

819. Θα ήθελα να σας θέσω ένα ερώτημα σχετικά με αυθαίρετο κτίσμα σε εξ' αδιαιρέτου τμήμα γηπέδου (εκτός σχεδίου), όπου δεν μπορεί να υπάρξει συναίνεση 65% για να γίνει το προσύμφωνο διηρημένων ιδιοκτησιών. Ο λόγος είναι ότι στο παραπάνω γήπεδο υπάρχουν 28 εξ' αδιαιρέτου τμήματα, στην πλειονότητα των οποίων υπάρχουν αυθαίρετα κτίσματα, αλλά δεν μπορούν να βρεθούν πολλοί ιδιοκτήτες αυτών για να υπάρξει συναίνεση. Η δήλωση έγινε με τον Ν. 4014/11 και τώρα επιβλήθηκαν στους ιδιοκτήτες και άλλα πρόστιμα να πληρώσουν, τα οποία μπορούν να διαγραφούν μόνο εάν υπαχθούν στο νέο νόμο (4178/13). Για το υπόψη αυθαίρετο κτίσμα υπάρχει παλαιότερη έκθεση αυτοψίας από την οικεία πολεοδομία, άρα σύμφωνα με την εγκύκλιο 4/13 άρθρο 11 παρ. 1α, μπορούν να υπαχθούν χωρίς να απαιτείται συναίνεση στο νέο νόμο, μόνο και μόνο για να διαγραφούν τα παραπάνω πρόστιμα. Οι ιδιοκτήτες ήρθαν σε επαφή με δικηγόρο και άλλους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων στην περιοχή και ισχυρίζονται ότι πολλοί από αυτούς υπάγονται στο νόμο και ολοκληρώνουν τη διαδικασία υπαγωγής τους και αντί προσυμφώνου, καταθέτουν τη λεγόμενη ανώμαλη δικαιοπραξία. Σύμφωνα με το δικηγόρο δικαιούνται να προσφύγουν στο οικείο δικαστήριο και να αιτηθούν ανώμαλης δικαιοπραξίας, η οποία έπειτα από την εκδίκαση της υπόθεσής τους δίνει το δικαίωμα μεταγραφής του εξ' αδιαιρέτου τμήματός τους μετά της αυθαίρετης κατοικίας τους στο υποθηκοφυλακείο. Επίσης σύμφωνα με το δικηγόρο τους δίνεται το παραπάνω δικαίωμα ανώμαλης δικαιοπραξίας, λόγω του ότι το γήπεδο έχει χαρακτηριστεί ως προσφυγικό. Το ερώτημα που θέτω, είναι το εξής: Αντικαθιστά η ανώμαλη δικαιοπραξία το προσύμφωνο διηρημένων ιδιοκτησιών; Γνωρίζετε εάν ισχύουν τα παραπάνω; Εάν όχι, είμαι συνυπεύθυνη σε περίπτωση που τους εντάξω στο νέο νόμο ενώ γνωρίζω ότι δεν υπάρχει η δυνατότητα σύνταξης προσυμφώνου;

Καταρχήν το προσύμφωνο διηρημένων ιδιοκτησιών απαιτεί συναίνεση του 100% των συνιδιοκτητών. 65% απαιτείται για προσφυγή στα δικαστήρια.

Η διαδικασία με την ανώμαλη δικαιοπραξία είναι θέμα καθαρά νομικό και δεν μπορώ να γνωρίζω αν δικαιούται της προσφυγής λόγω χαρακτηρισμού κ.λπ. Είναι κάτι που καλό είναι να μην ασχοληθείτε καθόλου.

Αυτό που μπορείτε να κάνετε είναι η χρήση του Ν.4315/2014 άρθρο 34 παράγραφος 2 όπου επιτρέπεται η τακτοποίηση σε γήπεδα άνω των 4000m² ΧΩΡΙΣ την συναίνεση λοιπών συνιδιοκτητών «υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής...».

Μετά (ή και πριν) λοιπόν την τακτοποίηση και την διευθέτηση του προστίμου στην Υ.ΔΟΜ. θα μπορεί ο δικηγόρος χωρίς τη δική σας παρέμβαση να τακτοποιήσει τα νομικά θέματα.

820. Παλιά μάντρα υφιστάμενη πριν την ένταξη στο σχέδιο πόλης του συγκεκριμένου οικοπέδου, βρίσκεται εντός ρυμοτομούμενων τμημάτων, τα οποία έχουν παραχωρηθεί σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, για την έκδοση οικοδομικής αδειάς το έτος 1995. Με ενδιαφέρει αν είναι εφικτή η ρύθμιση της μάντρας εντός του ρυμοτομούμενου τμήματος με το Ν.4178/2013 και αν το πρόστιμο γίνεται με αναλυτικό υπολογισμό.

Το πρόστιμο για τις μάντρες υπολογίζεται με αναλυτικό.

Δεν είναι δυνατή η ένταξη της μάντρας αφού εμπίπτει στην απαγόρευση της παραγράφου 2β του άρθρου 2.

821. Έχουμε 2 χωριστές Ο.Ι. 4ου και 5ου ορόφου. Στην οικοδομική άδεια προβλεπόταν μεζονέτα 4ου-5ου ορόφου και τελικά κατασκευάστηκαν 2 διαμερίσματα (δηλαδή δεν κατασκευάστηκε η εσωτερική σκάλα), με κάποιες αλλαγές στα Η/Μ. Οι Ο.Ι. αυτές είναι οροφδιαμερίσματα, οπότε δεν προκύπτει διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου. Μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση νομιμότητας αφού δεν έχω υπέρβαση δόμησης, κάλυψης ή ύψους; Αν ο ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει τις παραβάσεις αυτές, θα πάνε με αναλυτικό;

Η καλύτερη λύση θα ήταν η ενημέρωση φακέλου.

Παρότι ο νόμος δεν προβλέπει κάτι ρητά για τέτοιες περιπτώσεις, γνώμη μου είναι ότι θα μπορούσατε να τακτοποιήσετε την αλλαγή αυτή με αναλυτικό (π.χ. σκυρόδεμα, τσιμεντοκονίες, δάπεδα για την επιφάνεια που προορίζονταν για την σκάλα).

Προσωπικά ΔΕΝ θα έδινα βεβαίωση πριν την τακτοποίηση.

822. Σε οικοπέδο εμβαδού 260m² το οποίο αγοράστηκε το 1976 και βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου (μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο) κατασκευάστηκε αυθαίρετο κτίσμα το 1980. Κατ' αρχήν κατασκευάστηκε βάση (πλατφόρμα) από τσιμεντόλιθους και πλάκα ελαφρώς οπλισμένου σκυροδέματος εμβαδού 40m² και μέσου ύψους 0,60 μ. Πάνω σε αυτή τη βάση κατασκευάστηκε ελαφριά ευτελής κατασκευή από ξύλινα πάνελ και δίριχτη στέγη από ελλενίτ εμβαδού 23m² και ύψος κορφιά στέγης στα 2,35μ. Το κτίσμα χρησιμοποιήθηκε σαν παραθεριστική κατοικία. Το 1983 το κτίσμα δηλώθηκε ως αυθαίρετο με το νόμο 1337/83 (νόμος Τρίτση), υποβλήθηκαν οι σχετικές δηλώσεις (1η και 2η φάση) και η αυθαίρετη κατασκευή (κτίσμα και πλατφόρμα) υπάχθηκαν σε προσωρινή αναστολή από την κατεδάφιση. Εν τω μεταξύ το κτίσμα με τον καιρό λόγω και της ευτελούς κατασκευής του καταρρέει και στην ίδια θέση πάνω στην υπάρχουσα πλατφόρμα κατασκευάστηκε το 1997 χωρίς άδεια νέα κατασκευή από πάνελ (εξωτερικά από τσιμεντοσανίδα και κόντρα πλακέ θαλάσσης και εσωτερικά από mdf) και δίριχτη στέγη από κεραμίδια. Η νέα κατασκευή έχει εμβαδό 18m² (μικρότερο από το παλιό) και ύψος κορφιά στέγης στα 3,50μ (ψηλότερο από το προηγούμενο). Υπάρχει επίσης σε απόσταση 9μ από το όριο του οικοπέδου και 14μ από το κτίσμα ρέμα που δεν έχω δει ακόμη αν είναι οριοθετημένο ή όχι. Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι:

- i. Το νέο κτίσμα πρέπει να δηλωθεί από την αρχή με τον Ν4178/2013; Σε ποιά κατηγορία υπάγεται;
- ii. Το νέο κτίσμα όπως περιγράφεται μπορεί να χαρακτηριστεί πρόχειρη κατασκευή;
- iii. Η πλατφόρμα αφού παραμένει από παλιά η ίδια και έχει δηλωθεί με τον Ν.1337/83 μπορεί να μην ξαναδηλωθεί και αν όχι θα υπολογιστεί με αναλυτικό;
- iv. Μια περίφραξη με σκουριασμένο συρματόπλεγμα από το 1980 ύψους 1μ πρέπει να δηλωθεί και αυτή;
- v. Η υποβολή των δηλώσεων του νόμου Τρίτση και η προσωρινή αναστολή από την κατεδάφιση επέχει θέση οικοδομικής άδειας;
- vi. Υπάρχει κάποιο θέμα με το ρέμα;
 - i. Είναι ένα νέο αυθαίρετο κτίσμα, πρέπει να δηλωθεί στην κατηγορία 5.
 - ii. Αυτό θα το κρίνετε εσείς που έχετε την εικόνα. Δεν αλλάζει κάτι στο πρόστιμο.
 - iii. Η πλατφορμα μπορεί να μην δηλωθεί ως παλιά κατασκευή αρκεί να περιγράφεται στα σχέδια του Ν.1337/1983.
 - iv. Ναι με αναλυτικό.
 - v. Όχι, μόνο αν έχει ολοκληρωθεί ΚΑΙ η τρίτη φάση.
 - vi. Μόνο άμα είναι εντός της κοίτης.

823. Σε αντίθεση με την Ε/Α 807. σε παλαιότερη ερώτησή μου στο help desk του ΥΠΕΚΑ (την οποία μάλιστα την έκανα 2 φορές λόγω και δικών μου αμφιβολιών) μου απάντησαν ότι όταν υπάρχει κοινή οικοδομική άδεια και 1 κτίσμα, μπορεί, σύμφωνα με τις διατάξεις της εγκυκλίου 3, άρθρο 11, να γίνει 1 κοινή δήλωση για όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες και δεν απαιτείται 1 ξεχωριστή δήλωση ανά οριζόντια ιδιοκτησία. Εδώ βέβαια προκύπτει θέμα και με τα ποσοστά, που πρέπει να κλείνουν στο 100%, που δηλώνουμε στη δήλωση (αφού δεν είναι απαραίτητο όλοι οι ιδιοκτήτες να έχουν παράβαση στο διαμέρισμά τους). Τελικά μπορεί να γίνει κοινή δήλωση από όλους τους συνιδιοκτήτες του κτιρίου;

Η άποψη μου την οποία έχω πει αρκετές φορές είναι ότι μία δήλωση μπορεί να περιλαμβάνει:

1. μία Ο.Ι.
2. τα κοινόχρηστα με τις απαραίτητες συναινέσεις
3. παραπάνω από μία Ο.Ι. του ίδιου ή διαφορετικών ιδιοκτητών
4. το σύνολο των οριζόντιων ιδιοκτησιών με τα κοινόχρηστα (συναινέση 100%).