

**1983. Σε μονοκατοικία βάσει αδειάς προβλέπεται στέγη 1.5 μ. ύψους εδραζόμενη σε ανεστραμμένη δοκό ύψους 0.45 μ. Δημιουργήθηκε πρόσβαση αποκλειστικά μέσω του υποκείμενου ορόφου και ταυτόχρονη υπερύψωση της στέγης, περιμετρικά, με τοιχοποιία επιπλέον 0.55 μ. Το μέσο ελεύθερο ύψος παραμένει κάτω από 2 μ με τον κορφιά πλέον στα 2.5 από την πλάκα οροφής του κάτω ορόφου. Ρυθμίζεται σαν κύριος χώρος ή με μειωτικό συντελεστή 0.30; Η υπέρβαση ύψους πόση είναι; (Πριν την ανύψωση τα ύψη ήταν τα μέγιστα επιτρεπόμενα)**

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), για να θεωρηθεί ένας χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ.), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Λόγω της αυθαίρετης κατασκευής της περιμετρικής τοιχοποιίας, λαμβάνοντας υπόψη και τους ορισμούς των παρ. 80 και 91 του άρθρου 2 του ΝΟΚ., θεωρούμε ότι δεν πληρείται ο ορισμός της σοφίτας και επομένως δεν δύναται να έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής. Άρα η επιφάνεια θα εισαχθεί στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» του ΦΚ.

Σχετικά με το ύψος διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις (με βάση και το γεγονός ότι πριν την ανύψωση τα ύψη ήταν τα μέγιστα επιτρεπόμενα):

- Για την επιφάνεια της σοφίτας όπου το ύψος της δεν ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης) ο υπολογισμός του προστίμου λόγω της υπέρβασης ύψους της οικοδομικής άδειας θα γίνει σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 (δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό) με βάση το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100.
- Για την επιφάνεια της σοφίτας όπου το ύψος της ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης) ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με χρέωση ΥΥ στο αντίστοιχο ΦΚ. Η υπέρβαση ύψους με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας είναι  $2.50-1.50=1.00$  μέτρο. Άρα η εύρεση του ποσοστού υπέρβασης θα προκύψει από την πράξη  $1.00 /$  (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης στην περιοχή).

**1984. Σε περίπτωση βεβαιωμένης απώλειας της Οικοδομικής Άδειας η οποία είχε εκδοθεί όσο το ακίνητο βρισκόταν εκτός σχεδίου, ενώ τώρα πια έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης, στο Τοπογραφικό Διάγραμμα θα εμφανισθούν τα όρια του ακινήτου πριν τη ρυμοτόμηση και με τους ισχύοντες όρους δόμησης την εποχή έκδοσης της Ο.Α.;**

Υποθέτουμε ότι αναφέρεστε στο εδάφιο γγ της παρ. στ του άρθρου 99, το οποίο αναφέρει ότι:

*«αν έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας, εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και, προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου, είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια πριν από τις 28.7.2011 η οποία έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης, πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος, κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων, υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Θεωρείται ως κάτοψη, για την εφαρμογή της παρούσας, το σχέδιο κάτοψης το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος. Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης»*

Άρα, το τοπογραφικό διάγραμμα θα πρέπει να απεικονίζει τα όρια του ακινήτου πριν τη ρυμοτόμηση, τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας καθώς και την τωρινή κατάσταση, διότι ο υπολογισμός του προστίμου των αυθαίρετων κατασκευών γίνεται με βάση τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.

**1985. Σχετικά με την απάντηση που δώσατε σε ερώτημά μου, κατά την προσωπική μου άποψη οι αυθαίρετες κατασκευές σε ρυμοτομούμενα τμήματα, όπου δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση, είναι εφικτή με τη διαφορά όμως ότι για τον προσδιορισμό των συντελεστών υπερβάσεων θα πρέπει να ληφθεί υπόψη το εναπομείναν τμήμα του οικοπέδου εντός του Οικοδομικού Τετραγώνου εφόσον έχει τις προϋποθέσεις Αρτιότητας για να καταστεί Οικοδομήσιμο μετά την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης και την πλήρη διάνοιξη των εγκεκριμένων οδών. Με τους συντελεστές υπερβάσεων Δόμησης και Κάλυψης, ίσως και Προκηπίου θα επιβαρυνθούν οι ρυμοτομούμενες αυθαίρετες κατασκευές.**

Από την στιγμή που δεν υπάρχουν συγκεκριμένες οδηγίες από το Υπουργείο, δεν μπορούμε να διαφωνήσουμε με την προσέγγισή σας, ειδικά από την στιγμή που είναι «δυσμενέστερη» ως προς τον υπολογισμό του προστίμου σε σύγκριση με αυτή που εκφράσαμε εμείς.

Με την θεσπισθείσα ρύθμιση του άρθρου 89 παρ. 2<sup>α</sup> του ν.4495/2017, ο νομοθέτης παρέχει δυνατότητα, στον ιδιοκτήτη ρυμοτομούμενου ακινήτου που έχει αυθαίρετες κατασκευές να υπάγει αυτό στις ρυθμίσεις του ως άνω νόμου για κάθε συνέπεια (όπως π.χ. αναστολή κυρώσεων) που προβλέπεται ρητά στον νόμο, ορίζοντας βεβαίως ρητά ότι τυχόν υπαγωγή ρυμοτομούμενου τμήματος αυθαιρέτου στις ως άνω ρυθμίσεις δεν επηρεάζει το κύρος και τη διαδικασία απαλλοτριώσεως και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Η άποψή μας (στις Ε/Α 437 και 1972) για την θεώρηση του οικοπέδου όπως υφίσταται και τον υπολογισμό των αντίστοιχων συντελεστών υπέρβασης, στηρίζεται στα παρακάτω:

- Η πράξη εφαρμογής προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους και μπορεί, για να γίνει δυνατή η διάθεση της εισφοράς γης για τους σκοπούς του νόμου, να επιφέρει σημαντικές διαρρυθμίσεις στα τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης, καθώς και σε κάθε ιδιοκτησία γενικά, όπως μετακινήσεις, τακτοποιήσεις, προσκυρώσεις, ανταλλαγές καθώς και αλλαγές της μορφής των ιδιοκτησιών.
- Η πράξη εφαρμογής, μέχρι την κύρωσή της, καθώς και τα συνημμένα κτηματολογικά διαγράμματα και ο πίνακας στερούνται εκτελεστότητας και προσβάλλονται απαραδέκτως με αίτηση ακύρωσης. Μετά την κύρωσή και με τη μεταγραφή της επέρχονται όλες οι αναφερόμενες σε αυτήν μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από εκείνες για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι κατά τις κείμενες διατάξεις διαδικασίες.
- Σύμφωνα με το εδάφιο 33 της Εγκυκλίου 4/03.12.13 (όμοιες διατάξεις με άρθρο 100 παρ. 2 του ν.4495/2017):  
*«α) Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων (τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου).*  
*Σκοπός της διάταξης είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να 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.»*
- Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017: *«Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί ή όχι η σχετική πράξη εφαρμογής».*

Τέλος, θεωρούμε ότι δεν θα πρέπει να συγγέουμε το τι προβλέπουν οι κείμενες διατάξεις για την δυνατότητα έκδοσης άδειας δόμησης σε αντίστοιχες περιπτώσεις, με την διαδικασία τακτοποίησης.

**1986. Σε ακίνητο με Οικοδομική Άδεια υφίσταται και αυθαίρετο κτήριο το οποίο ρυμοτομείται εξ ολοκλήρου. Επειδή δεν έχει συνταχθεί ακόμα η Πράξη Εφαρμογής το κτήριο μπορεί να υπαχθεί στο Ν.4495/17, αλλά ποιους συντελεστές υπέρβασης θα λάβει;**

Δείτε Ε/Α 1972 και 1985.

**1987. Σε ακίνητο με Οικοδομική Άδεια σε περιοχή που δεν έχει συνταχθεί ακόμα η Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης θα ληφθεί υπόψη μόνο το οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου για τον υπολογισμό των επιτρεπομένων μεγεθών δόμησης και κάλυψης;**

Δείτε Ε/Α 1972 και 1985.

**1988. Προκειμένου να εκδώσω βεβαίωση νομιμότητας σχετικά με το Ν.4495/17, για ακίνητο (που είναι ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία σε πολυκατοικία), οφείλω να ζητήσω και συμβολαιογραφικά σχέδια του ακινήτου και να τα ελέγξω και αυτά. Αν βρω ότι το ακίνητο είναι σύμφωνο με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια αλλά όχι με τα συμβολαιογραφικά, μπορώ να εκδώσω την αναγκαία βεβαίωση μεταβίβασης?**

Σε αυτή την περίπτωση η αυτοτελής ιδιοκτησία είναι πολεοδομικά νομίμως υφιστάμενη αλλά συμβολαιογραφικά – νομικά εγείρεται θέμα τροποποίησης της σύστασης ώστε να μπορέσει να γίνει οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη. Αυτό είναι που θα πρέπει να σας απασχολεί σε πρώτη φάση και για το οποίο θα πρέπει να συμβουλευτείτε έναν συμβολαιογράφο.

**1989. Θα ήθελα την άποψή σας σχετικά με το ακόλουθο θέμα: υπάρχει κάποιο όριο στο ύψος που αν αυτό είναι μικρότερο υπάρχει δυνατότητα αντιμετώπισης αυθαίρετης υπέρβασης χώρου με αναλυτικό και όχι με συντελεστές επιφανείας; Για παράδειγμα, αυθαίρετα κατασκευασμένος υπόγειος χώρος που χρησιμοποιείται ως αποθήκη, έχει κατασκευαστεί με εσωτερικό ύψος 1,90μ. Θα υπολογιστεί το πρόστιμο με συντελεστές επιφανείας ή με αναλυτικό. Άλλο παράδειγμα: χώρος κάτω από ισόγειο εξώστη εσωτερικού ύψους 1,50μ (που δεν πληροί τις προϋποθέσεις επιφανείας κατηγορία 3) έχει διαμορφωθεί σε αποθηκευτικό χώρο. Θα χρεωθεί με κριτήρια επιφανείας ή αναλυτικό; Συμπληρωματικά, στο τέλος της αναφοράς στις προϋποθέσεις ένταξης στην κατηγορία 3 αναφέρεται "Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περίπτωσης ιστ (ιιε), για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου". Ισόγεια αποθήκη επομένως που δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ύψους ή της επιφανείας της Κατηγορίας 3, μπορεί να ενταχθεί σε υπολογισμό προστίμου με αναλυτικό;**

Το θέμα του ύψους ενός χώρου δεν διαφοροποιεί τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου. Ο κανόνας είναι ότι ανεξάρτητα εάν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, το πρόστιμο υπολογίζεται με επιφάνεια, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτήρια και μόνον. Εξαιρέση αποτελούν συγκεκριμένες περιπτώσεις της Κατηγορίας 3.

Άρα, το πρόστιμο για αυθαίρετο υπόγειο χώρο που χρησιμοποιείται ως αποθήκη και έχει κατασκευαστεί με εσωτερικό ύψος 1,90 μ. και για χώρο κάτω από ισόγειο εξώστη εσωτερικού ύψους 1,50 μ., θα υπολογιστεί με βάση το γενικό κανόνα δηλαδή με επιφάνεια.

Όσο αφορά το τελευταίο ερώτημά σας, από την διατύπωση προκύπτει ότι ισόγεια αποθήκη που δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ύψους ή της επιφάνειας της Κατηγορίας 3, εφαρμόζεται αναλυτικός προϋπολογισμός. Παρόμοια διατύπωση υπήρχε και στο ν.4178/2013 και «διορθώθηκε» μέσω της εγκυκλίου 3 όπου αναφέρει ότι «Οι παραβάσεις των εδαφίων θ (αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα) και ιγ (αποθήκη), που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία (3), δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή.»

Υπάρχει πλέον και η αναφορά της Εγκυκλίου 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την Κατηγορία 3 ότι «Οι παραβάσεις που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, δεν συνιστούν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις και στο φύλλο καταγραφής επιλέγεται κατά περίπτωση οποιαδήποτε άλλη κατηγορία πλην της 3» καθώς και η διευκρίνιση ότι η περίπτωση ιββ αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης κ.α.).

Επομένως, το πρόστιμο για ισόγεια αποθήκη που δεν πληροί τις προϋποθέσεις της περίπτωσης ιββ της Κατηγορίας 3 θα πρέπει να υπολογιστεί με βάση τις γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου και όχι με αναλυτικό προϋπολογισμό.

**1990. Για τον προσδιορισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης αθροίζονται όλοι οι χώροι κύριας χρήσης, όπως και για το συντελεστή δόμησης;**

Ισχύει το ίδιο ότι και για το συντελεστή δόμησης. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (δηλαδή και του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης) συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

**1991. Έχω για κοινή ρύθμιση 4όροφη πολυκατοικία με υπόγειο και στέγη με 4 οριζ. ιδιοκτησίες. Μεταξύ άλλων αυθαιρεσιών υπάρχει υπέρβαση υπογείου 20μ<sup>2</sup> το οποίο στην άδεια φαίνεται σαν αποθήκη, στην πραγματικότητα είναι λεβητοστάσιο όλου του κτιρίου και αποθήκη. Το ερώτημά μου αφορά τον συντελεστή για την υπέρβαση δόμησης του υπογείου. Έχω την άποψη ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί συντελεστής 0,30 καθώς στην παρ. 6 του άρθρου 100 μιλάει στην περίπτωση των υπογείων για "αυτοτελή λειτουργικά χώρο" δηλαδή για χώρο που δεν έχει λειτουργικά αυτοτελή λειτουργία και χρήση ενώ για τα πατάρια και τις σοφίτες χρησιμοποιεί παρακάτω την έννοια του "ανεξάρτητου χώρου". Νομίζω δηλαδή ότι ο Νόμος λέει ότι όταν υπόγειο συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο/υπερκείμενους ορόφους όπως εδώ το λεβητοστάσιο μπορεί να έχει συντελεστή 0,30. Μήπως είναι λανθασμένη η ερμηνεία που συνήθως δίνεται για προϋπόθεση σύνδεσης με εσωτερική σκάλα με τον υπερκείμενο όροφο? Δεν μπορεί παρά σκόπιμα ο Νόμος να χρησιμοποιεί την έννοια της "λειτουργικής σύνδεσης" και να κάνει διάκριση στην παρ. 6 του άρθρου 100 ανάμεσα σε "αυτοτελείς χώρους που δεν συνδέονται λειτουργικά μεταξύ τους" και σε "ανεξάρτητους χώρους" και πιστεύω ότι τα υπόγεια λεβητοστάσια που έχουν λειτουργία συνδεδεμένη με όλους τους ορόφους μιας οικοδομής και όχι τα υπόγεια που έχουν απλά είσοδο από τον παραπάνω όροφο, μπορούν να έχουν μειωτικό συντελεστή 0,30. Παρακαλώ εκ νέου για την άποψή σας ή αν υπάρχει κάποια σχετική ερμηνεία από ΥΠΕΝ.**

Στη νέα Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) δεν υπάρχει κάποια αναφορά για το θέμα που θίγετε στο ερώτημά σας. Ως εκ τούτου δεν έχουμε να διαφοροποιήσουμε κάτι στις απαντήσεις μας. Η άποψη μας έχει διατυπωθεί αρκετές φορές.

Ο υπόγειος χώρος που αναφέρετε στο ερώτημά σας θεωρούμε ότι αποτελεί αυτοτελή χώρο αφού μπορεί από μόνος του να λειτουργεί. Η είσοδος σε αυτόν γίνεται προφανώς από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο (το ίδιο βέβαια θα ίσχυε και εάν υπήρχε ξεχωριστή είσοδος από τον ακάλυπτο χώρο). Επομένως θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50 αφού δεν υπάρχει λειτουργική σύνδεση με τον υπερκείμενο όροφο. Η επικοινωνία με κοινόχρηστη σκάλα με τους επάνω ορόφους δεν θεωρούμε ότι αποτελεί λειτουργική σύνδεση.

Ο μειωτικός συντελεστής 0,30 θα εφαρμοζόταν εάν ο υπόγειος χώρος επικοινωνούσε με εσωτερική σκάλα με διαμέρισμα του ισόγειου για την περίπτωση σας ώστε να υφίσταται λειτουργική σύνδεση.

Ένα πατάρι είτε μια σοφίτα που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο, προφανώς και θα συνδέονται λειτουργικά το μεν πατάρι με την ιδιοκτησία που βρίσκεται στον ίδιο όροφο, η δε σοφίτα με τον υποκείμενο όροφο.

Εάν κρίνεται ότι η ερμηνεία μας είναι λανθασμένη μπορείτε να ενεργήσετε όπως περιγράφετε στο ερώτημά σας.

**1992. Αυθαίρετη μεταλλική κατασκευή με κατακόρυφους και οριζόντιους σωλήνες ανοικτή από όλες τις πλευρές και τέντα πάνινη στο πάνω μέρος που χρησιμοποιείται για σκίαση αυτοκινήτου πώς χαρακτηρίζεται (υπόστεγο, στέγαστρο, πέργκολα) και το πρόστιμό της υπολογίζεται με αναλυτικό;**

Η γνώμη μας είναι ότι η συγκεκριμένη κατασκευή αποτελεί στέγαστρο (παρ. 79 – άρθρο 2 του ΝΟΚ).

*«Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλεισμένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης.»*

Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό.

**1993. Πώς θα υπολογισθεί το πρόστιμο αυθαίρετης μόνιμης κατασκευής από μεταλλικό σκελετό με κατακόρυφα και οριζόντια στοιχεία και πάνινη τέντα στο πάνω μέρος, τοποθετημένη στον ακάλυπτο, η οποία χρησιμοποιείται για τη σκίαση αυτοκινήτου;**

Δείτε την παραπάνω Ε/Α.

**1994. Στο άρθρο 3 της Απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643Β'/11-5-18) αναφέρεται : "Από την έκθεση αποτίμησης προκύπτει είτε στατική επάρκεια του κτιρίου είτε ανεπάρκεια. Το παραπάνω συμπέρασμα κοινοποιείται υποχρεωτικά στον αιτούντα την υπαγωγή, συνοδεύει τη βεβαίωση του μηχανικού σε κάθε δικαιοπραξία και συμπληρώνεται στο πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής των αυθαίρετων". Εννοείται ότι αυτό γίνεται μετά τη σύνταξη της Μ.Σ.Ε. και όχι να γίνει μεταβίβαση του ακινήτου πριν το πέρας της χρονικής προθεσμίας εκπόνησής της, οπότε και μοναδική υποχρέωση του Μηχ/κού είναι να επισημάνει στην Τεχνική Έκθεση την ανάγκη εκπόνησης της Μ.Σ.Ε. εντός των προθεσμιών και της Συμβολαιογράφου να αναφέρει στο Συμβόλαιο ότι η υποχρέωση αυτή μεταφέρεται στο νέο ιδιοκτήτη.**

Συμφωνούμε με τα λεγόμενά σας. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1786.

Επιπλέον, το τελευταίο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 83 αναφέρει ότι:

*«Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 99»*

Τέλος, υπάρχει πλέον και η αναφορά στην Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παρ. 3 του άρθρου 83 όπου αναφέρει ότι:

*«Επί των αναφερομένων στην παρ.3 σημειώνεται ότι στα συμβόλαια δικαιοπραξιών ή εγγραπτέων πράξεων γίνεται ειδική μνεία : α) για την υποχρέωση εξόφλησης του υπολοίπου ενιαίου ειδικού προστίμου από τον νέο ιδιοκτήτη, β) ελέγχου πίνακα των γειώσεων και λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (περίπτωση θ του άρθρου 99), γ) για την υποχρέωση περαίωσης της υπαγωγής και δ) με δήλωση για την απαίτηση ελέγχου στατικής επάρκειας από το νέο ιδιοκτήτη καθώς και για την υποχρέωση ανάρτησης της σχετικής μελέτης στο πληροφοριακό σύστημα εντός της προβλεπόμενου στις σχετικές διατάξεις προθεσμίας (περίπτωση η του άρθρου 99).»*

**1995. Παραβάσεις κατ.13 δεν έχουν ολοκληρωθεί την ίδια περίοδο βάσει των χρονικών διαστημάτων του Ν4495/17. Άλλες υφίστανται προ 1983 και άλλες μετά. Από το άθροισμα των προστίμων τους βάσει αναλυτικού προκύπτουν 5 παραβάσεις, αλλά αν χωριστούν χρονικά και δηλωθούν οι μεν στην Κατηγορία 2 και οι δε στην Κατηγορία 4 προκύπτουν 6 παραβάσεις. Ποιο είναι ορθό;**

Με βάση την Εγκύκλιο 4/03-12-2013, αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

Κατηγορία 1 προ 1975,

Κατηγορία 2 προ 1983,

Κατηγορία 4 σε οικόπεδο / γήπεδο με οικοδομική άδεια,

Κατηγορία 5 σε οικόπεδο / γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Επειδή και η Κατηγορία 4 δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, θα συντάξετε έναν αναλυτικό προϋπολογισμό για το σύνολο των παραβάσεων (δηλαδή 5 λοιπές παραβάσεις).

Εάν είχατε περίπτωση οικοπέδου / γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια, όπου θα έπρεπε να επιλεγεί η Κατηγορία 5 (λόγω παλαιότητας μετά το 1983), τότε θα μπορούσατε να τις χωρίσετε χρονικά ώστε αυτές που η παλαιότητά τους είναι προ του 1983 να δηλωθούν ως Κατηγορία 2 (σε άλλο ΦΚ) ώστε να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση.

**1996. Μπορούν να χρησιμοποιηθούν εμπορικές τιμές, βάσει οικονομικής προσφοράς, όταν τα υλικά κατασκευής παραβάσεων κατ.13 δεν αντιστοιχίζονται σε άρθρα του παραρτήματος Β, όπως δάπεδο γηπέδου τένις, στύλοι φωτιστικών σωμάτων κλπ.;**

Η παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

*«Αν στο Παράρτημα Β δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς.»*

Εάν δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί τιμολόγιο για τις παραπάνω εργασίες, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί και οικονομική προσφορά.

**1997. Η κατασκευή λουτρού ή κουζίνας αυτόνομης κατοικίας σε άλλη θέση θεωρείται διαφορετική διαμερισμάτωση ή απαιτείται και σύνταξη αναλυτικού;**

Η συγκεκριμένη διαφοροποίηση, που περιγράφετε στο ερώτημά σας, εμπίπτει στην παρ. 14 του άρθρου 100. Αποτελεί δηλαδή διαφορετική διαρρύθμιση και όχι διαφορετική διαμερισμάτωση.

Σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075):

*«Στην παρ. 14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.»*

**1998. Υπόγειο κατοικίας με Ο.Α. έτους 1974 επικοινωνεί με το Ισόγειο και δεν έχει υπερβάσεις. Η χρήση έχει αλλάξει από βοηθητική σε κύρια στο ήμισυ του εμβαδού του. Η αλλαγή αποδεικνύεται μόνο από ταυτοποίηση των υφιστάμενων χρήσεων χώρων με τις αναγραφόμενες σε Κάτοψη του Μηχανικού που εξέδωσε την Ο.Α. αλλά με ημερομηνία σύνταξης ένα έτος αργότερα και χωρίς να έχει υποβληθεί επίσημα. Η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης δεν αναγράφει εμβαδόν. Η παλαιότερη Α/Φ που υφίσταται και εμφανίζει το κτήριο με τη σημερινή του μορφή είναι έτους 1981. Σε ποια χρονική περίοδο πρέπει να δηλωθεί η αλλαγή χρήσης; σημερινή του μορφή είναι έτους 1981. Σε ποια χρονική περίοδο πρέπει να δηλωθεί η αλλαγή χρήσης;**

Η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) αναφέρει για την περίπτωση γ της παρ. 1 του άρθρου 87 ότι:

*«Στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της άδειας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.»*

Άρα, θεωρούμε ότι δύναται να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο για την αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια στο ήμισυ του εμβαδού του υπογείου η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησής του ακινήτου (ανεξαρτήτως εάν αναγράφει ή όχι εμβαδόν).

**1999. Σε ακίνητο στο οποίο έχει γίνει κατάληψη φωταγωγού (όπου μπορώ να δικαιολογήσω την κατασκευή του κλεισμένου φωταγωγού από κατασκευής- ανέγερσης του κτιρίου) μπορώ να κάνω υπαγωγή χωρίς συναίνεση λοιπών συνιδιοκτητών? Ερωτώ καθώς στο Άρθρο 98 παρ5 λέει «.....β)όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.» Τι εννοεί ο νομοθέτης? Μήπως ήθελε να πει «...υφίσταται σε όλους τους ορόφους του κτιρίου;» Αν έχει λάθος διατύπωση, μήπως έχει εκδοθεί ερμηνευτική ή διορθωτική εγκύκλιος? Διαφορετικά θεωρώ ότι οφείλουμε να το εκλάβουμε και να το θεωρήσουμε όπως ρητά το αναφέρει.**

Οι παρ. 5, 6 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα αναφέρουν:

*«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 (κατάληψη φωταγωγού) 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.

Εάν η κατάληψη του φωταγωγού έχει γίνει και σε όλους τους ορόφους της οικοδομής, τότε συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 5 και ο ιδιοκτήτης 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. Θα απαιτηθεί επιπλέον και βεβαίωση μηχανικού ότι η κατάληψη του φωταγωγού πραγματοποιήθηκε σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

**2000. Δύναται να γίνει υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών σε οριζόντια ιδιοκτησία (όχι μεζονέτα) που υφίστανται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής και που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινόχρηστου ή κοινόκτητου χώρου χωρίς την συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών?**

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

**β) βεβαίωση του Μηχανικού η οποία θα αναφέρει ότι η αυθαίρετη κατασκευή δεν υφίστανται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας καθότι αυτή εκτείνεται σε έναν όροφο και**

**γ) χωρίς την αναφερόμενη στην παρ. 9 του άρθρου 98, συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών.**

Δείτε την παραπάνω Ε/Α.

Εφόσον η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών (δηλαδή χωρίς την αναφερόμενη στην παρ. 9 του άρθρου 98 συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών). Θα απαιτηθεί για την υπαγωγή μόνο 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, 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. Κατά τη γνώμη μας απαιτείται τροποποίηση της σύστασης κάτι το οποίο προϋποθέτει την σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών. Για το ζήτημα αυτό καλό είναι να συμβουλευτείτε και έναν συμβολαιογράφο.

Άρα, η υπαγωγή είναι δυνατή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών αλλά όχι η ενσωμάτωση του υπαγόμενου στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρου στην οριζόντια ιδιοκτησία συμβολαιογραφικά.

**2001. Σε οικοπέδο γωνιακό επιφανείας 600μ<sup>2</sup> (που είναι και η αρτιότητα) υπάρχει παλαιότερη άδεια για κτίσμα. Σήμερα μετρήθηκε και βρέθηκε 575μ<sup>2</sup> με σχετικά μικρές διαφοροποιήσεις των πλευρών του έναντι της αδείας, οι οποίες όμως επηρεάζουν το κτίσμα, το οποίο σε σχέση με τα νέα όρια παραβιάζει πλέον τις πρασιές και τις πλάγιες αποστάσεις, σε κάποιο βαθμό μη αμελητέο. Παράλληλα υπάρχουν και υπερβάσεις επιφανείας έναντι του εγκεκριμένου περιγράμματος. Ο έλεγχος που θα πραγματοποιηθεί έναντι των εγκεκριμένων κατόψεων θα γίνει λαμβάνοντας υπ όψιν το τοπογραφικό της οικοδομικής αδείας αφού η διαφοροποίηση του μεγέθους του είναι εντός των ορίων απόκλισης του άρθρου 39.2 του Ν. 4495/17, το οποίο όμως δεν συμφωνεί με την πραγματικότητα ή με το περίγραμμα του οικοπέδου σύμφωνα με την νέα μέτρηση, οπότε θα πρέπει να ληφθούν οι σχετικές υπερβάσεις πρασιών; Πως γίνεται ρύθμιση σε κτίσματα που ευρίσκονται σε οικοπέδα που έχουν διαφοροποίηση οικοπέδου σε σχέση με τα περιγραφόμενα στην οικοδομική άδεια αλλά δεν εντάσσονται ούτε στην κατηγορία "άνευ αδείας" ούτε απαιτείται διαδικασία ενημέρωσης της πολεοδομίας.**

Πολλές άδειες εμφανίζουν παρόμοια θέματα. Άδειες που έχουν βγει σε μη άρτια οικόπεδα, σε μεγαλύτερα από την πραγματικότητα οικόπεδα, σε οικόπεδα που κατατημήθηκαν παράνομα και στη συνέχεια βγήκε άδεια, άδειες που προέβλεπαν κατεδάφιση υφιστάμενων κτιρίων που δεν έγινε ποτέ κτλ.

Νομικά υπάρχει η γενική αρχή του τεκμηρίου νομιμότητας που χαρακτηρίζει διοικητικές πράξεις, οι οποίες έστω και αν είναι εμφανώς παράνομες, εικάζονται νόμιμες και παράγουν όλες τις έννομες συνέπειες τους μέχρι να ακυρωθούν ή να ανακληθούν. Αυτό είναι κάτι που θα πρέπει κατά τη γνώμη μας να διευκρινισθεί και γραπτώς από το Υπουργείο. Δηλαδή από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Επομένως, ότι καλύπτεται από αυτή θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο και δεν τακτοποιείται.

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

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 39 του ν.4495/2017, εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της αποδεκτής απόκλισης, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρησης της οικοδομική άδειας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας. Ο νόμος βέβαια δεν διευκρινίζει το τι ισχύει στην περίπτωση όπου λόγω της παραπάνω απόκλισης – διαφοροποίησης παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Στην περίπτωσή σας το οικόπεδο δεν είναι πλέον άρτιο και επομένως δεν δύναται να εκδοθεί άδεια δόμησης. Επίσης τμήμα του κτιρίου που καλύπτεται από την οικοδομική άδεια βρίσκεται εντός προκηπίου και πλάγιων αποστάσεων σύμφωνα με το νέο τοπογραφικό διάγραμμα.

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, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας.

Υπάρχουν κατά την γνώμη μας οι παρακάτω επιλογές:

- Θεωρείτε οτιδήποτε καλύπτεται από τα εγκεκριμένα σχέδια (από την οικοδομική άδεια) ως νομίμως υφιστάμενο και τακτοποιείτε οτιδήποτε είναι καθ' υπέρβαση αυτής.
- Θεωρείτε οτιδήποτε καλύπτεται από τα εγκεκριμένα σχέδια (από την οικοδομική άδεια) και βρίσκεται εκτός πρασιάς και πλάγιων αποστάσεων ως νομίμως υφιστάμενο και τακτοποιείτε οτιδήποτε είναι καθ' υπέρβαση αυτής ή παραβιάζει την πρασιά ή τις πλάγιες αποστάσεις.
- Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), 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).
- 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 κατά την γνώμη μας. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Σε κάθε περίπτωση ο έλεγχος και η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 (υπολογισμός συντελεστών υπέρβασης) θα γίνει με βάση τη νέα κατάσταση που προέκυψε από το πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

2002. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου εκδόθηκε το 1991 άδεια λυόμενης ισογείου κατοικίας, κάνοντας χρήση των διατάξεων του Β.Δ. /7-8-67 ΦΕΚ 101/Α/14-8-67. Δηλ. αρτιότητα 2000τμ., ισόγειοι οικίσκοι μέγιστης επιφ. 80μ2 και όχι μικρότερης από 50μ2, μέγιστη κάλυψη 200μ2, μέγιστο ύψος πάνω από την βάση 3,70μ, μαζί με την στέγη και σκεπαστές βεράντες μέχρι 20μ2. Στην οικοδ. άδεια το γήπεδο έχει επιφάνεια 2041,75μ2, οι διαστάσεις του ισογείου λυομένου είναι 12,16μ\*7,85μ και μέσα σε αυτό το περίγραμμα υπάρχει σκεπαστή βεράντα διαστ. 2,35μ\*8,36μ. Το Β.Δ. /7-8-67 καταργήθηκε από τις 11-9-1996 με το Π.Δ./ 29-8-96.

Κατά τον έλεγχο διαπιστώθηκε:

α) Όταν εκδόθηκε η οικ. άδεια η επιφάνεια του αγροτεμαχίου ήταν 1.500μ2. Αργότερα, το 2007, ο ιδιοκτήτης αγοράζει τμήμα γειτονικού αγροτεμαχίου επιφ. 634μ2 και το προσαρτά στο αρχικό και σήμερα η επιφάνεια του αγροτεμαχίου είναι 2.134μ2. Σήμερα όμως το γήπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο διότι καταργήθηκε όπως είπαμε το Β.Δ./7-8-67 το 1996 και δεν πληροί τις προδιαγραφές για την κατά παρέκκλιση αρτιότητα.

β) Η κάτοψη (και το περίγραμμα βεβαίως) του υπάρχοντος ισογείου λυομένου είναι διαφορετική από αυτή της οικοδ. άδειας. Επίσης έχουμε υπέρβαση από τα μεγέθη της οικοδ. αδείας κατά 10,00μ2 στη δόμηση, κατά 15μ2 στην κάλυψη και υπέρβαση ύψους. Επίσης σε τμήμα της κάτοψης έχει δημιουργηθεί σοφίτα μέσα στο ύψος της στέγης.

Η θέση του υπάρχοντος κτιρίου είναι διαφορετική από αυτήν του διαγραμ. κάλυψης της οικ. αδείας (λόγω μετακινήσεως), χωρίς να παραβιάζει τις πλάγιες αποστάσεις, που αναφέρονται στην οικοδ. άδεια και τμήμα του περιγράμματός του (του υπάρχοντος κτιρίου) καλύπτεται από αυτό της οικοδ. αδείας.

Η συνολική επιφάνεια του περιγραμ. του κτιρίου (δόμηση και κάλυψη) που δεν καλύπτεται από το περίγραμμα της οικοδ. αδείας είναι 65,00μ2.

γ) Επίσης έχουν κατασκευαστεί ανεξάρτητη ισόγεια αποθήκη <50μ2 και ανοικτό στέγαστρο στον ακάλυπτο χώρο. Η οικοδ. άδεια δεν έχει ανακληθεί και έχει θεωρηθεί από την πολεοδομία για την σύνδεση του λυομένου με την ΔΕΗ.

Με βάση τα παραπάνω ποιο είναι σωστό.

1). Συσχετίζεται η σημερινή κατάσταση του κτιρίου (ως προς της θέση, το ύψος, τη δόμηση και την κάλυψη) με την αντίστοιχη του διαγράμματος κάλυψης και τακτοποιούνται μόνο τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

Δηλ 10,00μ2 δόμησης, 15,00μ2 κάλυψης της κάτοψης η 65,00μ2 δόμησης και κάλυψης του περιγράμματος και επίσης υπέρβαση ύψους, σοφίτα, ισόγεια αποθήκη και στέγαστρο;

Για τα τμήματα αυτά επιλέγουμε «χωρίς Ο.Α.», η "με Ο.Α.", δεδομένου ότι η Ο.Α. δεν έχει ανακληθεί και έχει θεωρηθεί από την πολεοδομία όπως αναφέρω παραπάνω;

Σε περίπτωση δήλωσης "χωρίς Ο.Α." δημιουργείται καμία επίπτωση για το ακίνητο, σε μελλοντική μεταβίβασή του;

2) Για τις υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης, ύψους, τα πολεοδομικά μεγέθη συγκρίνονται με αυτά της οικ. αδείας για λυόμενα, η με τα ισχύοντα σήμερα, ανεξάρτητα εάν το οικόπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;

Δηλ δόμηση 80,00μ2, κάλυψη 200μ2, ύψος 3,70μ(με στέγη) + υπέρυψωση 1,00, που ίσχυε κατά την έκδοση της οικ. αδείας για τα λυόμενα, η δόμηση 200,00μ2, κάλυψη 200μ2, ύψος 7,50+1,50(στέγη) που ισχύει στα εκτός σχεδίου σήμερα;

Ας ξεκινήσουμε με την απάντηση στο ερώτημα εάν θα επιλεγεί στο πεδίο της οικοδομικής αδείας ΝΑΙ ή ΟΧΙ. Το Παράρτημα Α αναφέρει ότι επιλέγεται το ΟΧΙ όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο και από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι το ακίνητο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.

Σε αντίστοιχη προηγούμενη Ε/Α 1827, είχαμε εκφράσει την συντηρητική προσέγγιση ότι από την στιγμή που σήμερα το γήπεδο / οικόπεδο είναι μη άρτιο, βάση του Παραρτήματος Α θα επιλεγεί το ΟΧΙ. Η συγκεκριμένη επιλογή ίσως είναι αυστηρή καθότι κατά την χρονολογία έκδοσης της οικοδομικής αδείας το γήπεδο / οικόπεδο ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με το ΒΔ/7-8-67 (ΦΕΚ-101/Α/14-8-67) και κατέστη δε μη άρτιο λόγω κατάργησης του (ΦΕΚ-1032/Δ/11-9-96). Επομένως δεν υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής αδείας.

Για την περίπτωση σας, επειδή υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας (το γήπεδο είχε εμβαδόν 1500 τ.μ. και επομένως δεν ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τους τότε ισχύοντες όρους δόμησης), θεωρούμε ότι θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

Η επιλογή του ΟΧΙ οδηγεί στην επιλογή της Κατηγορίας 5 (σύμφωνα πλέον και με την νέα Εγκύκλιο 2/31-05-2019), η οποία συνεπάγεται την αναστολή επιβολής κυρώσεων για τριάντα (30) έτη. Η οριστική εξαίρεση των κατασκευών αυτών δύναται να γίνει με τη διαδικασία που προβλέπεται στην παρ. ββ και γγ της περ. ε του Αρθ. 96 του ν.4495/2017.

Σχετικά με τα ερωτήματά σας:

1) Λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται. Δυστυχώς λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι ίδιο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η περ. ιδιδ της Κατηγορίας 3. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 780, 1135, 1745, 1762, 1845, 1846

Επισημαίνουμε ότι ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψους που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο / γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι. Στις περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους, οι υπερβάσεις ύψους υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Επίσης, αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κίосκια, αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. υπόστυλη στάθμη) υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Ομοίως θα υπολογιστεί και τυχόν αυθαίρετη επέκταση της σκεπαστής βεράντας.

2) Τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο / γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με του όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Για τα εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου γήπεδα, 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 24/31.5.1985 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.