

**1956. Κάνω ρύθμιση ισόγειας μονοκατοικίας προ 55 σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Υπάρχει βεβαίωση του Δήμου ότι το κτίσμα είναι προϋφιστάμενο του 55, χωρίς συνημμένο τοπογραφικό. Έχει γίνει αποδοχή κληρονομιάς του ακινήτου το 2007 και έχει επισυναφθεί στο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα φυσικά όχι ΕΓΣΑ87. Δεν υπάρχει σύσταση ιδιοκτησίας οριζόντια ή κάθετη. Απαιτείται για την ρύθμιση των αυθαιρεσιών του ακινήτου σύνταξη νέου τοπογραφικού διαγράμματος ΕΓΣΑ87 παρότι το κτίσμα είναι πριν το 55 άρα θεωρείται ότι υπάρχει οικοδομική άδεια ή μπορώ να βάλω στο σύστημα το τοπογραφικό διάγραμμα του 2007 που είχε επισυναφθεί στο συμβόλαιο που δεν είναι σε ΕΓΣΑ87?**

Η απαίτηση ή όχι νέου τοπογραφικού διαγράμματος σε ΕΓΣΑ 87 εξαρτάται αποκλειστικά από το αν υπάρχει ή όχι άδεια στο οικοπέδο / γήπεδο.

Σε περίπτωση λοιπόν που ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια, καταρχήν απαιτείται νέο τοπογραφικό (κανόνας). Εξαιρέση αποτελούν οι αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, 2 και 3 (κακώς κατά την γνώμη μας διότι για την ασφάλεια των μηχανικών και την ορθή αποτύπωση των κατασκευών θα έπρεπε να απαιτείται να γίνεται νέο τοπογραφικό διάγραμμα).

Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια, ΔΕΝ απαιτείται νέο τοπογραφικό διάγραμμα παρά μόνο αντίγραφο του τοπογραφικού που συνοδεύει την άδεια (υπάρχουν περιπτώσεις που καλυπτόμαστε από αυτό αλλά και άλλες που θα πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό για την ορθή αποτύπωση και την σωστή ολοκλήρωση της διαδικασίας).

Η περίπτωσή σας αφορά ύπαρξη κτιρίου προ του 55 και επομένως ορθώς επιλέγετε ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. Σε αυτή την περίπτωση το σύστημα θα απαιτήσει για την πληρότητα και αντίγραφο του τοπογραφικού της οικοδομικής άδειας (σύμφωνα με το άρθρο 99 περίπτωση στ – α).

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι το τοπογραφικό αποτυπώνει πέρα του οικοπέδου και τις κατασκευές εντός αυτού κατά το χρόνο σύνταξής του, η γνώμη μας είναι ότι το καλύτερο θα ήταν η σύνταξη νέου τοπογραφικού με συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87 το οποίο και θα αναρτηθεί στον τύπο αρχείου «Τοπογραφικό διάγραμμα οικοδομικής αδείας» με την επισήμανση ότι δεν υπάρχει εγκεκριμένο τοπογραφικό άδειας λόγω κτιρίου προ του 55. Δεν θεωρούμε πάντως ότι δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιήσετε το επισυναπτόμενο στο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα με την ανάλογη επισήμανση. Σε κάθε περίπτωση η τελική απόφαση ανήκει σε εσάς.

**1957. Θεωρώ ότι το άρθρο 100 παρ. 6 δεν είναι ξεκάθαρο για τον μειωτικό συντελεστή 0.30 που αναφέρεται σε υπόγεια στάθμη και χώρο που δεν είναι αυτοτελής αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Αυτό αφορά δηλαδή μόνο μεζονέτες με υπόγειο που κατεβαίνουν με εσωτερική σκάλα και καταστήματα με υπόγειο? Θα επωφεληθώ του συντελεστή 0.30 για τις εξής περιπτώσεις? :**

**α. Διώροφη οικοδομή. Ένα διαμέρισμα στον 1ο όροφο (υπερυψωμένο ισόγειο στα 1,50) και ένα ακόμα στον 2ο. Το κτήριο έχει αυθαίρετο υπόγειο - βοηθητικό χώρο - σε όλο το περίγραμμα με είσοδο από το κεντρικό κλιμακοστάσιο, δηλαδή για να πάω στο υπόγειο κατεβαίνω από το κεντρικό εσωτερικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής. Επομένως η είσοδος στο υπόγειο γίνεται από τον υπερκείμενο όροφο και η χρήση του εξαρτάται από τον υπόλοιπο φορέα.**

**β. Ακριβώς ίδια περίπτωση με την α, μόνο που η είσοδος στον υπόγειο βοηθητικό χώρο εκτός από το κεντρικό κλιμακοστάσιο γίνεται και από είσοδο εκτός του κλιμακοστασίου - ανεξάρτητη είσοδος από έξω.**

**γ. Διώροφη οικοδομή με ξεχωριστά οροφодιαμερίσματα στην άνω στάθμη. Μέρος του βοηθητικού υπόγειου χώρου έχει μετατραπεί σε κατοικία. Η επικοινωνία γίνεται και από το κεντρικό κλιμακοστάσιο άλλα και από εξωτερική είσοδο.**

Θα διαφωνήσουμε μαζί σας. Θεωρούμε ότι η διατύπωση της παρ. 6 του άρθρου 100 είναι ξεκάθαρη για την χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,30. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1659, 1722, 1752, 1770, 1789.

Και για τις τρεις περιπτώσεις που περιγράφετε στο ερώτημά σας δεν δύναται να έχει εφαρμογή η χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,30 καθότι πρόκειται για *αυτοτελείς* χώρους οι οποίοι δεν συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Η είσοδος γίνεται από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Αντιθέτως, η χρήση του μειωτικού συντελεστή θα εφαρμοστεί σε μεζονέτα όπου κατεβαίνεις με εσωτερική σκάλα στο υπόγειο καθώς και σε κατάσταση με εσωτερική σκάλα που οδηγεί στο υπόγειο, διότι υπάρχει λειτουργική σύνδεση με τον υπερκείμενο όροφο.

**1958. Σε ισόγεια μονοκατοικία, με μπαζωμένη κατά την οικοδομική άδεια υπερύψωση 1,20 μέτρων, αυτή η υπερύψωση αυθαίρετα κατασκευάστηκε με ύψος 2,00 μέτρα και δεν μπαζώθηκε με αποτέλεσμα να διαμορφωθεί εσωτερικός χώρος κάτω από το νόμιμο όροφο, με χρήση αποθήκης ο οποίος είναι αυτοτελής με εξωτερική είσοδο και χωρίς εσωτερική επικοινωνία με τον νόμιμο όροφο. Ο αυθαίρετα διαμορφωμένος χώρος αυτός, βρίσκεται πάνω από την τελική διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους. Το ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος ορόφου που ισχύει στην περιοχή είναι 2,40. Με αυτά τα δεδομένα μιλάμε για υπέρβαση δόμησης και υπέρβαση ύψους ή λόγω του χαμηλού ύψους του κάτω ορόφου που διαμορφώθηκε αυθαίρετα (2 μέτρα ύψος) μπορεί να μπει με κάποιο μειωτικό συντελεστή;**

Υπάρχει υπέρβαση δόμησης λόγω της δημιουργίας ισόγειας αποθήκης στο χώρο που προβλεπόταν ως μπαζωμένος για την υπερύψωση. Χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,50 θα γίνει μόνο εάν το συνολικό εμβαδόν της ισόγειας αποθήκης είναι μικρότερο από 50 τ.μ. (παρ. 6 του άρθρου 100). Διαφορετικά δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής. Το γεγονός ότι το ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι 2,40 δεν παίζει κάποιο ρόλο καθότι πρόκειται για τακτοποίηση και όχι για νομιμοποίηση.

Σχετικά με το ύψος (δείτε και Ε/Α 1837) υπάρχει μια υπέρβαση σε σύγκριση με την άδεια κατά 0,80 μέτρα, με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας. Προβλεπόταν υπερύψωση 1,20 μέτρα και αυτή κατασκευάστηκε τελικά 2,00 μέτρα ώστε να διαμορφωθεί η αποθήκη. Σε κάθε περίπτωση, εφόσον το κτίριο δεν παραβιάζει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100).

**1959. Στο παράρτημα Α στους συντελεστές τετραγωνιδίων, στην αναγνώριση συντελεστή αδείας, στην τρίτη τελεία, αναφέρεται η σύγκριση του προβλεπόμενου από την οικοδομική άδεια κτηρίου με το υλοποιημένο κτήριο, ως προς το περίγραμμα. Εκεί αναφέρεται ο όρος "σύμπτωση" ανάμεσα στο αυθαίρετα τοποθετημένο κτίσμα και το προβλεπόμενο από την άδεια. Υπάρχει μία διάσταση απόψεων ανάμεσα σε συναδέλφους, αν με τον όρο "σύμπτωση" ο νομοθέτης εννοεί την σύμπτωση ως προς το περίγραμμα-γραμμή του νέου κτίσματος ή ως προς την θέση (παλαιά - νέα). Αν παραδείγματος χάριν, το ίδιο κατά το περίγραμμα κτήριο έχει μεταφερθεί χωρίς καμία άλλη αλλαγή σε μη σύννομη θέση και η νέα θέση δεν τέμνεται σε κανένα σημείο με την παλαιά τότε α) αν δεχτούμε τη σύμπτωση ως προς το περίγραμμα-γραμμή, η επιφάνεια που παραβιάζει τις διατάξεις υπολογίζεται με συντελεστή αδείας με τους ανάλογους επιβαρυντικούς συντελεστές μια και τα δύο περιγράμματα-γραμμές ταυτίζονται και δεν πληρούνται και οι δύο προϋποθέσεις που τίθενται ενώ β) αν δεχτούμε την σύμπτωση ως προς την θέση, τότε επειδή πληρούνται και οι δύο προϋποθέσεις που θέτει η διάταξη (μη νόμιμη θέση και μη αλληλεπικάλυψη δύο θέσεων) χρεώνεται άνευ συντελεστού αδείας, χωρίς τις σχετικές επιβαρύνσεις. Ποιά είναι η άποψή σας; Να συμπληρώσω σχετικά, πως στη νέα θέση το κτίσμα μόνο κατά τμήμα του παραβιάζει τις πολεοδομικές διατάξεις, ενώ το μεγαλύτερο μέρος βρίσκεται σε σύννομη θέση.**

Η τρίτη περίπτωση αναφέρει ότι:

*«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 άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.»*

Η δόμηση και η κάλυψη είναι δύο μεγέθη όχι μόνο αριθμητικά αλλά προσδιορίζονται και με την θέση τους στον χώρο. Γι' αυτό και θεωρούμε την β' προσέγγιση του ερωτήματός σας ως σωστή. Επομένως, επιλέγουμε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, εφόσον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης (δηλαδή της νέα θέσης του περιγράμματος του κτιρίου) με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας (δηλαδή την εγκεκριμένη με βάση την οικοδομική άδεια θέση του περιγράμματος του κτιρίου), προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου δεν συμπίπτει (δεν υπάρχει αλληλοεπικάλυψη σε κανένα σημείο) με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

**1960. Κτήριο κατοικίας το οποίο κατασκευάστηκε προ '83, έχει τοποθετηθεί σε άλλη θέση από αυτή που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Η τοποθέτηση αφορά σε νόμιμη θέση σε σχέση με τους όρους δόμησης του τότε, αλλά αν συγκρίνω με τους επιτρεπόμενους που ισχύουν στη περιοχή σήμερα το κτήριο έχει τοποθετηθεί σε μικρή απόσταση από τα όρια του οικοπέδου και επομένως υπάρχει παράβαση Δ παρόλο που το κτήριο έχει κατασκευαστεί σε ημερομηνία που δεν ίσχυε η πλάγια απόσταση. Αυτό με αφορά στον υπολογισμό του προστίμου ή αφού συγκρίνω με τους όρους που ισχύουν σήμερα τότε θα πρέπει να υπολογιστεί η παραβίαση πλάγιων αποστάσεων?**

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 και λόγω όμοιων διατάξεων με το ν.4178/13, η περίπτωση ιδι) της Κατηγορίας 3 περιλαμβάνει αποκλειστικά και περιοριστικά «Αλλαγή θέσης του **προβλεπόμενου** με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση εφόσον **δεν παραβιάζονται** οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση **και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους**». Σε περίπτωση που δεν τηρούνται τα παραπάνω αναφερόμενα δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής του αυθαιρέτου στην Κατηγορία 3. Συνεπώς η περίπτωση σας δεν μπορεί να υπαχθεί σε αυτήν αφού το κτίριο σας ΔΕΝ είναι σήμερα σε σύννομη θέση.

Μια επιλογή είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης, εφόσον ελέγξετε ότι δύναται να εκδοθεί, με βάση τις ισχύουσες κατά το χρόνο κατασκευής πολεοδομικές διατάξεις.

Η άλλη επιλογή είναι η υπαγωγή στην Κατηγορία 2 (παλαιότητα προ του 83) και η τακτοποίηση με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν τα τετραγωνικά της κατασκευής (αποτύπωσης) που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια (Δείτε Ε/Α 1817). Επίσης, τα μεγέθη των υπερβάσεων για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης τα συγκρίνουμε με του επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου (άρθρο 100 παρ. 2). Δείτε και Ε/Α 1894. Άρα η παραβίαση του Δ σήμερα θα πρέπει να χρεωθεί με υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων.

Σχετικά με την επιλογή ΝΑΙ ή ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας δείτε την προηγούμενη Ε/Α .

**1961. Αν έχουμε υποβάλλει ΔΕΔΟΤΑ στις ανολοκλήρωτες παλιές υπαγωγές του Ν.4178, κατοχυρώνομαστε στον Ν.4495 όταν θα κάνουμε την μεταφορά τους εκεί, ώστε να μην αλλάζουμε μελέτη από ΔΕΔΟΤΑ σε Μελέτη Στατικής Επάρκειας;**

Από την στιγμή που θα γίνει μεταφορά της δήλωσης αυτό συνεπάγεται και την ολοκλήρωση της με βάση τις διατάξεις του ν.4495/2017. Επομένως, ο έλεγχος για απαίτηση ή μη υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας θα γίνει σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/14909/1507 – ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

**1962. Παρακαλώ θα ήθελα τη βοήθειά σας σχετικά με την κατασκευή στεγάστρου στην όψη υφιστάμενου κτιρίου εντός οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Στο οικόπεδο έχει εξαντληθεί η κάλυψη. Η επιφάνεια του στεγάστρου θα είναι 10.00μ\*2.00μ, και θα αποτελείται από οριζόντια μεταλλικά στοιχεία και διάφανο πολυκαρμπονικό. Θα κατασκευαστεί εντός του υποχρεωτικού ακαλύπτου, πέραν της υποχρεωτικής δενδροφύτευσης και δεν θα βρίσκεται εντός πλαγίων αποστάσεων.**

**Βάση των στοιχείων αυτών και κάνοντας χρήση των άρθρων: 72 και 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, υπό την προϋπόθεση της παρ. βιστ του άρθρου 11 του ν.4067/2012 και με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, μπορώ να κατασκευάσω το στέγαστρο αυτό;**

Ανατρέξτε σχετικά και στην Ε/Α 1904. Κατά την γνώμη μας, διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν η κατασκευή που αναφέρετε το ερώτημά σας στηρίζεται επί κατακόρυφων στηριγμάτων αποτελεί ημιυπαίθριο χώρο και επομένως δεν δύναται να κατασκευαστεί καθότι δεν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης.
- Εάν δεν στηρίζεται επί κατακόρυφων στηριγμάτων αποτελεί προστέγασμα και εφόσον έχει μέγιστο πλάτος προεξοχής έως ½ Δ (παρ. 7 - άρθρο 17 του ΝΟΚ) δεν προσμετράται στην κάλυψη. Επομένως, μπορεί να κατασκευαστεί.

**1963. Το 1983 εκδόθηκε οικοδομική άδεια σε αγροτεμάχιο 10.000 τ.μ. (εκτός σχεδίου) με την οποία κατασκευάστηκαν δύο διώροφες οικοδομές με αδιαμόρφωτο ισόγειο με τα ισόγεια να έχουν μετρήσει στη δόμηση. Στην συνέχεια τα ισόγεια διαμορφώθηκαν σε κατοικίες. Το 1995 το αγροτεμάχιο κατατμήθηκε σε δύο άρτια μεν αγροτεμάχια αλλά χωρίς να κρατηθεί η απόσταση των 15 μέτρων από τα όρια. Στα νέα αγροτεμάχια συστάθηκαν οριζόντιες ιδιοκτησίες. Σήμερα πώς αντιμετωπίζεται η κατάσταση; Εξετάζεται μόνο η κάθε οριζόντια ανεξάρτητα από το τι έχει γίνει με το αγροτεμάχιο ή είναι όλη η οικοδομή αυθαίρετη;**

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς μια άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: *«α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.»*

Γεννάτε βέβαια και το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Γενικά το θέμα κατά την γνώμη μας είναι νομικό και ιδιοκτησιακό και δευτερευόντως πολεοδομικό. Καλό θα είναι οι συγκεκριμένες περιπτώσεις να επιλύονται και σε συνεργασία με νομικούς (συμβολαιογράφους και δικηγόρους) ώστε να ξεκαθαρίζεται πλήρως το ζήτημα της κατάτμησης (δηλαδή το κατά πόσο είναι έγκυρη και εάν θεωρείται αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη). Η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που δεν έχει ακυρωθεί, έχει δημιουργήσει δύο αυτοτελή αγροτεμάχια επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110 κατά την γνώμη μας. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε και τις Ε/Α 386 (ii), 508, 532, 554, 589, 605, 702 (i), 735, 1112, 1308, 1759.

Έχοντας ως δεδομένο ότι η κατάτμηση είναι σε ισχύ, υπάρχουν οι παρακάτω επιλογές και εξετάζουμε την κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά:

- i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω κατάτμησης. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του νέου αγροτεμαχίου που βρίσκεται. Η συγκεκριμένη επιλογή συνεπάγεται την αδυναμία έκδοσης οικοδομικής άδειας στο μέλλον λόγω αλλαγής του αγροτεμαχίου (παρ. 2 άρθρο 39 του ν.4495/2017).
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία ακόμα και άμα καλύπτεται από την οικοδομική άδεια (από την στιγμή που έχει γίνει κατάτμηση και πλέον το νέο αγροτεμάχιο δεν μπορεί να «φέρει» το κτίριο – λόγω παραβίασης πλάγιων αποστάσεων), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω κατάτμησης.
- iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο της οριζόντιας ιδιοκτησίας ως αυθαίρετη.

Δείτε και Ε/Α 1540, 1761, 1822, 1884, 1900

**1964. Σε διώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης που ανεγέρθηκε το 1993 έγινε υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/13 για τις εξής αυθαιρεσίες**

- 1. Αλλαγή χρήσης ισόγειου χώρου αποθήκης σε κατοικία επιφάνειας 14,96 Μ2**
- 2. Προσθήκη κατ' επέκταση αποθήκης (λεβητοστασίου) Α' ορόφου επιφάνειας 3,06μ2**
- 3. Αλλαγή θέσης εσωτερικής σκάλας κτηρίου με τροποποίηση στατικών**
- 4. Αλλαγή χρήσης καταστήματος σε κατοικία**

**Η διώροφη οικοδομή τηρεί το νόμιμο περίγραμμα και για τις παραβάσεις 1, 2 και 4 είναι δυνατόν να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης. Σύμφωνα με την υπουργική Απόφαση οικ.\_7581\_2014 - ΦΕΚ 405\_Β\_20-2-2014 και την παρ. 8 του άρθρου 11 του ν. 4178/2013 για την τροποποίηση των στατικών απαιτείται ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ για τις ως άνω παραβάσεις. Στη συνέχεια έχω καταθέσει άδεια νομιμοποίησης αυθαίρετης απόληξης κλιμακοστασίου με το άρθρο 94 του ν.4495/17 καθότι είναι κατασκευή μεταγενέστερη του 2011. Το πολεοδομικό γραφείο αρνείται να εκδώσει άδεια νομιμοποίησης της εν λόγω με την αιτιολόγηση ότι στη μείζονα οικοδομή υπάρχουν τακτοποιημένα και όχι νομιμοποιημένα τμήματα. Το ερώτημα είναι αν δύναται να νομιμοποιηθεί με το άρθρο 94 του ν.4495/17 η απόληξη κλιμακοστασίου?**

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1 της Υ.Α. που αναφέρετε στο ερώτημά σας, ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. απαιτείται για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτήρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας. Ως επικρατούσα χρήση ορίζεται η χρήση άνω του 50% της υφιστάμενης συνολικής δόμησης, κατά την ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. Άρα σωστά έχει συμπληρωθεί ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. για την δήλωση του ν.4178/2013.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 23 του ΝΟΚ:

*«Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:*

- α) αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής,*
- β) αν έχει νομιμοποιηθεί με το εδάφιο 5 της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν.1512/1985 ή την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του ν.1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το ν.2831/2000 ή την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του ν.4014/2011,*
- γ) αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος της 23.10.1928 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του ν.δ. της 16.8.1923 για τις εντός σχεδίου περιοχές,*
- δ) Αν προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με διατάξεις ρύθμισης, τακτοποίησης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.*
- ε) αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα είτε στο σύνολο, είτε μόνο τμήματα αυτών όπως ιδίως όψεις, φέρουσα τοιχοποιία,*
- στ) αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του παρόντος και που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή που βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.»*

Εάν εμπίπτετε στην Περίπτωση 1 - παράγραφος γ - υποπερίπτωση γγ του άρθρου 88 του ν.4495/2017, τότε οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν δηλωθεί με το ν.4178/2013 έχουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Λαμβάνοντας υπόψη και την παρ. 2 του άρθρου 23 του ΝΟΚ, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για την απόληξη του κλιμακοστασίου. Το ίδιο ισχύει και εάν για όλες τις παραβάσεις 1, 2, 3, 4 δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης (κάτι το οποίο απορρίπτετε στο ερώτημά σας).

Σε διαφορετική περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη και το άρθρο 106 παρ. 1, θεωρούμε ότι δεν δύναται να εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης λόγω της στατικής εξάρτησης.

**1965. Κτίριο στην Ο.Α. έχει γενικές διαστάσεις 20,00\*20,00m και σε επαφή στη μία πλευρά του προεξοχή 2,00\*2,00m. Η προεξοχή κατασκευάστηκε με διαστάσεις 2,20\*2,20m. Συγκρίνω τα επί πλέον 0,20m με την διάσταση όλου του κτιρίου (20,00m) οπότε είμαι στο περιθώριο του 2% και δεν έχω παράβαση ή με τα 2,00m της πλευράς της προεξοχής;**

Η γνώμη μας είναι ότι στην περίπτωσή σας θα πρέπει να γίνει σύγκριση με την διάσταση των 2,00 μέτρων και όχι με αυτή των 20,00 μέτρων.

**1966. Ακίνητο εντός ορίων στάσιμου και προ 23 οικισμού, έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με νόμιμη άδεια. Όμως το οικοπέδο δεν είχε φανεί με το σωστό σχήμα στην εν λόγω άδεια. Μελετώντας τους παλαιότερους τίτλους το οικοπέδο βγαίνει πάλι άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά με άλλο σχήμα. Το κτίσμα έχει ίδιες διαστάσεις με την οικοδομική άδεια και δεν έχει πρόβλημα με την απόσταση από τα όρια. Το κτίσμα πρέπει να δηλωθεί σαν οικοδομική άδεια με ψευδή στοιχεία ή επειδή το οικοπέδο παραμένει άρτιο με άλλο σχήμα η οικοδομική άδεια είναι εντάξει;**

Αρχικά να επισημάνουμε ότι από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1963. Άρα από την στιγμή που δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες, όπως αναφέρετε και στο ερώτημά σας, θεωρούμε το κτίριο ως νομίμως υφιστάμενο.

Επιπλέον ισχύει και η παρ. 2 του άρθρου 39 του ν.4495/2017 όπου αναφέρει ότι:

«β. Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :

αα) για οικοπέδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε  $\pm 5\%$ ,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικοπέδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε  $\pm 10\%$ .

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπράξεις και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Εάν επομένως η διαφοροποίηση του εμβαδού είναι έως  $\pm 5\%$  δεν χρειάζεται να γίνει οποιαδήποτε ενέργεια. Διαφορετικά, εάν η διαφοροποίηση του εμβαδού είναι μεγαλύτερη του  $\pm 5\%$  και απαιτηθεί στο μέλλον έκδοση άδειας θα πρέπει να γίνει νομιμοποίηση (ο νόμος αναφέρει αναθεώρηση αλλά πως μπορεί να γίνει αυτή σε περίπτωση άδειας που έχει λήξει δεν μας το διευκρινίζει) και τροποποίηση των τίτλων κτήσης.

**1967. Σε αυθαίρετη κατασκευή εντός παραδοσιακού οικισμού <5000 κατοίκων, σε κτίσμα με οικοδομική άδεια, ο ιδιοκτήτης προτίθεται να προβεί σε νομιμοποίηση μετά την υπαγωγή στο Ν.4495/2017. Αν δεν υπήρχε το θέμα της νομιμοποίησης θα προχωρούσε στη διαδικασία με την Έγκριση από επιτροπή. Στη συγκεκριμένη περίπτωση που θα βγει άδεια νομιμοποίησης, απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία της Επιτροπής ή όχι;**

Πριν προβείτε σε οποιαδήποτε ενέργεια καλό θα ήταν να απευθυνθείτε στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ όπου θα σας ενημερώσουν σχετικά καθώς αποτελεί μια απαραίτητη έγκριση **στις αρμόδιες υπηρεσίες που πρέπει να γνωμοδοτήσουν για την έκδοση της άδειας.**

Σε ανάλογη προσωπική περίπτωση (το έτος 2013), όπου ζητήθηκε η έκδοση οικοδομικής άδειας σε ακίνητο εντός παραδοσιακού οικισμού <5000 κατοίκων που ήταν χαρακτηρισμένος και ως ιστορικός τόπος, η αρμόδια υπηρεσία νεωτέρων μνημείων αρνήθηκε την χορήγηση της σχετικής έγκρισης της αρχιτεκτονικής μελέτης, καθώς υπήρχαν τακτοποιημένα αυθαίρετα τμήματα με το ν.4178/2013 και για τα οποία υπήρχε θετική έγκριση της αρμόδιας επιτροπής του άρθρου 12 του ν.4178/2013. Τελικά καταλήξαμε σε ανταλλαγή εγγράφων με το Υπουργείο και την αναμονή γνωμοδότησης από το ΝΣΚ για το εάν η Υπηρεσία μπορεί να εγκρίνει αρχιτεκτονική μελέτη σε περίπτωση ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών σε κτίριο εντός παραδοσιακού οικισμού που είναι χαρακτηρισμένο και ως ιστορικός τόπος.

Σχετικά με το ερώτημά σας, παρόλο που δεν διευκρινίζεται με σαφήνεια στο νόμο, η γνώμη μας είναι ότι είναι απαραίτητη η υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαίρετων κατασκευών της παραγράφου 3 του άρθρου 116 από την στιγμή που γίνεται υπαγωγή στο ν.4495/2017 για την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης **σε παραδοσιακό οικισμό <5000 κατοίκων (υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει διπλό χαρακτηρισμό – παρ. 9 άρθρο 116).** Σε κάθε περίπτωση η παραπάνω έγκριση δεν σημαίνει ότι παύουν να απαιτούνται και όλες οι λοιπές γνωμοδοτήσεις από τις άλλες αρμόδιες υπηρεσίες όπως το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (άρθρο 8 παρ. 1 α).

**1968. Θα ήθελα να ρωτήσω πώς υπολογίζεται το πρόστιμο για μετατροπή ανοιχτού χώρου στάθμευσης σε pilotis, σε κλειστό χώρο στάθμευσης. Σαν υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0,50 (είναι κάτω από 50 τ.μ), ή με αναλυτικό προϋπολογισμό;**

Σαν υπέρβαση δόμησης. Ο μειωτικός συντελεστής 0,50 εφαρμόζεται μόνο εάν η επιφάνεια είναι κάτω από 50 τ.μ.

**1969.** Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου μη άρτιο και οικοδομήσιμο, ο ιδιοκτήτης κατασκεύασε αυθαίρετη ισόγεια λυόμενη κατοικία την οποία και ενέταξε στον νόμο Τρίτση και πήρε οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση. Στη συνέχεια εκδόθηκε μια οικ. άδεια για αντικατάσταση στηθαίου με κεραμοσκεπή. Ο ιδιοκτήτης αντί αυτού κατασκεύασε έναν επιπλέον όροφο τον οποίο σήμερα θέλει να εντάξει στο Ν.4495/17. Τα ερωτήματα είναι τα εξής:

1) Στο πεδίο οικοδομική άδεια, θα δηλωθεί ΝΑΙ;

2) Πως θα υπολογιστούν οι συντελεστές υπέρβασης δόμησης, κάλυψης, ύψους και πλαγιών αποστάσεων αφού το αγροτεμάχιο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο; Θα μπορούσε τα 200 τμ. (για 4000 τμ. γηπέδου κατά κανόνα) να αποτελέσει τη βάση αναφοράς για την υπέρβαση δόμησης;

Για να υπάρξει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί και η γ' φάση του ν.1337/1983. Κάτι το οποίο για τα εκτός σχεδίου δηλωθέντα ακίνητα μπορεί να γίνει μόνο όταν ενταχθούν σε σχέδιο. Ελέγξτε μήπως έχει ολοκληρωθεί μόνο η β' φάση και επομένως υπάρχει αναστολή από την κατεδάφιση. Εάν όντως υπάρχει απόφαση οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση και δεν έχει ανακληθεί θα θεωρήσετε ότι είναι σε ισχύ.

1) Εάν έχει ολοκληρωθεί μόνο η β' φάση στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα επιλεγεί το ΟΧΙ. Διαφορετικά εάν υπάρχει απόφαση οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση (γ' φάση) θα επιλεγεί το ΝΑΙ.

2) Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 (εδάφιο 33), ανεξαρτήτως εάν το οικοπέδο / γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν **σήμερα** στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Για τις περιπτώσεις γηπέδων που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του Π.Δ/τος της 24/31.05.1985 (ΦΕΚ.270/Δ') είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

Επομένως θα υπολογίσετε «τι χτίζει» το γήπεδό σας σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για τις εκτός σχεδίου περιοχές, «ξεχνώντας» θέματα αρτιότητας. (Δείτε και Ε/Α 169, 1185, 1236)

**1970.** Σε τριώροφο, ιδιοκτητής θέλει να μεταβιβάσει το οροφδιαμέρισμα του 3ου ορόφου και την αέρινη στήλη του 4ου (μελλοντικού) ορόφου. Πάνω από τον 3ο όροφο έχει γίνει αυθαίρετη υπερύψωση δίκλινης στέγης με προσβάσιμο χώρο από το διαμέρισμα με εσωτερική σκάλα. Ο χώρος εσωτερικά έχει χωριστεί με γυψοσανίδα σε κατοικήσιμο (το 50% της κάτοψης στο κεντρικό τμήμα ύψους από 1,50-3,00m) και μη κατοικήσιμο (το υπόλοιπο 50% στα άκρα ύψους από 0,00-1,50m). Θα μπορούσα να εντάξω στον νόμο σαν σοφίτα το 50% της κάτοψης με τον μειωτικό συντελεστή 0,30 και τον υπόλοιπο χώρο με αναλυτικό ως μη προσβάσιμο αλλά ο συμβολαιογράφος διατείνεται ότι ο χώρος αυτός (ο μη προσβάσιμος) θα είναι κοινόχρηστος ασχέτως της ιδιοκτησίας της αέρινης στήλης. Προκειμένου να εντάξω και αυτόν τον χώρο με ΥΔ για να αποφύγω τον χαρακτηρισμό του «κοινοχρήστου» μπορώ να χρησιμοποιήσω τον συντελεστή 0,30 ή - αφού συνολικά ξεπερνά το 50% της κάτοψης - τον 0,50 (αποθήκης);

Γενικά ποιόν συντελεστή μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε όταν η «σοφίτα» ξεπερνά το 50% της κάτοψης του υποκειμένου-συνδεδεμένου διαμερίσματος. Παύει να χαρακτηρίζεται ως σοφίτα και δεν ισχύει καθόλου ο μειωτικός συντελεστής ή για το τμήμα μέχρι το 50% εφαρμόζεται ο μειωτικός 0,30 και για το υπερβάλλον ο 1 ή ο 0,50 (αν είναι αποθήκη);

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, το δικαίωμα υψούν (αέρινη στήλη) είναι εμπράγματο δικαίωμα το οποίο περιγράφεται στη σύσταση και διανέμεται. Ο έχων το δικαίωμα υψούν, σε καμία περίπτωση δεν έχει το δικαίωμα επί της στέγης ή του δώματος. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση είτε του δώματος είτε του χώρου κάτω από στην στέγη. (Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 731 (ii), 748, 1064)

Ο ν.4495/2017 στις παρ. 5, 6, 7 του άρθρου 98 αναφέρει ότι:

«5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Εφόσον η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Θα απαιτηθεί επιπλέον για την υπαγωγή υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη που θα αναφέρει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από το χρόνο ανέγερσης της όλης οικοδομής.

Επειδή όμως, κατά τη γνώμη μας, δεν συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 5, ο ιδιοκτήτης δεν έχει το δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Για το ζήτημα αυτό καλό είναι να συμβουλευτείτε και τον συμβολαιογράφο.

Τέλος, η εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή 0,30 της παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 γίνεται εφόσον η σοφίτα δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο (όπως στην περίπτωση σας όπου η πρόσβαση γίνεται από εσωτερική σκάλα από το διαμέρισμα του υποκείμενου ορόφου) και πληροί αποκλειστικά τον ορισμό της παρ. 81 του άρθρου 2 του ΝΟΚ (ανεξαρτήτως μεγέθους και μέσου ελεύθερου ύψους). Άρα θα γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,30 για την επιφάνεια που είναι προσβάσιμη (ανεξαρτήτως εάν υπερβαίνει το 50% του εμβαδού της κάτοψης του υποκείμενου διαμερίσματος) και ο υπόλοιπος μη προσβάσιμος χώρος θα υπολογιστεί με αναλυτικό λόγω της υπερύψωσης της στέγης.