

1930. Έχει γίνει υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στο N4178/13 με δυνατότητα έκδοσης Οικ. άδειας. Πληρώθηκε το 30% του προστίμου, προκειμένου να γίνει γονική παροχή, με ευθύνη του νέου ιδιοκτήτη να αναλάβει την έκδοση της Οικ. Άδειας. Έως σήμερα δεν έχει εκδοθεί η εν λόγω άδεια που έχει υποβληθεί στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη, όχι από υπαιτιότητα δικιά του ή καθυστέρηση της ΥΔομ, αλλά επειδή τελικά απαιτούνται επιπλέον μη προβλεπόμενες αρχικά μελέτες.

Μέχρι την καταληκτική ημερομηνία περαίωσης των δηλώσεων του N4178 είναι αδύνατη η έκδοση της Ο.Α., άρα θα κάνω μετάβαση στο N4495.

Προκύπτουν λοιπόν οι εξής απορίες σχετικά με την συνέχιση και ολοκλήρωση της διαδικασίας:

α) Η δήλωση του N4178 ήταν στο όνομα του πατέρα, σήμερα που έχει γίνει γονική παροχή, το ακίνητο ανήκει στην θυγατέρα. Κατά την μετάβαση μεταφέρονται όλα τα στοιχεία που υπήρχαν στην αρχική δήλωση.

Πώς θα πρέπει να διαχειριστώ τα στοιχεία του ιδιοκτήτη σε αυτή την περίπτωση; Θα βάλω στον "αιτών" τα στοιχεία της κόρης, με αναφορά στα σχόλια των στοιχείων της γονικής παροχής;

β) Ως επακόλουθο του α) ερωτήματος: για την μετάβαση, θα πρέπει να εξασφαλίσω ανάθεση και υπεύθυνη δήλωση για τις αυθαίρετες κατασκευές από το νέο ιδιοκτήτη;

Σύμφωνα με το άρθρο 23, εδάφιο 2, N4178/13 και άρθρο 106, εδάφιο 3, N4495: "...η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν την έκδοση της Οικ. Άδειας με την καταβολή του 30% και με την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος ιδιοκτήτης την υποχρέωση να εκδώσει την σχετική άδεια με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο"

Εντός της γονικής παροχής δεν γίνεται ειδική αναφορά στην έκδοση της σχετικής Ο.Α., αλλά αναφέρεται: "...η αφετέρου που παρέλαβε τα παραπάνω ακίνητα, αναλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των παραπάνω ακινήτων..", άρα η έκδοση Ο.Α. είναι στις υποχρεώσεις που ανέλαβε και ας μην γίνεται ειδική μνεία σε αυτό κατά τον νόμο.

Συμφωνούμε σχετικά με την μεταφορά της δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017 για τους λόγους που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

A) Θα ενεργήσετε όπως ακριβώς περιγράφετε. Στα στοιχεία του ιδιοκτήτη θα βάλετε ως αιτών αυτά της κόρης και στα σχόλια της δήλωσης θα αναγράψετε τα στοιχεία της γονικής παροχής καθώς και τον λόγο για τον οποίο η δήλωση μεταφέρθηκε στις διατάξεις του ν.4495/2017.

B) Ναι. Θα πρέπει να εξασφαλίσετε την ΥΔ ανάθεσης και την ΥΔ για τις αυθαίρετες κατασκευές του ιδιοκτήτη (άρθρο 99 παρ. β) από την κόρη.

Σχετικά με την τελευταία επισήμανσή σας, θεωρούμε ότι κανονικά θα έπρεπε να είχε γίνει, όπως σωστά αναφέρετε και εσείς, ειδική μνεία στο συμβόλαιο της γονικής παροχής σχετικά με την υποχρέωση έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης από το νέο ιδιοκτήτη. Παρόλα αυτά δεν θεωρούμε ότι η μη αναφορά αποτελεί εμπόδιο στην έκδοσή της.

1931. Θα ήθελα να ρωτήσω εάν μπορώ να βγάλω άδεια μικρής κλίμακας για κατασκευή Στεγάστρου μέσα στην υποχρεωτική απόσταση των 15,00μ. από το όριο, βάσει της παρ. λα του άρθρου 29 του Ν. 4495/2017 σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου με ακίνητο που έχει τακτοποιηθεί με τον Ν. 4178/2013. Η προϋπόθεση διστ του άρθρου 11 του Ν.4067/2012 αναφέρεται στις κατασκευές του άρθρου 17 του Ν.4067/2012 «.....με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται», οπότε σύμφωνα με άρθρο 17 του Ν.4067/2012 παρ. 7ια :

«Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση και εφόσον αυτά αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων μπορούν να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/4Δ ή δ»

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4067/2012 Δ είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε : 3,00 μ. + 0,10 Η. Τι ισχύει για τα εκτός σχεδίου;

Αυτά τα οποία αναφέρετε ισχύουν και για εκτός σχεδίου σύμφωνα με το ΝΟΚ. Το Δ για την εύρεση του πλάτους υπολογίζεται από την σχέση 3.00+0.10Η και δεν λαμβάνεται 15 μέτρα.

Άρα εάν Η = 7.50 μέτρα (Η όπως ορίζεται στο άρθρο 3 του ΝΟΚ), το πλάτος του στεγάστρου μπορεί να είναι μέχρι $1/4 \times (3.00 + 0.10 \times 7.50) = 0.9375$ μέτρα εφόσον αναπτύσσεται εντός του υποχρεωτικού ακαλύπτου (εντός της απόστασης 15 μέτρων από το όριο).

1932. Βιομηχανικό κτήριο με χρήση αποθήκης αλλά και με χώρο γραφείων μπορεί να υπαχθεί στην Κατηγορία 3 για υπέρβαση ύψους της Οικοδομικής Άδειας <20% χωρίς υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής;

Η περίπτωση ιγγ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια».

Η παρ. 2 του άρθρου 3 του Κτιριοδομικού κανονισμού αναφέρει ότι:

«Κτίριο ή δομικό έργο που έχει περισσότερες της μιας χρήσης χαρακτηρίζεται ως μικτής χρήσης. Στην περίπτωση αυτή κάθε τμήμα του χαρακτηρίζεται με τη δική του χρήση. Και υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς.

Ειδικά στις περιπτώσεις που για τη λειτουργία ενός ενιαίου οργανισμού είναι απαραίτητο να συνυπάρχουν στο ίδιο κτήριο περισσότερες της μιας χρήσεις, για την εξυπηρέτηση αποκλειστικά της κύριας χρήσης, τότε το κτήριο μπορεί να χαρακτηριστεί συνολικά με τη χρήση που κυριαρχεί.»

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, θεωρούμε ότι εάν τα γραφεία εξυπηρετούν αποκλειστικά την αποθήκη τότε δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιγγ της Κατηγορίας 3.

Σε διαφορετική περίπτωση και εφόσον δεν συντρέχει 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 υπαχθεί στην Κατηγορία 4 (η οποία δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση) αφού υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικοπέδο/ γήπεδο (δείτε σχετικά την Ε/Α 1827 για την επιλογή κατηγορίας αυθαίρετων κατασκευών που το πρόστιμό τους υπολογίζεται με αναλυτικό).

1933. Βιομηχανικό κτήριο έχει υπέρβαση ύψους μικρότερη από 20% του προβλεπόμενου στην Οικοδομική Άδεια χωρίς να υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής. Το εμβαδόν του κτηρίου βάσει της Ο.Α. είναι 2400 τ.μ. εκ των οποίων 90 τ.μ. αποτελούν νόμιμο χώρο γραφείων (ισόγειο + πατάρι). Πέραν του χώρου των γραφείων η υπόλοιπη επιφάνεια χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος. Μπορεί η υπέρβαση του ύψους να υπαχθεί στην παρ. (ιγγ) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96; Αν όχι θα απαιτηθεί Μελέτη Στατικής Επάρκειας για τη μοναδική αυτή υπέρβαση;

Σχετικά με το πρώτο ερώτημά σας δείτε την παραπάνω Ε/Α 1932.

Για την απαίτηση Μελέτη Στατικής Επάρκειας, θεωρούμε ότι σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β/11-05-2018) απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, μόνο εάν έχει εφαρμογή η περ. ια του άρθρου 2 δεν απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας. Προφανώς εάν μπορεί να υπαχθεί στην Κατηγορία 3 δεν απαιτείται να γίνει έλεγχος για απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας.

1934. Σε νομίμως υφιστάμενο βιομηχανικό κτήριο και εκτός του περιγράμματος αλλά σε επαφή με αυτό υφίστανται αυθαίρετος οικίσκος ψυκτικών μηχανημάτων εμβαδού 4.50 τ.μ. και ύψους 3μ. και αυθαίρετο υπόγειο αντλιοστάσιο εμβαδού 20 τ.μ. Τα τμήματα αυτά θα λάβουν μειωτικό συντελεστή αλλά πώς θα υπολογισθεί ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης αφού δεν αποτελούν χώρους κύριας χρήσης; Επίσης στον περιβάλλοντα χώρο υφίσταται ανεξάρτητο κτήριο εμβαδού 3.00 τ.μ. και ύψους 2.50 τ.μ. χωρίς χρήση. Μπορεί να υπαχθεί παρ. (ιββ) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96;

Όπως έχουμε προαναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α (δείτε Ε/Α 1892), θεωρούμε 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. Επομένως, για την εύρεση του ποσοστού υπερβάσεων για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, θα συγκριθεί το άθροισμα της επιφάνειας των αυθαίρετων χώρων κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης προς τα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Εάν ο αριθμητής της παραπάνω πράξης είναι 0, όπως στην περιπτώσή σας, τότε θα επιλεγεί ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, μόνο εάν η χρήση του ανεξάρτητου κτιρίου είναι αποθήκη μπορεί να υπαχθεί στην περ. ιββ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96.

1935. Ας υποθέσουμε πως σε κτήριο έχουμε παραβάσεις K1, K2, K3 (5% και αποθήκη έως 15μ2) και μετά το 1983.

α) Για την εκτίμηση της κατηγορίας των παραβάσεων οι οποίες είναι υλοποιημένες μετά το 1983 θα λάβουμε υπ όψιν μας και τις παραβάσεις των άλλων τριών κατηγοριών; Αν έχουμε υπέρβαση του επιτρεπομένου συντελεστή μόνον από τι παραβάσεις K1, K2, K3 πλέον του 40% που αναφέρει ο νόμος για μετάβαση στην K5, υποθέτω πως εξακολουθούν να ισχύουν οι κατηγορίες K1, K2, K3. Αν έχουμε μικρή ακόμα παράβαση επιφανείας μετά το 1983, αυτή η υπέρβαση επιφανείας, μια και έχει ξεπεραστεί το όριο του 40% θα πάει κατ' ευθείαν K5;

β) Το ερώτημα τίθεται ανάλογα και για τον υπολογισμό των συντελεστών επιβάρυνσης: Οι υπερβάσεις επιφανείας για παραβάσεις κατηγοριών K1, K2, K3 που συνυπάρχουν με παραβάσεις μεταγενέστερες του 1983, συμπεριλαμβάνονται στην εκτίμηση του συντελεστή που θα επιβαρύνει τον υπολογισμό του προστίμου K2 και K4 ή K5;

A) Στην Ε/Α 1735 είχαμε αναλύσει την άποψή μας σχετικά με τον υπολογισμό των ποσοστών για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Θεωρούμε ότι θα πρέπει να υπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις κατηγορίες 1, 2 και 3.

Προφανώς, εάν πρέπει για τις μετά το 1983 αυθαίρετες κατασκευές να επιλεγεί η κατηγορία 5, αυτό δεν επηρεάζει την επιλογή κατηγορίας για τις υπόλοιπες. Δηλαδή όσες αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις Κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 σύμφωνα με το ν.4495/2017 δεν επηρεάζονται.

Δυστυχώς, ακόμη και μια μικρή παράβαση επιφανείας μετά το 1983, εφόσον αυτή οδηγεί σε υπέρβαση άνω του 40% των πολεοδομικών μεγεθών δόμησης ή κάλυψης που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, θα πρέπει να δηλωθεί ως Κατηγορία 5.

B) Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α 1618, 1629, 1705, 1892 και 1922, θεωρούμε ότι από την στιγμή που δεν υπάρχει κάποια άλλη ερμηνεία έστω μέσω εγκυκλίου, η κοντινότερη αναφορά είναι η εγκύκλιος 4 του ν.4178/2013 (όμοιες διατάξεις) που αναφέρει ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση του προστίμου) συνυπολογίζονται **ΟΛΟΙ** (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Άρα, οι συντελεστές υπέρβασης που θα υπολογιστούν για την εύρεση του προστίμου θα είναι κοινοί σε όλα τα φύλλα καταγραφής ανεξαρτήτως της κατηγορίας παράβασης που θα επιλεγεί σε αυτά.

1936. Σε αυθαίρετη κατασκευή η οποία σύμφωνα με πρόσφατο τοπογραφικό έχει ανεγερθεί εν μέρει μέσα σε οικόπεδο που ανήκει σε άλλο ιδιοκτήτη, ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου μπορεί να τακτοποιήσει μόνο το κομμάτι που βρίσκεται εντός του δικού του οικοπέδου, κατεδαφίζοντας το κομμάτι εντός ξένης ιδιοκτησίας; Για την κατεδάφιση προβλέπεται κάποια διαδικασία όπως στο Ν.4178/2013 όπου υπήρχε στο σύστημα των αυθαιρέτων νομιμοποίηση προς κατεδάφιση; Αλλιώς για έγκριση εργασιών κατεδάφισης θα πρέπει να τακτοποιήσει τμήμα κτιρίου που είναι σε ξένο οικόπεδο;

Η γνώμη μας είναι να υποβληθούν δύο δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4495/2017 ώστε να πραγματοποιηθεί η διαδικασία που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Η μία δήλωση θα αφορά το τμήμα του αυθαιρέτου που βρίσκεται εντός της ξένης ιδιοκτησίας και θα κατεδαφιστεί. Στο Φ.Κ. της δήλωσης στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και θα 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/ΥΠΡΓ/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.»

Προφανώς σαν ιδιοκτήτης θα δηλωθεί αυτός στον οποίο ανήκει το οικόπεδο.

Η δεύτερη δήλωση θα αφορά την τακτοποίηση του τμήματος που βρίσκεται εντός του οικοπέδου του πελάτη σας και θα διατηρηθεί.

1937. Πελάτης μου διαθέτει τριώροφη πολυκατοικία με ένα οροφδιαμέρισμα Α ορόφου και μια μεζονέτα Β και Γ ορόφων, χωρίς να έχει προβεί σε σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Με παλαιότερες ενέργειες που είχε κάνει είχε τακτοποιήσει μόνο κάποιες από τις υπερβάσεις της μεζονέτας σύμφωνα με το Ν.3843/10 και είχε περαιώσει τη διαδικασία με πλήρη εξόφληση του προστίμου.

Σήμερα, θέλει να προβεί στη δημιουργία συμβολαίου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και πρέπει να εντάξω όλη την πολυκατοικία για τις υπόλοιπες υπερβάσεις στο Ν.4495/17 δηλαδή για εκείνες που δεν είχε εντάξει στο Ν.3843/10. Τι πρέπει λοιπόν να κάνω? Πρέπει να εντάξω στο σημερινό νόμο όλες τις αυθαιρεσίες ακόμα και τις παλιές, και να αφαιρεθεί από το πρόστιμο το ποσό που είχε πληρώσει στην παλαιότερη ρύθμιση βάζοντας στο σύστημα του ΤΕΕ τις παλαιότερες πληρωμές ή μήπως να εντάξω στο Ν.4495/17 μόνο τις υπόλοιπες μη ρυθμισμένες αυθαιρεσίες και να εκδώσω εν συνεχεία βεβαίωση για όλα (παλιά και νέα αυθαίρετα) κάνοντας μνεία στην τεχνική έκθεση?

Ευχαριστώ για τις ενέργειές σας.

Από την στιγμή που η δήλωση του ν.3843/2010 έχει περαιωθεί και δεν επιθυμείτε τον συμψηφισμό, ο οποίος προϋποθέτει την δήλωση ξανά των υπερβάσεων, είτε την δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση (άρθρο 88 παρ. 1 περίπτωση β – Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1780 και 1923), αρκεί απλά η περιγραφή τους στην Τεχνική Έκθεση και η ανάρτηση αντιγράφου της στα αρχεία της δήλωσης του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα στον τύπο «Εγγραφα ρύθμισης με προηγούμενους νόμους (Ν.1337/83, Ν.3843/10 κλπ)».

Μόνο στην περίπτωση συμψηφισμού εισάγουμε τις παλαιότερες πληρωμές στο σύστημα προς συμψηφισμό.

Θα σας συμβουλεύαμε πρώτα να ελέγξετε όσα αναφέρουμε στην αρχή της απάντησή μας σχετικά με την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αφού ανατρέξετε και στις προηγούμενες Ε/Α μας, και έπειτα να καταλήξετε στην οριστική σας απόφαση.

1938. Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί Ο.Α. για βιοτεχνικό κτίριο 595τμ. Σήμερα λόγω ΓΠΣ, στην περιοχή επιτρέπεται μόνον χρήση γεωργική με όρους δόμησης: δόμηση & κάλυψη 150 τμ γεωργικών κτιρίων.

Στο κτίριο κατασκευάστηκαν αυθαίρετες κατασκευές της ίδιας χρήσης οι οποίες είναι:

α) μικρή μετακίνηση του υπάρχοντος κτιρίου-> ΥΔ,ΥΚ

β) αυθαίρετες προσθήκες καθ' επέκταση και εντός Δ-> ΥΔ, ΥΚ, πλάγια απόσταση

γ) 40 τμ γραφείο που εξυπηρετεί την επιχείρηση. Σύνολο αυθαιρέτων 200τμ

Επομένως καταλήγω στα εξής:

Αποδεδειγμένα οι αυθαίρετες κατασκευές έγιναν προ ΓΠΣ άρα επιτρέπεται η ένταξη στο νόμο.

Ως προς την κατηγορία τα αυθαίρετα θα υπολογιστούν είτε με τους τότε είτε με τους τώρα όρους δόμησης (συμφέρει με τους τότε)

Ερώτηση: Τα ποσοστά των επιβαρυντικών συντελεστών θα είναι:

Δόμηση $(200/150)*100=133,33\%$ (ΥΔ από 100-200%)

Κάλυψη: $(200/150)*100=133,33\%$ (ΥΚ >60%)

Για να μπορεί να υπαχθεί μια συγκεκριμένη χρήση στο ν.4495/2017 θα πρέπει να ισχύει τουλάχιστον ένα από τα παρακάτω:

- i. Να είναι επιτρεπόμενη σήμερα
- ii. Να μη απαγορεύονταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας
- iii. Να μην απαγορεύονταν κατά το χρόνο κατασκευής
- iv. Να μην απαγορεύονταν κατά το χρόνο εγκατάστασης της χρήσης

Επειδή για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης για την εύρεση του προστίμου, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου, ο υπολογισμός των επιβαρυντικών συντελεστών θα γίνει με βάση τις πράξεις που έχετε αναγράψει στο ερώτημά σας.

1939. Σε αγροτεμάχιο με εντός αυτού βιομηχανικό κτίριο με οικοδομική άδεια και άλλες αυθαίρετες κατασκευές, το 2002 έγινε καταγγελία για την αυθαίρετη περίφραξη και μετά από αυτοψία της πολεοδομίας, υπολογίστηκε πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης περίπου 3000 ευρώ τα οποία ο υπόχρεος πλήρωσε και κατόπιν προέβη σε έκδοση άδειας νομιμοποίησης για την περίφραξη καθώς και για κάποιες μικρές ακόμα αυθαίρετες κατασκευές εντός του αγροτεμαχίου.

1.Κάνοντας καινούριο τοπογραφικό με σκοπό να κάνουμε τακτοποίηση του συνόλου των αυθαιρέτων κατασκευών, φαίνεται πως η περίφραξη για την οποία πληρώθηκε το πρόστιμο, δεν είναι στα όρια του πραγματικού οικοπέδου. Σε κάποιο σημείο είναι σε απόσταση 2 μέτρα από το όριο και προς το εσωτερικό του οικοπέδου, σε άλλα σημεία είναι εκτός αγροτεμαχίου και εντός ρέματος. Μπορούμε να θεωρήσουμε ως άκυρη την άδεια νομιμοποίησης γιατί νομιμοποιεί μια περίφραξη η οποία δεν οριοθετεί το πραγματικό οικόπεδο και να συμπεριλάβουμε την περίφραξη στην καινούρια τακτοποίηση; Στην περίπτωση αυτή, θα μπορούσαμε να χρησιμοποιήσουμε το ποσό των 3000 ευρώ που έχει πληρώσει ο υπόχρεος για ελάφρυνση του νέου προστίμου;

2.Το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο και τα κτίσματά του, δεν ανήκουν στον πελάτη μας αλλά στην τράπεζα η οποία με leasing τους το νοικιάζει. Μπορεί ο πελάτης ως μισθωτής να κάνει την τακτοποίηση και αν ναι με τι δικαιολογητικό;

1. Ακυρη δεν μπορεί να θεωρηθεί η άδεια από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί από την ΥΔΟΜ. Μπορείτε όμως να τακτοποιήσετε το τμήμα της περίφραξης που είναι εντός αγροτεμαχίου αλλά **ΟΧΙ** ότι βρίσκεται εκτός ορίων και εντός ρέματος. Επίσης δύναται σύμφωνα με το άρθρο 104 του ν.4495/2017 να συμψηφιστεί το ποσό των 3000 ευρώ που έχει καταβληθεί ως πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης.

Η γνώμη μας είναι ότι η οριστική επίλυση του προβλήματος θα επέλθει μόνο με την κατεδάφιση του μη σύννομου τμήματος της περίφραξης και την κατασκευή νέας στα σωστά όρια του αγροτεμαχίου. Για την κατεδάφισή της θα πρέπει να δηλωθεί στο ν.4495/2017, όπου στο πεδίο Τύπος αυθαιρεσίας του Φ.Κ. θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και θα 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/ΥΠΡΓ/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.*»

2. Σύμφωνα με το άρθρο 99 την αίτηση δύναται να υποβάλει ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση. Σε αυτή την περίπτωση μπορείτε να υποβάλλεται στα αρχεία της δήλωσης την μισθωτική σύμβαση.

1940. Τριώροφος οικοδομή κατοικιών με δύο όμοια διαμερίσματα κατ' όροφο ανήκει σε δύο ιδιοκτήτες που έχουν ο καθένας τα 3 διαμερίσματα της βόρειας και τα 3 της νότιας πλευράς αντίστοιχα. Μεταξύ τους στα σχέδια υπήρχε φωταγωγός 2,00*3,00 που δεν κατασκευάστηκε και ο χώρος καταλήφθηκε εξ' ημισείας από κάθε διαμέρισμα ορόφου (το κάθε διαμέρισμα δηλ. κατέλαβε χώρο 2,00*1,50). Συναίνεση για την τακτοποίηση υπάρχει. Θα γίνει μία δήλωση από κάθε ιδιοκτήτη για τις 3 ιδιοκτησίες του με ξεχωριστό φύλλο καταγραφής για το κάθε διαμέρισμα (Υ.Δ. Κ.Χ. 3,00m²) ή έξι ξεχωριστές δηλώσεις - μία για κάθε διαμέρισμα;

Η γνώμη μας είναι να γίνει μια κοινή δήλωση για όλο το κτίριο, από την στιγμή που θέλουν και οι δύο να προβούν σε τακτοποίηση των ιδιοκτησιών τους.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α από την στιγμή που θα υποβληθεί μια κοινή δήλωση για το σύνολο του κτιρίου (κοινόχρηστα και Οριζόντιες Ιδιοκτησίες), ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης θα είναι ενιαίος. Δηλαδή η σύγκριση θα γίνει με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου οικοπέδου.

Σε περίπτωση που η επιφάνεια του φωταγωγού δεν προσμετρούσε στο Σ.Δ. (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης) θα πρέπει να δηλωθεί ως ΥΔ κύριων χώρων. Εάν έχει προσμετρήσει στο Σ.Δ. η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί και ως διαμερισμάτωση (επειδή πρόκειται για τριώροφο κτίριο θα πρέπει να δηλωθεί η διαμερισμάτωση τρεις φορές).

1941. Σε κτίσμα όπου διαπιστώθηκε επέκτασή του εντός των πλαισίων της επιτρεπομένης απόκλισης του 2%, χορηγείται βεβαίωση για μεταβίβαση για το ακίνητο, ως άνευ αυθαιρέτων κατασκευών. Η απόκλιση που όπως είπαμε πληροί την ανοχή του 2%, αφορά τμηματική καταπάτηση πλάγιου ακαλύπτου ως επέκταση του κτίσματος κατά 0,15μ (θα μπορούσε να είναι και εντός πρασιάς). Αν ο νέος ιδιοκτήτης ζητήσει ακολούθως από την ΥΔΟΜ άδεια προσθήκης, θα αποτυπωθεί η καταπάτηση στο διάγραμμα κάλυψης και θα προκύψει απαίτηση ρύθμισης του ακινήτου. Ποια η θέση του μηχανικού ο οποίος έχει χορηγήσει σύμφωνα με τον νόμο βεβαίωση περί μη αυθαιρέτων κατασκευών για το ακίνητο;

Ο νόμος είναι σαφής και διευκρινίζει απόλυτα το συγκεκριμένο ζήτημα στο οποίο αναφέρεστε. Η παρ. 2 του άρθρου 81 αναφέρει ότι: *«Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.»*

Δεν μπορούμε να αντιληφθούμε το γιατί θα πρέπει να απολογηθεί ο μηχανικός που χορήγησε την βεβαίωση κάνοντας χρήση της παραπάνω διάταξης. Κατά τη γνώμη μας η άδεια προσθήκης μπορεί να εκδοθεί χωρίς την απαίτηση τακτοποίησης αφού η παραπάνω απόκλιση δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή. Προφανώς, η προσθήκη δεν μπορεί να είναι εντός του υποχρεωτικού πλάγιου ακαλύπτου.

1942. Σε αγροτεμάχιο, έκτασης $E = 6.500$ τμ έχουν κτιστεί με άδεια - υφιστάμενα - δύο (2) κτήρια με χρήση βιοτεχνία - βιομηχανία συνολικού εμβαδού (νόμιμη δόμηση) $E = 1.560$ τμ. Επομένως σύμφωνα με τους όρους δόμησης έχουμε επιτρεπόμενη δόμηση 0,90, δηλαδή $E = 5.850$ τμ και επιτρεπόμενη κάλυψη 30%, δηλαδή $E = 1.950$ τμ. Στο αγροτεμάχιο υπάρχουν επιπλέον αυθαίρετες κατασκευές, δηλαδή αποθήκες συνολικού εμβαδού $E = 100$ τμ και στο ένα κτήριο δημιουργήθηκε αυθαίρετο υπόγειο - κατ' επέκταση του νόμιμου - εμβαδού $E = 120$ τμ με βοηθητική χρήση το οποίο βρίσκεται εντός του νόμιμου περιγράμματος. Είναι σωστή η αντιμετώπιση της περίπτωσης σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 100 του νόμου που αναφέρει πως αν δεν υπερβαίνω τα επιτρεπόμενα μεγέθη τότε θα υπολογίσω το πρόστιμο με τους συντελεστές 0,20 και 0,40 και όχι με το γενικό κανόνα του Παραρτήματος Α? Στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία, οι αυθαίρετες κατασκευές δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης (ούτε κάλυψη ούτε δόμηση). Επειδή είναι καινούρια διάταξη μου φάνηκε ευεργετική για τα βιομηχανικά - βιοτεχνικά κτήρια σε σχέση με τον γενικό κανόνα (προσθέτω τμ - υπολογίζω με Παράρτημα Α) και σκέφτομαι μήπως εννοεί κάτι άλλο? Δηλαδή αφού δεν έχω υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης υπολογίζω και το υπόγειο με αυτόν τον κανόνα παρόλο που βρίσκεται εντός νόμιμου περιγράμματος του κτηρίου που έχει άδεια ή το υπολογίζω με το Παράρτημα Α συμπληρώνοντας στα φύλλα καταγραφής < 50% της επιτρεπόμενης δόμησης? Αν τα υπολογίσω με την παρ. 10 του άρθρου 100 , θα επωφεληθούν του μειωτικού συντελεστή για υπόγεια και ισόγειους βοηθητικούς χώρους έως 50τμ?

Η παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης.»

Για την περίπτωσή σας, εφόσον όπως αναφέρετε δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, η παραπάνω διάταξη μπορεί να εφαρμοστεί μόνο για τις αυθαίρετες αποθήκες συνολικού εμβαδού 100 τ.μ. όπου συντρέχει υπέρβαση κάλυψης και όχι για το αυθαίρετο υπόγειο καθ' επέκταση του νομίμως υφισταμένου για το οποίο δεν συντρέχει υπέρβαση κάλυψης (βρίσκεται εντός νομίμου περιγράμματος). Επομένως στο αντίστοιχο Φ.Κ. για τον υπολογισμό του προστίμου για τις αυθαίρετες αποθήκες στο πεδίο «Υπέρβαση Δόμησης» θα επιλεγεί το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης στο πεδίο «Υπέρβαση Κάλυψης». Ενώ ο υπολογισμός του προστίμου για το αυθαίρετο υπόγειο θα γίνει με το γενικό κανόνα.

Εάν και θεωρούμε άδικη την παραπάνω αντιμετώπιση αυτό δυστυχώς συμπεραίνουμε από το λεκτικό της παρ. 10 του άρθρου 100. Π.χ. εάν σε βιομηχανικό κτίριο έχουμε σε μία περίπτωση αυθαίρετη προσθήκη ορόφου 100 τ.μ. η οποία καλύπτεται από το νομίμως υφιστάμενο περίγραμμα (άρα δεν συντρέχει υπέρβαση κάλυψης) και σε άλλη περίπτωση αυθαίρετη προσθήκη καθ' επέκταση 100 τ.μ., το πρόστιμο για την πρώτη είναι πολύ μεγαλύτερο από αυτό της δεύτερης.

Η χρήση της διάταξης της παρ. 10 του άρθρου 100 δεν επηρεάζει την δυνατότητα χρήσης των μειωτικών συντελεστών της παρ. 6 του ίδιου άρθρου.

1943. Σε κτήριο κατοικίας, με ΟΑ η οποία αφορούσε μονοκατοικία πέραν αυθαιρεσιών τύπου παραπάνω τμ, ύψος, κλπ έχει γίνει διαμερισμάτωση και πλέον υπάρχουν τέσσερα αυτοτελή διαμερίσματα. Στην τακτοποίηση θα υπάρξει και διαμερισμάτωση. Το πρόστιμο ωστόσο είναι ενιαίο μιας και δεν υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Οι ιδιοκτήτες θα προβούν σε σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας μετά την ένταξη στον νόμο.

Επειδή τα διαμερίσματα δεν έχουν αποπερατωθεί όλα (δύο είναι ολοκληρωμένα, τα άλλα δύο βρίσκονται στο στάδιο των επιχρισμάτων) γίνεται να γίνει συμψηφισμός του προστίμου με ενεργειακή αναβάθμιση των αποπερατωμένων διαμερισμάτων; αν ναι και των δύο διαμερισμάτων ή μόνο ενός (μιας και θα πρέπει να εκδοθούν από δύο ΠΕΑ για έκαστο); αν ναι αυτό πρέπει να γίνει μετά την σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας;

Λαμβάνοντας υπόψη:

- την παρ. 7 του άρθρου 102 του ν.4495/2017,
- τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ- 3976/Β/14-11-2017)
- και το γεγονός ότι δεν υφίσταται σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας την παρούσα χρονική στιγμή,

θεωρούμε ότι δεν είναι εφικτή η χρήση της μείωσης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν.4495/2017 λόγω εξόδων Ενεργειακής Αναβάθμισης, αφού αυτό προϋποθέτει την έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης για όλο το κτίριο ως ενιαία ιδιοκτησία. Το ΠΕΑ δεν μπορεί να εκδοθεί για όλο το κτίριο εφόσον τα δύο από τα τέσσερα διαμερίσματα είναι ημιτελή.

Παρόλο που η περίπτωση που περιγράφετε είναι ειδική και δεν περιλαμβάνεται στην παραπάνω απόφαση, η γνώμη μας είναι ότι εφόσον εξοφληθεί το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και γίνει η συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών, μπορούν να εκδοθούν έπειτα δύο ΠΕΑ (ένα για κάθε αποπερατωμένο διαμέρισμα) ώστε να έχει εφαρμογή η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου λόγω εξόδων Ενεργειακής Αναβάθμισης.

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 6 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ- 3976/Β/14-11-2017) απόφασης:

«Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, εξαιρουμένου του σχετικού παραβόλου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, μειώνεται κατά το κόστος των δαπανών ενεργειακής αναβάθμισης και μέχρι:

α) πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως 500 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,

β) τριάντα τοις εκατό (30%) του προστίμου για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερομένων, εφόσον οι παρεμβάσεις επιφέρουν αναβάθμιση του κτιρίου κατά μια τουλάχιστον ενεργειακή κατηγορία ή ετήσια εξοικονόμηση πρωτογενούς ενέργειας μεγαλύτερη από το 30% της κατανάλωσης του κτιρίου αναφοράς.»

Επομένως ανακύπτει το πρόβλημα ότι αρχικά θα υποβληθεί μια κοινή δήλωση όπου ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου θα γίνει για όλο το κτίριο ως ενιαία ιδιοκτησία, αλλά μετά την σύσταση η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου λόγω εξόδων Ενεργειακής Αναβάθμισης θα πρέπει να εφαρμοστεί μόνο για το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που αντιστοιχεί για το καθένα από τα δύο αποπερατωμένα και αυτοτελή διαμερίσματα.

Μία λύση στο παραπάνω πρόβλημα αποτελεί η επιλογή της δήλωσης σε ξεχωριστό Φ.Κ. των υπερβάσεων κάθε διαμερίσματος που θα αποτελεί αυτοτελή και διηρημένη ιδιοκτησία, ώστε να είναι δυνατός ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί σε αυτό και η αντίστοιχη μείωση του με βάση τα έξοδα που του αναλογούν μετέπειτα.