

1971. Σε κτίριο οικίας με ΟΑ του 2000, το οποίο είναι εν μέρει ημιτελές και εντάχθηκε στον 4495 έγινε τακτοποίηση με υπέρβαση δόμησης μεγαλύτερη του 200%. Για το εν λόγω ακίνητο θα εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης. Με δεδομένο ότι θα γίνει και μελέτη στατικής επάρκειας (στα πλαίσια του 4495) και μπορεί να απαιτηθεί και ενίσχυση, μπορεί στην άδεια αποπεράτωσης να προστεθεί φυτεμένο δώμα και για την δημιουργία χώρου κύριας και αποκλειστικής χρήσης; Ή λόγω του 200% δεν είναι εφικτό αυτό;

Λογικά αναφέρεστε στην παρ. 2-α του άρθρου 19 του Ν.Ο.Κ. όπου αναφέρει ότι:

«Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερέο επιτρέπονται :

α) Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τμ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τμ. χώρου ανά πέντε (5) τμ. φύτευσης.»

Η παραπάνω κατασκευή αποτελεί προσθήκη καθ' ύψος και επομένως έχουν εφαρμογή τα αναφερόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ. Η δήλωση τακτοποίησης, εφόσον η υπέρβαση δόμησης είναι μεγαλύτερη του 200% και η παλαιότητα μετά το έτος 2000, εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Αυτό συνεπάγεται ότι το κτίριο δεν θεωρείται νομίμως υφιστάμενο (σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ.) και δεν είναι δυνατή η οποιαδήποτε προσθήκη καθ' ύψος. Επομένως δεν δύναται να κατασκευαστεί ο χώρος αυτός.

Αντιθέτως, η κατασκευή φυτεμένου δώματος είναι δυνατή αφού εντάσσεται στις εργασίες Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (Αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461 – ΦΕΚ-4520/Β/16-10-2018 – Άρθρο 2 παρ. ιη) οι οποίες επιτρέπεται να εκτελούνται σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων που έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο τακτοποίησης (άρθρο 1 – παρ. 2β της παραπάνω απόφασης).

1972. Εξ ολοκλήρου αυθαίρετο κτήριο σε ρυμοτομούμενο τμήμα οικοπέδου βρίσκεται σε περιοχή όπου δεν έχει συνταχθεί ακόμα η Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης. Στο οικόπεδο υφίστανται κι άλλα κτήρια με Οικοδομική Άδεια. Ποιοι από τους συντελεστές υπέρβασεων θα χρησιμοποιηθούν για τον προσδιορισμό του προστίμου του ρυμοτομούμενου κτηρίου;

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 : *«Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί η όχι η σχετική πράξη εφαρμογής».*

Συνεπώς θα επιλέξετε ΝΑΙ στο πεδίο «εντός σχεδίου-οικισμού» εφόσον έχει εγκριθεί η Πολεοδομική Μελέτη.

Η Πράξη Εφαρμογής είναι η διοικητική ενέργεια με την οποία γίνεται η εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης και όλες οι ιδιοκτησίες καθίστανται άρτιες και οικοδομήσιμες. Με τη Πράξη Εφαρμογής καθορίζονται:

- i. τα τμήματα γης που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης
- ii. τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά
- iii. η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα εκπεφρασμένη σε τ.μ.

Λογικά λοιπόν και παρότι δεν έχει δοθεί συγκεκριμένη οδηγία από το ΥΠΕΚΑ, το μόνο που μπορεί να γίνει είναι να θεωρήσετε το οικόπεδο όπως υφίσταται (δεν μπορείτε να κάνετε και κάτι άλλο) και με βάση αυτή την θεώρηση να υπολογιστούν οι αντίστοιχοι συντελεστές υπέρβασης. Καλό θα ήταν να γίνει και σχετική επισήμανση στα σχόλια της δήλωσης. (Δείτε και Ε/Α 437)

1973. Αυθαίρετη τσιμεντένια κλειστή δεξαμενή νερού μπορεί να υπαχθεί στην κατ. 3;

Η διατύπωση της περίπτωσης (ζζ) της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 είναι ακριβώς η ίδια με αυτή της περίπτωσης (η) της Κατηγορίας 3 του ν.4178/2013. Άρα, θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή η διευκρίνιση της Εγκυκλίου 3/01.10.13 όπου αναφέρει ότι «Ως δεξαμενές νερού θεωρούνται οι δεξαμενές συλλογής ομβρίων υδάτων και δεν περιλαμβάνονται οι πισίνες» (εδάφιο 30), καθώς και αυτή της Εγκυκλίου 4/03.12.13 όπου αναφέρει ότι «Στην έννοια των δεξαμενών νερού συμπεριλαμβάνονται και υπέργειες κλειστές δεξαμενές επεξεργασίας πόσιμου νερού» (εδάφιο 13).

Επομένως, εάν η δεξαμενή νερού είναι υπόγεια μπορεί να ενταχθεί στην Κατηγορία 3. Εάν είναι υπέργεια θα ενταχθεί στην Κατηγορία 3 εφόσον χρησιμοποιείται για αποθήκευση ή επεξεργασία πόσιμου νερού. Διαφορετικά θεωρούμε ότι πρέπει να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1974. Αυθαίρετο υπόγειο με βοηθητική χρήση εκτός νομίμου περιγράμματος θα συνυπολογισθεί με άλλες αυθαίρετες κατασκευές κύριας χρήσης για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης δόμησης / κάλυψης;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α μας, η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η διατύπωση του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 του ν.4178/2013: «Μετά την επιλογή της κατηγορίας, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από την σύγκριση των αυθαίρετων 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 προσauξάνουν 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 προσauξάνουν τον συντελεστή δόμησης προς τα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν σήμερα στην περιοχή. Άρα, δεν θα συνυπολογιστεί το αυθαίρετο υπόγειο με βοηθητική χρήση εκτός νομίμου περιγράμματος. Το ποσοστό υπέρβασης που θα υπολογιστεί σύμφωνα με τα παραπάνω θα επιλεγεί και στο Φ.Κ. που θα δηλωθεί το υπόγειο παρόλο που το εμβαδόν του δεν προσμετράται για την εύρεση των ποσοστών. (Δείτε Ε/Α 1618, 1705, **1892**, 1922)

Σχετικά με τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 δείτε την Ε/Α 1735. Επειδή το υπόγειο είναι εκτός περιγράμματος κτιρίου θα πρέπει να προσμετρηθεί το εμβαδόν του για τον έλεγχο.

1975. Σε περίπτωση που μόνο ένας εκ των συνιδιοκτητών επιθυμεί την υπαγωγή αυθαίρετου, πώς θα δηλωθεί στο σύστημα έτσι ώστε να καταβάλλει μόνο το ποσοστό του προστίμου που του αναλογεί;

Αρχικά να ξεκαθαρίσουμε ότι ο αιτών θα πρέπει να πληρώσει όλο το ποσό του προστίμου και όχι μόνο το ποσοστό που του αναλογεί. Διατηρεί βέβαια τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκύριων. Μπορεί δηλαδή να στραφεί με αγωγή κατά των άλλων συγκύριων ώστε να απαιτήσει να πληρώσουν τα ποσά που τους αναλογούν σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.

Έπειτα, ελέγξτε εάν η διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, όπως έχει τροποποιηθεί με το ν.4546/2018, αφορά την περίπτωσή σας. Αναφέρεται σε συγκύριους εξ αδιαίρετου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας. Δηλαδή σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να υποβάλλει αίτηση και ένας εκ των συνιδιοκτητών ανεξαρτήτως του ποσοστού ιδιοκτησίας που κατέχει. Ομοίως και σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως.

Σε αυτή την περίπτωση, στην καρτέλα «Ιδιοκτήτες/Αιτούντες» του ηλεκτρονικού συστήματος αναγράφονται όλοι οι συνιδιοκτήτες και στο πεδίο αιτών επιλέγεται ναί ή όχι ανάλογα με το αν το πρόσωπο συναινεί ή όχι στην υπαγωγή. Δείτε και Ε/Α 1686, 1694, 1727.

1976. Οικόπεδο το οποίο το τέμνει το όριο οικισμού, έχει μέσα δύο κτίρια. Για το κτίριο Α έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1974 στο οποίο έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση, το οποίο βρίσκεται ΕΝΤΟΣ ορίου οικισμού. Σε απόσταση από αυτό έχει κατασκευαστεί αυθαίρετα δεύτερο κτίριο (κτίριο Β) το οποίο όμως βρίσκεται στο τμήμα του οικοπέδου που είναι ΕΚΤΟΣ ορίου οικισμού. Και τα δύο κτίρια είναι του ίδιου ιδιοκτήτη. Η απορία μου είναι αν θα πρέπει να γίνει μία δήλωση (ένα οικόπεδο, ένας ιδιοκτήτης) αλλά πως θα διαχωρίσω το εντός από το εκτός, ή αν θα πρέπει να γίνουν δύο δηλώσεις, μία για το κτίριο Α εντός ορίου και μία για το κτίριο Β εκτός ορίου;

Η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η Ε/Α 18 του [helpdesk](#) για το ν.4178/2013:

«18. Τι εφαρμόζεται στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού;

Στην περίπτωση αυτή σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαίρετων κατασκευών.»

1977. Θα ήθελα την απάντησή σας για το εάν η ημερομηνία της αρχικής ηλεκτροδότησης ενός διαμερίσματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί σαν αποδεικτικό παλαιότητας αυθαίρετης κατασκευής στις παρακάτω περιπτώσεις, όπου η αεροφωτογραφία δεν μπορεί να απεικονίσει τις αυθαίρετες κατασκευές:

- 1) Κλείσιμο ανοιχτού Η/Χ και μετατροπή του σε κατοικία
- 2) Κλείσιμο εξώστη και μετατροπή του σε κατοικία
- 3) Μετατροπή υπογείου σε κατοικία, όταν το υπόγειο δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο και συνδέεται με εσωτερική σκάλα με το υπερκείμενο (άνωθεν) διαμέρισμα
- 4) Μετατροπή υπογείου σε κατοικία, όταν το υπόγειο αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, δεν συνδέεται με εσωτερική σκάλα με το υπερκείμενο διαμέρισμα και έχει δική του ξεχωριστή είσοδο. Σε αυτήν την περίπτωση ο αριθμός ηλεκτροδότησης είναι αυτός του υπερκείμενου διαμερίσματος;
- 5) Μετατροπή του χώρου κάτω από υπάρχουσα στην άδεια στέγη σε κατοικία, όταν δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο και συνδέεται με εσωτερική σκάλα με το υποκείμενο (κάτωθεν) διαμέρισμα.
- 6) Μετατροπή του χώρου κάτω από υπάρχουσα στην άδεια στέγη σε κατοικία, όταν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, δεν συνδέεται με εσωτερική σκάλα με το υποκείμενο (κάτωθεν) οροφωδιαμέρισμα και έχει δική του ξεχωριστή είσοδο από το κλιμακοστάσιο της πολυκατοικίας. Σε αυτήν την περίπτωση ο αριθμός ηλεκτροδότησης είναι αυτός του υποκείμενου οροφωδιαμερίσματος.

1) Εφόσον στην βεβαίωση της αρχικής ηλεκτροδότησης του διαμερίσματος από τη ΔΕΗ εμφανίζεται και το εμβαδόν του ανοιχτού Η/Χ που έχει μετατραπεί σε κατοικία, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας. Διαφορετικά έχει εφαρμογή η διευκρίνιση της Εγκυκλίου 3/01.10.-13 – εδάφιο 26 και ως χρόνος λαμβάνεται η 01.01.2004.

2) Εφόσον στην βεβαίωση της αρχικής ηλεκτροδότησης του διαμερίσματος από τη ΔΕΗ εμφανίζεται και το εμβαδόν του εξώστη που έχει μετατραπεί σε κατοικία, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας.

3) Εφόσον στην βεβαίωση της αρχικής ηλεκτροδότησης του υπερκείμενου διαμερίσματος από τη ΔΕΗ εμφανίζεται και το εμβαδόν του υπογείου που έχει μετατραπεί σε κατοικία, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας. Διαφορετικά μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, σύμφωνα με την παρ. 1 περίπτωση γ του άρθρου 87 του ν.4495/2017, ως χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια.

4) Σε αυτή την περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης άλλου διαμερίσματος. Αλλά μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, σύμφωνα με την παρ. 1 περίπτωση γ του άρθρου 87 του ν.4495/2017, ως χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια.

5) Εφόσον στην βεβαίωση της αρχικής ηλεκτροδότησης του υποκείμενου διαμερίσματος από τη ΔΕΗ εμφανίζεται και το εμβαδόν του χώρου κάτω από τη στέγη που έχει μετατραπεί σε κατοικία, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας.

6) Σε αυτή την περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης άλλου διαμερίσματος. Μόνο με αεροφωτογραφία ή δημόσιο έγγραφο αποδεικνύεται η μετατροπή του χώρου της στέγης σε κατοικία εφόσον αποτελεί ανεξάρτητο χώρο.

1978. Στο ν.4178/13 υπήρχε πρόβλεψη σύμφωνα με το άρθρο 23, παρ. 17α να διατηρήσει την χρήση "κατοικία" αυθαίρετη κατασκευή, σε περιοχή όπου δεν επιτρέπεται η εν λόγω χρήση για 10 χρόνια κατά παρέκκλιση του γενικού κανόνα του προηγούμενου νόμου.

Στον ν.4495/17 υπάρχει η ίδια διάταξη ή έχει αφαιρεθεί?

Η συγκεκριμένη διάταξη έχει αφαιρεθεί στο ν.4495/2017.

1979. Διώροφη κατοικία σε χωριό είναι υφιστάμενη προ 1955 με επιφάνεια $60 \times 2 = 120 \mu^2$ ενώ το 1992 έγινε επέκταση κουζίνας με οπλισμένο σκυρόδεμα $15 \mu^2$.

1) αρχικά σκέφτομαι να κάνω τακτοποίηση της επέκτασης δηλώνοντας ότι υπάρχει οικοδομική άδεια (για το νομίμως υφιστάμενο προ 1955) και μετά να ζητήσω νόμιμο περίγραμμα για την κατοικία προ 1955. Όμορες ΥΔΟΜ της περιοχής απάντησαν: (α) ότι ισχύει η διαδικασία όπως παραπάνω περιγράψω και (β) ότι έχει καταργηθεί η διαδικασία ορισμού νομίμου περιγράμματος προ 1955 και άρα πρέπει να δηλώσω στην κατηγορία 1 (προ 1975) και την διώροφη κατοικία... η δεύτερη λύση έχει λιγότερη γραφειοκρατία...

2) η επέκταση των $15 \mu^2$ είναι κατηγορία 5 εφόσον πραγματικά ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια... αλλιώς τι θεωρείται ότι πρέπει να συγκρίνω με τα επιτρεπόμενα; Όλες τις επιφάνειες ($60+60+15=135 \mu^2$) ή μόνο την επέκταση των $15 \mu^2$; Διότι αναλόγως προκύπτει διαφορετική κατηγορία 4 ή 5 και διαφορετικός συντελεστής υπέρβασης δόμησης – κάλυψης.

3) η επέκταση των $15 \mu^2$ εφόσον είναι $< 25 \mu^2$ θεωρείται ότι απαλλάσσεται της στατικής επάρκειας με δεδομένο ότι υπάρχει η νομίμως υφιστάμενη κατοικία προ 1955 ή πρέπει να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας για όλα;

Η έννοια του νομίμου περιγράμματος κτιρίου προϋφιστάμενου του Β.Δ/τος / 9-8-1955 εισήχθη στην Πολεοδομική Νομοθεσία με την [Εγκύκλιο 85195/55/2000 \(Εγκ-55/2000\)](#). Η υπόψη εγκύκλιος παρείχε οδηγίες για την εφαρμογή του Ν.2831/2000 (Τροποποίηση των διατάξεων του Ν.1577/85 -Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός- και άλλες πολεοδομικές διατάξεις, ΦΕΚ-140/Α/13-6-00).

Στο τροποποιημένο (μετά την εφαρμογή του Ν.2831/2000) άρθρο 23 του Ν.1577/85 και συγκεκριμένα στην παρ. 1.α αυτού, δινόταν ο ορισμός του κτιρίου ή τμήματος αυτού που θεωρείτο νομίμως υφιστάμενο: «α. Αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και σύμφωνα με τους όρους αυτή ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση σύμφωνα με τις διατάξεις του ΑΝ-410/68 ή αν έχει χορηγηθεί γι' αυτό νόμιμη άδεια ή νόμιμη αναθεώρηση άδειας κατά τις διατάξεις είτε της παρ. 5 του Αρθ-16 του ν.1337/83, είτε της παρ.3 του Αρθ-22, ή αν έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τις διατάξεις του Ν-1337/83, όπως εκάστοτε ισχύει ή αν έχει ανεγερθεί πριν από την ισχύ του ΒΑ/9-8-55.

Στις δυο τελευταίες περιπτώσεις θεωρείται νομίμως υφιστάμενο μόνο το τμήμα του κτιρίου που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, αν αυτές είναι ευνοϊκότερες.»

Σύμφωνα με την Εγκ-55/2000 «Στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια, στα οποία εφαρμόζεται το "νόμιμο περίγραμμα", κατά την προσθήκη περιλαμβάνονται και αυτά που έχουν εξαιρεθεί με τις διατάξεις του Ν-1337/83 και αυτά που έχουν ανεγερθεί πριν από το ΓΟΚ/55 (χωρίς να απαιτείται σχετική οικοδομική άδεια), μόνο όμως για το τμήμα τους, που δεν αντίκειται στις κατά τον χρόνο κατασκευής τους ή τις σημερινές διατάξεις.

Σε κάθε άλλη περίπτωση, όπως πχ στη χορήγηση βεβαιώσεων για άδεια λειτουργίας απαιτείται, ως δικαιολογητικό, απόφαση Προϊσταμένου, η οποία θα συνοδεύεται από τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης με σχηματική τομή. Με τη διοικητική αυτή πράξη, που αντικαθιστά την πράξη έγκρισης οικοδομικών εργασιών πιστοποιείται το νόμιμο περίγραμμα.»

Με την έναρξη ισχύος του ν.4178/2013 και συγκεκριμένα με την παρ. 14 του άρθρου 25 αυτού (αλλά και την διευκρινιστική Εγκύκλιο 3/2013) η αρμοδιότητα χορήγησης βεβαιώσεων χώρου κύριας χρήσης (πχ βεβαιώσεις για άδεια λειτουργίας) περιήλθε στους ιδιώτες μηχανικούς. Η ίδια διάταξη υπάρχει και στην παρ. 8 του άρθρου 107 του ν.4495/2017.

Ως εκ τούτου, μετά και την εφαρμογή του Ν.4067/2012 – ΝΟΚ – και συγκεκριμένα την παρ. 1.δ. του άρθ. 23 αυτού (όπως ισχύει σήμερα), σύμφωνα με την οποία «Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο 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.», τα ως άνω κτίρια θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα στο σύνολό τους.

Σε περίπτωση έκδοσης άδεια δόμησης προσθήκης καθ' ύψος, το νόμιμο περίγραμμα υφιστάμενων κτιρίων της παραπάνω περίπτωσης «πιστοποιείται» από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. κατά τη φάση ελέγχου του Διαγράμματος Δόμησης. Για αυτό το λόγο δεν εκδίδονται πλέον αυτοτελείς διοικητικές πράξεις πιστοποίησης νομίμου περιγράμματος κτιρίου προϋφιστάμενου του Β.Δ/τος /9-8-1955 (Στην πράξη, όπως και αναφέρετε στο ερώτημά σας, ορισμένες Υ.ΔΟΜ. εκδίδουν και άλλες όχι).

Επιπλέον, η διευκρινιστική Εγκύκλιο 4/2013 στο εδάφιο 1 αναφέρει ότι «Κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνία ισχύος του από 09.08.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1.δ του άρθρου 23 του ν.4067/2012. Ο χρόνος ανέγερσής του συνήθως τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής του και δεν απαιτείται η υποβολή σχετικών αποδεικτικών στοιχείων, προκειμένου να υπαχθούν στο ν.4178/2013 μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου».

Άρα: 1) Εφόσον η διώροφη κατοικία είναι αποδεδειγμένα προ του 55, τα 120 τ.μ. θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα και δεν χρειάζεται να δηλωθούν στο ν.4495/2017 ως Κατηγορία 1. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α, λόγω της ύπαρξης κτιρίου προ του 55, θα επιλεγεί το ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2) Αυθαίρετα θεωρούνται μόνο τα 15 τ.μ. της επέκτασης της κουζίνας. Άρα, για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης, ο αριθμητής θα ισούται με 15.

3) Όπως έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 1814, η γνώμη μας είναι ότι το άρθρο 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – ΦΕΚ 1643/Β/11-05-2018 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, αναφέρεται σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Άρα ένα κτίριο προ του 55 χωρίς οικοδομική άδεια, παρόλο που θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο, δεν εμπίπτει στην παραπάνω εξαίρεση εφόσον έχουν συντελεστεί σε αυτό αυθαίρετες προσθήκες ή τροποποιήσεις ή αλλαγές χρήσεις μεταγενέστερες από την 1.1.1983.

Εάν η αυθαίρετη επέκταση των 15 τ.μ. είναι στατικά ανεξάρτητη κατασκευή θα γίνει μελέτη στατική επάρκειας μόνο για αυτήν. Εάν υπάρχει στατική εξάρτηση θα πρέπει η μελέτη στατικής επάρκειας να εκπονηθεί με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής.

1980. Η παράγραφος ιδιδ) της κατηγορίας 3 (άρθρο 96) που αφορά μετατόπιση κτιρίου σε νέα σύννομη θέση, έχει σαν απαραίτητη προϋπόθεση να παραμένει ίδιο το περίγραμμα κάλυψης της ο.α.? Τοπική υδομ δεν το δέχεται σε κτίριο που έχει προστεθεί νέος ανοιχτός ΗΧ κατεπέκταση (προς τακτοποίηση) και έχει μετατοπιστεί το όλο κτίσμα σε νέα σύννομη θέση, με τη λογική ότι άλλαξε το περίγραμμα κάλυψης της ο.α. και επομένως δε μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου ιδιδ) της κατηγορίας 3.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 και λόγω όμοιων διατάξεων με το ν.4178/13, η περίπτωση (ιδιδ) 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 θέση 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 αυθαίρετου στην Κατηγορία 3.

Συμφωνούμε με την άποψη της ΥΔΟΜ, διότι στην περίπτωσή σας, λόγω της προσθήκης του αυθαίρετου Η/Χ, το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια. Εάν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης ελέγξτε την δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης. Δείτε σχετικά και Ε/Α 1762, 1817, 1845, 1903 (8), 1960

1981. Σε περίπτωση που σε ένα εκτός σχεδίου τεμάχιο δεν υπάρχει οικοδομική άδεια επιλέγουμε ΟΧΙ άδεια στο σύστημα αυθαιρέτων και εν συνεχεία πρέπει να επιλεγεί ο βαθμός υπέρβασης δόμησης, δηλαδή κάτω από 100 τμ, πάνω από 100 τμ κτλ. Η ερώτησή μου είναι αν ισχύει σε αυτήν την περίπτωση η κατεύθυνση του Παραρτήματος που λέει ότι στον συντελεστή δόμησης θα προστεθούν μόνο οι αυθαίρετοι χώροι κύριας χρήσης. Αν για παράδειγμα έχω στο τεμάχιο αυθαίρετα κτίσματα με χρήση κατοικία εμβαδού Ε = 80 τμ και υπάρχουν αυθαίρετες αποθήκες - βοηθητικοί χώροι των κτισμάτων κατοικίας - εμβαδού Ε = 30 τμ. Θα επιλέξω ΟΧΙ άδεια με υπέρβαση δόμησης έως 100 τμ ή θα αθροίσω συνολικά την επιφάνεια των αυθαιρέτων και θα επιλέξω υπέρβαση δόμησης 100 - 200 τμ?

Η γνώμη μας είναι ότι για την παραπάνω επιλογή, θα πρέπει να προσμετρηθεί το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών, είτε κύριας χρήσης είτε βοηθητικής, όπου ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου γίνεται δηλώνοντας στο Φ.Κ. επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα. Π.χ. η επιφάνεια ενός αυθαίρετου ημιπαιθριού χώρου ή ενός στεγάστρου δεν θα ληφθεί υπόψη καθότι υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Άρα για το παράδειγμα του ερωτήματός σας θα επιλεγεί «Υπέρβαση δόμησης 100-200 τ.μ.»

1982. Έχω μια διαφωνία σχετικά με κάποια απ' τις απαντήσεις σας και συγκεκριμένα την 1970. Γράφετε ότι "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.". Αυτό είναι μεν σωστό, αλλά σας οδηγεί στο (κατά την άποψή μου) λάθος συμπέρασμα ότι χρειάζεται για την κατασκευή επ' αυτού τροποποίηση της σύστασης.

Αν έχει γίνει μια κατασκευή στο δώμα και υπάρχει δικαίωμα υψούν, αυτό που πρέπει να εξετάσουμε πρωτίστως είναι το σχέδιο του προβλεπόμενου ορόφου από την σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Αν λοιπόν η αυθαίρετη κατασκευή έχει γίνει εντός του προβλεπόμενου χώρου για την υπό ανέγερση ιδιοκτησία (κι όχι σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους), τότε δεν απαιτείται ούτε συγκατάθεση απ' τους άλλους ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας ούτε τροποποίηση της σύστασης. Γίνεται κανονικά και η τακτοποίηση και η όποια συμβολαιογραφική πράξη χρειαστεί (πχ πώληση).

Εξάλλου σκεφτείτε το και διαφορετικά, βάσει και αυτού που γράφετε (ότι δεν είναι δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης). Στην ουσία με την απάντησή σας είναι σαν να λέτε ότι σε ένα χώρο αποκλειστικής χρήσης (χώρο δηλαδή που δεν έχουμε καν χιλιοστά ιδιοκτησίας) μπορούμε να τακτοποιήσουμε χωρίς συναίνεση ένα αυθαίρετο και μπορούμε και να κάνουμε και συμβολαιογραφική πράξη, ενώ σε ένα χώρο που ουσιαστικά έχουμε χιλιοστά ιδιοκτησίας δεν μπορούμε!

Τα παραπάνω δεν είναι απλά προσωπική άποψη, αλλά και... συμβολαιογραφική.

Η προτελευταία παράγραφος της Ε/Α 1970, στην οποία εκφράζουμε την γνώμη μας περί απαίτησης για τροποποίηση της σύστασης, βασίστηκε:

- Στην [Εγκύκλιο-35/17-07-2012](#) του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών. Συγκεκριμένα στο τέλος (3^η σελίδα – περίπτωση Δ) αναφέρεται το τι πρέπει να αναγραφεί κατά την τροποποίηση της σύστασης:
«Δ) Στο δικαίωμα υψούν μελλοντικού ορόφου, το οποίο είχε χιλιοστά και η ανέγερσή του έγινε αυθαίρετα: Το δικαίωμα υψούν του Β' μελλοντικού ορόφου, στο οποίο αναγέρθηκε αυθαίρετο κτίσμα 100 τ.μ. σύμφωνα με την ολοκληρωμένη υπαγωγή , με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο ... %»
- Στην Απόφαση-264/2010 του Αρείου Πάγου και το [άρθρο \(Ο κοινόκτητος και κοινόχρηστος χαρακτήρας της ταράτσας – δώματος και το δικαίωμα υψούν \(δικαίωμα επεκτάσεως καθ' ύψος της οικοδόμησης\)](#) όπου μεταξύ άλλων αναφέρεται:

«Συνεπώς, ο ανοιχτός χώρος της ταράτσας-δώματος δε μπορεί να αποτελέσει ανεξάρτητη, αυτοτελή, διηρημένη οριζόντια ιδιοκτησία, ακόμη και αν το επιθυμούν οι συνιδιοκτήτες. Οι νόμιμες επιλογές που έχουν είναι αφενός η συμφωνία των οροφοκτητών περί παραχώρησης της αποκλειστικής χρήσης της ταράτσας-δώματος σε κάποιον από τους συνιδιοκτήτες (συμφωνία που έχει χαρακτήρα δουλείας, βλ. και ΕφΘεσ 1668/2003, ΜΠρΘεσ 32966/2001, ΑΠ 127/2001), με την οποία όμως δεν αποκτάται ούτε κυριότητα ούτε δικαίωμα ανέγερσης στην ταράτσα, και αφετέρου να υπάρξει πρόβλεψη για μελλοντικό όροφο επί της κοινόχρηστης καταρχήν ταράτσας (δικαίωμα υψούν – δικαίωμα επεκτάσεως καθ' ύψος της οικοδομής).

Στην τελευταία επιλογή σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 1 του ν. 3741/29, επί οικοδομής που έχει υπαχθεί στο καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας, το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής με την προσθήκη νέου ορόφου επί του δώματος («ταράτσας») ανήκει, κατ' αρχήν, από κοινού σε όλους τους συνιδιοκτήτες του εδάφους, εκτός αν με κοινή συμφωνία (μεταγεγραμμένη συστατική της οροφοκτησίας συμβολαιογραφική πράξη) παραχωρηθεί σε ένα μόνον από αυτούς. Το δικαίωμα αυτό της καθ' ύψος επέκτασης της οικοδομής δεν είναι δικαίωμα κυριότητας αλλά δικαίωμα εξουσίας όλων των συνιδιοκτητών, το οποίο πηγάζει από το δικαίωμα συγκυριότητας αυτών επί του οικοπέδου και της υφισταμένης επ' αυτού οικοδομής και επομένως, εωσότου κατασκευαστεί ο νέος όροφος, ανήκει κατά κυριότητα και χρήση σε όλους από κοινού τους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων. Μετά την ανέγερση του, ο νέος όροφος περιέρχεται, κατ' αποκλειστική κυριότητα, στον δικαιούχο της επεκτάσεως και με το ανάλογο ποσοστό αναγκαίας συγκυριότητας επί του εδάφους και των λοιπών κοινών μερών της οικοδομής. Η άσκηση του δικαιώματος επεκτάσεως προϋποθέτει την τήρηση των σχετικών διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας.»

Σε κάθε περίπτωση το παραπάνω είναι πρωτίστως νομικό ζήτημα. Και εφόσον υπάρχει διαφορετική άποψη από τον συμβολαιογράφο (που είναι ο καθόλα αρμόδιος) μπορείτε να ενεργήσετε σύμφωνα με την καθοδήγησή του.