

1260. Εντός σχεδίου ακίνητο από τετραώροφη οικοδομή 4 οριζόντιων ιδιοκτησιών-οροφωδιαμερισμάτων. Το ακίνητο θα ρυθμιστεί συνολικά με συναίνεση των ιδιοκτητών των 4 Ο.Ι. Από την αντιπαραβολή των σχεδίων της οικοδομικής άδειας και των τίτλων ιδιοκτησίας συνάγεται ότι υπάρχει πλήρης αναντιστοιχία μεταξύ των εμβαδών των Ο.Ι. στην οικοδομική άδεια και στους τίτλους. Δεν υπάρχει πίνακας ποσοστών ούτε στον φάκελο της άδειας ούτε στον φάκελο των συμβολαίων. Οι συστάσεις έχουν γίνει μετά την ανέγερση, στα συμβόλαια επισυνάπτονται τα σχέδια της Ο.Α. και σαν εμβαδά καθαρά στους τίτλους φαίνονται στις δύο Ο.Ι. το συνολικό εμβαδόν του ορόφου συμπεριλαμβανομένου του κλιμακοστασίου ενώ δεν φαίνεται πως προκύπτει το μικτό εμβαδόν και στις δύο άλλες Ο.Ι. αναφέρεται στους τίτλους μόνο μικτό εμβαδό το οποίο είναι το συνολικό εμβαδόν του ορόφου συμπεριλαμβανομένου του κλιμακοστασίου (αυτό δηλαδή που στις άλλες δύο Ο.Ι. φαίνεται σαν καθαρό εμβαδό). Έχει γίνει ρύθμιση των Η-Χ του κτιρίου με το Ν.3843/10 ενώ το ακίνητο θα υπαχθεί στον 4178/13 για ρύθμιση και των υπόλοιπων αυθαιρεσιών του με συμψηφισμό του προστίμου. Λόγω του αρχικού προβλήματος αναντιστοιχίας εμβαδών τίτλων και οικοδομικής άδειας που αφορά και τις 4 Ο.Ι. που θα ρυθμίσω, θα προκύψουν και μετά την ρύθμιση με τον 4178/13 εμβαδά που δεν θα μπορούν να τροποποιήσουν τους τίτλους με τρόπο ώστε να συμφωνούν τελικά υφιστάμενα εμβαδά κτιρίου πολεοδομικά και συμβολαιογραφικά. Πώς μπορώ να λύσω το θέμα ώστε να μην δημιουργηθεί πρόβλημα κατά την μεταβίβαση των ακινήτων; Επισυνάπτω πίνακα εμβαδών με τα σχετικά μεγέθη.

Τον πίνακα εμβαδών δε μπορώ να τον μελετήσω. Είναι εκτός της λογικής της διαδικασίας και νομίζω ότι είναι θέματα που πρέπει να λυθούν από δικηγόρο και συμβολαιογράφο.

Στο θέμα της τακτοποίησης που σας αφορά, έχετε την τύχη να τακτοποιήσετε το σύνολο του οικοπέδου. Οριζόντιες ιδιοκτησίες, κοινόχρηστα οικοδομής, κοινόχρηστα τμήματα οικοπέδου. Συνεπώς αθροίζετε όλα τα αυθαίρετα και τα συγκρίνετε με την άδεια για την κατηγορία και με τα επιτρεπόμενα του οικοπέδου για τους ενιαίους συντελεστές υπέρβασης. Το πόσο θα πληρώσει ο κάθε ένας είναι κάτι που θα το βρουν οι ιδιοκτήτες μεταξύ τους. Αν μετά την τακτοποίηση θέλουν να αλλάξουν ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, είναι κάτι που θα συνεννοηθούν με τον δικηγόρο τους και τον συμβολαιογράφο τους. Εμείς κοιτάμε το πολεοδομικό κομμάτι.

1261. Πρόκειται για αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο κατοικίας που ανεγέρθηκε το 1978-1980 με οικοδομική άδεια του 1975 σε αγροτεμάχιο σε εκτός σχεδίου περιοχή. Κατά την περίοδο ανέγερσης του κτιρίου, ο ιδιοκτήτης μαζί με τους ιδιοκτήτες των όμορων αγροτεμαχίων άλλαξαν μεταξύ τους τα όρια και το σχήμα των οικοπέδων τους, με αποτέλεσμα να διανοιχτεί ένας δρόμος και να δημιουργηθούν νέα σχήματα στα αγροτεμάχια χωρίς κάποια συμβολαιογραφική πράξη ή έγκριση από την πολεοδομία. Έχει συνταχτεί νέο τοπογραφικό σε ΕΓΣΑ για το νέο μας αγροτεμάχιο το οποίο παραμένει άρτιο και οικοδομήσιμο με απόκλιση στο αρχικό εμβαδόν μικρότερη από 10% Έχουν γίνει συμβολαιογραφικές πράξεις αναγνώρισης ορίων από τους όμορους ιδιοκτήτες αλλά η διαδικασία δεν έχει περατωθεί. Με το δεδομένο αυτό – διαφορετικό τοπογραφικό από αυτό της ΟΑ- για την υπαγωγή του ακινήτου στις διατάξεις του Ν.4178/13 Θα τσεκάρω ΝΑΙ ή ΟΧΙ στο τετραγωνίδιο της Ο.Α.; (δεν υπάρχει τρόπος να ελεγχθεί αν το κτίριο βρίσκεται στη θέση που προβλεπόταν από την ΟΑ, δεν υπάρχουν συντεταγμένες στο τοπογραφικό της άδειας). Για το νέο τοπογραφικό θα χρειαστώ έγκριση από την πολεοδομία, και αν ναι θα προηγηθεί της υπαγωγής.

Αν δεν μπορεί να ελεγχθεί η θέση της άδειας τότε πως θα τακτοποιήσετε; Τι θα τακτοποιήσετε;

Δεν βρίσκω κάποιον άλλον τρόπο να τακτοποιήσετε.. Πρέπει να συγκρίνετε αποτύπωση με εγκεκριμένο.

Για το τοπογραφικό που θα χρειαστείτε για την υπαγωγή, ΔΕΝ απαιτείται η έγκριση του από την ΥΔΟΜ.

1262. Σε τετραώροφη οικοδομή, με ένα διαμέρισμα ανά όροφο, στα σχέδια της αδείας όπως και στα σχέδια της σύστασης αποτυπώνεται φωταγωγός που έχει προσμετρήσει στον συντελεστή δόμησης. Στην πράξη ο φωταγωγός δεν έγινε ποτέ αλλά ενσωματώθηκε στο διάμερισμα του κάθε ορόφου. Σε όλες τις Ο.Ι. που ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη, εκτός του φωταγωγού υπάρχουν και άλλες παραβάσεις είτε αναλυτικού είτε υπερβάσεις πολεοδομικών μεγεθών, επίσης υπάρχουν και παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου. Επιλέχθηκε να γίνει υπαγωγή στον Ν.4178 με μια δήλωση (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστοι χώροι). Θα ήθελα την γνώμη σας για τα παρακάτω:

- i. Αντιμετώπιση της ενσωμάτωσης του φωταγωγού με 4 διαφορετικές διαμερισμάτωσεις (1 για κάθε όροφο) σύμφωνα με την Ε/Α 525 ή ένας αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με την Ε/Α 479;
- ii. Θα συνταχθεί ένας αναλυτικός προϋπολογισμός για το σύνολο όλων των Ο.Ι. και των κοινόχρηστων χώρων σύμφωνα με το σκεπτικό της Ε/Α 631 ή ένας αναλυτικός για κάθε Ο.Ι. σύμφωνα με το σκεπτικό της Ε/Α 462;
- iii. Από τη στιγμή που η δήλωση θα αφορά το σύνολο των ιδιοκτησιών και των κοινόχρηστων τμημάτων, προκύπτουν 3 ερωτήματα για τον έλεγχο της κατηγορίας και του προστίμου: ο έλεγχος της κατηγορίας μπορεί να γίνει στο σύνολο της οικοδομής και τα μεγέθη υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου ανάλογα με τα χιλιοστά συνιδιοκτησίας της κάθε Ο.Ι. ή ο έλεγχος της κατηγορίας μπορεί να γίνει στο σύνολο της οικοδομής και τα μεγέθη υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και αυτά στο σύνολο της οικοδομής ή τόσο ο έλεγχος της κατηγορίας όσο και τα μεγέθη υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου να γίνουν ανάλογα με τα χιλιοστά συνιδιοκτησίας της κάθε Ο.Ι.;
- iv. Θα άλλαξε ο τρόπος αντιμετώπισης στα ερωτήματα 1, 2 και 3 αν οι παραπάνω αυθαιρεσίες είχαν υπαχθεί με δυο διαφορετικές δηλώσεις, 1 για το σύνολο των Ο.Ι. και 1 για τα κοινόχρηστα;

Σας ευχαριστώ προκαταβολικά για τον χρόνο σας, τις συμβουλές σας και το κουράγιο σας.

Πριν ξεκινήσουμε να γράψουμε την άποψη μας, θα ήθελα να διευκρινίσω ότι δεν άνοιξα τις υπόλοιπες Ε/Α που αναφέρετε. Συνήθως κάθε ερώτημα έχει και κάτι διαφορετικό. Επίσης πάντα υπάρχει και η στιγμή της απάντησης με το τι ίσχυε, τι άλλαξε είτε με εγκύκλιο, είτε με νόμο, είτε με μία τρόπο τινά διαρροή από το αρμόδιο υπουργείο.

Και επειδή όσο τα έγγραφα αυτά μπήκα στην διαδικασία να δω το θέμα στις 479 και 525. Αν δείτε προσεκτικά στην 525 αναφέρεται «Από τη στιγμή που ο φωταγωγός έχει μετρήσει στον σ.δ. **ίσως** μπορείτε να καλυφθείτε από τη διαμερισμάτωση **και για αυτό...**». Στην 525 λοιπόν υπάρχει ένα τμήμα του κλιμακοστασίου που έχει καταληφθεί από την ιδιοκτησία και την αντιμετωπίζουμε (συνήθως...) με διαμερισμάτωση ΚΑΙ το κλείσιμο του φωταγωγού που έχει ήδη μετρήσει στην δόμηση. Προτείνεται μία λύση που την τελική απόφαση θα πάρει ο μηχανικός, να εντάξει και τον φωταγωγό στην διαμερισμάτωση για να μην πληρώσει το παράλογο 500+500. Μπορεί κάποιος να επιλέξει να τα κάνει και τα 2 με αναλυτικό. Δε διαφωνώ.

Για αυτό καλό είναι να προσπαθούμε να δούμε μήπως υπάρχουν διαφορές. Και φυσικά να εντοπίζουμε τα λάθη που σίγουρα υπάρχουν στις 1260+ απαντήσεις και να μην ενεργούμε βάσει αυτών. Προσφέρουμε μία άποψη επί των θεμάτων που βοηθάει να ξεκαθαρίσουμε (με πρώτους εμάς) το μπέρδεμα που αναπόφευκτα έχει ένας νόμος για αυθαίρετα.

- i. Αναλυτικός (νομίζω ότι το εξαντλήσαμε το θέμα προηγουμένως).
- ii. Από τη στιγμή που γίνεται υπαγωγή για το σύνολο του οικοπέδου, ένα αναλυτικός.
- iii. Μία κατηγορία, ένα ποσοστό υπέρβασης. Η υπαγωγή γίνεται για όλο το οικόπεδο.
- iv. Ναι, τότε θα έπρεπε κατά την γνώμη μου να αντιμετωπίσετε κάθε ιδιοκτησία ξεχωριστά. Αλλά δεν υπάρχει λόγος. Το σωστό είναι να γίνεται υπαγωγή έτσι όπως την περιγράφετε. Η υπαγωγή ανά ιδιοκτησία είναι προς διευκόλυνση των δηλώσεων.

1263. Πρόκειται για αυθαίρετο χώρο – πατάρι που με βάση έγγραφα που βρέθηκαν προκύπτει πως ο φέρων οργανισμός του από οπλισμένο σκυρόδεμα είχε ολοκληρωθεί προ του 1983. Όμως η ολοκλήρωση του χώρου του παταριού (πλακοστρώσεις, ηλεκτρολογικά, επιχρίσματα, εξωτερικοί τοίχοι πλήρωσης) έγινε σε μεταγενέστερο χρόνο του 1983. Σύμφωνα με το άρθρ. 9 παρ. Β Ν. 4178/2013 στην κατηγορία 2 (προ 1983) υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ΟΛΟΚΛΗΡΩΘΗΚΑΝ προ του έτους 1983. Σύμφωνα με την Ερωταπάντηση Γ.17 που είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα του Υ.Π.Ε.Κ.Α. και που δόθηκε κατά την περίοδο ισχύος του Ν.4014/2011 «Ο συντελεστής παλαιότητας προσδιορίζεται από την ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ του φέροντα οργανισμού». Σε ποια κατηγορία κρίνεται πως θα πρέπει να ενταχθεί το εν λόγω αυθαίρετο λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω; Κατηγορία 2 ως κατασκευή προ του 1983 ή κατηγορία 4 ή 5 ως κατασκευή μετά το 1983;

Όπως αναφέρετε, το ολοκληρώθηκαν είναι λέξη κλειδί. Το ολοκληρώθηκαν δεν σημαίνει κατά την άποψη μου να μπήκαμε μέσα να ζήσουμε. Π.χ. η αλλαγή χρήσης ενός Η/Χ συντελείται κατά τη γνώμη μου με το χτίσιμο της τοιχοποιίας, η αλλαγή χρήσης ενός υπογείου από χώρο ΒΧ σε χώρο ΚΧ, συντελείται με την εγκατάσταση δομών που δείχνουν ότι θα χρησιμοποιηθεί ως χώρος ΚΧ (π.χ. κουζίνα).

Σας προτείνω λοιπόν να δείτε τι μπορείτε να βρείτε βάσει των παραπάνω.

1264. Σε περίπτωση τακτοποίησης και νομιμοποίησης για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης μετράνε μόνο τα τετραγωνικά προς τακτοποίηση; Στο Ν.4178 άρθρο 23 αναφέρεται ότι για τα τετραγωνικά νομιμοποίησης πρέπει να πληρωθεί μόνο το αντίστοιχο παράβολο, οπότε δεν επηρεάζουν με άλλον τρόπο το πρόστιμο.

Είναι θέμα που μας έχει απασχολήσει και κατά το παρελθόν. Δεν υπάρχει σχετική οδηγία. Γνώμη μου είναι ότι τα μέτρα προς νομιμοποίηση υπολογίζονται στο ποσοστό υπέρβασης και στην κατηγορία, παρότι κάποια στιγμή στο μέλλον ίσως νομιμοποιηθούν (πάντα υπάρχει και η περίπτωση να κολλήσει η σχετική άδεια). Θα πρέπει να υπάρξει η δυνατότητα (που δεν υπάρχει) ΜΕΤΑ την νομιμοποίηση να αλλάζει η κατηγορία.

Τα μέτρα αυτά είναι αυθαίρετα, ασχέτως του ότι δύναται να νομιμοποιηθούν και ασχέτως του ότι ο ιδιοκτήτης επιλέγει να τα νομιμοποιήσει.

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

Είναι από τα θέματα που ο κάθε ένας κρίνει και αποφασίζει..