

1087. Σε τριώροφο κτήριο οροφωδιαμερισμάτων – κατοικιών εντός σχεδίου πόλεως με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 11,00 μέτρα (κατά Γ.Ο.Κ 1955 τότε και σήμερα) και με άδεια οικοδομής έτους 1968 και ολοκλήρωση κατασκευής το 1971 και με συμβόλαιο οροφοκτησίας του 2005 υπάρχουν τέσσερα διαμερίσματα, υπόγειο – ισόγειο – Α΄ όροφος – Β΄+Γ΄ όροφος (μεζονέτα) όλα του ίδιου ιδιοκτήτη. Στα διαμερίσματα ισογείου και Α΄ ορόφου δεν υπάρχει αυθαιρεσία. Το υπόγειο στην άδεια είναι λεβητοστάσιο, πλυντήριο και λοιποί χώροι Β.Χ και έχει γίνει αλλαγή χρήσης σε κατοικία. Στον Γ΄ όροφο υπάρχει Β.Χ 10 τ.μ (δώμα) πέραν των 11,00 μέτρων ύψους στην οροφή του Β΄ ορόφου αναγραφόμενος στα σχέδια της αδείας του 1968 (και νόμιμος κατά Γ.Ο.Κ 1955) με αλλαγή χρήσης σε Κ.Χ και αυθαίρετη προσθήκη άλλου χώρου Κ.Χ 35τ.μ κατ' επέκταση του νομίμου δώματος. Τα (10+35τ.μ) του Γ΄ ορόφου, αποτελούν μαζί τον Β΄ όροφο (με εσωτερική επικοινωνία) ενιαία αυτοτελή κατοικία και τέλος υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή απόληξης κοινοχρήστου κλιμακοστασίου 4τ.μ στην ταράτσα του Γ΄ ορόφου. Κατά την σύνταξη της οροφοκτησίας στον υπολογισμό των χιλιοστών κάθε διαμερίσματος ορθά δεν συμμετείχαν τα εμβαδά των κοινοχρήστων: κλιμακοστασίου, ανελκυστήρα, εισόδου ισογείου, απόληξης δώματος στην ταράτσα Γ΄ ορόφου. Επειδή, όλα τα διαμερίσματα είναι αυτοτελείς ιδιοκτησίες του ίδιου ιδιοκτήτη και η υπόθεση αφορά την μεταφορά δήλωσης από τον Ν.4014/11 (σε αρχική υποβολή με πληρωμένο παράβολο 2000€ βάσει συνόλου εμβαδών αυθαιρεσιών) τώρα στον Ν.4178/13 πρέπει να γίνουν 3 διαφορετικές δηλώσεις υπαγωγής (υπόγειο αλλαγή χρήσης, γ΄ ορόφου αλλαγή χρήσης Β.Χ και προσθήκη Κ.Χ, κοινόχρηστη απόληξη κλιμακοστασίου Δ΄ ορόφου) και όχι με 4 φύλλα καταγραφής βάσει του εδαφίου 27 άρθρο 9 εγκυκλίου 3/2013. Κατά την μεταφορά της δήλωσης το πληρωμένο παράβολο 2000€ θα συμψηφιστεί με τα 500€ του ενός διαμερίσματος (προ 1975).

- i. Δεδομένου ότι για την υποβολή των άλλων αιτήσεων – δηλώσεων για τους άλλους ορόφους (υπογείου και απόληξης) θα απαιτηθούν και άλλα παράβολα – πρόστιμα των 500€ έκαστο κατά το άρθρο 9 Α του Ν.4178/13. Τα υπόλοιπα 1500€ υπόκεινται στο άρθρο 20 παράγραφος 1 του Ν.4178/13 ή αναμένεται υπουργική απόφαση που προβλέπεται στο εδάφιο Β.1 της εγκυκλίου 3/2013 καθώς και στην παράγραφο 9 του άρθρου 30 του ως άνω νόμου περί επιστροφής των (;)
- ii. Σε πιθανή αίτηση υπαγωγής στον Ν. 4178/13 όλων των ανωτέρω ΟΧΙ στην κατηγορία 1 (προ 1975) (λόγω ανάγκης υπαγωγής ανά αυτοτελή οριζόντιο ιδιοκτησία και πιθανής απώλειας – μη επιστροφής – της διαφοράς του ήδη πληρωθέντος παραβόλου του Ν. 4014/11) αλλά στην κατηγορία 2 (προ 1983) όλων των αυθαιρεσιών σε ΜΙΑ δήλωση του ίδιου ιδιοκτήτη για την αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου 4τ.μ στην ταράτσα του Γ΄ ορόφου, η οποία είναι κοινόχρηστος χώρος, και βάσει της οροφοκτησίας δεν έχει χιλιοστά: Πως θα εφαρμοστούν τα αναγραφόμενα στο εδάφιο 33 της εγκυκλίου 4/2013 (άρθρο 18 παρ. 2 γ.); Αν εφαρμοστεί το εδάφιο 35 της ως άνω εγκυκλίου (άρθρο 18 παρ. 5β.) το πρόστιμο είναι 500€ βάσει αναλυτικού; Μήπως τελικά ορθότερο είναι να δοθεί σε Φ.Κ. μόνο Υ.Υ. για τα 4τ.μ δεδομένου ότι το δώμα και κατά ΓΟΚ/85 και κατά ΝΟΚ/12 δεν μετρά στην επιτρεπόμενη δόμηση και το πρόστιμο προκύπτει περίπου 150€

Η απόφαση για την επιστροφή χρημάτων δεν έχει ακόμα εκδοθεί. Δεν πιστεύω ότι θα σας καλύπτει όταν (και εφόσον) εκδοθεί. Βάσει αυτού, το παράβολο των 2000€ θα καλύψει την μία δήλωση. Επικοινωνήστε με το κεντρικό ΤΕΕ στο n4178@central.tee.gr για το αν προβλέπετε κάτι διαφορετικό για αυτές τις περιπτώσεις στα πλαίσια της λογικής ότι οι μεταφερόμενες δηλώσεις θα πρέπει να είναι ίδιου αριθμού με τις νέες. Αν υπάρχει κάτι θα σας το ρυθμίσουν αυτοί. (δεν νομίζω να γίνεται)

Όπως έχω αναφέρει και στο παρελθόν είμαι της άποψης ότι η χρήση της κατηγορίας 1 είναι στην διακριτική ευχέρεια του ιδιοκτήτη και όχι υποχρεωτική.

1088. Όταν σε μια ιδιοκτησία που στην άδεια το ισόγειο αποτελούνταν από 5 καταστήματα και το υπόγειο αντίστοιχα από 5 αποθήκες αυτών οι οποίες επικοινωνούσαν με το κάθε ισόγειο κατάστημα με εσωτερική σκάλα, στην πραγματικότητα έγιναν 4 καταστήματα με 4 αντίστοιχες αποθήκες στο υπόγειο με εσωτερική σκάλα. Αυτό σημαίνει μια παράβαση διαμερισμάτωσης ή δυο;

Η διαμερισμάτωση δηλώνεται ανά όροφο.

1089. Εντός οικισμού εκδόθηκε οικοδομική άδεια για διώροφο κτίσμα. Μετά την έκδοσή της και πριν την κατασκευή του κτιρίου αγοράστηκε όμορο οικόπεδο με κτίσμα προ του 1955 από τον ίδιο ιδιοκτήτη. Κατά την κατασκευή του διωρόφου κτίσματος, τμήμα του κτιρίου έχει εισέλθει εντός του οικοπέδου που αγοράστηκε εκ των υστέρων. Τελικά αυθαιρεσίες υπάρχουν και στα δύο κτίσματα. ΚΑΕΚ δεν υπάρχει στην περιοχή, δεν υπάρχει κτηματολόγιο. Σήμερα και τα δύο κτίσματα αποτελούν ενιαία κατοικία του ίδιου ιδιοκτήτη. Το περίγραμμα του κτιρίου στην υφιστάμενη θέση, καλύπτεται από το εγκεκριμένο περίγραμμα κάλυψης επί εδάφους. Οι εναλλακτικές λύσεις υποβολής των αυθαιρέτων κατασκευών στην προκειμένη περίπτωση είναι οι εξής:

- i. Να γίνει μία δήλωση ως συνενωμένα όμορα οικόπεδα ίδιου ιδιοκτήτη, δεχόμενοι την ύπαρξη της οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση αυτή οι επιβαρυντικοί υπολογίζονται βάση της Ο.Α. και υπολογίζονται συγχρόνως και οι επιφάνειες του όμορου οικοπέδου.
- ii. Να ελεγχθεί χωριστά κάθε οικόπεδο. Αν υπολογιστούν έτσι οι αυθαίρετες κατασκευές, εκ των υστέρων κατά την μελέτη προκύπτει θέμα μελέτης Δε.Δο.Τ.Α. και κατόψεων, γιατί το κτίριο ενώ λειτουργεί ενιαίο, στις ξεχωριστές δηλώσεις τεμαχίζεται.
- iii. Να αγνοηθεί η οικοδομική άδεια και να υπολογιστούν οι αυθαίρετες κατασκευές με το συντελεστή 2 της μη ύπαρξης οικοδομική άδεια.

Λογικότερη λύση είναι η πρώτη.

Θα πρέπει να αντιληφθούμε όλοι όσοι ασχολούμαστε με δηλώσεις του 4178, ότι ο νόμος δε θα μπορούσε να προβλέψει όλες τις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών. Σε αυτή την περίπτωση καλούμαστε να προσαρμόσουμε την περίπτωση μας όσο πιο κοντά στο πνεύμα του νόμου.

1090. Σε συνέχεια της Ε/Α990 φαίνεται από την τοποθέτησή σας ότι προκύπτουν τα παρακάτω:

- i. ότι κατά τον υπολογισμό της υπέρβασης ύψους δεν λαμβάνουμε καθόλου υπόψη το προβλεπόμενο ύψος της στέγης στο συνολικό νόμιμο ύψος της οικοδομής βάσει της οικοδομικής άδειας ή
- ii. ότι ο υπολογισμός - έλεγχος της υπέρβασης ύψους γίνεται σε ξεχωριστές θέσεις, τόσο στο πλάι (όπου βάσει της Ο.Α. έχω μηδενικό ύψος στέγης), όσο και στο ψηλότερο σημείο αυτής (κορφιάς).

Κατά την άποψή μου το προβλεπόμενο βάσει οικοδομικής άδειας ύψος είναι ένα και μοναδικό και είναι $7,00+1,00=8,00\mu$. Συνεπώς το συνολικό πραγματοποιούμενο ύψος της οικοδομής, το οποίο κυμαίνεται μεταξύ $(8,40+1,40)=9,80\mu$. (στο πλάι) και $(8,40+3,30)=11,70\mu$. (κορφιάς) συγκρίνεται με το νόμιμο ύψος των $8,00\mu$. και κατά συνέπεια τμήμα της κάτοψης ορίζεται με υπέρβαση ύψους <20% και τμήμα αυτής με υπέρβαση >20%.

Από την αρχή της διαδικασίας των απαντήσεων έχουμε αναφέρει δεκάδες φορές ότι το θέμα «υπέρβαση ύψους» είναι ότι χειρότερο έχει να επιδείξει αυτός ο νόμος.

Ποτέ δεν έχει γίνει προσπάθεια να κωδικοποιήσουμε το θέμα αυτό από τη στιγμή που κάθε περίπτωση έχει τις δικές της ιδιαιτερότητες.

Άποψη μου, ότι είναι διαφορετικό αν έχεις (πλάκα + στέγη) ή μόνο στέγη, για να υπολογίσεις την Υ.Υ. βάσει τετραγωνικών, στην λογική που περιγράφετε, ή με αναλυτικό αντίστοιχα.

1091. Εάν σε οικοδομική άδεια του 1981 φαίνεται κτίριο προ του 55, το οποίο όμως εκείνη την εποχή η πολεοδομία το αποδέχτηκε σαν προ του 55 με βεβαίωση προέδρου του οικισμού. Για τον 4178 μπορεί να θεωρηθεί σαν προ του 55 βάσει της άδειας του 81 ή απαιτείται ότι ζητάει ο 4178 για να θεωρηθεί προ του 55 (συμβόλαια, αεροφωτογραφίες, Ε9, τεχνική έκθεση μηχανικού);

Ο 4178 δυνάμει της εγκυκλίου 4 στίχος 1 «Κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1δ του άρθρου 23 του ν. 4067/12. Ο χρόνος ανέγερσής του συνήθως τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής του και δεν απαιτείται η υποβολή σχετικών αποδεικτικών στοιχείων, προκειμένου να υπαχθούν στο ν. 4178/13 μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου.»

1092. Από τις Ε/Α 90 και 45, προκύπτει ότι για την ορθή επιλογή της κύριας και μοναδικής κατοικίας, ελέγχουμε τις παρακάτω δύο προϋποθέσεις και με συγκεκριμένη σειρά:

- i. αν είναι κύρια (προκύπτει από το Ε1)
- ii. αν είναι και μοναδική, το οποίο προκύπτει είτε υπάρχει ένα και μοναδικό εμπράγματο δικαίωμα του ιδιοκτήτη, του συζύγου ή των ανήλικων τέκνων αυτού, είτε υπάρχουν περισσότερα του ενός αρκεί το άθροισμά τους να μην υπερβαίνει τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας.

Συγκεκριμένα στο παράδειγμα της Ε/Α 290, αν ο ιδιοκτήτης είχε μία (αντί δύο) γκαρσονιέρες 40τ.μ. και το υπό τακτοποίηση διαμέρισμα των 75τ.μ. (κύρια κατοικία) τότε θα χωρίζαμε τα 75τ.μ. σε δύο φύλλα καταγραφής με επιφάνεια $70-40=30$ τ.μ. ως κύρια και μοναδική κατοικία και με επιφάνεια $75-30=45$ τ.μ. ως άλλη κατοικία;

Είναι λίγο δύσκολο να ανατρέχουμε συνεχώς σε προηγούμενες ερωτήσεις οι οποίες μπορεί και να δόθηκαν πριν τις εγκυκλίους ή το τροποποιημένο παράρτημα κ.λπ..

Το παράδειγμα στην 290 αναφέρεται σε ιδιοκτήτη χωρίς τέκνα (έγγαμος ή άγαμος δεν παίζει κάποιο ρόλο) που έχει κύρια κατοικία $75m^2$ εντελώς αυθαίρετη και λοιπή περιουσία μία γκαρσονιέρα $40m^2$.

Οι στεγαστικές ανάγκες λοιπόν είναι $70m^2$ οι οποίες ΔΕΝ καλύπτονται από την γκαρσονιέρα.

Θα δηλώσει τα $70m^2$ ως κύρια και μοναδική και τα υπόλοιπα $5m^2$ ως άλλη κατοικία.

1093. Σε συνέχεια των Ε/Α 183, 442 και 579 θα ήθελα την άποψή σας ως προς την ορθότητα του παρακάτω σκεπτικού: Σε διώροφη οικοδομή η οποία ανήκει σε 2 συνιδιοκτήτες με ποσοστό 50% έκαστος έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή. Σύμφωνα με τον πίνακα χιλιοστών και εκτός οριζόντιας ιδιοκτησίας, παρακρατήθηκε συνολικό ποσοστό 10% (κοινό και αδιαίρετο) για την εδαφική αναλογία των μελλοντικών να ανεγερθούν ορόφων επί της πλάκας του α' ορόφου, επί της οποίας έγιναν στη συνέχεια 2 αυθαίρετα διαμερίσματα (ένα για τον καθένα). Προκειμένου να προχωρήσει ο καθένας στην τακτοποίηση του δικού του διαμερίσματος προέβησαν από κοινού σε σύναψη προσυμφώνου τροποποίησης της ανωτέρω οριζόντιας ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβάνοντας σε αυτήν και τον τελευταίο αυθαίρετο όροφο, προβλέποντας επιπρόσθετα τη διανομή αυτού, καθώς και τη ρύθμιση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης της πλάκας. Δεδομένου ότι στους νόμιμους ορόφους (ισόγειο και α' όροφος) έχω και ποσοστό συνιδιοκτησίας αλλά και τ.μ. των επιμέρους διαμερισμάτων, ενώ στο β' όροφο έχω μόνο ποσοστό συνιδιοκτησίας, ποιος από τους δύο τρόπους είναι ορθός για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης:

- i. θα διαιρέσω τα τ.μ. του αυθαίρετου διαμερίσματος με το συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας, ήτοι (τ.μ. αυθαίρετου διαμερίσματος) / [(Εμβαδό οικοπέδου)*(συντ. δόμησης)*50%]
- ii. θα διαιρέσω τα τ.μ. του αυθαίρετου διαμερίσματος με το ποσοστό δόμησης για τους νόμιμους υλοποιημένους χώρους που συμπεριλήφθηκαν στην αρχική σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας (ισόγειο και α' όροφος) προστιθέμενο σε αυτό του ποσοστού συνιδιοκτησίας της αέρινης στήλης (ελλείπει ποσοστού δόμησης σε αυτήν κατά την αρχική σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας), ήτοι (τ.μ. αυθαίρετου διαμερίσματος) / {(τ.μ. καθαρών επιφανειών συνιδιοκτήτη στο ισόγειο και α' όροφο που περιγράφονται στον πίνακα χιλιοστών) + [(Εμβαδό οικοπέδου)*(συντ. δόμησης)*5%]}

Εγώ κλίνω προς την άποψη ότι αφού τα 2 διαμερίσματα είναι κοινόκτητα και ελλείψει διευκρίνισης για αυτούς τους χώρους (είναι αλήθεια ότι έχουν περάσει μόνο 5 χρόνια που το ζητάμε) και άλλης λογικής προσέγγισης, να γίνει χρήση του συνολικού συντελεστή δόμησης.

Η σύσταση θα τροποποιηθεί μετά την πληρωμή. Ουσιαστικά το προσύμφωνο παίζει τον ρόλο της συναίνεσης και της δέσμευσης για το τι θα γίνει μετά την τακτοποίηση. (Και θα μεταγραφεί μόνο μετά την οριστική εξαίρεση)

1094. Καλούμαι να ρυθμίσω μία οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα α' ορόφου, η οποία έχει επεκταθεί στους δύο ανοικτούς ημιυπαίθριους χώρους της οικοδομής. Πρακτικά, α) η κουζίνα του διαμερίσματος έχει μεγαλώσει με αποτέλεσμα να κλείσει ο ένας ημιυπαίθριος χώρος και β) το σαλόνι έχει μεγαλώσει με αποτέλεσμα να κλείσει ο άλλος ημιυπαίθριος χώρος. Βάσει της περιγραφής της οριζόντιας ιδιοκτησίας στον τίτλο κτήσης, η οριζόντια ιδιοκτησία συνορεύει σε όλες τις πλευρές της με ακάλυπτο χώρο οικοδομής και πέραν αυτού με τα άλλα όμορα οικόπεδα. Όπως προκύπτει από την εγκεκριμένη κάτοψη της οικοδομικής άδειας και την προσαρτηθείσα στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας κάτοψη, οι δύο ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι βρίσκονταν κολλητά στην υπό ρύθμιση οριζόντια ιδιοκτησία και λειτουργικά εξυπηρετούσαν μόνο αυτή την οριζόντια ιδιοκτησία. Ωστόσο, βάσει της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας οι δύο προαναφερθέντες ημιυπαίθριοι χώροι δεν έχουν προσμετρήσει στον όγκο της οριζόντιας ιδιοκτησίας-διαμερίσματος που καλούμαι να ρυθμίσω. Για να ρυθμίσω το κλείσιμο των δύο ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων σε κατοικία, χρειάζεται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών του οικοπέδου σε ολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας άνω του 50%; Ή αρκεί η ανάθεση από τον ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, βάσει της περιγραφής της οριζόντιας ιδιοκτησίας στον τίτλο κτήσης ότι αυτή συνορεύει με ακάλυπτο χώρο οικοδομής και όχι με ανοικτό ημιυπαίθριο χώρο οικοδομής, οπότε ο ημιυπαίθριος χώρος βρίσκεται εντός της υπό ρύθμισης οριζόντιας ιδιοκτησίας;

Θέτετε ένα λεπτό ζήτημα που αφορά την συναίνεση στο κλείσιμο Η/Χ. Είναι και αυτό που αναφέρετε (αν και υπάρχει απόφαση του Α.Π. για τους εξώστες που κατά τη γνώμη μου μπορεί κατά αναλογία να χρησιμοποιηθεί), είναι και η αλλαγή στην όψη, είναι η πιθανή αλλαγή στα δίκτυα (π.χ. αποχετευτικό στην περίπτωση σας που άλλαξε η κουζίνα) κ.λπ..

Για να μην αναλύουμε θέματα που δεν είναι και της επιστήμης μας και πιθανόν να τα καταλαβαίνουμε και λάθος, γνώμη μου είναι ότι μπορείτε να προχωρήσετε σε τακτοποίηση μόνο με την συναίνεση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

1095. Διώροφη οικοδομή με αυθαίρετα πάτησε σε δυο όμορα οικόπεδα που ανήκουν το πρώτο στον πάτερα και το δεύτερο στον γιο. Είναι ορθή η λογική να γίνουν δυο ξεχωριστές δηλώσεις και να αντιστοιχίσουμε τι δόμηση έχει γίνει σε κάθε οικόπεδο από την οικοδομική άδεια για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης;

Γνώμη μου είναι μετά από συνεννόηση με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο της οικογένειας, να προβούν σε προσύμφωνο για συνένωση των 2 οικοπέδων μετά την τακτοποίηση και δυνάμει αυτού του προσυμφώνου να γίνει μία δήλωση. Θα πατήσετε στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 11.

1096. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 (επεξήγηση α/α 16) “Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου” Αποθήκη 20m² έχει παραβίαση $\Delta > 40\%$, ενώ οι χώροι κύριας χρήσεως έχουν παραβίαση $\Delta < 20\%$. Αφού για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι, η αποθήκη δηλώνεται σε Φ.Κ. με $Υ.Κ=0$, $Υ.Δ.<50\%$ και παραβίαση $\Delta=0$;

Από τη στιγμή που παραβιάζει το πλάγιο όριο θα επιβαρυνθεί με τον συντελεστή πλάγιου ορίου, ασχέτως που τα τετραγωνικά αυτά δεν αθροίζονται στον αριθμητή για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης δόμησης.

1097. Σε τριώροφη οικοδομή (που υπάρχουν οριζόντιες) γίνεται μια δήλωση συνολικά. Η εύρεση των ποσοστών υπέρβασης γίνεται με βάση την συνολική δόμηση ή ενδιαφερόμαστε για το ποσοστό που αντιστοιχεί σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία;

Δεν έχει δοθεί σαφής οδηγία. Άποψη μου είναι ότι από τη στιγμή που η δήλωση αφορά όλο το οικόπεδο (οριζόντιες ιδιοκτησίες + κοινόκτητα) ο υπολογισμός είναι ενιαίος για το σύνολο του κτιρίου.

1098. Σε αγροτεμάχιο βρίσκεται κατασκευασμένο αυθαίρετο θερμοκήπιο. Το θερμοκήπιο είναι εγκαταλελειμμένο εδώ και χρόνια και παρουσιάζει φθορές, είναι ασκεπές και έχει απομείνει μόνο ο μεταλλικός σκελετός του. Δεν υπάρχει υλικό επικάλυψης οροφής ή πλαγιοκάλυψης. Θεωρείται αυθαίρετη κατασκευή που έχει υποχρέωση ένταξης στον Ν.4178/2013 ή όχι; Και αν ναι, πως θα γίνει ο υπολογισμός του προστίμου; Με τμ ως ΚΧ (ενώ στην ουσία δεν είναι;) και χρήση Υπηρεσίες, με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Από τη στιγμή που κάτι είναι ασκεπές δεν θεωρείται κτίσμα και προφανώς δεν υπάρχει αντικείμενο για δήλωση. Υπάρχει και η συντηρητική θεώρηση ότι καλό είναι να δηλωθεί ο σκελετός με αναλυτικό. Προσωπικά διαφωνώ.

Για λόγους ασφάλειας να συμβουλέψετε τον ιδιοκτήτη να προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες για την αποξήλωση.

1099. Θα ήθελα τη γνώμη αν μπορεί να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013 για το παρακάτω ακίνητο: αυθαίρετο κτίσμα προ του 1975, βρίσκεται εντός γεωτεμαχίου εκτός σχεδίου, για το οποίο γεωτεμάχιο ο ιδιοκτήτης βρίσκεται στα δικαστήρια με τη κτηματική υπηρεσία για την κυριότητα του (στο κτηματολόγιο σήμερα φαίνεται ιδιοκτήτης το Ελληνικό δημόσιο). Ο ιδιοκτήτης έχει έγγραφο σύνδεσης με ΔΕΗ από το 1965 και το δηλώνει κανονικά στο Ε9.

Καλύτερα να μιλήσετε με τον δικηγόρο που χειρίζεται την υπόθεση για να σας πει ποια είναι τα δικαιώματα του πελάτη σας επί του γεωτεμαχίου.

Έτσι όπως το περιγράφετε εγώ λέω ότι ΔΕΝ έχει δικαίωμα δήλωσης αλλά δεν είμαι και νομικός.

Ρωτήστε λοιπόν τον δικηγόρο και να σας αιτιολογήσει γραπτώς βάσει ποιας περίπτωσης της παραγράφου 1 του άρθρου 11 θα γίνει η δήλωση.

1100. Βιοτεχνικό κτίριο σε εκτός σχεδίου είχε κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του Γ.Π.Σ.. Συγχρόνως κατασκευάζεται αυθαίρετη προσθήκη καθ' επέκταση του νόμιμα υφιστάμενου κτιρίου. Με Α/Φ αποδεικνύεται η ύπαρξή του, πριν την ισχύ του Γ.Π.Σ.. Σήμερα η περιοχή εντάσσεται στην ΠΑΓΡ περιοχή (περιοχή αγροτική) που απαγορεύεται η χρήση βιοτεχνικού κτιρίου, επιτρέπει μόνο αγροτικές αποθήκες κ.λπ.. Η αυθαίρετη επέκταση θα δηλωθεί με αλλαγή χρήσης επειδή απαγορεύεται η χρήση σήμερα; Το Γ.Π.Σ. επιτρέπει δόμηση 150μ² για αγροτική αποθήκη. Για να υπολογίσω τους επιβαρυντικούς συντελεστές, ποιούς όρους δόμησης χρησιμοποιώ; Την εκτός σχεδίου για βιοτεχνικό κτίριο όπως ισχύει σήμερα ή τα 150μ² της αγροτικής αποθήκης;

Σύμφωνα με το άρθρο 8 από τη στιγμή που επιτρέπονταν η χρήση κατά το χρόνο ανέγερσης του αυθαίρετου, μπορεί να τακτοποιηθεί.

Για τους συντελεστές, δείτε εγκύκλιο 4 στίχο 33 παράγραφο α.iii.

1101. Καλούμαι να ρυθμίσω σταυλική εγκατάσταση σε ακίνητο που έχει παραχωρηθεί από τον ιδιοκτήτη-πατέρα στον κτηνοτρόφο υιό του. Καταχωρήθηκε στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ) το 2015. α) Προκειμένου η σταυλική εγκατάσταση να ενταχθεί στις διατάξεις του άρθρου 23 Ν. 4178/2013 (πληρώνοντας το παράβολο των 300 ευρώ), την αίτηση υποβάλει ο κτηνοτρόφος που τυγχάνει μισθωτής του ακινήτου, ή ο ιδιοκτήτης ο οποίος δεν είναι κτηνοτρόφος; β) Επειδή το λογικό είναι να υποβάλει την αίτηση ο κτηνοτρόφος που στη συγκεκριμένη περίπτωση τυγχάνει μισθωτής του ακινήτου, πρέπει στο μισθωτήριο να αναγράφεται ότι ο μισθωτής έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας; Στην παρ. 13, άρθρο 23 αναφέρεται ότι αρκεί ο κτηνοτρόφος να εκμεταλλεύεται νομίμως την καταχωρημένη στο ΟΣΔΕ σταυλική εγκατάσταση. Επίσης, όταν κατασκευάστηκε ο σταύλος (περίπου το 1965) επιτρεπόταν η συγκεκριμένη χρήση στη θέση του ακινήτου (οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων), ενώ σήμερα απαγορεύεται η σταυλική εγκατάσταση στη συγκεκριμένη θέση. Μπορώ να ρυθμίσω το σταύλο δεδομένου ότι η χρήση δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο κατασκευής και εγκατάστασης, σύμφωνα με το άρθρο 8, Ν. 4178/2013;

Η τακτοποίηση μπορεί να γίνει βάσει του άρθρου 8.

Στην εγκύκλιο 4 στίχος 4 τελευταίο εδάφιο αναφέρει ότι μπορεί να είναι εγγεγραμμένος είτε ο ιδιοκτήτης είτε ο ενοικιαστής. Κατά την γνώμη μου δεν απαιτείται αναφορά στο μισθωτήριο.

1102. Σε κτίριο που λειτουργεί ως τουριστική μονάδα και έχει λάβει κρατική επιδότηση (Ε.Σ.Π.Α.), για την αναβάθμιση του εξοπλισμού αλλά και των εγκαταστάσεων. Αν ο ιδιοκτήτης πέραν αυτής δαπανήσει ίδια κεφάλαια για την ενεργειακή (π.χ. τοποθέτηση φωτοβολταϊκών για το πρόγραμμα Net Metering, ηλιακός θερμοσίφωνας, εξωτερική θερμομόνωση κ.τ.λ.) ή στατική αναβάθμιση του κτιρίου μπορεί να τυγχάνει της εκπτώσεως σε σχέση με το πρόστιμο (εξαιρούνται με βάση το Φ.Ε.Κ. 2440 / 2014 του άρθρου 2 παράγραφος 1 οι εξής περιπτώσεις «1. Σε κτίρια που κατασκευάστηκαν προ του 2003 και υπάγονται στις ρυθμίσεις του Ν.4178/2013 (ΦΕΚ Α' 174), το ποσό του ειδικού προστίμου, που καταβάλλεται δυνάμει του ανωτέρω νόμου, δύναται να συμψηφίζεται με το ποσό που δαπανάται μετά την έναρξη ισχύος της παρούσης για την στατική ενίσχυση των κτιρίων αυτών. Η παρούσα απόφαση δεν εφαρμόζεται σε κτίρια, οι ιδιοκτήτες των οποίων έχουν λάβει για αυτά επιδότηση από κρατικά ή συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα για την επισκευή / αποκατάσταση ή ενίσχυση του φέροντα οργανισμού τους ή αποκατάστασης ζημιών σε κτίρια που έχουν»; Επίσης για το κτίριο έχει εκδοθεί ενεργειακό πιστοποιητικό, λαμβάνεται υπόψη ή θα πρέπει να εκδοθεί νέο μετά την υπαγωγή στον Ν.4178; Και αν ναι πως υπολογίζω ποια θα είναι η έκπτωση;

Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 1 αναφέρει: «*Η παρούσα απόφαση δεν εφαρμόζεται σε κτίρια, οι ιδιοκτήτες των οποίων έχουν λάβει για αυτά επιδότηση από κρατικά ή συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα που αφορούν παρεμβάσεις στον κτιριακό τομέα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσής τους.*»

Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 2 αναφέρει: «*Η παρούσα απόφαση δεν εφαρμόζεται σε κτίρια, οι ιδιοκτήτες των οποίων έχουν λάβει για αυτά επιδότηση από κρατικά ή συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα για την επισκευή / αποκατάσταση ή ενίσχυση του φέροντα οργανισμού τους ή αποκατάστασης ζημιών σε κτίρια που έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές (σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα, κατολίσθηση)*»

Προφανώς λοιπόν αν το πρόγραμμα που εντάχθηκε ο ιδιοκτήτης αφορά την αναβάθμιση του εξοπλισμού και των εγκαταστάσεων χωρίς να υπάρχουν επιλέξιμες δαπάνες για στατική ενίσχυση ή/και ενεργειακή αναβάθμιση, μπορεί να επωφεληθεί της ευνοϊκής αυτής ρύθμισης. Το τι επιδοτείται και σε ποιον άξονα ανήκει κ.λπ. αναφέρονται ξεκάθαρα στο επιδοτούμενα προγράμματα.

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 20, δύναται να συμψηφιστεί έως το 50% του ειδικού προστίμου. Δηλαδή σε κτίριο με ειδικό πρόστιμο 10000€ με παράβολο 1000€, έχετε καταβάλει για ενεργειακή αναβάθμιση 3000€ τότε θα πληρώσετε 7000€. Αν η ενεργειακή αναβάθμιση στοίχισε 7500€, θα συμψηφιστεί ποσό 4500€ και τα υπόλοιπα 5500€ θα καταβληθούν αφού στον συμψηφισμό ΔΕΝ συμπεριλαμβάνεται το παράβολο (άρθρο 3 παράγραφος 2).

Μπορεί να υποβληθεί αίτημα και για ενεργειακή αναβάθμιση και για στατική ενίσχυση, με συνολικό ποσό συμψηφισμού του 50% του ειδικού προστίμου αφαιρούμενο του παραβόλου. (άρθρο 3 παράγραφος 2).

Όλα τα παραπάνω προβλέπονται στην Υ.Α. 42554/2014 (ΦΕΚ/Β'/2440/15.09.2014).

Στην Υ.Α. 42575/2014 (δημοσιευμένη στο ίδιο ΦΕΚ με την προηγούμενη) στο άρθρο 1 παράγραφος 2δ αναφέρει: «**δ) Αντίγραφα των δύο Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης που εκδόθηκαν κατόπιν ενεργειακών επιθεωρήσεων. Η πρώτη λαμβάνει χώρα μετά την υπαγωγή του κτιρίου στις ρυθμίσεις του Ν. 4178/2013 και πριν την έναρξη των παρεμβάσεων και η δεύτερη μετά την ολοκλήρωση αυτών για τη διαπίστωση της ορθής υλοποίησης των παρεμβάσεων και της επίτευξης του ενεργειακού στόχου.**»

Σε κάθε περίπτωση να συνεννοηθείτε με την [EYEFEN](#) για το θέμα του πιστοποιητικού που ήδη υπάρχει και πιθανόν να πρέπει να επικαιροποιηθεί ως προς τον χρόνο έκδοσης.

Τέλος μπορείτε να δείτε αν σας καλύπτει το άρθρο 4 της Υ.Α. 42554/2014.

1103. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4, τα προ του 55 κτίσματα αποδεικνύονται και με τεχνική έκθεση μηχανικού. Τι γίνεται όμως εάν το συγκεκριμένο ακίνητο για οποιοδήποτε λόγο (υπόλοιπο δόμησης πχ) πάει να βγάλει άδεια δόμησης; Η πολεοδομία θα πρέπει να αποδεχτεί ότι είναι προ του 55 βάσει της τακτοποίησης ή θα ζητήσει ότι συνηθίζει να ζητάει για να αποδειχτεί κάτι ότι είναι προ του 55 (συμβόλαια πχ);

Η Υ.Δομ. θα ελέγξει την παλαιότητα του κτιρίου ασχέτως που εσείς δηλώνετε στον 4178 ότι είναι προ 1955.

1104. Αυθαίρετη κατασκευή έχει υπαχθεί στον Ν.4178/2013 και έχει εξοφληθεί το πρόστιμο. Ο ιδιοκτήτης κατά τον χρόνο της υπαγωγής, είχε αναπηρία σε ποσοστό 67%, σύμφωνα με σχετική βεβαίωση της αρμόδιας υγειονομικής επιτροπής, το οποίο βρισκόταν σε ισχύ. Συνεπώς, κατά την υπαγωγή έγινε η μείωση του προστίμου, που προβλέπεται στο άρθρο 17 για ΑΜΕΑ με 67% αναπηρία. Προσφάτως, ο ιδιοκτήτης, πέρασε, όπως προβλέπεται, εκ νέου από την αρμόδια υγειονομική επιτροπή, προκειμένου να πιστοποιηθεί ξανά το ποσοστό αναπηρίας του. Με τις παρούσες ισχύουσες υγειονομικές διατάξεις έλαβε, τελικώς, ποσοστό αναπηρίας κάτω από 67%. Κατόπιν, ο ιδιοκτήτης διαπίστωσε ότι είχαν βεβαιωθεί στη ΔΟΥ πρόστιμα ανέγερσης-διατήρησης του δηλωμένου αυθαιρέτου του και με σχετική αίτηση ζήτησε από την Υ.Δομ, να εκδώσει πράξη ακύρωσης είσπραξης προστίμων, σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 25. Όμως η Υ.Δομ. αρνείται να εκδώσει τη σχετική πράξη ακύρωσης προστίμων, διότι ισχυρίζεται ότι ο ιδιοκτήτης δεν έχει ποσοστό αναπηρίας 67%, μη δεχόμενη την προηγούμενη βεβαίωση αναπηρίας, αλλά μόνο την τρέχουσα και ζητά αναπροσαρμογή του προστίμου χωρίς τη μείωση του άρθρου 17.

- i. Έχει αρμοδιότητα η ΥΔΟΜ, κατά το άρθρο 25, να ελέγξει τον υπολογισμό του προστίμου και τα σχετικά δικαιολογητικά-έγγραφα για να εκδώσει πράξη ακύρωσης; Και αν ναι σε ποιες διατάξεις αναφέρεται;
- ii. Με δεδομένο ότι κατά τον χρόνο υπαγωγής ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου είχε, εν ισχύ, βεβαίωση της υγειονομικής επιτροπής που του έδινε 67% αναπηρία, είναι νομικά ορθό, σήμερα, η Υ.Δομ. να μην προβαίνει στην διαδικασία του άρθρου 25, επικαλούμενη την νέα βεβαίωση της υγ. επιτροπής, που ισχύει σήμερα και που του δίνει αναπηρία κάτω από 67% και να ζητά αναπροσαρμογή προστίμου χωρίς μείωση; Δηλαδή πρέπει κάθε 3 ή 5 χρόνια, να διερευνώνται όλες οι υπαγωγές με μείωση προστίμου λόγω ΑΜΕΑ, ως προς το ποσοστό αναπηρίας που τους έδωσε κάθε φορά η επιτροπή και να αναπροσαρμόζεται το πρόστιμο αναλόγως;

Αντιλαμβάνομαι ότι η απαντήσεις είναι ευνόητες. Καθώς είναι προφανές ότι σε αντίθετη περίπτωση, δηλαδή σε υπαγωγή που ο ιδιοκτήτης σε μεταγενέστερο χρόνο της υπαγωγής αποκτούσε αναπηρία πάνω από 67%, καμία Υ.Δομ. δεν θα ζητούσε αναπροσαρμογή με τις μειώσεις του άρθρου 17. Παρά ταύτα σας παρακαλώ να συμπεριλάβετε την ερώτησή μου στην επόμενη ομάδα ερωτήσεων-απαντήσεων, μήπως και αποφύγουμε να μπούμε στην διαδικασία να αποδείξουμε ότι δεν είμαστε ελέφαντες. Δυστυχώς υπάρχει έλλειμμα λογικής και γνώσης, με αποτέλεσμα να μην ξέρουμε που να απευθυνθούμε για να αποδείξουμε τα αυτονόητα. Εσείς σε ίδια περίπτωση πως θα πράττατε; Θα εκτιμούσα πολύ τη γνώμη σας.

Ας μην ανοίξουμε το θέμα τι ελέγχει η Υ.Δομ. και πότε γιατί θα μπερδευτούμε αρκετά σε μία τόσο, κατά τη γνώμη μου, ξεκάθαρη περίπτωση.

Οι νόμοι όπως έχουμε πει πολλές φορές δεν μπορούν να προβλέπουν την σκέψη κάθε πολίτη και να την αποκλείουν ή να την δέχονται μέσω του νομοθετήματος.

Πάντα υπάρχει η λογική, πάντα υπάρχει το πνεύμα του νόμου.

Προφανώς λοιπόν αν ο ιδιοκτήτης πουλούσε το σπίτι μετά την τακτοποίηση και πήγαινε ο νέος να βγάλει άδεια ή οποιαδήποτε διοικητική πράξη, θα του ζητούσαν την αναπροσαρμογή του προστίμου;; Θα ζητούσαν επικαιροποιημένη βεβαίωση του Κε.Π.Α.;;

Παράλογα πράγματα.

Πέρα από αυτό, προσπαθήστε να τους πείσετε με το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 8.

«Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης σε χρόνο μεταγενέστερο της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής και δεν αποτελεί λόγο ανάκλησης και ακύρωσης αυτής.»

Ο νόμος μας λέει ότι αν αλλάξει η χρήση δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής.

Κατά αναλογία λοιπόν οποιαδήποτε αλλαγή στις συνθήκες με τις οποίες έγινε η υπαγωγή σε χρόνο μεταγενέστερο της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του νόμου δεν θα πρέπει να επιδρά στο κύρος της υπαγωγής. Αυτό είναι το λογικό.

1105. Σε πολλά εργολαβικά προσύμφωνα μετά συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, τα οποία έλαβαν χώρα προ της ισχύος του Ν.1221/81, οι χώροι της πυλωτής αποτέλεσαν αντικείμενο συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας με ποσοστό επί του οικοπέδου και κατ' επέκταση αντικείμενο μεταβίβασης αυτοτελών ιδιοκτησιών. Με βάση τα παραπάνω ιδιοκτήτες ή εργολάβοι που απέκτησαν με οριστικό συμβόλαιο κυριότητα επί των ως άνω αυτοτελών ιδιοκτησιών στο χώρο της πυλωτής προβαίνουν σε τακτοποίηση των χώρων σε εφαρμογή είτε της παρ. 1δii είτε της 1δiii, χωρίς συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Το πνεύμα αυτό ισχυροποιήθηκε με τις Εγκ 3/13 και 4/13. Σύμφωνα όμως με την παρ.5 του άρθρου 1 του Ν.960/79, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 του Ν.1221/81, ...οι τυχόν δημιουργούμενες θέσεις στάθμευσης στον ελεύθερο ισόγειο χώρο της πυλωτής, ΔΕΝ δύνανται να αποτελέσουν διηρημένες ιδιοκτησίες. Για την παραπάνω διάταξη έχει καταγραφεί σημαντική νομολογία (1922/12 Πρ. Αθ., 23/00 ΟΛΑΠ, 619/99 ΑΠ, 650/99 ΑΠ, 792/06 ΑΠ) από την οποία προκύπτουν ότι:

- i. όμοιες πράξεις περί συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας σε χώρους της πυλωτής είναι άκυρες είτε αυτές συντάχθηκαν πριν είτε μετά την ισχύ του Ν1221/81
- ii. υπό κάποιες προϋποθέσεις (με τη συστατική της οροφοκτησίας πράξη, ή μετά από αυτή, με συμφωνία όλων των ιδιοκτητών, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που υποβάλλεται σε μεταγραφή), μπορεί να παραχωρηθεί η χρήση του χώρου αυτού της πυλωτής, αποκλειστικά σε έναν ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος της οικοδομής στην οποία υπάρχει ο χώρος αυτός.
- iii. Από τα παραπάνω προκύπτει αφενός ότι δεν υπάρχει η έννοια της αυτοτελούς ιδιοκτησίας που περιγράφεται στη σχετική συμβολαιογραφική πράξη, αφετέρου ότι για να ισχύει αυτή κατά μετατροπή ως έγκυρη πράξη παραχώρησης του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης των εν λόγω χώρων θα πρέπει να τηρηθεί συγκεκριμένη διαδικασία και σε αρκετές περιπτώσεις η έκδοση σχετικής δικαστικής απόφασης.

Έχοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω

- a. κατά πόσο είναι σωστή και ασφαλής η ένταξη στο Ν.4178/13 παρόμοιων χώρων στην πυλωτή;
- b. κατά πόσο επηρεάζεται η ως άνω ορθότητα και ασφάλεια της διαδικασίας από την περιοχή στην οποία βρίσκεται η οικοδομή, ανάλογα με την οποία περιοχή μπορεί να επιβάλλεται ή όχι βάσει Νόμου η εφαρμογή του Ν.1221/81 περί υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης.
- c. στην περίπτωση που με τον οποιονδήποτε τρόπο γίνει η ένταξη στο Ν.4178/13 και έχοντας υπόψη την παρ.4 του άρθρου 32 του ΓΟΚ73, όπου προβλεπόταν υπερύψωση 1μ. όταν κατασκευαζόταν πυλωτή σε μία οικοδομή, τι συνέπειες έχει στις λοιπές των άλλων ορόφων ιδιοκτησίες, η μετατροπή της πυλωτής σε άλλη χρήση (π.χ. υπέρβαση ύψους λόγω μη εφαρμογής πλέον της παραπάνω ευεργετικής διάταξης του ΓΟΚ73)
- d. μετά την οποιαδήποτε δήλωση του Ν.4178/13 για μετατροπή της πυλωτής σε κάτι άλλο, θα μπορεί νόμιμα να συνταχθεί συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης του δηλωθέντος χώρου και τι είδους (κυριότητα ή κατά χρήση); Να σημειωθεί ότι στην προκειμένη περίπτωση, αρκετοί συμβολαιογράφοι επικαλούμενοι την πάγια Νομολογία, αρνούνται να συντάξουν πράξη μεταβίβασης κυριότητας, αλλά μόνο μεταβίβαση κατά χρήση και με την προϋπόθεση να απευθύνεται αυτή σε ιδιοκτήτη ορόφου ή διαμερίσματος της οικοδομής.

Συνάδελφε το θέμα είναι νομικό. Από μόνος σας αναφέρετε σειρά νομολογίας.

Τέτοιου είδους θέματα καλό είναι να λύνονται από τους νομικούς, γραπτά.

Άποψη μπορεί να έχουμε αλλά επειδή ούτε ειδικοί είμαστε και πολύ περισσότερο εύκολα μπορεί κάποιος που θα τα διαβάσει να μπερδευτεί, καλό είναι να λύνονται τα θέματα από τον ειδικό, ο οποίος θα αναλάβει και την ευθύνη της άποψης του, παραδίδοντας εγγράφως την θέση του.