

1910. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου, δυο εξ' αδιαίρετου ιδιοκτήτες με ποσοστό συνιδιοκτησίας 50%, ανήγειραν δυο ανεξάρτητες κατοικίες, μια για τον καθένα. Οι κατοικίες αυτές κατά τον Νόμο ανήκουν εξ' αδιαίρετου και στους δυο, ενώ στην πραγματικότητα ο καθένας έχει το σπίτι του. Και στις δυο κατοικίες υπάρχουν αυθαίρετες προσθήκες. Ο πρώτος ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει τις αυθαίρετες κατασκευές της κατοικίας του, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν4495/2017, ενώ ο δεύτερος λόγω οικονομικής δυσχέρειας κωλύεται.

1. Μπορεί ο πρώτος ιδιοκτήτης έχοντας την συναίνεση του δευτέρου να υποβάλλει δήλωση στον Ν4495/2017 ρυθμίζοντας τις υπερβάσεις της μιας κατοικίας?

2. Αν ναι, για τον προσδιορισμό των ποσοστών και της κατηγορίας θα συνυπολογιστούν όλες οι υπερβάσεις και των δυο κατοικιών οι οποίες θα αποτυπώνονται στο διάγραμμα κάλυψης?

Σημείωση: Λόγω της απαγόρευσης συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης στις εκτός σχεδίου περιοχές η ανωτέρω περίπτωση συναντάται ευρέως.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει υπαγωγή και των δύο κατοικιών από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση επί του ακινήτου (άποψη την οποία έχουμε επαναλάβει και σε προηγούμενες Ε/Α). Επιλεκτική τακτοποίηση (μόνος της μίας εκ των δύο κατοικιών) θεωρούμε ότι θα πρέπει να αποφεύγεται. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να ληφθεί και η συναίνεση του άλλου συνιδιοκτήτη.

Στην περίπτωση όπου τακτοποιηθούν όλες οι αυθαιρεσίες στο γήπεδο μπορεί να έχει εφαρμογή η παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπου αναφέρει ότι:

«Οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971 (Α232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ' υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από το μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

Ίσως αποτελεί ένα καλό λόγο-αφορμή το παραπάνω ώστε να τακτοποιηθεί το σύνολο των αυθαιρέτων επί του γηπέδου και έπειτα να γίνει σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας.

1911. Ισχύει ότι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς (ΦΕΚ 292 Δ'/1983) στους οποίους εφαρμόστηκε το ΦΕΚ 181Δ'/3-5-85 (οριοθετήθηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν) υποχρεούνται να δηλωθούν στο νόμο 4495, ενώ οι ευρισκόμενες αυθαίρετες κατασκευές στους υπόλοιπους στάσιμους οικισμούς που δεν έχουν μέχρι σήμερα οριοθετηθεί δεν υποχρεούνται να δηλωθούν.

Δείτε Ε/Α 1901 & 1902.

1912. Σε πολ/κία με Ο.Α. του 1999 έγινε εκ κατασκευής – με τροποποίηση της σύστασης αλλά χωρίς ενημέρωση φακέλου αδείας – συνένωση δυο διαμερισμάτων σε ένα το οποίο συμπεριέλαβε και χώρο από τα κοινόχρηστα. (κοινόχρηστος διάδρομος μεταξύ τους). Πως τακτοποιείται αυτή η περίπτωση;

Η συνένωση των δύο διαμερισμάτων σε ένα τακτοποιείται ως διαφορετική διαμερισμάτωση (άρθρο 100 παρ. 8). Σε περίπτωση που η επιφάνεια του κοινόχρηστου διαδρόμου έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας) τότε η διαμερισμάτωση καλύπτει και αυτή την υπέρβαση. Διαφορετικά θα πρέπει να δηλωθεί η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Το ότι η σύσταση ανταποκρίνεται στην πραγματική-τωρινή κατάσταση σας απαλλάσσει από την ανάγκη τροποποίησής της. Σε περίπτωση που ληφθεί η συναίνεση και των λοιπών ιδιοκτητών των διαμερισμάτων του ορόφου η υπαγωγή καλύπτει και αυτούς (αφορά μόνο την παράβαση της διαμερισμάτωση και όχι τυχόν άλλες αυθαιρεσίες που πιθανόν να υπάρχουν στα άλλα διαμερίσματα του ορόφου).

1913. Σε πολυκατοικία του 1996 το διαμέρισμα Α χωρίστηκε εκ κατασκευής σε Α1 και Α2 με τροποποίηση της σύστασης χωρίς ενημέρωση φακέλου Ο.Α. Το Α1 κατέλαβε και ένα τμήμα 3m² ημιυπαιθρίου χώρου χωρίς η κατάληψη αυτή να αποτυπώνεται στη σύσταση. Κάνω δήλωση για το Α1 σημειώνοντας στο ίδιο φύλλο καταγραφής μία διαμερισμάτωση και ΥΔ 3m²; Με αυτή τη δήλωση τακτοποιείται αυτομάτως και το Α2; (πολεοδομικά πάντα, η διόρθωση της σύστασης είναι άλλο θέμα)

Θα ενεργήσετε όπως ακριβώς περιγράφετε στο ερώτημά σας. Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 1912.

1914. Ισόγεια (υπερνωμένη) κατοικία με άδεια του 1979 κατασκευάστηκε με αυθαίρετη προεξοχή του δαπέδου κατά 0,50m από την Ρ.Γ. ώστε να προκύψει εξώστης σε ύψος 1,00m πάνω από το πεζοδρόμιο ο οποίος δεν εμφανιζόταν σε κανένα σχέδιο της Ο.Α. Είχε γίνει όμως Τελική Αυτοψία με σφραγίδα «ΚΑΛΩΣ» από την υπηρεσία. Θεωρώ την προεξοχή νομίμως υφιστάμενη ή θα πρέπει να κατεδαφιστεί αφού δεν μπορεί να υπαχθεί σε καμία διάταξη του 4495; Στην πρώτη περίπτωση πρέπει να αποδεχθεί η κατασκευή του εξώστη εξ αρχής ή τεκμαίρεται αυτό λόγω του ότι αποτελεί τμήμα του φέροντος οργανισμού;

Το ότι υπάρχει Τελική Αυτοψία με σφραγίδα «ΚΑΛΩΣ» δεν συνεπάγεται ότι θα θεωρηθεί και νομίμως υφιστάμενος ο εξώστης εφόσον δεν υπάρχει στα εγκεκριμένα σχέδια. Από την στιγμή που δεν εξασφαλίζεται καθαρό ελεύθερο ύψος κάτω από την επιφάνειά του τουλάχιστον τριών (3) μέτρων δεν δύναται να τακτοποιηθεί (Δείτε Ε/Α 1685). Επομένως η μόνη λύση είναι η κατεδάφισή του.

Για την κατεδάφισή του θα πρέπει να υποβληθεί δήλωση στο ν.4495/2017 (ώστε να μην επιβληθούν πρόστιμα διατήρησης και ανέγερσης), όπου στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» του Φ.Κ. θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και να εκδοθεί Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΠΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «*Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών.*»

1915. Σε κτίσμα ισόγειο λιθόκτιστο προϋφιστάμενο του 1955 έχει γίνει αυθαίρετη επίσης λιθόκτιστη προσθήκη κατ' επέκταση. Το οικοπέδο είναι άρτιο αλλά μη οικοδομήσιμο.

α) Τσεκάρω το ΝΑΙ στην οικοδ. άδεια εφόσον έχω κτίσμα προ 55?

β) Αφαιρώ από την πραγματοποιηθείσα δόμηση της αυθαίρετης προσθήκης το εμβαδόν της φέρουσας πέτρινης τοιχοποιίας της προσθήκης αφού κατά τον χρόνο κατασκευής της το έτος 2010 αυτή δεν προσμετρούσε στον Σ.Δ.?

γ) Αφαιρώ από την πραγμ. δόμηση όλου του κτιρίου τις επιφάνειες της φέρουσας τοιχοποιίας, τόσο δηλαδή από το προ 55 κτίσμα όσο και από την αυθαίρετη προσθήκη?

α) Από την στιγμή που υπάρχει κτίσμα προ του 55 θα επιλέξετε ΝΑΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια.

β & γ) Η συγκεκριμένη διάταξη της παρ. 6κβ του άρθρου 11 του ΝΟΚ, όπου αναφέρει ότι δεν προσμετράται στον συντελεστή δόμησης η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσής του από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο λάσπη κ.λπ., εφαρμόζεται σε νέες κατασκευές για τις οποίες προβλέπεται περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία η περιμετρικός φέρων οργανισμός και τοίχοι πλήρωσής του από τα αναφερόμενα υλικά και για τις οποίες εκδίδεται άδεια δόμησης. Επίσης, σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία κατά τα ανωτέρω, η φέρουσα τοιχοποιία του υφιστάμενου κτιρίου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

Η παραπάνω διάταξη δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση τακτοποίησης με το ν.4495/2017. Άρα το εμβαδόν της φέρουσας περιμετρικής τοιχοποιίας θα προσμετρηθεί κανονικά στο εμβαδόν που θα δηλωθεί ως ΥΔ.

1916. Σε διώροφη κατοικία με υπόγειο υπάρχει στο δώμα αυθαίρετη κατασκευή 15 τ.μ., ενώ στους υπόλοιπους ορόφους υπάρχουν 15τ.μ. κλειστοί Η/Χ, ενώ το δάπεδο του υπογείου (50 τ.μ.) είναι 0,50 m ψηλότερα. Το υπόγειο στην περίμετρο αποτελείται από περιμετρικά τοιχία οπλισμένου σκυροδέματος. Με βάση την περίπτωση ι) του αρ.2 του ΦΕΚ 1643 περί Μ.Σ.Ε. στο «σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών» που θα συγκριθούν με τα 25 τ.μ. αθροίζονται τα τετραγωνικά όλων των προαναφερόμενων παραβάσεων ή εξαιρούνται αυτά των ημιυπαίθριων και του υπογείου οπότε δεν απαιτείται;

Η γνώμη μας είναι ότι δεν θα προσμετρηθούν τα εμβαδά των Η/Χ (περίπτωση α του άρθρου 2) που κλείστηκαν καθώς και του υπογείου που το δάπεδό του κατασκευάστηκε ψηλότερα (αντίστοιχη είναι η περίπτωση ζ του άρθρου 2), εφόσον αποτελείται από περιμετρικά τοιχία οπλισμένου σκυροδέματος, στο άθροισμα της επιφάνειας των αυθαίρετων κατασκευών που θα ελεγχθεί εάν ξεπερνά τα 25 τ.μ. σύμφωνα με την περίπτωση ι του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης (ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018).

1917. Στο Ν4495 έκανα υπαγωγή αυθαίρετων λοιπών παραβάσεων, πατάρι εμβαδού 5τμ καθ' επέκταση υφιστάμενου, στο Ν4014/11 και αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.

Για κάποιες από τις αυθαίρετες κατασκευές στο ακίνητο, είχε γίνει ένταξη σε προηγούμενους νόμους με περαιωμένες στο Ν3843/10 και στο Ν4014/11 από άλλο συνάδελφο.

Σήμερα ο ιδιοκτήτης αναθέτει σε εμένα την ΕΕΔΜΚ, οπότε πρέπει το κτίριο να ελεγχθεί ως προς την νομιμότητά του.

Διαπίστωση αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση των μέχρι σήμερα υπαγωγών στους προηγούμενους νόμους που ο χρόνος κατασκευής τους τεκμαίρεται από την κατασκευή του κτιρίου. Επίσης οι κατασκευές αυτές που εντάσσω σήμερα στο νόμο emπίπτουν στις απαλλαγές από ΜΣΕ.

Τα ερωτήματά μου είναι τα εξής:

α) Εφόσον οι αυθαιρέσιες στους προηγούμενους νόμους είναι περαιωμένες από άλλο συνάδελφο, εγώ μπορώ να εντάξω τα υπόλοιπα αυθαίρετα που είτε είχε γίνει επιλεκτική φαντάζομαι τακτοποίηση είτε δεν τα περιελάμβαναν οι κατά καιρούς νόμοι και δεν είχαν ενταχθεί; Αλλά στα σχέδιά μου κάνω αναφορά στις επιφάνειες με τις αντίστοιχες δηλώσεις;

β) Οι αυθαίρετες κατασκευές που εντάσσω σήμερα emπίπτουν στις εξαιρέσεις από ΜΣΕ. Συγκεντρωτικά αν ελεγχθεί το κτίριο και με τις άλλες αυθαίρετες κατασκευές απαιτείται ΜΣΕ.

Μπορώ να αναφέρω στην Τεχνική έκθεσή μου ότι με την ταυτότητα των κτιρίων θα απαιτηθεί έλεγχος στατικής επάρκειας για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ώστε να μην χρειαστεί να την υποβάλλω σήμερα;

Α) Η γνώμη μας είναι ότι για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή σε περίπτωση μη ύπαρξης σύστασης, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μια δήλωση είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017 για κάθε ακίνητο. Σε περίπτωση όπου διαπιστωθεί ότι για ήδη υποβληθείσα υπαγωγή (είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013) δεν έχουν υπαχθεί αυθαίρετες κατασκευές, θα πρέπει να μεταφέρεται η δήλωση στο ν.4495/2017 και να δηλώνονται και ΟΧΙ να υποβάλλεται συμπληρωματική νέα δήλωση τακτοποίησης.

Εφόσον το παραπάνω δεν δύναται να πραγματοποιηθεί, η γνώμη μας είναι να ενεργήσετε όπως περιγράφετε στο α ερώτημά σας. Δηλαδή στα σχέδια της τακτοποίησής σας να γίνει αναφορά στις συγκεκριμένες επιφάνειες με αντίστοιχη παραπομπή στις δηλώσεις τακτοποίησης.

Β) Δυστυχώς το συγκεκριμένο ζήτημα δεν διευκρινίζεται ούτε στο κείμενο του ν.4495/2017 αλλά ούτε και στην υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

Ανάλογο ερώτημα γεννάται και σε περίπτωση κτιρίου με σύσταση Ο.Ι. όταν υπάρχουν αυθαιρέσιες σε κάθε μία από αυτές. Μπορεί από τον έλεγχο απαίτησης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας σε κάθε μία ξεχωριστά από αυτές να μην προκύπτει απαίτηση αλλά εάν εξεταστεί συνολικά το κτίριο σαν ενιαίο να απαιτείται. Το εάν με βάση την παρ. 1ζ του άρθρου 54 του ν.4495/2017 απαιτηθεί στις παραπάνω περιπτώσεις μελέτη στατικής επάρκειας, όταν εφαρμοστεί η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου, είναι κάτι που θα πρέπει να διευκρινιστεί.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, που εντάσσονται τώρα στο ν.4495/2017, emπίπτουν στις εξαιρέσεις από την απαίτηση Μελέτης Στατικής Επάρκειας, θα υποβάλλεται απλά τεχνική έκθεση.

1918. Έχω κάποιες διαφωνίες σχετικά με την Ε/Α 1885 και την απαίτηση άμεσης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας και θα ήθελα την άποψή σας για αυτό.

Καταρχήν χρησιμοποιείτε την ανακοίνωση του ΤΕΕ και το τμήμα αυτής " δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4178/2013 για τις οποίες δεν υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά, συμπεριλαμβανομένης τυχόν Μελέτης Στατικής Επάρκειας και Τεχνικής Έκθεσης ΗΜ, και δεν οριστικοποιηθούν". Ωστόσο το τμήμα αυτό της ανακοίνωσης ΔΕΝ περιέχεται, αν δεν κάνω λάθος, έτσι ακριβώς μέσα στην ΚΥΑ 27454/2631, όπου αναφέρει ότι "ο μηχανικός υποχρεούται να υποβάλει τα απαραίτητα δικαιολογητικά". Η επισήμανση του ΤΕΕ ειδικά για την μελέτη στατικής επάρκειας θεωρώ ότι είναι αυθαίρετη, καθώς η μελέτη στατικής επάρκειας ΔΕΝ είναι στα απαραίτητα δικαιολογητικά του Ν.4178/13 (εννοώ φυσικά για τις περιπτώσεις που βάσει του νόμου αρκούσε η υποβολή δελτίου δομικής τρωτότητας) ή απλώς το ΤΕΕ αναφέρει την μελέτη στατικής επάρκειας για τις περιπτώσεις που πράγματι χρειαζόταν και με τον Ν.4178/13 και όχι για τις περιπτώσεις που αρκούσε το ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. και προέκυψε μεταγενέστερα η απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας λόγω του βαθμού επικινδυνότητας.

Η απαίτηση για μελέτη στατικής επάρκειας προέκυψε από μεταγενέστερο νόμο! Είναι τραγικό να θέτεις ουσιαστικά στον αέρα υποθέσεις που θεωρητικά είχαν λήξει (κι ελπίζω κάποιος να έχει το κουράγιο και την οικονομική δυνατότητα να κινηθεί νομικά εναντίον αυτής της παράλογης απαίτησης), αλλά αυτό έχει ξανασυζητηθεί και δεν είναι της παρούσας. Πέραν αυτού όμως ο Ν.4495/17, ο οποίος δεν άλλαξε στο σημείο αυτό ούτε με τον Ν.4546/18, ορίζει ρητώς στο άρθρο 99/παρ.η ότι "για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στον Ν.4178/13, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ".

Συνεπώς σε ολοκληρωμένες περιπτώσεις αυθαιρέτων του Ν.4178/13, που ξαφνικά προέκυψε απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας (...) θεωρώ ξεκάθαρο απ' τα παραπάνω ότι η μελέτη αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται στα απαιτούμενα δικαιολογητικά του Ν.4178/13 (της ρύθμισης δηλαδή), αλλά στα απαιτούμενα δικαιολογητικά της ταυτότητας κτιρίου, όταν κι όποτε αυτή απαιτηθεί. Αυτό άλλωστε είναι και το λογικό και επαγγελματικά, αφού έτσι θα αφορά ξεκάθαρα μια νεότερη συμφωνία του μηχανικού με τον εργοδότη, αντί του να απαιτηθεί ξαφνικά απ' τον μηχανικό να εκπονήσει μια μελέτη που αρχικά δεν προβλεπόταν σε ένα έργο για το οποίο έχει πληρωθεί κι έχει εκπληρώσει την συμβατική του υποχρέωση.

Πέραν των παραπάνω θα ήθελα να κάνω και μια συναφή ερώτηση. Έστω περίπτωση ρύθμισης με τον Ν.4178/13 (ολοκληρωμένης) με ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ υψηλής επικινδυνότητας, άρα υπάρχει απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας. Αν οι ρυθμιζόμενες αυθαιρεσίες ανήκουν στις κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 του Ν.4495/17 (που ουσιαστικά είναι ίδιες και στον 4178/13) δεν υπάρχει τελικά η απαίτηση στατικής μελέτης ή για να μην απαιτηθεί πρέπει να μεταφερθεί η δήλωση στον Ν.4495/17; Το ρωτάω, γιατί στις εξαιρέσεις αναφέρονται οι Κατηγορίες 1,2,3 του Ν.4495/17, χωρίς να γίνεται πουθενά μνεία για τις αντίστοιχες περιπτώσεις του Ν.4178/13, όπου δεν υπάρχουν εξαιρέσεις παρά μόνο επαφίεται η απαίτηση στατικής μελέτης στο αποτέλεσμα του ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ.!

Σχετικά με την παρατήρησή σας για το χρόνο υποβολής της Μελέτης Στατικής Επάρκειας θα συμφωνήσουμε μαζί σας (έχει ήδη διορθωθεί και η Ε/Α 1885). Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου (με την επιφύλαξη του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης).

Ενώ εάν η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας ήταν υποχρεωτική με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013 αυτή θα πρέπει να υποβληθεί έως 03/05/2019 ώστε να μπορέσει να οριστικοποιηθεί η δήλωση διαφορετικά θα πρέπει να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι «Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ». Από την στιγμή που δυνάμει του τελευταίου εδαφίου της παραπάνω παραγράφου, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση, έχουν πλέον εφαρμογή τα όσα αναγράφονται σε αυτήν σχετικά με την

εφαρμογή της. Η απόφαση υποχρεώνει σε υποβολή ΜΣΕ κάθε αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω έλεγχου. Σε κάθε περίπτωση όμως, και για αυτές τις περιπτώσεις θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης, που ορίζει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση υποβολή ΜΣΕ.

Θα επαναλάβουμε και πάλι ότι συμφωνούμε απόλυτα με τον προβληματισμό σας και θεωρούμε παράλογο μια δήλωση που έχει ολοκληρωθεί με τις διατάξεις του ν.4178/2013 και για την οποία δεν υπήρχε υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας, να προκύπτει σε μεταγενέστερο χρόνο από το ν.4495/2017 η υποχρέωση αυτή.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, σύμφωνα με το ν.4178/2013 για αυθαιρεσίες που ανήκαν στις κατηγορίες 1, 2 ή 3 δεν γινόταν έλεγχος απαίτησης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας και ούτε υποβαλλόταν ΔΕΔΟΤΑ. Άρα, δεν υπάρχει υποχρέωση έλεγχου σε αυτές τις περιπτώσεις (δεν απαιτείται σύμφωνα με το ν.4495/2017 υποβολή ΜΣΕ). Υποχρέωση υπήρχε μόνο σε περίπτωση κτιρίου όπου υπήρχαν αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1 σε συνδυασμό με αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 4 ή 5 (δηλαδή υπήρχαν και αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις με παλαιότητα μετά την 01.01.1983) όπου έπρεπε να γίνει έλεγχος απαίτησης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή να υποβληθεί ΔΕΔΟΤΑ για το σύνολο του κτιρίου.

1919. Σε τετραώροφη οικοδομή με δώμα και δύο υπόγεια με Ο.Α. έτους 1977 έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης του Β' Υπογείου εμβαδού 210 τ.μ. από αποθήκη σε συνεργείο αυτοκινήτων.

Όλοι οι όροφοι της οικοδομής έχουν το ίδιο εμβαδόν.

Το θέμα είναι αν απαιτείται Μ.Σ.Ε.

Σημειώνω αποσπάσματα της κείμενης Νομοθεσίας :

Παρ. (η) / (ββ) / (στστστ) του άρθρου 99 του Ν.4495/17 : Δεν απαιτείται Μ.Σ.Ε. για υπόγειους χώρους μέγιστης επιφανείας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μαπτική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου.

Παρ. (η) / (ββ) / (ζζζ) του άρθρου 99 του Ν.4495/17 : Δεν απαιτείται Μ.Σ.Ε. για αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας και η οποία δεν επιφέρει αθροιστική αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων πάνω από 30% του μόνιμου φορτίου πριν από την παρέμβαση.

Παρ. (γγ) άρθρου 1 της Απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643Β'/11-5-18) : Απαιτείται Μ.Σ.Ε. για κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης που έχει εφαρμοστεί σε κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2, Σ3 και Σ4, σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό.

Παρ. (ε) άρθρου 2 της Απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643Β'/11-5-18) : Δεν απαιτείται Μ.Σ.Ε. για υπόγειους χώρους μέγιστης επιφανείας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μαπτική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου.

Όπως έχουμε προαναφέρει και στην παραπάνω Ε/Α 1918, από την στιγμή που δυνάμει του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου η) «στατικός έλεγχος παραβάσεων» του άρθρου 99 του ν.4495/2017, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση, έχουν πλέον εφαρμογή τα όσα αναγράφονται σε αυτήν σχετικά με τις προϋποθέσεις εφαρμογής της.

Η περίπτωσή σας εμπίπτει στην περίπτωση ια του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης καθώς η αλλαγή χρήσης του Β υπογείου από αποθηκευτικό χώρο σε συνεργείο αυτοκινήτων δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% και επομένως δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού (τα φορτία μεταβιβάζονται στο έδαφος μέσω της εδαφόπλακας του Β υπογείου).

Κατά τη γνώμη μας, η περίπτωσή σας εμπίπτει και στην περίπτωση ε του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης. Παρόλο που με μια πρώτη ανάγνωση συμπεραίνει κανείς ότι η περίπτωση ε του άρθρου 2 αφορά την κατασκευή εντελώς αυθαιρέτων υπόγειων χώρων (δλδ που δεν προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια), θεωρούμε ότι κάτι τέτοιο δεν ισχύει. Δεν μπορεί ένα εντελώς αυθαίρετο υπόγειο με χρήση συνεργείου αυτοκινήτου να απαλλάσσεται από την απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας και ένα υπόγειο το οποίο προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια, π.χ. σαν αποθηκευτικός χώρος, και έχει μετατραπεί σε συνεργείο αυτοκινήτων να απαιτεί υποβολή ΜΣΕ.

1920. Παρακαλώ την άποψη/επιβεβαίωσή σας στο παρακάτω θέμα.

Φωταγωγός σε κτίριο κατοικίας έχει μετατραπεί αυθαίρετα σε Ασανσέρ.

1) Η παράβαση δηλώνεται ως λοιπή παράβαση ανεξάρτητα αν πληρούνται οι προδιαγραφές για ασανσέρ.

2) Δεν χρειάζεται τεχνική έκθεση Η/Μ εγκαταστάσεων αφού πρόκειται για κατοικία.

3) Δεν υπάρχει κάποια ιδιαίτερη διάταξη για αυθαίρετους ανελκυστήρες όσον αφορά την απαίτηση ή μη Μελέτης Στατικής Επάρκειας.

1) Η συγκεκριμένη παράβαση, όπως σωστά αναφέρετε, θα δηλωθεί ως λοιπή παράβαση.

2) Συμφωνούμε ότι δεν απαιτείται για την τακτοποίηση τεχνική έκθεση Η/Μ σύμφωνα με την παρ. θ του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

3) Θεωρούμε ότι η παραπάνω αυθαιρεσία εμπίπτει στην περίπτωση ια του άρθρου 2 της υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν. 4495/2017» και υποβάλλεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού και όχι μελέτη στατικής επάρκειας.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ισχύουν τα όσα προβλέπονται με βάση την κείμενη νομοθεσία για τη νόμιμη λειτουργία του ανελκυστήρα ανεξαρτήτως της υπαγωγής του στις διατάξεις του ν.4495/2017.

1921. Για τον υπολογισμό των συντελεστών των τετραγωνιδίων είναι ξεκάθαρο ότι σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, αυτά συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκυρίου (άρθρο 100,2).

Αντίθετα για τον υπολογισμό της κατηγορίας δεν αναφέρεται πουθενά σύγκριση με τα αναλογούντα χιλιοστά, αλλά με αυτά που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής (γενικά). Μήπως αυτός είναι ένας τρόπος του νομοθέτη να υπαχθούν στην κατ. 4 περισσότερα αυθαίρετα και άρα να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση?

Υπάρχουν περιπτώσεις αυθαιρέτων που τα χιλιοστά που τους αναλογούν είναι μικρότερα από αυτά που θα έπρεπε να έχουν λόγω του εμβαδού-δόμησής τους και τα οποία αυτόματα κατατάσσονται στην κατ.5 χωρίς απαραίτητα να έχουν μεγάλες παραβάσεις.

Σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου και κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 100 του νόμου 4495/2017, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών για την εύρεση της κατηγορίας, τα μεγέθη τους συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου. Κάτι ανάλογο είχε διευκρινιστεί και για το ν.4178/2013 με την εγκύκλιο 3/01.10.2013 στο εδάφιο 33 για την Κατηγορία 4.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας θεωρούμε ότι εξακολουθεί να έχει εφαρμογή η διευκρίνηση της εγκυκλίου 4/03.12.13 όπου αναφέρει ότι «Σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Αν αναφέρονται στον πίνακα κατανομής μεικτά και καθαρά τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, τότε, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνονται υπόψη τα καθαρά τετραγωνικά σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής.»

1922. Στα ποσοστά παραβίασης κάλυψης και δόμησης και στα ποσοστά επιβάρυνσης προστίμου θα συνυπολογιστεί το εμβαδόν αυθαίρετης ανεξάρτητης από το κυρίως κτίσμα αποθήκης κατηγορίας 3 ή όχι?

Η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η διατύπωση του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 του ν.4178/2013 όπου αναφέρει ότι: «Μετά την επιλογή της κατηγορίας, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από την σύγκριση των αυθαιρέτων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσ αυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.»

Η αποθήκη που εμπίπτει στην Κατηγορία 3 (περίπτωση ιββ) είναι μεν κλειστός χώρος ΔΕΝ είναι όμως χώρος κύριας χρήσης. Άρα δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου.

1923. Αυθαίρετα που περαιώσαν τη διαδικασία του 3843, πώς εξασφαλίζουν την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με το άρθρο 88 παρ.1,β,αα και ββ? Χρειάζεται να κάνουν κάποια ενέργεια ή υπερισχύει το εν λόγω άρθρο, έναντι των διατάξεων του 3843, για διατήρηση 30 ετών?

Προτείνετε να καλέσουμε τους ιδιοκτήτες με τα περαιωμένα με τον 3843 να υπαχθούν στο άρθρο 88 παρ.1,β πληρώνοντας το παράβολο, εφόσον ανήκουν στην κατηγορία 5?

Η περίπτωση β της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3775/2009 (Α122) ή του ν.3843/2010 (Α62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και με τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.

Οι ανωτέρω κατασκευές που περαιώσαν όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες και:

αα) δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου,

ββ) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.

Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.»

Η συγκεκριμένη διάταξη ως μεταγενέστερη υπερισχύει έναντι των διατάξεων του ν.3843/2010 που προέβλεπαν διατήρηση για 40 χρόνια. Δεν απαιτείται να γίνει καμία ενέργεια στην συγκεκριμένη περίπτωση.

Για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρων ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ. Στο Φ.Κ. επιλέγεται στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» το «Περαιωμ. Ν.3775/09 & Ν.3843/10 (αρθ. 88 παρ. 1β, ββ)» και η αντίστοιχη κατηγορία αυθαιρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 96 χωρίς να γίνει εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων (Δείτε και Ε/Α 1780).

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, προφανώς αποτελεί την προτεινόμενη λύση η υπαγωγή στο άρθρο 88 όταν δεν ισχύουν τα αα ή ββ της παρ. 1β του άρθρου 88. Μην ξεχνάτε ότι ο έλεγχος της κατηγορίας 4, σύμφωνα με το ν.4495/2017, γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ΚΑΙ όχι με τα εγκεκριμένα μεγέθη της άδειας όπως στο ν.4178/2013. Άρα, επανελέγχουμε σύμφωνα με το άρθρο 96 σε ποια κατηγορία μπορεί να γίνει υπαγωγή. Μην ξεχνάτε ότι και στην χειρότερη περίπτωση υπαγωγής στην κατηγορία 5, υπό προϋποθέσεις μελλοντικά, μπορεί οι κατασκευές που υπάγονται σε αυτήν να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης (άρθρο 96 παρ. ε – ββ του ν.4495/2017).

1924. Έχω αναλάβει την τακτοποίηση οικοδομής με υπέρβαση στερεού. Η υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους στερεού δόμησης είναι μεγαλύτερη του 20%, όμως το ύψος της οικοδομής δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. (ύψος κτιρίου 16.60μ, επιτρεπόμενο ύψος 26.00μ). Είναι δυνατή η ένταξη στην κατηγορία 4 των υπερβάσεων του ορόφου που έχει την ως άνω υπέρβαση στερεού;

Ο νόμος δεν αναφέρει σε κανένα σημείο το ιδεατό στερεό και υπολογισμό προστίμου ή απαγόρευση υπαγωγής λόγω υπέρβασής του. Επομένως, θεωρούμε ότι στην περίπτωσή σας, εφόσον δεν συντρέχει και υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017) και δύναται να ενταχθεί στην κατηγορία 4.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1827 για την επιλογή κατηγορίας αυθαίρετων κατασκευών που το πρόστιμό τους υπολογίζεται με αναλυτικό.

1925. Σχετικά με την υπ' αριθμόν 1794 ερωτ/ντηση θα ήθελα να κάνω το εξής ερώτημα: Δεδομένου ότι η άδεια νομιμοποίησης αποτελεί απαραίτητο δικαιολογητικό για την ολοκλήρωση της υπαγωγής στο Ν.4178/2013. Στην περίπτωση που υποβλήθηκε φάκελος στην Υπηρεσία Δόμησης και έληξε όμως το χρονικό διάστημα των 4 ετών (από την πληρωμή του παραβόλου) για την έκδοση της σχετικής άδειας, αλλά προλαβαίνει να εκδοθεί η άδεια πριν τις 3/5/2019, ποια είναι η σωστή διαδικασία; Μπορεί να εκδοθεί η άδεια με το παλιό νόμο ή πρέπει να μεταφερθεί στο νέο νόμο; Γνωρίζετε ποια διαδικασία πρέπει να εφαρμόσουν οι υπηρεσίες δόμησης σε τέτοιες περιπτώσεις;

Η παρ. 1 α του άρθρου 23 του ν.4178/2013 ανέφερε ότι:

«Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παρ.10 του Αρθ-11 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τεσσάρων (4) ετών ή άδεια κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.

Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τεσσάρων (4) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος εφαρμόζονται οι διατάξεις περί κατεδάφισης και επιβολής προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.»

Επομένως, εφόσον ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του αιτούντος (αλλά π.χ. λόγω καθυστέρησης της Υ.ΔΟΜ) και η άδεια δύναται να εκδοθεί πριν τις 3/5/2019 μπορεί να εκδοθεί και αντίστοιχα να οριστικοποιηθεί και η δήλωση του ν.4178/2013.

Η ασφαλέστερη όμως λύση αλλά και ανέξοδη, κατά την γνώμη μας, είναι η μεταφορά της δήλωσης στο ν.4495/2017 και η αντικατάσταση της δήλωσης του ν.4178/2013 στον κατατεθειμένο φάκελο.

1926. Όταν υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή χωρίς χιλιοστά πχ. αυθαίρετος όροφος ή αυθαίρετη κατασκευή στην pilotis μιας πολυκατοικίας, πως χειρίζομαι την υπόθεση για τον υπολογισμό του προστίμου σε περίπτωση που δεν έχω έναν ιδιοκτήτη στο κτήριο ή δεν κάνω κοινή δήλωση, αφού είναι προαπαιτούμενο να επιμερίσω τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης με βάση τα ποσοστά συνιδιοκτησίας?

Θα χρησιμοποιήσω τον δυσμενέστερο συντελεστή, δηλαδή υπέρβαση δόμησης >200% ή λόγω του ότι δεν υπάρχουν χιλιοστά θα προσκομίσω υπεύθυνες δηλώσεις από τους λοιπούς ιδιοκτήτες ότι επιτρέπουν τη ρύθμιση αφού θεωρείται κοινόχρηστος χώρος?

Υπάρχει περίπτωση αν ο ιδιοκτήτης του αυθαίρετου χώρου έχει και επιπλέον δικαιώματα στο κτήριο (έχει κάνει την ανοιχτή θέση στάθμευσης γκαρσονιερα και παράλληλα είναι και ιδιοκτήτης 2 διαμερισμάτων στην πολυκατοικία) να χρησιμοποιηθούν αυτοί οι συντελεστές για τον επιμερισμό των επιτρεπόμενων στοιχείων δόμησης?

Γενικά, υπάρχει κάποια οδηγία για τις παραπάνω περιπτώσεις σε εγκυκλίους ή στο νόμο?

Δυστυχώς δεν υπάρχει κάποια οδηγία για τις περιπτώσεις που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον υποβάλλεται ξεχωριστή υπαγωγή για αυθαίρετη κοινόχρηστη κατασκευή θα πρέπει στην δήλωση να ενταχθούν και όλες οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται στους κοινόχρηστους χώρους. Π.χ. εάν έχουμε κατασκευή αυθαίρετου ορόφου και μετατροπή Pilotis σε κατοικία, τα οποία δεν περιγράφονται στην σύσταση και επομένως είναι κοινόχρηστοι χώροι, θα πρέπει η δήλωση να περιλαμβάνει και τις δύο αυθαιρέσιες και όχι μόνο την μία.

Επίσης, θεωρούμε ότι σε περίπτωση υποβολής ξεχωριστής δήλωσης για τα κοινόχρηστα, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τη εύρεση των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας, πρέπει να συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου οικοπέδου (100%).

Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητη η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών (παρ. 9 άρθ. 98 του ν.4495/2017)

1927. Ο νόμος αναφέρει πως για τον υπολογισμό του προστίμου παίρνουμε υπόψιν την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου. Έχω περίπτωση όπου το οικοπέδο βρίσκεται στη συμβολή δύο οδών. Ο συμβολαιογράφος σύμφωνα με το σύστημα που υπολογίζει την ΤΖ μου δίνει μια τιμή 1500€ (1250€ με τις καινούριες) για αυτά τα διαμερίσματα που κοιτάν στον κεντρικό δρόμο και μία τιμή 1100€ (1050€ με τις καινούριες) για τα διαμερίσματα που βλέπουν στον πίσω δρόμο, ο οποίος σημειωτέον υπάρχει στο σχέδιο πόλης αλλά δεν έχει ακόμη διανοιχθεί. Υπάρχει κάποια οδηγία για το αν χρησιμοποιώ τη δυσμενέστερη όταν έχω σε οικοπέδο παραπάνω της μιας τιμή ζώνης ή υπολογίζω το πρόστιμο ανάλογα με το που έχει πρόσψη το διαμέρισμα? Έχει σημασία αν έχει διανοιχθεί ο δρόμος με τη μικρότερη τιμή ζώνης? Τέλος, για τον υπολογισμό του προστίμου με τον ν.3843/10 χρησιμοποιήθηκαν και οι δυο τιμές ζώνης, ανάλογα με τη θέση των ιδιοκτησιών.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.1.2016.

Δυστυχώς δεν υπάρχει οδηγία σχετικά με το πως πρέπει να αντιμετωπίζονται περιπτώσεις όπως αυτές που περιγράφετε στο ερώτημά σας. Ότι πιο κοντινό έχουμε είναι ο ορισμός της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου από την Δ.Ο.Υ. Ο υπολογισμός γίνεται ανά Ο.Ι., π.χ. στην οικοδομή τα διαμερίσματα που έχουν πρόσωπο προς τον κεντρικό δρόμο θα υπολογιστούν με τιμή ζώνης 1500 € ενώ αυτά που έχουν πρόσωπο μόνο στον πίσω δρόμο θα υπολογιστούν με τιμή ζώνης 1100 €. Το ότι είναι αδιάνοιχτος ο δρόμος, από όσο γνωρίζουμε, δεν διαφοροποιεί τα παραπάνω.

1928. Σε μία πολυκατοικία οι θέσεις στάθμευσης στη πραγματικότητα είναι διαφορετικές από την άδεια και οι οποίες είναι παρακολουθήματα διαμερισμάτων. Θα κάνω μία δήλωση για τις θέσεις στάθμευσης όλων των ιδιοκτητών και θα ερευνήσω αν έχει και άλλες αυθαιρεσίες η πωλωτή? Θα πρέπει να ελέγξω και τα διαμερίσματα? Επίσης οι θέσεις στάθμευσης θα πρέπει να είναι πολεοδομικά σωστές δηλ. 4,50x2,25?

Η παρ. 9 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του Ν.1221/1981. Επίσης, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. [98728/7722/93 \(ΦΕΚ-167/Δ/2-3-93\)](#) απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων έργων, οι ελάχιστες επιτρεπόμενες διαστάσεις για θέση στάθμευσης είναι 4.50x2.25 υπό τις προϋποθέσεις που θέτει το Παράρτημα Α.

Επομένως, εάν οι διαστάσεις των θέσεων στάθμευσης είναι ίδιες με αυτές του σχεδίου της συμβολαιογραφικής δήλωσης του Ν.1221/1981 μπορεί να γίνει χρήση της παρ. 9 του άρθρου 100. Αλλιώς, θα πρέπει να δηλωθεί με άλλο τρόπο (ως μια λοιπή παράβαση - μιλάμε για το ίδιο πράγμα με άλλα λόγια). Δείτε σχετικά και την Ε/Α 592.

Εφόσον υπάρχουν αυθαιρεσίες σε κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους και αποτελεί επιλογή των συνιδιοκτητών του όλου ακινήτου η τακτοποίησή τους, μπορεί στην δήλωση υπαγωγής που θα υποβληθεί για τα κοινόχρηστα – κοινόκτητα να συμπεριληφθεί και η παραπάνω διαφοροποίηση. Προφανώς σε αυτή την περίπτωση απαιτείται η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών (παρ. 9 του άρθρου 98). Επίσης, η διαφοροποίηση αυτή θα μπορούσε να συμπεριληφθεί και σε τυχόν δήλωση τακτοποίησης ενός εκ των διαμερισμάτων στο οποίο ανήκει η αποκλειστική χρήση μίας εκ των θέσεων στάθμευσης.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ελέγξετε στα σχέδια της σύστασης, εάν ταυτίζονται οι θέσεις στάθμευσης με την πραγματική τους θέση. Οι θέσεις στάθμευσης, ως παρακολουθήματα των διαμερισμάτων, αποτελούν κοινόκτητα τμήματα όπου η αποκλειστική τους χρήση ανήκει στους εκάστοτε ιδιοκτήτες αυτών. Εάν δεν υπάρχει ταύτιση με τα σχέδια της σύστασης, απαιτείται η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών. Καλό είναι να ληφθεί και η άποψη ενός συμβολαιογράφου για το εάν απαιτείται να γίνει κάποια περαιτέρω ενέργεια (π.χ. τροποποίηση σύστασης) σε περίπτωση μεταβίβασης ενός εκ των διαμερισμάτων στο οποίο ανήκει θέση στάθμευσης.

Επισημαίνουμε ότι η γνώμη μας σε περιπτώσεις μεταβίβασης αυτοτελών διαμερισμάτων, τα οποία έχουν παρακολουθήματα ή χώρους αποκλειστικής χρήσης, είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιούνται όλες οι αυθαιρεσίες και μετά να γίνεται η όποια συμβολαιογραφική πράξη, παρόλο που ο νόμος (άρθρο 83 παρ. 2β) μας δίνει το δικαίωμα να εκδώσουμε βεβαίωση, αφού σε αυτήν δηλώνουμε ότι στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, **μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου**, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια.

1929. Καταθέτω κάτωθι ερώτημα για Ν. 4495/17 και σας παρακαλώ πολύ για άποψή σας, λόγω σύγκυσης απόψεων (άποψη οικείας ΥΔΟΜ, Νομοθεσία Ν. 4495, ημερίδες κλπ)

Σε εκτός σχεδίου περιοχής γήπεδο, υφίσταται κτίριο ισόγειας αποθήκης με περίγραμμα το προβλεπόμενο της ΟΑ του 1995, αλλά με παραβίαση των πλαγίων ορίων των 15μ και υπέρβαση ύψους .

Το τμήμα του κτιρίου με την παραβίαση των πλαγίων ορίων θα χρεωθεί την ΥΔ και το υπόλοιπο τμήμα, που εύλογα είναι στατικά εξαρτημένο με αυτό που έχει την παραβίαση, παρόλο που είναι σύννομο θα χρεωθεί με το πρόστιμο των συννόμων άρθρου 106 ?? (επιλογή τύπου Αυθαιρεσίας)

Με τον τρόπο αυτό, μικρή παραβίαση πλαγίων ορίων μεγάλων σε εμβαδόν εγκαταστάσεων (βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, εμπορικών αποθηκών) οδηγεί σε επιβολή προστίμων που δεν χρεώνονταν με προηγούμενους νόμους.

Μήπως αυτό κατ' αναλογία οδηγεί και σε χρέωση υπερβάσεων των συννόμων τμημάτων οποιουδήποτε διαμερίσματος ή κτίσματος που κατά το λοιπό μικρό τμήμα τους παραβιάζουν πχ το Δ ή πλάγια όρια ???

Για την περίπτωση σας αντιλαμβανόμαστε, σύμφωνα με τα όσα αναφέρετε, ότι υπάρχει μετακίνηση της ισόγειας αποθήκης σε μη σύννομη θέση (τμήμα της βρίσκεται πλέον εντός των πλαγίων ορίων) καθώς και υπέρβαση ύψους.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α, μια οικοδομική άδεια προβλέπει την ανέγερση ενός κτιρίου τόσο ως προς τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση, κάλυψη, ύψος) όσο όμως και ως προς το σχήμα και τη θέση. Οποιαδήποτε αλλαγή από τα παραπάνω θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Η σωστή προσέγγιση σε αυτή την περίπτωση είναι η σύγκριση της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική. Ότι δεν καλύπτεται από την οικοδομική άδεια τακτοποιείται και ότι καλύπτεται θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο και δεν χρειάζεται να δηλωθεί. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 306 (ii), 381 (e), 780, 1053, 1135, 1745, 1762, 1845, 1846.

Η περίπτωση ββ της παρ. 1 του άρθρου 106 αναφέρει ότι:

«Στην περίπτωση, κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υφίσταται στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης :

i) το τμήμα που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 και να διατηρηθεί για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, μετά την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του,

ii) το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση/καθαίρεση του άνω αναφερόμενου τμήματος (i), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 παρόντος με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

Στην ανωτέρω περίπτωση ββ, ο στατικός έλεγχος της παραγράφου η του άρθρου 99 αφορά στο σύνολο του αυθαιρέτου.»

Εφόσον από την σύγκριση της πραγματικής κατάστασης με τα εγκεκριμένα, προκύπτει ότι και το τμήμα που δεν βρίσκεται εντός πλαγίων ορίων απαιτείται να δηλωθεί, σύμφωνα με τα όσα αναφέρουμε στην 2^η παράγραφο της απάντησής μας, και δύναται να έχει εφαρμογή η παραπάνω περίπτωση (ββ της παρ. 1 του άρθρου 106 & υπό την προϋπόθεση βέβαια ότι η υπέρβαση ύψους που αναφέρετε ότι υπάρχει να μην οδηγεί σε υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής), τότε:

- Σε ένα Φ.Κ. θα δηλωθεί το τμήμα που βρίσκεται εντός των πλαγίων ορίων. Θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και Υπέρβαση Πλάγιων αποστάσεων. Στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» θα επιλεγεί «ρύθμιση». Σχετικά με το ύψος διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:
 - ο Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εντός πλαγίων ορίων καλύπτεται από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους.
 - ο Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εντός πλαγίων ορίων είναι μεγαλύτερο από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου και μικρότερο από το μέγιστο ύψος της περιοχής το ειδικό πρόστιμο για

την υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο βάση οικοδομικής αδείας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

- ο Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων είναι μεγαλύτερο από το μέγιστο ύψος της περιοχής τότε θα χρεωθεί και ΥΥ στο Φ.Κ.
- Σε διαφορετικό Φ.Κ. θα δηλωθεί το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση/καθαίρεση του τμήματος που βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων. Στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» θα επιλεγεί «Σύννομο με αδυναμία νομιμοποίησης (αρθ. 106 παρ. 1^α, ββ ii)» ώστε να καταβληθεί το 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου. Θα πρέπει να δηλωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν τα τετραγωνικά της κατασκευής (της αποτύπωσης) που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια. Το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο βάση οικοδομικής αδείας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Στην περίπτωση όπου δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ββ της παρ. 1 του άρθρου 106, τότε προφανώς στο πεδίο «τύπος αυθαιρεσίας» θα επιλεγεί «ρύθμιση» και για το τμήμα που δεν βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων. Σχετικά με το ύψος διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- ο Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εκτός πλάγιων ορίων είναι μεγαλύτερο από εγκεκριμένο ύψος της οικοδομικής αδείας και μικρότερο από το μέγιστο ύψος της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο βάση οικοδομικής αδείας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.
- ο Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εκτός πλάγιων ορίων είναι μεγαλύτερο από το μέγιστο ύψος της περιοχής τότε θα χρεωθεί και ΥΥ στο Φ.Κ.

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα επιλεγεί ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια εάν το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής αδείας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.