο των εργασιών αποπεράτωσης θα πρέπει να έχουν γίνει μετά την 28.07.2011. Η υπόλοιπη όμως οικοδομή ολοκληρώθηκε προ της ημερομηνίας αυτής.

Η απόφαση της 21.01.2015 του ΥΠΕΚΑ αφορά τις περιπτώσεις αυθαίρετων υποστυλωμάτων όπου δεν είχε πέσει από πάνω η πλάκα προκειμένου να δημιουργείται ολοκληρωμένος φέροντας οργανισμός... Επειδή πολλές πολεοδομίες αρνούνταν να διαγράψουν τέτοιου είδους βεβαιωμένα πρόστιμα γιατί θεωρούσαν ότι δεν μπορούσαν να υπαχθούν στον 4178 το υπουργείο έβγαλε αυτή τη διευκρίνηση. Επίσης δεν ισχύει για κατασκευές μετά το 2011...

710. Διαβάζοντας την απάντηση που δώσατε στην ερώτηση 458, εξακολουθώ να έχω την εξής απορία: Εφόσον η αποθήκη είναι ξεχωριστή ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία πώς υπάγεται στην Κατηγορία 1 (κάτι που μας εξυπηρετεί όλους) και δεν πέφτει στην Κατηγορία 2; Η Εγκύκλιος 3 (ΣΤ εδάφιο 27) και η Εγκύκλιος 4 (Διευκρινίσεις κατ’ άρθρο εδάφιο 10 Άρθρο 9 Αβ) τονίζουν πως η υπαγωγή στην Κατηγορία 1 αφορά μόνον χρήση κατοικίας. Εκτός αν εννοεί και τις βοηθητικές χρήσεις μιας κατοικίας όπως μια αποθήκη ή μια θέση στάθμευσης οι οποίες όμως (προσοχή!!!) είναι ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Προσωπικά και το έχω αναφέρει κατά το παρελθόν αρκετές φορές, αυτού του είδους οι βοηθητικοί χώροι όταν εξυπηρετούν κατοικία έχουν τη χρήση αυτής (κατοικία) και μπορούν να τακτοποιηθούν με την κατηγορία 1.

711. Αυθαίρετη κατασκευή 200τ.μ. (10*20) εντός ορίων οικισμού οριοθετημένου κάτω των 2000 κατοίκων, με χρήση ποιμνιοστασίου (τα τελευταία δύο χρόνια δεν υπάρχουν ζώα), κατασκευή με τσιμεντόλιθους στην μπροστά και στη δεξιά όψη και ανοιχτή στην αριστερή και στην πίσω, καλυμμένη με τσίγκο, μπορεί να τακτοποιηθεί πολεοδομικά; Δεδομένου ότι βρίσκεται εντός οικισμού, όπου απαγορεύεται η χρήση, μπορεί να τακτοποιηθεί πολεοδομικά ως εγκατάσταση για οικόσιτα ζώα;

Από τη στιγμή που απαγορεύεται η χρήση δεν μπορεί. Επίσης πλέον ισχύουν αυστηροί κανόνες διατήρησης οικόσιτων ζώων (όχι ζώων συντροφιάς) εντός των πόλεων και οικισμών που στις περισσότερες περιπτώσεις φτάνουν ως την καθολική απαγόρευση.

712. Σε πολυκατοικία όπου ελέγχουμε την νομιμότητα μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου διαπιστώνουμε την αυθαίρετη δημιουργία βεραντών (επί εδάφους) που εξυπηρετούν την συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Μπορούμε να ρυθμίσουμε την συγκεκριμένη παράβαση ή υπάρχει θέμα αφού οι βεράντες είναι επί του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου ;

Αν δεν έχει δοθεί αποκλειστική χρήση απαιτείται συναίνεση. Η απαγόρευση υπαγωγής αφορά περιπτώσεις αυθαίρετων μετά την 28.07.2011 και τις περιπτώσεις που περιγράφονται στον άρθρο 2 του νόμου. Ο ακάλυπτος οικοδομής δεν αποτελεί από μόνος του περίπτωση απαγόρευσης.

713. Σε κτίριο με οικοδομική άδεια έχω αυθαίρετα κατηγορίας 2, 3 και πολεοδομικές παραβάσεις κατηγορίας 4. Λόγω της συνύπαρξης της κατηγορίας 3 και πολεοδομικής παράβασης κατηγορίας 4 μπορεί να συνδυαστεί η κατηγορία 2 με κατηγορία 4 (πολεοδομικές παραβάσεις) σύμφωνα με την ερωτοαπάντηση 4 του ΥΠΕΚΑ. Τα αρχεία που θα προσκομίσουμε θα είναι σύμφωνα με την κατηγορία 2, με την κατηγορία 4 (για πολεοδομική παράβαση) ή σε συνδυασμό των παραπάνω;

Η κατηγορία 2 ΔΕΝ συνδυάζεται με τις 4 και 5 εφόσον με τις κατηγορίες αυτές (4 ή 5) τακτοποιούνται αυθαίρετα βάσει τετραγωνικών μέτρων. Συνεπώς με τις λοιπές παραβάσεις μπορεί να τακτοποιηθεί. Μία δοκιμή στο σύστημα σε εικονική υπαγωγή θα είναι χρήσιμη. Τα δικαιολογητικά που θα απαιτηθούν είναι το σύνολο των αναφερομένων στο άρθρο 11.

714. Σε συνέχεια της ερώτησης 692, σχετικά με την διαφορά στις θέσεις στάθμευσης και αποθήκες στο υπόγειο πολυκατοικίας, έχω την ακόλουθη ερώτηση. Παρατηρείται διαφορά στην χωροθέτηση αποθηκών και θέσεων στάθμευσης στο υπόγειο πολυκατοικίας, από το σχέδιο της αδείας και της δέσμευσης των θέσεων στάθμευσης. Στον γενικό υπόγειο χώρο της στάθμευσης έχουν χωροθετηθεί διαφορετικά οι θέσεις κι έχει προστεθεί ένας αποθηκευτικός χώρος. Μετά την έκδοση της άδειας έγινε τροποποίηση της σύστασης και η πραγματικότητα συμφωνεί με το συμβολαιογραφικό σχέδιο της σύστασης. Κάθε αποθήκη και κάθε θέση στάθμευσης είναι ανεξάρτητη ιδιοκτησία κι έχει μεταβιβαστεί σε ανεξάρτητους ιδιοκτήτες, σύμφωνα με το τροποποιημένο σχέδιο της σύστασης. Συνεπώς υπάρχει διαφορά μεταξύ σύστασης (όπου συμπίπτει με την πραγματική κατάσταση) και σχέδιο άδειας. Σε περίπτωση μεταβίβασης θέσης στάθμευσης μπορεί να δοθεί βεβαίωση Ν4178/13, δεδομένου ότι δεν υπάρχει υπέρβαση στην δόμηση στην κάλυψη ή στο ύψος και η χρήση παραμένει βοηθητική; (είναι στάθμευση ή αποθήκη)

Διαφωνώ ως προς το να δοθεί από τη στιγμή που ο χώρος που θα μεταβιβασθεί βρίσκεται αλλού. Κατά τη γνώμη μου πρέπει να προηγηθεί τακτοποίηση.

715. Σε διώροφο με υπόγειο βιοτεχνικό κτήριο με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε το 1989 σε εκτός σχεδίου γήπεδο, έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης του Α' ορόφου σε κατοικία. Στην δήλωση αυθαίρετου η επιφάνεια του Α' ορόφου 257,00m² θα δηλωθεί ως αλλαγή χρήσης. Στο ισόγειο συνεχίζεται η λειτουργία της βιοτεχνίας (συνολικής επιφάνειας 250,00m²) και δεδομένου ότι στην μικτή πλέον χρήση και για το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200,00m², πως δηλώνονται τα επιπλέον 50,00m² του ισόγειου βιοτεχνικού χώρου; Επίσης η οροφή υπογείου με χρήση αποθήκη στην άδεια παρουσιάζεται +0,90μ. από την τελική στάθμη εδάφους η οποία όμως κατασκευάστηκε +1,70μ . Για την συγκεκριμένη παράβαση δηλώνεται μόνο το ξεμπάζωμα υπογείου ή και η υπέρβαση ύψους;

Τα 250m² του ισογείου ΔΕ θα δηλωθούν αφού καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

Αν η Υ.Υ. προκύπτει λόγω ξεμπαζώματος τότε θα δηλωθεί ως μία λοιπή παράβαση, άλλως ως Υ.Υ. με επιφάνεια αναφοράς τον όροφο.

716. Σε συνέχεια της ερώτησης 692 με την διευκρίνηση ότι οι αποθήκες και οι θέσεις στάθμευσης αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες μπορεί να γίνει τακτοποίηση απ' όλους τους συνιδιοκτήτες με μία υπαγωγή ως διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου(υπογείου);

Ναι, η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου γίνεται με μία δήλωση και πρόστιμο 500€.

717. Έχει εκδοθεί μια οικοδομική άδεια με τον τίτλο «Νέο βιομηχανικό κτήριο κοπής, μορφοποίησης, συσκευασίας & αποθήκευσης πλακιδίων, συναρμολογούμενο κτήριο». Κατόπιν ελέγχου του ακινήτου διαπιστώθηκε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε «εμπορική αποθήκη με χώρο έκθεσης». Σύμφωνα με το άρθρο 18, παρ. 5β, του Ν.4178/13 , αναφέρει ότι «αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας» υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Συμπέρασμα: θα υποβάλλω ένα φύλλο καταγραφής (1 πολεοδομική παράβαση- 500€), και στην τεχνική έκθεση θα αναφέρω το σύνολο των τμ που emπίπτουν στην αλλαγή χρήσης. Συμφωνείτε με τον τρόπο υπολογισμού; Επίσης, σε περίπτωση που αφήσει το κτήριο ο ενοικιαστής, ο ιδιοκτήτης μπορεί να επαναφέρει τη χρήση του κτηρίου βάσει οικοδομικής άδειας ή είναι δεσμευτικό;

Εφόσον η αλλαγή χρήσης ΔΕΝ υποκρύπτει αύξηση του συντελεστή δόμησης, τότε θα το δηλώσετε με αναλυτικό προϋπολογισμό. Το πόσες λοιπές παραβάσεις θα δηλωθούν εξαρτάται από τον προϋπολογισμό που θα συντάξετε.

Η χρήση ενός τακτοποιημένου χώρου μπορεί να αλλάξει σύμφωνα με το 25.12..

718. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου μη άρτιο υπάρχει μια κατοικία προ του 1955 και δύο αποθήκες. Τα κτίσματα δεν βρίσκονται σε επαφή μεταξύ τους. Στην κατοικία προ του 1955 κατασκευή αυθαίρετης στέγης και οι αποθήκες εξ ολοκλήρου αυθαίρετες με χρόνο κατασκευής 1983-2003. Λαμβάνω υπόψη ότι υπάρχει οικοδομική άδεια για τον υπολογισμό του προστίμου; Εάν ισχύει το παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη η κατασκευή της στέγης είναι πολεοδομική παράβαση σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.5α του Ν.4178/13 απαιτείται να προσκομισθούν κατόψεις και τομή για το κτίσμα προ του 1955;

Από τη στιγμή που δεν ξηλώθηκε η οροφή του κτιρίου (δεν έγινε δλδ προσωρινά ερείπιο) αλλά απλά κατασκευάστηκε στέγη τότε θα το τακτοποιήσετε έτσι όπως λέτε (ΝΑΙ στην άδεια και αναλυτικό). Λόγω των 2 αποθηκών θα απαιτηθεί να προσκομίσετε το σύνολο των δικαιολογητικών του άρθρου 11.

719. Όπου συνυπάρχουν σε γήπεδα με οικοδομική άδεια αυθαίρετα κατηγορίας 2 και πολεοδομικές παραβάσεις κατηγορίας 4 (άρθρο 18 παρ.5) σύμφωνα με τη εγκύκλιο 4 και την ερωτοαπάντηση 4 στο ΥΠΕΚΑ προσκομίζονται διάγραμμα κάλυψης, τομή κλπ;

Ναι θα προσκομισθούν. Ο νόμος λέει ότι για να μην προσκομισθούν απαιτείται να υποβάλλονται αποκλειστικά παραβάσεις με αναλυτικό. Είναι λίγο παράλογο μεν (από την στιγμή που για την κατηγορία 3 ΔΕΝ απαιτούνται).

720. Κατά την εμβαδομέτρηση κατοικίας προκύπτει πραγματοποιούμενο εμβαδόν μικρότερο του εγκεκριμένου της Ο.Α.. Όμως κάποιες διαστάσεις "παίζουν" εντός της εγκεκριμένης κάλυψης του κτιρίου (διώροφη οικοδομή). Δηλαδή κάποιες διαστάσεις έχουν διαφοροποιηθεί περισσότερο του >5% της κατ.3ιστ και κάποιες <5%. Αντιμετωπίζεται ως παράβαση εφόσον δεν έχω υπέρβαση κάλυψης ή δόμησης μόνο μερικές διαφορές σε κάποιες διαστάσεις; Μήπως πρέπει απλά να αναφερθεί η διαφοροποίηση της επιφάνειας στην ΤΕ; Σε ερώτηση προφορική που είχα υποβάλλει στη ΔΟΚΚ, που απάντησαν ότι: κατά την αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης πάνω στην εγκεκριμένη κάτοψη όση επιφάνεια προεξέχει της εγκεκριμένης λαμβάνεται με υπέρβαση κάλυψης και δόμησης. Είναι λογική αυτή η αντιμετώπιση αυτή κατά την γνώμη σας;

Ναι είναι απολύτως λογική η απάντηση της ΔΟΚΚ.

721. Κλειστή θέση στάθμευσης σε pilotis (σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και την συμβολαιογραφική πράξη δέσμευσης garage) έχει μετατραπεί σε αποθήκη. Ο χώρος στάθμευσης δεν έχει προσμετρήσει στον συντελεστή δόμησης του κτιρίου κι αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία σύμφωνα με την σύσταση. Πως αντιμετωπίζεται; Ως αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική, σύμφωνα με το άρθρο 18 ή με μειωτικό συντελεστή 50% (ισόγεια αποθήκη <50 τ.μ.) και ποσοστό υπέρβασης σύμφωνα με τα χιλιοστά της ιδιοκτησίας;

Παρότι υπάρχει διχογνωμία για το συγκεκριμένο θέμα λόγω της διατύπωσης της 18.5β που παραπέμπει στην 19.5 η οποία μιλάει για αλλαγή από ΚΧ σε ΚΧ, άποψη μου είναι ότι πρέπει να πληρωθεί πρόστιμο κατά τον γενικό κανόνα με μειωτικό συντελεστή.

722. Στην περίπτωση που ένας ιδιοκτήτης έχει πλέον της μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ένα κτίριο κι επιλέξει να τις ρυθμίσει όλες μαζί σε μια δήλωση. Η άποψη του help desk είναι ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης θα αθροιστούν τα τ.μ. των παραβάσεων όλων των Ο.Ι και θα διαιρεθούν με τα τ.μ. δόμησης που αντιστοιχούν στο σύνολο των Ο.Ι. που του ανήκουν. Είναι σωστή αυτή η προσέγγιση ή θα πρέπει να γίνει υπολογισμός ανά Ο.Ι.;

Για το συγκεκριμένο θέμα ΔΕΝ έχει δοθεί καμία διευκρίνιση. Προσωπικά διαφωνώ με την άποψη του helpdesk. Γνώμη μου είναι ότι παρά την κοινή δήλωση Ο.Ι. οι υπολογισμοί πρέπει να γίνονται ανά ιδιοκτησία πλην της περίπτωσης της καθολικής δήλωσης ενός κτιρίου όπου οι υπολογισμοί θα γίνονται για το σύνολο των ιδιοκτητών και κοινόχρηστων χώρων.

723. Δύναται να γίνει συμψηφισμός προστίμου του Ν3843/10 μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε άλλη οριζόντια ιδιοκτησία του ίδιου ιδιοκτήτη τα οποία βρίσκονται στην ίδια πολυκατοικία; Προφανώς όχι.

724. Με αφορμή την Ε/Α 24/657 και το γεγονός ότι ακόμη υπάρχουν απορίες στο θέμα της κατηγοριοποίησης σας παρακαλώ πολύ να μας απαντήσετε με βάση τα ακόλουθα δεδομένα: Έστω Α η επιφάνεια δόμησης για την οποία πήραμε άδεια, Β το τμήμα υπέρβασης της επιφάνειας της άδειας που υπολείπεται του Σ.Δ. και Γ το τμήμα υπέρβασης της επιφάνειας της άδειας που υπερβαίνει τον Σ.Δ.. Για την ένταξη σε κατηγορία ποιά είναι η σωστή σχέση; (Β+Γ)/Α ή Γ/Α.

Τα μεγέθη των αυθαιρεσιών, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν. (Εγκύκλιος 3)

Συνεπώς (Β+Γ)/Α

725. Για περίπτωση ανάλογη της ερώτησης 429, έχω ενοποίηση ιδιοκτησιών, λοιπές παραβάσεις, και αλλαγή χρήσης από αποθήκες σε κατοικία, σε Α όροφο οικοδομής, οι δε αποθήκες έχουν μετρήσει κανονικά στον Σ.Δ. Αν και η μετατροπή είναι από Β.Χ. σε Κ.Χ., θα πρέπει να πάω με αναλυτικό; Αν ναι, μπορώ να συγχωνεύσω σε αυτόν και τις άλλες λοιπές παραβάσεις, οπότε θα έχω συνολικά 2 παραβάσεις, ή θα πρέπει να βάλω και τρίτη παράβαση όπως λέτε στην απάντηση της 429 (ξεχωριστά διαμερισμάτωση, αλλαγή χρήσης από χώρο εντός Σ. Δ. σε χώρο εντός Σ. Δ., και άλλες λοιπές); Γενικότερα, όταν η αλλαγή χρήσης υπολογίζεται με αναλυτικό (και σε πιο ξεκάθαρες περιπτώσεις, δηλ. από Β.Χ. σε Β.Χ. και από Κ.Χ. σε Κ.Χ.), αυτή είναι διακριτή ξεχωριστή παράβαση, ή μπορούν στον προϋπολογισμό αυτής να συγχωνευθούν κι άλλες παραβάσεις κατηγορία 13;

Η γνώμη μου ταυτίζεται με τις απαντήσεις 5, 8 και 9 του helpdesk και κατά αναλογία πιστεύω το ίδιο και για την αλλαγή χρήσης. Δηλαδή οι αυθαιρεσίες αυτές είναι διακριτές.

726. Σε κτίριο εντελώς αυθαίρετο, χωρίς οικοδομική άδεια, έχει νόημα να δηλώσουμε παραβάσεις κτιριοδομικού κανονισμού αφού ούτως ή άλλως δεν έχουν εφαρμοστεί γενικά οι πολεοδομικές διατάξεις (εφόσον δεν υπάρχει άδεια); Σημειωτέον ότι όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια είναι ανενεργές και οι επιλογές υπέρβασης δόμησης, υπέρβασης κάλυψης, παραβίασης πλάγιων αποστάσεων και παραβίασης Ο.Γ. σε προκήπιο, άρα δεν τις λαμβάνουμε υπόψη μας. Συμφωνώ ότι δεν υπάρχει λόγος να δηλωθούν υπερβάσεις του κτιριοδομικού.

727. Έχω διαβάσει τις ερωτοαπαντήσεις σας και εξακολουθώ να έχω την απορία σχετικά με τη ρύθμιση υπόγειων χώρων. Σε κτίριο κατοικίας με οικοδομική άδεια σε περιοχή εκτός σχεδίου δόμησης, ο υπόγειος χώρος στην Ο.Α. αναφέρετε σαν αποθήκες και μετατράπηκε σε κατοικία και δεν υλοποιήθηκαν οι επιχωματώσεις (είναι ξεμπάζωτο). Το ρυθμίζω με μειωτικό συντελεστή;

Ναι θα το τακτοποιήσετε με χρήση του μειωτικού συντελεστή αφού η παρανομία σας (πέρα από την αλλαγή χρήσης) είναι το ξεμπάζωμα. Η στάθμη εξακολουθεί να θεωρείται υπόγεια.

728. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο, εκδόθηκε Ο.Α. το 1997, για ελαιοτριβείο από σιδηροκατασκευή. Το τοπογραφικό της Ο.Α. ήταν χωρίς συντεταγμένες και κατά την σημερινή τοπογράφιση, προκύπτει εμβαδόν οικοπέδου ίσο με της Ο.Α., αλλά διαφορετικής μορφής. Λαμβάνοντας σταθερό τον άξονα της Επαρχιακής οδού, και ένα σταθερό σημείο του γηπέδου, προκύπτει ότι το προβλεπόμενο κτίριο με αυτό που τελικά κατασκευάστηκε, μετακινήθηκε και περιστράφηκε, σε σύννομη θέση μέσα στο οικοπέδο. Η επιφάνεια του κτιρίου είναι λίγο μικρότερη από την προβλεπόμενη, όπως επίσης και το ύψος του. Στη μεγαλύτερη επιφάνεια του ελαιοτριβείου, διαπιστώνεται αλληλοεπικάλυψη (ανάμεσα στο προβλεπόμενο και το υφιστάμενο). Εκτός του ελαιοτριβείου, κατασκευάστηκαν αυθαίρετα αποθήκη, ημιυπαίθριοι χώροι που βρίσκονται σε σύννομη θέση και αποθήκη μη δηλωμένης γεώτρησης με επιφάνεια <9.00τμ και Η<2.50μ. Θέλω την συμβουλή σας αν διαχειρίζομαι σωστά την υπαγωγή στο νόμο των ακινήτων που σας περιέγραφα: (ΦΚ-1) Τα τμήματα του ελαιοτριβείου που βρίσκονται εκτός της αλληλοεπικάλυψης, επιβαρύνονται με κάλυψη και δόμηση: θα δηλωθούν προς έκδοση Ο.Α..(Θα μπορούσα να το εντάξω στην κατ.3, εδάφιο ιστ όταν όμως το κτίριο είναι μικρότερο τόσο στις διαστάσεις όσο και στο ύψος;) (ΦΚ-2) Λοιπή παράβαση οι ημιυπαίθριοι χώροι: θα δηλωθούν προς έκδοση Ο.Α. (ΦΚ-3) Κτίσμα γεώτρησης: ως αυθαίρετη μικρή παράβαση κατ.3, εδάφιο θ. Σε τι είδος χρήσης εντάσσεται κατά το Παράρτημα Α το ελαιοτριβείο;

Λογικά όταν λέτε προς έκδοση Ο.Α. εννοείτε έκδοση άδειας νομιμοποίησης. Για τα ΦΚ 1 και 3 συμφωνώ (ότι θα δηλωθούν μόνο τα εκτός περιγράμματος μέτρα), για το ΦΚ 2 πιστεύω ότι πρέπει να δηλωθεί με τα τετραγωνικά μέτρα και όχι ως μία λοιπή παράβαση (από τη στιγμή που πηγαίνει προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης). Η χρήση είναι μεταποίηση πρωτογενή τομέα.

729. Υπάρχει ισόγεια κατοικία προ 55 σε εκτός σχεδίου περιοχή. Το 1990 έγινε αντικατάσταση στέγης με πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος και κατασκευάστηκε και στέγαστρο. Οι εργασίες αυτές μπορούν να ενταχθούν στον νόμο με αναλυτικό προϋπολογισμό. Πρέπει να εκδοθεί πρώτα άδεια για το κτίριο προ του 55 μέσω Υ.ΔΟΜ (πιστοποίηση νομίμου περιγράμματος) και μετά να γίνει η δήλωση στον Ν4178 ή αρκεί σαν αποδεικτικό στοιχείο το Ε9 χωρίς να απαιτείται η έκδοση αδειάς. Να σημειωθεί ότι το κτίριο απέχει από τα όρια 3,0μ<15,0 και ίσως είναι και αδύνατη η πιστοποίηση νομίμου περιγράμματος. Αν είναι αδύνατη η έκδοση άδειας τι δυνατότητες τακτοποίησης υπάρχουν πχ να δηλωθεί σαν προ του 75 και να προχωρήσω έτσι στην τακτοποίηση;

Η προσθήκη πλάκας ως οροφής σε κτίσμα προ 1955 (αν και προκύπτει ένα θέμα αν το κτίσμα έμεινε έστω και προσωρινά χωρίς οροφή) είναι παράβαση κατηγορίας 5 (λόγω 1990 και ότι έγινε χωρίς άδεια) και το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό. Ομοίως και για το στέγαστρο.

Η τακτοποίηση αυτών ΔΕΝ απαιτεί την έκδοση νομίμου περιγράμματος από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

730. Υπάρχει ένας σταυλοαχυρώνας με άδεια του 1970. Κατά την κατασκευή του όμως έγινε κατά 10,0τμ μεγαλύτερος. Το 1997 άλλαξε η χρήση του σε αποθήκη (Β.Χ. κατοικίας) - πως θα γίνει η τακτοποίηση; Θωρώντας την αυθαίρετη επέκταση των 10,0τμ σαν υπηρεσίες – κατηγορία 4 -σαν προ 1982 και ακολούθως αλλαγή χρήσης σε αποθήκη με Α.Τ.Ο.Ε. ή θεωρώντας ότι σήμερα είναι χρήση αποθήκη (Β.Χ. κατοικίας) άρα τα αυθαίρετα 10,0τμ τα θεωρώ κατοικία-κατηγορία 1- στον μειωμένο και χρεώνω ακολούθως και την αλλαγή χρήσης σε αποθήκη με Α.Τ.Ο.Ε.. Το ερώτημα τελικά είναι την επικρατούσα χρήση (για ένταξη στην κατηγορία 1) πότε την θεωρούμε κατά τον χρόνο της αυθαιρεσίας (άρα σωστό το α) ή με βάσει την χρήση που υπάρχει σήμερα (σωστό το β);

Σήμερα πηγαίνεις να τακτοποιήσεις, τι ισχύει σήμερα θα δεις.

Το θέμα δεν είναι ξεκάθαρο αφού έχεις 2 αυθαιρεσίες για το ίδιο τετραγωνικά σε 2 διαφορετικές χρονικές περιόδους. Λογικότερο βλέπω να τακτοποιηθεί ως κατηγορία 4 ή 5 και με παλαιότητα προ 1983. Η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε αυθαίρετο χώρο, νομίζω ότι είναι λάθος να τακτοποιηθεί και να επιβαρυνθεί το πρόστιμο. Επομένως αλλαγή χρήσης με κατηγορία 4 για το εγκεκριμένο περίγραμμα με αναλυτικό (λογικά έχει μετρήσει στον σ.δ.) και Υ.Δ. κ.λπ. με κατηγορία 4 ή 5 για τα 10μ².

731. Δήλωση είχε γίνει αρχικά από άλλο συνάδελφο στον N4014 και στην συνέχεια μεταφέρθηκε στον 4178. Η οικοδομική άδεια του 1996 (αναθεώρηση 1998) αφορά συγκρότημα 3 οικοδομών με σύσταση Ο.Ι.. Στην οικοδομή ΙΙΙ και στον Α όροφο της υπάρχουν 2 διαμερίσματα που έγιναν 1. Στα διαμερίσματα αυτά έχουν κλειστεί Η/Χ 5,71τμ, έχουν τοποθετηθεί ξύλινα στέγαστρα στους εξώστες, κάποιιοι εξώστες έχουν μεγαλώσει σε μήκος, στον 1 εξώστη έχει τοποθετηθεί ξύλινο στέγαστρο από πάνω και τζαμαρία περιμετρικά, έχει γίνει προέκταση του και έχει τοποθετηθεί μεταλλική σκάλα που οδηγεί στη στέγη, στη στέγη δημιουργήθηκε ένας χώρος που δεν έχει ολοκληρωθεί –δεν έχει κουφώματα και εσωτερικά είναι κενός. Για να γίνει αυτό υπερέψωσε τη στέγη από 1,40μ σε 2,80μ άλλα μόνο το τμήμα που εκμεταλλεύεται και το οποίο αποτελεί ξεχωριστό χώρο από την υπόλοιπη στέγη. Η στέγη αποτελεί κοινόχρηστο χώρο. Σε ένα έγγραφο–τεχνική περιγραφή που έδωσε ο εργολάβος στον ιδιοκτήτη αναφέρει ότι ο αέρας ανήκει στον εργολάβο (όχι κάτι επίσημο). Για να γίνει η πρόσβαση στη στέγη έχει κάνει μια πλάκα μέχρι να φτάσει στην είσοδο του χώρου της στέγης και την έχει στεγάσει με ένα ξύλινο στέγαστρο. Ο χώρος της στέγης δεν είχε πρόσβαση στην οικ. άδεια από πουθενά γιατί όπως λέει και ο εργολάβος σε μια τεχνική περιγραφή που είχε δώσει στον ιδιοκτήτη δεν επιτρέπεται να τοποθετηθούν ηλιακοί θερμοσίφωνες στη στέγη. Τέλος έχουν τοποθετηθεί 2 ηλιακοί θερμοσίφωνες στη στέγη (και ο πελάτης μου και ένας άλλος ιδιοκτήτης στην οικοδομή). Το 2008 ένας από τους άλλους ιδιοκτήτες της οικοδομής έκανε καταγγελία στον ιδιοκτήτη-πελάτη μου για το χώρο στέγη και του επιβλήθηκε πολεοδομικό πρόστιμο. Στη συνέχεια το 2010 βγήκε απόφαση πρωτοδικείου που καταδικάζει τον πελάτη μου σε καθαίρεση των αυθαιρεσιών. Το 2013 η υπόθεση εξετάστηκε από το εφετείο και καταδικάστηκε πάλι. Ο ιδιοκτήτης θέλει να σβήσει το πρόστιμο από την πολεοδομία και να ολοκληρωθεί η δήλωση. Το ενιαίο πλέον διαμέρισμα έχει μεταβιβαστεί στα παιδιά του ιδιοκτήτη πριν τους νόμους περί αυθαιρέτων και η δήλωση είναι στο όνομα τους. Το πρόστιμο όμως έχει επιβληθεί στο όνομα του πατέρα. Ο ιδιοκτήτης έχει πληρώσει το παράβολο και κάποιες δόσεις. Έχει σταματήσει να πληρώνει δόσεις εδώ και αρκετούς μήνες.

- i. Υπάρχει πρόβλημα λόγω δικαστικής απόφασης να δηλωθεί;
- ii. Έχω ζητήσει συναίνεση (51% συμπεριλαμβανόμενου και του ίδιου) - αλλά ακόμα δεν έχει μαζέψει όλες τα υπογραφές γιατί είναι πολλοί ιδιοκτήτες και δεν ζουν μόνιμα εκεί. Μπορώ σύμφωνα με το άρθρο 11 εγκύκλιος 4 χωρίς τη συναίνεση να σβήσω το πρόστιμο από την πολεοδομία;.(Επίσης ο προηγούμενος συνάδελφος δεν είχε πάρει καμιά συναίνεση). Μήπως πρέπει να πάρω τη συναίνεση μόνο του εργολάβου που έχει τον αέρα;
- iii. Ο χώρος στη στέγη μπορεί να πάρει το μειωτικό συντελεστή (κατά τη γνώμη μου όχι ,αλλά θέλω και τη δική σας άποψη)
- iv. Για τον υπολογισμό των ποσοστού δόμησης του κοινόχρηστου χώρου-στέγης θα υπολογίσω τα 40,46τμ υπέρβαση ως προς τα 1713,90 τμ που είναι η συνολική επιτρεπόμενη και πραγματοποιούμενη δόμηση στο οικοπέδο δηλαδή 40,46 /1713,90 <50% Υ.Δ.; Ή μήπως πρέπει να το υπολογίσω με βάση το ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχούν τα διαμερίσματα 37%;
- v. Αν σε περίπτωση δεν μπορώ χωρίς τη συναίνεση να δηλώσω το χώρο της στέγης μπορώ να σπάσω τη δήλωση –να αφήσω τις παραβάσεις που αφορούν το διαμέρισμα και να κάνω νέα δήλωση αργότερα όταν έχει μαζέψει τη συναίνεση; Ή μήπως έχω πρόβλημα από το νόμο; Επίσης εφόσον μπορώ λόγω άρθρο 11 να σβήσω το πρόστιμο χωρίς συναίνεση έχω πρόβλημα επειδή το πρόστιμο είναι στο όνομα του ιδιοκτήτη ενώ η δήλωση στο όνομα των παιδιών του;
- vi. Τέλος θέλω να ρωτήσω αν το τμήμα που έχει γίνει προέκταση του εξώστη και τοποθετήθηκε μεταλλική σκάλα και που ουσιαστικά είναι κλειστό από τρεις πλευρές υπολογίζεται με αναλυτικό ή με υπέρβαση δόμησης; (Η μια πλευρά έχει κλειστεί με τζαμαρία, η άλλη εφάπτεται με τη τζαμαρία του αλλού εξώστη που προϋπήρχε και τέλος στην πίσω πλευρά υπάρχει βράχος και υπάρχει τοίχιο και που ακουμπά οπότε μόνο μια πλευρά μένει ανοιχτή και σε αυτή έχει τοποθετηθεί κάγκελο.

Συνάδελφε, καταρχήν δυσκολεύτηκα πολύ στο να περιορίσω το ερώτημα σου σε μία σελίδα. Το ερώτημα πρέπει να είναι γενικό και να έχει τις αναγκαίες πληροφορίες και όχι ολόκληρο ιστορικό.

- i. Σύμφωνα με τον Ν.4307/2014 άρθρο 84 «Δεν υπάγονται στις διατάξεις του νόμου κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις εκκρεμών υποθέσεων για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί πράξη υπαγωγής και δεν έχει καταβληθεί το σχετικό παράβολο». Τελεσίδικη είναι συγκεκριμένα μια απόφαση όταν έχει τελειώσει και από το εφετείο ή έχει περάσει και η προθεσμία μέσα στην οποία μπορεί να ασκήσει έφεση. Τότε βγαίνει και βεβαίωση τελεσιδικίας. Ο Άρειος Πάγος είναι τριτοβάθμιο δικαστήριο και όταν εκδίδει απόφαση αυτή είναι αμετάκλητη (όχι τελεσίδικη όπως το δευτεροβάθμιο δικαστήριο). Μετά την έφεση ή αν δεν μπορούν πια να ασκήσουν έφεση τότε έχει τελεσιδικήσει. Ο νόμος 4307 έχει ημερομηνία εφαρμογής την 15.11.2014. Προ της ημερομηνίας αυτής ίσχυε ότι «Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και του παρόντος άρθρου κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου εφόσον ουδέποτε πριν τις 28.7.2011 αποπερατώθηκαν πλήρως κατά τις κείμενες διατάξεις ή λειτούργησαν με την απαιτούμενη άδεια λειτουργίας.». **Τονίζω ότι τα συγκεκριμένα είναι άποψη μηχανικού. Το θέμα είναι όμως καθαρά νομικό.** Για αυτό αναζητήστε την γνώμη ενός δικηγόρου. Εσείς έχετε μία τελεσίδικη και όχι αμετάκλητη απόφαση.
- ii. Το δικαίωμα υψούν είναι εμπράγματο δικαίωμα το οποίο περιγράφεται στη σύσταση και διανέμεται. Ο έχων το δικαίωμα υψούν, σε καμία περίπτωση δεν έχει το δικαίωμα επί της στέγης ή του δώματος. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση είτε το δώματος πολλώ σε μάλλον του χώρου κάτω από την στέγη.
- iii. Η όποια σοφίτα δικαιούται του μειωτικού συντελεστή εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις του ΝΟΚ. Στη δική σας περίπτωση η πρόσβαση είναι από το εξωτερικό κλιμακοστάσιο (άμα κατάλαβα καλά και πέρα άλλων δυσκολιών), επομένως ΔΕ μπορεί να λάβει τον μειωτικό.
- iv. Από τη στιγμή που είναι ένα κοινόκτητο τμήμα, δεν είναι λογικό να πάει με το ποσοστό των διαμερισμάτων αυτού που το νέμεται.
- v. Το πρόστιμο αφορά το ακίνητο και όχι τους ιδιοκτήτες. Μπορείτε να σβήσετε το πρόστιμο με τον τρόπο που αναφέρετε.
- vi. Από τη στιγμή που είναι ανοιχτός χώρος τότε με αναλυτικό.

732. Στα εγκεκριμένα σχέδια της Ο.Α., προβλεπόταν η κατασκευή του φωταγωγού να σταματά στο δάπεδο του Α' Ορόφου. Στην πράξη ο φωταγωγός κατασκευάστηκε και στο επίπεδο της pilotis (σε χώρο που θα στεγαζόταν το μηχανοστάσιο ανελκυστήρα, το οποίο μεταφέρθηκε εντός παράπλευρου κλειστού χώρου στάθμευσης, νομίμως υφιστάμενου). Θεωρείται αυθαίρετη κατασκευή, και αν ναι, πώς υπολογίζεται το πρόστιμο;
 Περιττό θα το έλεγα (το άνοιγμα της οπής) και όχι αυθαίρετο...

733. Ο χώρος του κλιμακοστασίου κεντρικής εισόδου του ακινήτου, κατασκευάστηκε μεγαλύτερος από ότι προβλεπόταν στα εγκεκριμένα σχέδια. Το πρόστιμο υπολογίζεται βάσει της αυθαίρετης επιφάνειας (με μειωτικό συντελεστή) ή βάσει αναλυτικού προϋπολογισμού {αλλαγή χρήσης βοηθητικού χώρου (pilotis) σε βοηθητικό χώρο (κλιμακοστάσιο)};
 Με Υ.Δ.. Η χρήση του μειωτικού δικαιολογείται εφόσον μπορούμε να χαρακτηρίσουμε την είσοδο της πιλοτίς ισόγειο βοηθητικό χώρο με τους περιορισμούς που θέτει το τροποποιημένο παράρτημα Α.

734. Στα εγκεκριμένα σχέδια της ΟΑ η στάθμη της pilotis προβλεπόταν στο +0,20μ από το επίπεδο της οδού. Η υλοποιημένη στάθμη βρίσκεται +0,70 από το επίπεδο της οδού. Έχοντας υπόψη ότι τα ύψη όλων των ορόφων δεν έχουν καμία υπέρβαση, με ποιό τρόπο θα υπολογιστεί το πρόστιμο της αυθαίρετης "ανύψωσης" της οικοδομής;
 Να αναφέρουμε για πολλοστή φορά ότι το θέμα ύψος είναι το χειρότερο σημείο του νόμου. Γνώμη μου (χωρίς να προκύπτει από κάπου ξεκάθαρα) είναι ότι το συγκεκριμένο πρέπει να το πληρώσουν όλοι οι ιδιοκτήτες με επιφάνεια αναφοράς την κάτοψη του τελευταίου ορόφου που ξεπερνά το εγκεκριμένο ύψος.

735. Ως προς την απάντηση που δώσατε για την Ε/Α 701 & 702ii: Φυσικά και δεν ελέγχεται η Διοικητική Πράξη. Κατά πόσο όμως ο ιδιοκτήτης είναι καλυμμένος αν δεν δηλώσει το τμήμα της κατοικίας, που ναι μεν κατά τα άλλα έχει κατασκευαστεί όπως προέβλεπε η Ο.Α., δεν μετακινήθηκε το κτίριο μέσα στο οικόπεδο (έχω σταθερές που αποδεικνύεται αυτό), αλλά από δόλο το οικόπεδο δείχτηκε ως προς τις πλάγιες αποστάσεις διαφορετικό, ώστε να είναι δυνατό να χωρέσει η οικοδομή. Δεν ανήκει στην περίπτωση 1β του παραρτήματος, μόνο τμήμα της κατοικίας παραβιάζει το Δ. Δεχόμαστε την ύπαρξη της Ο.Α. Σε μελλοντική πιθανή καταγγελία του γείτονα, ο ιδιοκτήτης με το ακίνητο που παραβιάζει τις πλάγιες αποστάσεις, δεν είναι ακάλυπτος; Δηλαδή δεν υπάρχει περίπτωση η Υ.ΔΟΜ. να προχωρήσει σε ανάκληση αδείας, όταν το Τοπογραφικό που θα έχω υποβάλλει στο Ν4178 και που είναι διαφορετικό ως προς την μορφή του από της Ο.Α., αλλά άρτιο και οικοδομήσιμο (εντός της απόκλισης +10%), περιλαμβάνει ναι μεν τις υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές αλλά όχι τις πλάγιες αποστάσεις; Φυσικά επάνω στο νέο τοπογραφικό θα υπάρχουν οι μικρότερες από 15μ πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου. Είμαι υποχρεωμένος να υποβάλλω νέο τοπογραφικό -όπως άλλωστε τόσες φορές έχετε συμβουλέψει κι εσείς στις απαντήσεις σας για αντίστοιχες περιπτώσεις-, ώστε να είμαι καλυμμένος ως εξουσιοδοτημένος μηχανικός για την ένταξη στο 4178, άσχετα αν μου το ζητάει ή όχι ο νόμος να υποβάλλω νέο. Είναι αντιληπτό ότι έχει τροποποιηθεί το Τοπογραφικό της Ο.Α., επιπλέον έχει αλλάξει μορφή και όπως προείπαμε επιφάνεια. Επιμένω σε αυτό το σημείο γιατί φοβάται ο ιδιοκτήτης μήπως σε μελλοντική κόντρα- που και τώρα υπάρχει, βρεθεί έκθετος αν δεν δηλωθεί η πλάγια απόσταση χρησιμοποιώντας το τεκμήριο της νομιμότητας. Γενικότερα, τις πλάγιες αποστάσεις δεν είμαστε υποχρεωμένοι να τις ελέγξουμε σε κτίριο που το περίγραμμά του είναι ταυτόσημο με το προβλεπόμενο στην Ο.Α.; (μόνο ΥΥ έχει η οποία ούτως ή άλλως δηλώνεται). Κατά την αυτοψία του ο μηχανικός εκτός την ορθότητα της κατασκευής σε σύγκριση με τα σχέδια της Ο.Α., αν διαπιστώσει ότι το κτίριο συμπίπτει με το προβλεπόμενο, επόμενο βήμα δεν είναι να ελέγξει την θέση του κτιρίου; Αν η πλάγια απόσταση είναι μικρότερη από την προβλεπόμενη, αυτόματα δεν καλείται να κάνει νέο τοπογραφικό κι αν δεν προκύπτει μετακίνηση, παρά μόνο διαφοροποίηση των πλαγίων αποστάσεων, να δηλώσει την Δ ως παράβαση; Γίνεται επίμονο το ερώτημά μου, γιατί πιστεύω ότι από την δήλωσή μου και την Τεχνική Έκθεση του 5φυλλου, μελλοντικά θα είναι διαφορετική η αντιμετώπιση τέτοιων αδήλωτων παραβάσεων, για παράδειγμα η αγοραστική αξία του κτιρίου. Αν όμως είναι ξεκάθαρο ότι είναι δυνατό να χρησιμοποιηθεί το τεκμήριο νομιμότητας, μπορούμε να μην ασχοληθούμε με την παραβίαση του Δ, γιατί κάτι τέτοιο να αναφέρεται.

Συνάδελφε το θέμα του τεκμηρίου νομιμότητας είναι καθαρά νομικό. Για να είναι κάποιος σίγουρος θα πρέπει να λάβει την άποψη δικηγόρου.

[Στο ελληνικό διοικητικό δίκαιο, η ανάκληση των διοικητικών πράξεων, παρά την μεγάλη πρακτική και θεωρητική σημασία της, δεν ρυθμίζεται εξαντλητικά στον νόμο. Οι κανόνες που τη διέπουν αποτυπώθηκαν σε γενικές αρχές του δικαίου, οι οποίες διατυπώθηκαν βαθμιαία και συστηματοποιήθηκαν από τη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων και πρωτίστως του Συμβουλίου της Επικρατείας \(ΣτΕ\).](#)

Στο αν ανακληθεί ή όχι μία άδεια (για την περίπτωση μας) έχει πολλές παραμέτρους. Πότε έγινε η παρανομία, αν υπάρχει δόλος, αν η ανάκληση προκαλέσει ζημιά μεγαλύτερη από την μη ανάκληση κ.α.. Κανείς δε μπορεί να σου απαντήσει ή μάλλον κάποιος μηχανικός δε μπορεί να σου απαντήσει άμα σε ένα δικαστήριο ανακληθεί ή όχι η άδεια σου...

736. Έχω να κάνω υπαγωγές αυθαίρετων αθλητικών εγκαταστάσεων (κερκίδων - αποδυτηρίων) ενός Δήμου. Ο Δήμος του οποίου είναι ιδιοκτησία τα γήπεδα τα έχει παραχωρήσει στις ομάδες χωρίς να τα νοικιάζει δεν έχει όφελος αφού είναι ομάδες της κάθε κοινότητας του. Τι επιλέγω; Δημόσιο ή Ο.Τ.Α χωρίς ιδιόχρηση όπου θα πληρώσουν παράβολο; Η γνώμη μου είναι Δημόσιο. Στις αμοιβές θα βάλω και στατική επάρκεια όπου χρειάζεται αφού μέχρι την ταυτότητα κτιρίου θα χρειαστεί.

Νομίζω ότι ΔΕΝ προκύπτει ιδιόχρηση... Παρότι δεν υπάρχει κέρδος. Στη θέση σας θα ζητούσα την άποψη (γραπτά πάντα) του νομικού τμήματος του Δήμου για το αν τεκμαίρεται ιδιόχρηση. Στατική επάρκεια θα βάλετε εφόσον σας ανατεθεί.

737. Στα εγκεκριμένα σχέδια της ΟΑ, στο ισόγειο προβλεπόταν κλειστός χώρος στάθμευσης, μηχανοστάσιο ανελκυστήρα και κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο (με συνολική επιφάνεια <50% της συνολικής επιφάνειας του ισογείου) και η υπόλοιπη επιφάνεια ανοικτός χώρος (pilotis). Σε μεταγενέστερο χρόνο, ο ιδιοκτήτης "έκλεισε" και μέρος της pilotis, ως επέκταση του κλειστού χώρου στάθμευσης. Με την υπέρβαση αυτή, το σύνολο των κλειστών χώρων είναι πλέον >50% της συνολικής επιφάνειας του Ισογείου. Η αυθαιρεσία αυτή υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό ως αλλαγή χρήσης από ΒΧ (pilotis) σε ΒΧ (κλειστή θέση στάθμευσης) ή με επιφάνεια βάσει Παραρτήματος Α; Θα ληφθεί υπόψη στην επιλογή το γεγονός ότι εφόσον τελική επιφάνεια pilotis<50% επιφάνειας Ισογείου, θα έπρεπε οι επιφάνειες να προσμετρηθούν στο ΣΔ; Για τον τρόπο τακτοποίησης δείτε την Ε/Α 733. Το ότι με το αυθαίρετο τμήμα ο χώρος της pilotis είναι <50% ΔΕΝ επηρεάζει τον υπολογισμό του προστίμου. Εσείς θα τακτοποιήσετε ΜΟΝΟ το χώρο που είναι καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας.

738. Οικοδομική άδεια προέβλεπε σε ισόγειο πολυκατοικίας δύο καταστήματα, το ένα δίπλα στο άλλο, κάτω από κάθε κατάσταση υπήρχε υπόγειος βοηθητικός χώρος με τον οποίο επικοινωνούσε το κάθε κατάστημα με εσωτερική σκάλα. Στην πραγματικότητα έγινε ένα ενιαίο κατάστημα με ένα ενιαίο υπόγειο με το οποίο επικοινωνεί το κατάστημα με εσωτερική κλίμακα. Το παραπάνω κατάστημα με το υπόγειο αποτελεί μία οριζόντια ιδιοκτησία καθώς είχε γίνει πραγματικό αρχιτεκτονικό σχέδιο κατά την σύσταση των οριζοντίων. Για την τακτοποίηση της παραπάνω υπέρβασης πρέπει να δηλωθεί μία διαμερισμάτωση ή δύο μία για το ισόγειο και μία για το υπόγειο;

Επειδή η διαμερισμάτωση είναι ανά όροφο, θα πρέπει να γίνουν 2.

739. Το υπόγειο επί τριώροφης οικοδομής με Ο.Α. εντός σχεδίου και με σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, προβλεπόταν από την Ο.Α. με χρήση 2 αποθήκες με αντίστοιχα εμβαδά και ποσοστά συνιδιοκτησίας. Κατά την κατασκευή και αποπεράτωση της οικοδομής, στο υπόγειο κατασκευάστηκαν 2 κατοικίες με επιφάνειες διαφοροποιημένες από τις προβλεπόμενες και κοινόχρηστος εσωτερικός διάδρομος ανάμεσα τους. Οι κατοικίες που δημιουργήθηκαν εκ των υστέρων της σύστασης Ο.Ι. πουλήθηκαν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Κατά τμήματα, η επιφάνεια της μιάς οριζόντιας έχει κατασκευαστεί εις βάρος της άλλης. Έγινε αυθαίρετη επέκτασή τους επί του κοινοχρήστου χώρου. Έμεινε αμπάζωτη η μια πλευρά του υπογείου. Η υπαγωγή των αυθαιρέτων κατοικιών του υπογείου γίνεται από διαφορετικούς μηχανικούς. Εξουσιοδοτήθηκα να υποβάλλω την δήλωση για την μία οριζόντια ιδιοκτησία υπογείου. Θα ήθελα να με συμβουλευσετε κατά πόσο υπολογίζω σωστά το πρόστιμο: Διαφορετική διαμερισμάτωση. Όμως εφόσον θα γίνει ξεχωριστή δήλωση για κάθε οριζόντια θα πληρωθεί δύο φορές η διαμερισμάτωση; Πώς θα μπορούσε να μην επιβαρύνει η διαμερισμάτωση δύο φορές τους ιδιοκτήτες δηλαδή με ξεχωριστά 500ευρα; Υπέρβαση δόμησης που προέρχεται από: την αλλαγή χρήσης Β.Χ. σε Κ.Χ., και την επιπλέον επιφάνεια που προκύπτει από την διαφορετική διαμερισμάτωση. Υπέρβαση δόμησης & κάλυψης από την επέκταση της οικοδομής επί του ακαλύπτου. 1 λοιπή παράβαση από: την μη αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου και διαφοροποίηση των προβλεπόμενων κουφωμάτων. Οι ιδιοκτήτες των επάνω ορόφων κάνουν κοινή δήλωση (αντιμετωπίζουν την ίδια αυθαίρετη επέκταση επί του ακαλύπτου), έχουν ποσοστό συνιδιοκτησίας >51% άρα δεν υποχρεώνονται να ζητήσουν από τον πελάτη μου συναίνεση. Λόγω μεταξύ του πελάτη μου και των ιδιοκτητών υπάρχει αντιδικία, καλύπτονται από το νόμο να μην του δώσουν συναίνεση;

Η διαμερισμάτωση μπορεί να γίνει από τον έναν μόνο ιδιοκτήτη και αφού δοθεί η συναίνεση του άλλου να τον καλύπτει. Οι παρανομίες είναι όπως τις περιγράφετε. Υ.Δ. λόγω αλλαγής χρήσης και ΥΔ, ΥΚ για το κατ' επέκταση τμήμα. Συναίνεση δεν είναι υποχρεωμένοι να δώσουν, παρά το ότι τακτοποιούν αυτοί μεταξύ τους την ίδια παρανομία.

740. Μεταξύ δύο διαμερισμάτων-οριζόντιες ιδιοκτησίες, διαπιστώθηκε διαμερισμάτωση. Το διαμέρισμα Α μεγάλωσε εις βάρος του διαμερίσματος Β, και επίσης κατασκευάστηκε κοινόχρηστος διάδρομος σε κάποιο τμήμα ανάμεσά τους που δεν προβλεπόταν στην Ο.Α. και στη σύσταση. Εκτός αυτής της αυθαίρεσας υπάρχουν και άλλες υπερβάσεις σε κάθε διαμέρισμα. Η υπαγωγή τους στο νόμο θα γίνει με ξεχωριστές δηλώσεις και διαφορετικούς μηχανικούς. Με το πρόστιμο της διαμερισμάτωσης θα επιβαρυνθεί καθένα διαμέρισμα, ή το διαμέρισμα Β επειδή δεν ξεπέρασε το προβλεπόμενο όριο της οριζοντίου ιδιοκτησίας του (σήμερα έχει μικρότερη επιφάνεια από την προβλεπόμενη), δεν θα επιβαρυνθεί με διαμερισμάτωση; Αν δεν υπήρχε αυθαίρετη επέκταση του διαμερίσματος Α εις βάρος του Β, και μόνο από την κατασκευή του κοινόχρηστου διαδρόμου ανάμεσά τους, θα έπρεπε τα δύο διαμερίσματα να επιβαρυνθούν με διαμερισμάτωση; Δείτε την Ε/Α 739.

741. Σε τριώροφη οικοδομή με Ο.Α. και σύσταση, κατασκευάστηκαν στο δώμα καθ' επέκταση της απόληξης, 2 αυθαίρετες γκαρσονιέρες που δεν έχουν ποσοστό συνιδιοκτησίας. Το κτίριο ανήκει σε δύο αδέρφια και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του καθενός είναι η μία επάνω στην άλλη, δηλ. δεξιά του κλιμακοστασίου σε όλους τους ορόφους είναι οι ιδιοκτησίες του ενός και καθ' ύψος κατασκευάστηκε η αυθαίρετη γκαρσονιέρα του, αριστερά του κλιμακοστασίου και σε όλους τους ορόφους είναι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του άλλου και ομοίως κατασκευάστηκε η αυθαίρετη γκαρσονιέρα του. Για την κατηγοριοποίηση: τα ποσοστά σε κάλυψη και δόμηση συγκρίνονται με την συνολική εγκεκριμένη δόμηση και κάλυψη αντίστοιχα; Η υπέρβαση ύψους βέβαια ξεπερνά το 20% του εγκεκριμένου, οπότε κατηγορία 5. Επιβαρυντικοί συντελεστές προστίμου εφόσον δεν έχω ποσοστό συνιδιοκτησίας συγκρίνω τις υπερβάσεις κάθε γκαρσονιέρας με τους συνολικούς επιτρεπόμενους όρους δόμησης; Γίνεται μετάβαση των δύο δηλώσεων από τον προηγούμενο νόμο στο 4178. Δεν έχω καμία διαφορά στις επιφάνειες, οπότε δεν προκύπτει και καμία διαφορά στους συντελεστές, έστω και αν κάποιος επιβαρυντικός συντελεστής αλλάξει. Σωστά;

Το ότι συγκρίνουμε κάθε γκαρσονιέρα με τα συνολικά μέτρα του οικοπέδου στη λογική ότι είναι κοινόκτητα, αποτελεί μία συνθήκη που έχουμε εφεύρει οι μηχανικοί λόγω έλλειψης οδηγιών. Προσωπικά το θεωρώ σωστό και έτσι το εφαρμόζω. Από τη στιγμή που δε θα αυξήσετε τα μέτρα ή τις λοιπές παραβάσεις, οποιαδήποτε αλλαγή συντελεστή ΔΕΝ αναπροσαρμόζει το πρόστιμο.

742. Σε διώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης με νόμιμη άδεια, κατά την αναθεώρηση του σχεδίου πόλης προβλέπεται στοά σε όλο το πρόσωπο του ισογείου της εν λόγω οικοδομής. Η οικοδομή κατασκευάστηκε με νομίμως εκδοθείσα άδεια 10 χρόνια πριν την αναθεώρηση του σχεδίου και την επιβολή της στοάς. Τι γίνεται με το τμήμα ισογείου που καταλαμβάνεται από την στοά; Σε περίπτωση μεταβίβασης μπορεί να μεταβιβασθεί ο χώρος που καταλαμβάνει η στοά; Χρειάζεται να γίνει τακτοποίηση;

Δεν απαιτείται τακτοποίηση και η μεταβίβαση μπορεί να γίνει κανονικά. Ακόμα και η παράγραφος 2γ του άρθρου 2 αναφέρει ότι η απαγόρευση υπαγωγής αφορά περιπτώσεις εντός στοάς η οποία υφίσταται κατά την τον χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής. Εσείς δεν έχετε καν αυθαίρετο.

743. Τελείως αυθαίρετη οικοδομή, που τμήμα της ρυμοτομείται με βάση την αναθεώρηση σχεδίου πόλης, το οποίο όμως προϋπήρχε (κατασκευασμένο το 1966 ενώ η αναθεώρηση του σχεδίου πόλης έγινε το 1986.) Αυτό μπορεί να τακτοποιηθεί; Δεν έχει εφαρμοστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση στην περιοχή.

Η περίπτωση σας περιγράφεται στην παράγραφο 2α του άρθρου 2. Από τη στιγμή που ΔΕΝ έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση, δύναται να υπαχθεί χωρίς όμως να επηρεάζεται η διαδικασία απαλλοτρίωσης και χωρίς να προκύπτει υποχρέωση αποζημίωσης για το αυθαίρετο.

744. Ως αποδεικτικό παλαιότητας μπορούν να χρησιμοποιηθούν οι αεροφωτογραφίες των εταιριών google, bing, και λοιπά;

Εγώ προσωπικά χρησιμοποιώ. Δεν περιγράφονται στον νόμο αλλά είναι εφαρμογές που πολλές φορές χρησιμοποιούνται και από την Διοίκηση.

745. Θα εκτιμούσα ιδιαίτερα εάν είχα και την δική σας άποψη στο παρακάτω θέμα που αφορά την ένταξη στο Ν4178/2013 και για το οποίο έλαβα διαφορετικές απαντήσεις από τους μηχανικούς στο helpdesk του ΥΠΕΚΑ. Τετραώροφο κτήριο με υπόγειο (ΥΠ-ΙΣ-Α-Β-Γ). Άδεια το 1977 στην οποία έχει δηλωθεί το υπόγειο σαν βοηθητικός χώρος, ισόγειο σαν κατάσταση με πατάρι (λιγότερο από το 50% του ισογείου), Α' όροφος γραφεία και οι υπόλοιποι 2 όροφοι κατοικία (4 διαμερίσματα ανά όροφο). Το κτήριο από την αρχή προοριζόταν για βιομηχανία, ακόμα και η στατική μελέτη έγινε με φορτία 500kg/m² σε κάθε πλάκα. Υπάρχουν σφραγισμένα σχέδια από το υπουργείο βιομηχανίας. Αυτή την στιγμή υπάρχουν πράγματι μηχανήματα στο Υπόγειο, Ισόγειο, και Γ' όροφο ενώ οι άλλοι δύο είναι γραφεία της εταιρείας. Το πατάρι έχει επεκταθεί σε όλο την επιφάνεια της στάθμης και είναι αποθηκευτικός χώρος. Την εποχή που βγήκε η άδεια επιτρεπόταν η βιομηχανία, σήμερα είναι περιοχή γενικής κατοικίας δεν επιτρέπεται βιομηχανία, αλλά επιτρέπονται γραφεία. Το κτήριο έχει οριζόντιες ιδιοκτησίες στον ίδιο ιδιοκτήτη και θέλουμε να τακτοποιηθεί σαν κτήριο. Παρακαλώ για την άποψή σας στο τρόπο που το χειρίζομαι :

- i. Χρήση κτηρίου βιομηχανία. Αφού επιτρεπόταν η χρήση όταν βγήκε η άδεια σύμφωνα με Ν4178 και εγκύκλιο 4, άρθρο 18, παρ. 5β υπολογίζω την παράβαση σαν μετατροπή από ΚΧ σε ΚΧ με αναλυτικό προϋπολογισμό (έχουν γίνει και μετατροπές στις εσωτερικές διαρρυθμίσεις και στα παράθυρα). Η αντίθετη άποψη που ακούστηκε είναι ότι αφού δεν επιτρέπεται τώρα πρέπει να χρησιμοποιήσουμε την επεξήγηση που δόθηκε στο παράρτημα Α – συντελεστής αλλαγής χρήσης - και να υπολογίσουμε την επιφάνεια του κάθε ορόφου με υπέρβαση δόμησης όλη την επιφάνεια και επιπλέον τον συντελεστή αλλαγής χρήσης. Αλλά κατά την γνώμη μου το σκεπτικό του νομοθέτη είναι για τις περιπτώσεις που έβγαινε η άδεια για βιομηχανικό κτήριο ώστε να εκμεταλλευτεί τις ευνοϊκές ρυθμίσεις και μετατρεπόταν σε κατοικία, το αντίθετο δηλαδή.
- ii. Εφόσον πράγματι δηλώνεται με αναλυτικό, η κάθε οριζόντια ιδιοκτησία πάει ξεχωριστά με 500,00€ ή γίνεται αναλυτικός για όλους τους ορόφους μαζί;
- iii. Το υπόγειο επειδή δεν είχε μετρήσει στην δόμηση πάει με ΥΔ χωρίς συντελεστή αλλαγής χρήσης. Σαν επιφάνεια μπαίνει ο χώρος της Ο.Ι. χωρίς να μετρήσω κλιμακοστάσιο;
- iv. Το πατάρι για επιφάνεια μέχρι το 50% του Ισογείου πάει με αναλυτικό και το υπόλοιπο με ΥΔ χωρίς συντελεστή αλλαγής χρήσης. Η επιφάνεια μπαίνει η καθαρή χωρίς τους τοίχους;
- v. Παρότι το κτήριο είναι βιομηχανία, θα μπορούσε να δηλωθεί ο Α' και Β' όροφος σαν γραφεία που επιτρέπεται η χρήση τους αυτή την στιγμή;
- vi. Για Β και Γ όροφο προφανώς βάζω και διαφορετική διαμερισματοποίηση (2x500)
 - i. Η χρήση επιτρεπόταν κατά την έκδοση της άδειας επομένως σύμφωνα με το άρθρο 8 μπορεί να γίνει υπαγωγή. Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Είναι αλλαγή από χώρο Κ.Χ. σε χώρο Κ.Χ., χωρίς να υποκρύπτεται αύξηση του συντελεστή δόμησης.
 - ii. Μπορεί να γίνει για όλο το κτήριο ένας ενιαίος προϋπολογισμός.
 - iii. Ναι θα πάει με Υ.Δ. και κατά τη γνώμη μου πρέπει να δηλωθεί και το κλιμακοστάσιο.
 - iv. Ως Υ.Δ. θα πάει ότι έχετε κατασκευάσει καθ' υπέρβαση. Έτσι θα ελέγξετε και για τους τοίχους.
 - v. Δεν καταλαβαίνω το ερώτημα. Θα δηλωθούν με την πραγματική τους χρήση.
 - vi. Δείτε άμα καλύπτεστε από τον αναλυτικό προϋπολογισμό (π.χ. καθαίρεση τοίχων).

746. Κατά την κατασκευή προσθήκης Α' ορόφου για τον οποίο είχε εκδοθεί Ο.Α., αυθαίρετα και εκτός εγκεκριμένης κάλυψης, κατασκευάστηκε ημιυπαίθριος χώρος, με αποτέλεσμα όμως να δημιουργείται αντίστοιχος Η.Χ. και στο ισόγειο. Αυτός ο Η.Χ. θα δηλωθεί ξεχωριστά σε κάθε όροφο; (προκύπτουν 2 δηλώσεις γιατί ο Α' όροφος με τα αντίστοιχα παρακολουθήματά του δηλώνεται ως προ του '75). Θα πρέπει να δηλωθεί και πάλι ο ημιυπαίθριος χώρος στο ισόγειο; Από τη στιγμή που ο Η/Χ υπάρχει σε 2 στάθμες θα δηλωθεί 2 φορές. Το ότι το σπίτι του Α' ορόφου είναι προ 1975 δε σημαίνει ότι συμπαρασύρει και τον Η/Χ που προφανώς χτίστηκε αργότερα.

747. Σε ακίνητο που αποτελείται από τέσσερα επίπεδα (όροφοι) έχουν πραγματοποιηθεί αλλαγές στην επιφάνεια του κάθε επιπέδου σε σχέση με τα σχέδια της οικοδομικής άδειας. Συγκεκριμένα ισχύουν τα παρακάτω:

Επίπεδο Α. υπέρβαση σε σχέση με την άδεια+22,79 τμ.

Επίπεδο Β. μείωση επιφανείας επιπέδου κατά- 18,55 τμ

Επίπεδο Γ. μείωση επιφανείας επιπέδου κατά- 8,91 τμ

Επίπεδο Δ. υπέρβαση σε σχέση με την άδεια+ 5,86 τμ

Η επιφάνεια των νέων χώρων είναι $22,79+5,86= 28,65$ τμ

Ωστόσο κάνοντας τις προσθαφαιρέσεις στα ανωτέρω προκύπτει συνολική υπέρβαση δόμησης σε σχέση με την οικοδομική άδεια 1,19 τμ. Το ερώτημα είναι αν θα υπολογίσω πρόστιμο για υπέρβαση δόμησης στα 1,19 τμ ή στα 28,65 τμ.

Τα μεγέθη των αυθαιρεσιών, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν. (Εγκύκλιος 3). Επομένως με τα $28,65m^2$.

748. Μου ζητήθηκε να δώσω βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση ποσοστού αέρα ενός ιδιοκτήτη σε πολυκατοικία. Στο οικόπεδο ο συντελεστής δόμησης έχει εξαντληθεί, αφορά όπως ανέφερα πολυκατοικία με πολλούς ιδιοκτήτες και έχουν γίνει αυθαιρεσίες σε κοινόχρηστους χώρους του κτηρίου (πυλωτή, επέκταση στους διαδρόμους και ακάλυπτο). Στη συγκεκριμένη περίπτωση τι ακριβώς θα εξετάσω για να ελέγξω αν μπορεί να δοθεί η βεβαίωση; Με ενδιαφέρει αν έχει γίνει αυθαίρετη επέκταση καθ' ύψος; Παραβλέπω τις αυθαιρεσίες που έχουν γίνει σε κοινόχρηστους χώρους όπως ορίζει ο νόμος; Δίνω τη βεβαίωση για τη μεταβίβαση του ποσοστού του ιδιοκτήτη σε περίπτωση που μελλοντικά θα αυξηθεί ο συντελεστής δόμησης;

Κατά την γνώμη μου, όταν η μεταβίβαση αφορά το δικαίωμα υψούν δε χρειάζεται να ελέγχουμε τίποτα. Μεταβιβάζεται ένα δικαίωμα μελλοντικής εκμετάλλευσης. Το αν δύναται να πραγματοποιηθεί ή όχι θα το εξετάσει η αρμόδια υπηρεσία εφόσον προστρέξει ο δικαιούχος. Πιστεύω λοιπόν ότι το συγκεκριμένο δικαίωμα ΔΕΝ κουβαλάει στην πλάτη του τις αυθαιρεσίες επί τον κοινόκτητων τμημάτων ή τις αυθαιρεσίες επί του δώματος.

749. Σε ολοκληρωμένη υπαγωγή με τον Ν.4014/11 που αφορούσε αποκλειστικά κλείσιμο Η/Χ έγινε μεταφορά στο νέο νόμο αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης 4178/13. Αποτέλεσμα της μεταφοράς ήταν να απαιτηθούν από το σύστημα διαχείρισης δηλώσεων του Τ.Ε.Ε. πρόσθετα έγγραφα για ανέβασμα. Είμαι υποχρεωμένος να ανεβάσω τα επιπλέον έγγραφα ή επειδή είχε ολοκληρωθεί η υπαγωγή με τον νόμο 4014/11 είμαι καλυμμένος; Ως αποδεικτικό για την παλαιότητα στον 4014/11 ήταν αρκετά η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη συνοδευόμενη από την τεχνική έκθεση του μηχανικού. Με τον 4178/13 απαιτούνται δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες. Είμαι υποχρεωμένος να αναζητήσω τα αποδεικτικά στοιχεία παλαιότητας με το νέο νόμο ή αρκούν αυτά που ορίζονταν από το νόμο 4014/11;

Από τη στιγμή που έχει γίνει μεταφορά στον 4178 θα πρέπει αυτή να ολοκληρωθεί κατά τις απαιτήσεις αυτού. Για το κλείσιμο Η/Χ ΔΕΝ απαιτείται δημόσιο έγγραφο, ελλείψει αυτού βάζουμε παλαιότητα μετά την 01.01.2004 (εγκύκλιος 3 εδάφιο 26).

750. Εντός Η.Χ. σε ισόγειο και σε χαμηλότερο ύψος από αυτόν (με $H < 2.50m$ και $E = 5.00m$), κατασκευάστηκε λουτρό καθ' επέκταση κατοικίας προ του '55. Εφόσον το λουτρό αυτό εμπεριέχεται μέσα στον Η.Χ. που θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, μπορεί και το λουτρό να μην υπολογιστεί ως επιφάνεια με ΥΚ και ΥΔ, αλλά με τον ίδιο αναλυτικό προϋπολογισμό;

Προφανώς και όχι. Δείτε μόνο αν σας καλύπτει κάποια από τις περιπτώσεις της 9.Γ και το υπολογίσετε έτσι με αναλυτικό δυνάμει της εγκυκλίου 4 εδάφιο 10.

751. Σε τριώροφο βιομηχανικό κτίριο επιφάνειας 371,21μ² και υπόγειο επιφάνειας 133,45μ² , όπου έχει τηρηθεί ή άδεια σε όλες τις διαστάσεις , έγινε αλλαγή χρήσης σε 114,67μ² μέρους του Β' ορόφου. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για το συγκεκριμένο οικόπεδο (E=1003,19 μ²) με χρήση κατοικίας υπολογίζεται σε 128,13 μ². + υπογ. 128,13μ². Οι απαντήσεις στα ερωτήματα 89 (και 256 , 242) , 171 (και 235,241,547) ,404 , και 415 δεν μου έδωσαν σαφή κατεύθυνση. Μάλλον συμφωνώ με την 89 . Θα υπολογίσω 1 ΦΚ (αλλαγή χρήσης) 114,67 μ² χωρίς ΥΔ , χωρίς υπέρβαση. ύψους + 1 λοιπή παράβαση. (Ιδιοκτήτης τρίτεκνος) και το υπόλοιπο κτίριο καλύπτεται από την άδεια. Είναι σωστή αυτή η αντιμετώπιση; Αν όχι πως θα διαμορφώσω τα ΦΚ.; Τι ερμηνεία έχει το αρθρ. 19 παρ. 5 στην προκειμένη περίπτωση ;

Δεν ξέρω άμα κατάλαβα το ερώτημα σας. Έχετε ένα κτίριο με χρήση βιομηχανική. Έχει αλλάξει ένα τμήμα σε κατοικία. Αυτό πρέπει να τακτοποιήσετε. Αν η αλλαγή χρήσης υποκρύπτει αύξηση του σ.δ. τότε θα δηλωθεί με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης. Δεν μπορώ να καταλάβω τι είναι η 1 λοιπή παράβαση και γιατί αναφέρετε ότι ο ιδιοκτήτης είναι τρίτεκνος. Η ερμηνεία του 19.5 δίνεται νομίζω ξεκάθαρα στην εγκύκλιο 4 εδάφιο 38.

752. Οικόπεδο σε προσφυγικό συνοικισμό με εντός του ισόγεια κατοικία, σήμερα έχει κατατμηθεί σε τρία μικρότερα, με αντίστοιχα κτίσματα. Το 1973, εκδίδεται Ο.Α. για προσθήκη καθ' ύψος Α' ορόφου στην υπάρχουσα προ του '55 ισόγεια κατοικία. Στο Δ.Κ. της Ο.Α. περιγράφεται ολόκληρο το οικόπεδο και τα επιπλέον κτίσματα που εντωμεταξύ είχαν κατασκευαστεί. Σήμερα όπως προαναφέρθηκε έχει κατατμηθεί σε 3 μικρότερα οικόπεδα με διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Άρα σύμφωνα με την τροποποίηση του παραρτήματος Α, αυτόματα οι αυθαιρέσιες που διαπιστώθηκαν στην μία εξ αυτών ιδιοκτησία (μου έχει ανατεθεί από τον ιδιοκτήτη η τακτοποίησή του), θα δηλωθούν ως χωρίς Ο.Α.;

Ναι θα δηλωθούν χωρίς Ο.Α..

753. Προ του 2003 κατασκευάστηκε αυθαίρετη προσθήκη καθ' ύψος στην πιο πάνω διώροφη οικοδομή. Θα γίνει κοινή δήλωση με τα αυθαίρετα του ισόγειου. Η τριώροφη οικοδομή ανήκει αποκλειστικά σε ένα ανδρόγυνο και έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών που δεν έχει όμως ποσοστά ο Β' όροφος. Προκύπτει το εξής θέμα: η κατοικία του ισόγειου είναι προ του '55, άρα για την αυθαίρετη κατοικία του Β' ορόφου θα ληφθεί ο συντελεστής 1α του παραρτήματος Α; Όπως προαναφέραμε το οικόπεδο προήλθε από κατάτμηση του μεγαλύτερου.

Αφού έγινε κατάτμηση θα βάλετε ΟΧΙ.

754. Λέβητας που κατασκευάστηκε αυθαίρετα στον Β' όροφο και εξυπηρετεί τριώροφο κτίριο, ανήκει στα κοινόχρηστα ή θα δηλωθεί μαζί με την κατοικία του Β' ορόφου;

Ο λέβητας ανήκει στα κοινόκτητα τμήματα της οικοδομής.

755. Σε υπόγειο χώρο στάθμευσης επέκτασης υπογείου εκτός περιγράμματος του κτιρίου (οικοδομική άδεια του 2008, με φύτευση υπεράνω του χώρου 1,00μ. προκειμένου να μην μετράει σε κάλυψη και δόμηση) έχει προστεθεί μία επιπλέον θέση στάθμευσης (μέσα στο νόμιμο περίγραμμα του υπογείου και σε κοινόχρηστο τμήμα του χώρου στάθμευσης-ελιγμών κατά την άδεια). Στη θέση αυτή το δάπεδο του υπογείου έχει ανυψωθεί κατά 50εκ. Ταυτόχρονα έχει μειωθεί αντίστοιχα το ύψος του χώματος υπεράνω του χώρου αυτού (στον χώρο της φύτευσης) κατά 50εκ. Όμως παραμένει "θαμμένη" η στάθμη αυτή υπό του εδάφους. Συντρέχουν λόγοι για τους οποίους ο χώρος στάθμευσης να υπολογίζονται ως υπέρβαση κάλυψης και δόμησης; Η θέση στάθμευσης που δεν προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια μπορεί να τακτοποιηθεί ως μία πολεοδομική παράβαση μόνο με 500€ πρόστιμο ή χρειάζεται τακτοποίηση της επιφάνειας ως υπέρβαση δόμησης, κάλυψης, ύψους; Αν ισχύει το 2ο μπορούμε να κάνουμε χρήση μειωτικού συντελεστή 0,5 (έχει χρήση βοηθητική ως γκαράζ).

Η αυθαιρέσια είναι ότι έχετε ένα υπόγειο με ύψος 50εκ μεγαλύτερο από το εγκεκριμένο. Αυτό πρέπει να τακτοποιήσετε. Η παραπάνω θέση στάθμευσης με την έννοια ότι κάποιος αφήνει εκεί το αυτοκίνητο του, δε βρίσκω το λόγο για να τακτοποιηθεί.

756. Διαβάζοντας πάλι την απάντησή σας στο ερώτημα 20 αναγνωρίζω το γεγονός ότι θέλατε να γενικεύσετε. Πλην όμως, μετά από τόσον καιρό εξακολουθώ να έχω την εξής απορία σχετικά με την κατηγοριοποίηση αυθαιρέτων. Τί γίνεται στην περίπτωση που έχουμε να δηλώσουμε μια οριζόντια ιδιοκτησία σε υπόγειο (X τ.μ.) πολυκατοικίας με ψ χιλιοστά η οποία στην ΟΑ δεν μετρούσε στην δόμηση και εμείς θέλουμε να δηλώσουμε την αλλαγή της χρήσης από βοηθητική σε κύρια; Ο λόγος στον οποίο αναφέρεστε εξακολουθεί να ισχύει; → δηλαδή: X τ.μ. / ψ * εγκεκριμένα τ.μ. της άδειας για όλο το κτήριο. Ή μήπως ισχύει το X τ.μ./ 0 τ.μ. => Κατηγορία 5. Ομοίως το ερώτημα τίθεται και για αυθαίρετες προσθήκες χώρων κύριας χρήσης σε δώματα πολυκατοικιών (με χιλιοστά ή χώροι αποκλειστικής χρήσης υποκείμενων ορόφων). Σας παρακαλώ ξεκαθαρίστε μας αυτό το ζήτημα διότι οι γνώμες πάνω σ' αυτό το θέμα δίστανται.
Δείτε την Ε/Α 579.

757. Σε γήπεδο 8,50 στρεμμάτων έχει κτισθεί διώροφη οικοδομή με υπόγειο και αποθήκη 42μ² με άδεια. Πέραν των αυθαιρεσιών που έχει η διώροφη οικοδομή (υπόγειο κατοικία, κλείσιμο Η.Χ. και Χ.Σ.) υπάρχουν ακόμη 4 ισόγειες ανεξάρτητες αποθήκες επιφανείας 8+8+12+80= 108μ² συνολικώς. Στην κατηγορία 3 του άρθρου 9 του Ν 4178/13 αναφέρεται ότι «Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18 του παρόντος, με την επιφύλαξη της περίπτωσης (ιστ) για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του παρόντος.» Δηλαδή για αποθήκες με επιφάνεια μεγαλύτερη των 15μ² ή/και με ύψος μεγαλύτερο των 2,50μ το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Με το ΦΕΚ 39B/14-1-14, τροποποιήθηκε το παράρτημα Α του Ν4178/13. Με την τροποποίηση αυτή προστέθηκε επεξήγηση για τους χώρους με μειωμένο συντελεστή, για τους οποίους αναφέρεται «ισόγειοι βοηθητικοί χώροι έως 50 τ.μ.» Τελικώς τι ισχύει για τον υπολογισμό του προστίμου ισογείων αποθηκών; Η επιφάνεια των αποθηκών θα προσμετρηθεί στην πραγματοποιημένη κάλυψη και δόμηση του γηπέδου για να υπολογίσω τις υπερβάσεις;
Αποθήκες και αντλητικές εγκαταστάσεις που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των περιπτώσεων θ και ιγ της παραγράφου Γ του άρθρου 9, «δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή.» (εγκύκλιο 3 εδάφιο 29) και συνεπώς το πρόστιμο του υπολογίζεται με τον γενικό τύπο. Σε περίπτωση που ο ισόγειος βοηθητικός χώρος είναι μικρότερος από 50m², τότε μπορεί να επωφεληθεί των μειωτικού συντελεστή.

758. Έχουμε ένα αυθαίρετο κτίσμα, κτισμένο το 2012 που μπορεί να νομιμοποιηθεί (έχει προϋποθέσεις δόμησης, κάλυψης, πλαγιών αποστάσεων, ύψους κτλ.). Έχει εκδοθεί κοινοτική άδεια το 2009 για αποθήκη 50τμ αλλά έγινε κατοικία 150τμ (περίπου μαζί με βοηθητικούς χώρους). Τι επιλογές νομιμοποίησης έχω;

1. Πληρώνω πρόστιμο ανέγερσης – διατήρησης σύμφωνα με το άρθρο 26 Ν. 4178/13 και συνεχίζω με Άδεια δόμησης (νομιμοποίηση)
2. Πληρώνω παράβολο στο σύστημα και συνεχίζω με Άδεια δόμησης (νομιμοποίηση) σύμφωνα με το άρθρο 23 Ν. 4178/13
3. Δεν μπορώ να κάνω τίποτα επειδή το αυθαίρετό μου είναι κατασκευασμένο μετά 28/07/11

Δεν υπάρχει έκθεση αυτοψίας ούτε έχει γίνει κάποια καταγγελία. Ο Ν. 4187/13 στο άρθρο 23 (Ειδικές διατάξεις) στην παράγραφο 1^α στην πρώτη περίπτωση δεν αναφέρει πουθενά για την ημερομηνία κατασκευής αν μπορεί να είναι πριν ή μετά της καταληκτικής ημερομηνίας 28/07/11 έτσι ώστε να μπορέσω να προχωρήσω στη νομιμοποίηση, ενώ αντίθετα στη δεύτερη περίπτωση της ίδιας παραγράφου 1^α αναφέρεται η ημερομηνία 28/7/11. Επιπρόσθετα σας παραθέτω τη νομοθεσία από το Ν.4258/14 για το άρθρο 4 παρ 6 όπως τροποποιήθηκε. Η περίπτωση της παρ 1^α του άρθρου 23 δεν έρχεται σε αντίθεση με την παρακάτω νομοθεσία αφού πληρώνεται το πρόστιμο (παράβολο και προχωρώ στη έκδοση άδειας δόμησης)

«6. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις νομιμοποίησης αυθαιρέτων εργασιών της παραγράφου 3 εκδίδεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας μόνο με την υποβολή τεχνικής έκθεσης. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή πάύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα. Πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής δεν επιβάλλεται σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου»

Ενημερωτικά να σας πω ότι το πρόστιμο ανέγερσης / διατήρησης για το συγκεκριμένο ακίνητο είναι 20.250,00 € και 3.375,00 € αντίστοιχα. Αναρωτιέμαι τώρα αν είναι λογικό ένα αυθαίρετο που έχει προϋποθέσεις νομιμοποίησης να πληρώνει ένα τόσο τσουχτερό πρόστιμο χωρίς να υπολογίζεται η αμοιβή για την άδεια νομιμοποίησης. Επίσης να αναφέρω ότι αυτό το αυθαίρετο βρίσκεται σε οικισμό ο οποίος έχει τη χαμηλότερη τιμή ζώνης στην περιοχή, δηλαδή αν η τιμή ζώνης ήταν περίπου στα 1000ευρώ θα ήταν προτιμότερο να το κατεδαφίσει.

Κατά την άποψη που έχω διατυπώσει αρκετές φορές, στον Ν.4178 εμπίπτουν περιπτώσεις αυθαιρέτων που έχουν κατασκευασθεί προ 28.07.2011 εκτός των περιπτώσεων που ρητώς αναφέρεται το αντίθετο (π.χ. 23.14).

Επομένως θα πρέπει να πληρωθεί πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης το οποίο θα σταματήσει από την ημέρα έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης.

759. Σε τριώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα με στέγη, η οποία έχει αυθαίρετες κατασκευές σε όλους του ορόφους, έχει πραγματοποιηθεί σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών (Ο.Ι) και ανήκει σε δύο ιδιοκτήτες. Η οικοδομή αυτή εντάχθηκε στο σύστημα με μία δήλωση (οριστική υποβολή) για το σύνολο των ιδιοκτησιών και των κοινόκτητων τμημάτων, έγινε έλεγχος συνολικά για τα μεγέθη υπέρβασης και την κατάταξη της σε κατηγορία (προέκυψε κατηγορία 5) όπως επίσης πραγματοποιήθηκε και ένας αναλυτικός για τις λοιπές παραβάσεις (παράδειγμα ερωτοαπάντησης 631). Οι ιδιοκτήτες έχουν πληρώσει πάνω από το 30% του προστίμου, τροποποίησαν τη σύσταση με βάση τα νέα τ.μ των Ο.Ι και τώρα ο ένας εξ' αυτών που έχει την Ο.Ι του Α' ορόφου (μεταξύ άλλων) θέλει να την πουλήσει. Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι τα εξής :

- i. Η βεβαίωση που έχω εκδώσει για το σύνολο της οικοδομής αρκεί για να μεταβιβασθεί η Ο.Ι του Α' ορόφου ή πρέπει να κάνω εκ νέου δήλωση στο σύστημα και να εκδώσω βεβαίωση στην οποία θα αναφέρεται πως στην Ο.Ι δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές (περίπτωση ii παρ. 1.α άρθρου 3 Ν.4178) κάνοντας και ειδική μνεία της δήλωσης για το σύνολο της οικοδομής;
- ii. Εφόσον έχει πραγματοποιηθεί μια συνολική δήλωση για την οικοδομή πώς το υπόλοιπο πρόστιμο θα μεταβιβασθεί στο νέο ιδιοκτήτη της Ο.Ι του Α' ορόφου και πόσο θα είναι αυτό, δεδομένου πως στο σύστημα έχουν δηλωθεί ξεχωριστά Φ.Κ για τον Α' όροφο αλλά αμφιβάλλω πως αυτό δύναται να ξεχωρίσει το πρόστιμο του Α' ορόφου;
- iii. Στο πνεύμα της ερώτησης 2 (διαχωρισμός προστίμου) τί γίνεται με παράβαση του Α' ορόφου που δηλώθηκε σαν μέρος του συνολικού αναλυτικού προϋπολογισμού της οικοδομής;
- iv. Ουσιαστικά πως ο νέος ιδιοκτήτης εξασφαλίζεται πως η Ο.Ι του Α' ορόφου δεν θα εκπέσει του Ν.4178 σε περίπτωση που το υπόλοιπο πρόστιμο της από κοινού δήλωσης της οικοδομής δεν εξοφληθεί;
- v. Υπάρχει κάποια συμβουλή για τον τρόπο διαχείρισης της δήλωσης της οικοδομής συνολικά (όπως επαναφορά σε αρχική υποβολή, διαφορετικός διαχωρισμός Φ.Κ κ.λ.π) ώστε να δοθεί απάντηση στα ερωτήματα 2,3 και 4;
 - i. Να εκδώσετε μία νέα βεβαίωση που θα αφορά την Ο.Ι. που είναι προς πώληση στην οποία θα αναφέρετε την τακτοποίηση που έγινε για το σύνολο της οικοδομής. ΠΡΟΣΟΧΗ όμως στο εξής: θα εκδώσετε την βεβαίωση της περίπτωσης iii και ΟΧΙ της περίπτωσης ii.
 - ii. Αυτό είναι μία διαφορά μεταξύ των 2 μερών που αφορά αυτούς και τους δικηγόρους τους.
 - iii. Ομοίως
 - iv. Ομοίως. Οι δικηγόροι έχουν οπλοστάσιο νομικό να προστατεύσουν τον πελάτη τους.
 - v. Το θέμα θα λυθεί μέσω των δικηγόρων. Π.χ. μπορεί μέρος του τιμήματος αγοράς να χρησιμοποιηθεί για την εξόφληση του συνόλου του προστίμου και μέσω ιδιωτικών συμφωνητικών να καταστεί απαιτητό από τους τωρινούς συνιδιοκτήτες το ποσό που τους αναλογεί. Εσείς το μόνο που μπορείτε να κάνετε είναι να τους ξεχωρίσετε τι οφείλει κάθε μία Ο.Ι..