

2113. Αυθαιρεσία σε κτίσμα με οικ. άδεια, δυο συνιδιοκτήτες ζευγάρι, η σύζυγος έχει αναπηρία 67% και είναι και τρίτεκνοι (ενήλικα τέκνα), στο ε1 αναφέρετε κτίσμα ως πρώτη δευτερεύουσα E=41μ2 και είναι αυτό στο οποίο έχει γίνει η αυθαιρεσία, στο ε9 ο σύζυγος έχει στο όνομα του εκτός από το κτίσμα που θέλουμε να ενταθεί κατά (50%) άλλο ένα σπίτι 90μ2 και ποσοστό σε οικοπέδα και η σύζυγος έχει στο όνομα της εκτός από το κτίσμα που θέλουμε να ενταχθεί κατά (50%) ένα κτίσμα 94μ2 και ένα γήπεδο. Η αυθαιρεσία είναι E=44μ2+15μ2 αντίστοιχα. Μπορούν οι αυθαιρεσίες να δηλωθούν ως κύρια και μοναδική κατοικία και να πάρουν τον μειωτικό συντελεστή αναπηρίας ή τρίτεκνου;

Από την στιγμή που, όπως αναφέρετε και στο ερώτημά σας, η κατοικία στην οποία έχει γίνει η αυθαιρεσία δηλώνεται στο έντυπο Ε1 ως Πρώτη Δευτερεύουσα και όχι ως Κύρια Κατοικία δεν μπορεί να λάβει μείωση προστίμου ούτε με βάση την παρ. 2 (αναπηρία άνω του 67%) ή την παρ. 5 (τρίτεκνοι) του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αλλά ούτε και για κύρια και μοναδική κατοικία (παρ. 12 του άρθρου 100).

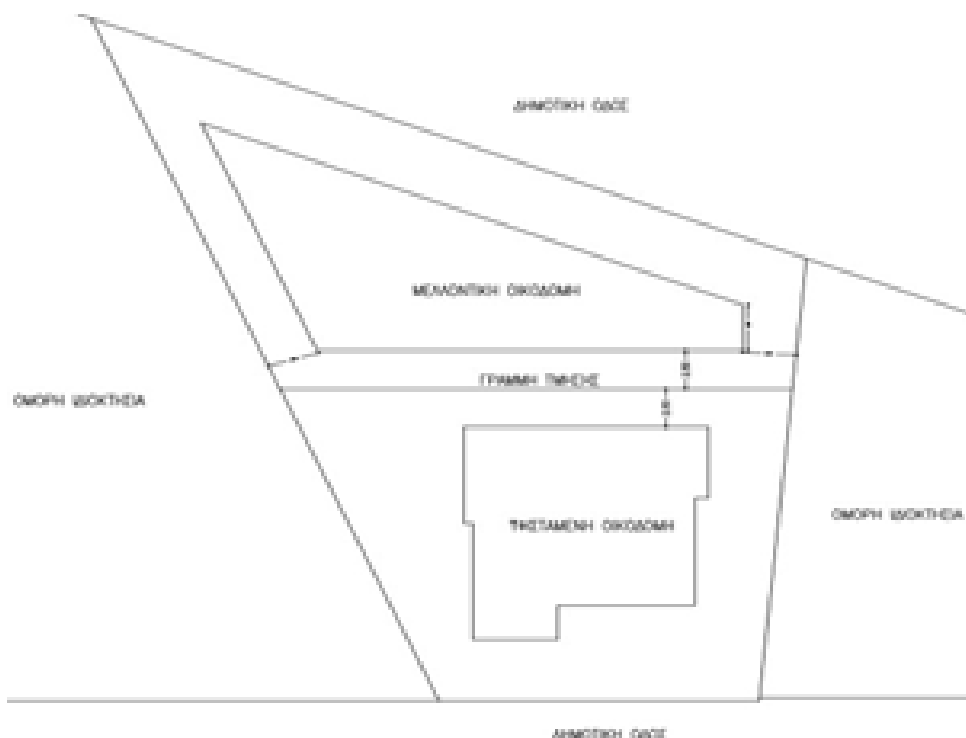
2114. Πρόκειται για διαμπερές οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως με εμβαδόν περίπου 900 τ.μ. εντός του οποίου υφίσταται ισόγεια οικοδομή με οικοδομική άδεια του έτους 1977.

Το παραπάνω οικόπεδο καταμήθηκε το 2018 με σκοπό την δημιουργία δύο νέων οικοπέδων, ενός δομημένου με υφιστάμενο κτίσμα και ενός αδόμητου προοριζόμενο για την ανέγερση νέας οικοδομής.

Τα δύο νέα οικόπεδα είναι άρτια και οικοδομήσιμα, όπως απαιτείται, δεδομένου ότι πληρούν τα κριτήρια ελάχιστου εμβαδού και ελάχιστου προσώπου (το βάθος δεν λαμβάνεται πλέον υπόψη).

Η γραμμή τμήσης του οικοπέδου τοποθετήθηκε έτσι ώστε τα δύο κτίρια, υφιστάμενο και νέο, να απέχουν 2,5 μέτρα από το όριο (γραμμή τμήσης) και όχι 4,45 μέτρων που θα απαιτούνταν σε κάθε άλλη περίπτωση (τα δύο νέα οικόπεδα έχουν δεσμευτεί συμβολαιογραφικά με την τήρηση των διατάξεων του ΝΟΚ για τα χαμηλά κτίρια). Καλούμαι τώρα να τακτοποιήσω μια μικρή επέκταση που έχει πραγματοποιηθεί στο υφιστάμενο κτίσμα.

Η νέα πίσω απόσταση των 2,5 μέτρων, που έχει προκύψει από την κατάτμηση, δεδομένου ότι δεν έχει αποτυπωθεί σε κάποια οικοδομική άδεια, έχει δημιουργήσει θέμα νομιμότητας ως προς την τήρηση των πλάγιων αποστάσεων της οικοδομής; Θα έπρεπε να έχει ενημερωθεί η οικοδομική άδεια του υφιστάμενου με τα νέα δεδομένα, δόμηση, κάλυψη, πλάγιες αποστάσεις, κατά τον χρόνο της κατάτμησης; Προκειμένου για την σύγκριση των πολεοδομικών μεγεθών, δόμηση, κάλυψη, πλάγιες αποστάσεις, σε ποια δεδομένα θα πρέπει να βασιστώ;



Η αλήθεια είναι ότι η περίπτωση σας είναι ιδιαίτερη. Υπάρχει μια άδεια που εκδόθηκε το 1977 και προφανώς όχι με τις διατάξεις των χαμηλών κτιρίων. Ο κανόνας είναι ότι μετά την κατάτμηση το οικοπέδο που θα προκύψει επιβάλλεται να μπορεί να «φέρει» το κτίσμα που υπάρχει.

Επιπλέον, γεννάτε και το ερώτημα για το πώς έγινε το συμβόλαιο της κατάτμησης το 2018 από την στιγμή που στο οικοπέδο υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές. Εκδόθηκε ψευδή βεβαίωση μηχανικού; Είναι ένα ζήτημα που θα πρέπει να το συζητήσετε με τον συμβολαιογράφο καθώς μπορεί να απαιτηθεί διόρθωση του συμβολαίου. Σε αυτή την περίπτωση (διόρθωση του συμβολαίου), θα γίνει τακτοποίηση με βάση την αρχική κατάσταση, δηλαδή θεωρώντας το οικοπέδο ενιαίο όπως ήταν και στην οικοδομική άδεια πριν την κατάτμηση.

Παραβλέποντας το θέμα της βεβαίωσης μηχανικού (το οποίο βέβαια είναι αρκετά σημαντικό), 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 ένομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς μία 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 ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.»*

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια, λόγω της κατάτμησης, για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Συμπερασματικά, η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που υπάρχει, έχει δημιουργήσει δύο νέα οικοπέδα. Η άδεια από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος. Άρα, μπορείτε να τακτοποιήσετε ότι βρίσκεται μέσα στο οικοπέδο και δεν καλύπτεται από την άδεια. (Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1884, 1963 και 2004)

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος θα πρέπει να γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Επομένως, θα πρέπει να ληφθούν τα μεγέθη που αντιστοιχούν στα χαμηλά κτίρια (άρθρο 24 του ΝΟΚ), καθώς σύμφωνα με το συμβόλαιο της κατάτμησης τα δύο νέα οικοπέδα δεσμεύονται συμβολαιογραφικά με τις συγκεκριμένες διατάξεις.

Τέλος, ισχύει και η παρ. 2-β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, η οποία 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.»

Στην περίπτωση σας, όπου η διαφοροποίηση του εμβαδού είναι μεγαλύτερη του $\pm 5\%$ λόγω της κατάτμησης, εάν ζητηθεί στο μέλλον η έκδοση οικοδομικής άδειας θα πρέπει να προηγηθεί νομιμοποίηση (ο νόμος αναφέρει αναθεώρηση αλλά πώς μπορεί να γίνει αυτή σε περίπτωση άδειας που έχει λήξει δεν μας το διευκρινίζει) κατά την γνώμη μας.

2115. Αυθαίρετο κτίσμα μέσα σε οικοπέδο που απέχει από οριογραμμή ρέματος η οποία βρίσκεται οριογραμμή στα όρια μιας πλευράς του οικοπέδου, λιγότερο από 15μ μπορεί να ενταχθεί στο νόμο; είναι ανάμεσα οριογραμμής και οικοδομικής γραμμής.

Με την παρ. 8 του άρθρου 65 του ν.4602/2019 έχει εισαχθεί ρύθμιση για την υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 αυθαίρετων κατασκευών οι οποίες βρίσκονται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής. Περαιτέρω, έχει εισαχθεί ρύθμιση για την προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων τα οποία δεν έχουν οριοθετηθεί ή στα οποία ελλείπουν οι προσωρινές οριογραμμές, η οποία εφαρμόζεται αποκλειστικά και μόνο για τη διευκόλυνση της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του ν.4495/2017 και δεν επεκτείνεται σε καμία άλλη περίπτωση.

Η παρ. 2-γ του άρθρου 89 (Απαγόρευση υπαγωγής) του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«ιγ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ.δα του ν.3937/2011 (Α60) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α160), όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν.3937/2011 (Α60), αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης,

Στην περίπτωση οριοθετημένων ρεμάτων ή όπου υπάρχει προσωρινή οριογραμμή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2014 (Α94) απαγορεύεται η υπαγωγή εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος. Στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α του παρόντος.

Στην περίπτωση μη οριοθετημένων ρεμάτων ή έλλειψης προσωρινών οριογραμμών κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2014, θεωρούνται ως προσωρινές οριογραμμές αποκλειστικά για την εφαρμογή του παρόντος κατά περίπτωση οι εξής :

- a) στα μικρά ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του ενός (1) τετραγωνικού χιλιομέτρου (τ.χ.), όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης του μισού (0,50) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης,*
- b) στα μεσαία ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή είκοσι (20) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος,*
- c) στα μεγάλα ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μεγαλύτερης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μεγαλύτερης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή πενήντα (50) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος»*

Άρα, εφόσον η περίπτωσή σας αφορά αυθαίρετη κατασκευή, η οποία βρίσκεται ανάμεσα στην οριογραμμή και την οικοδομική γραμμή, μπορεί να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017. Πέρα των λοιπών συντελεστών επιβάρυνσης θα επιλεγεί και ο συντελεστής πρασιάς. (Δείτε και Ε/Α 1945 καθώς και την παρακάτω Ε/Α 2116)

2116. Θα ήθελα μια διευκρινιστική απάντηση για τη διαδικασία τακτοποίησης αυθαίρετων κτισμάτων που βρίσκονται πάνω ή εκατέρωθεν σε ρέμα.

Ιδιοκτήτης έχει άδεια σε εκτός σχεδίου τεμάχιο (άρτιο και οικοδομήσιμο) το οποίο συνορεύει με ρέμα. Κατά πάσα πιθανότητα είναι μη οριοθετημένο - είναι κάτι το οποίο το διερευνώ. Σε πολύ μικρή απόσταση από το ρέμα έχουν κτιστεί αποθήκες - βοηθητικοί χώροι της κατοικίας.

Σύμφωνα με την τροποποίηση του ν. 4602/19 και από ότι καταλαβαίνω:

α. Σε περίπτωση που το ρέμα είναι οριοθετημένο, τότε οι αποθήκες που βρίσκονται εντός απόστασης 20 m από τις οριογραμμές θα επιβαρυνθούν με συντελεστή πρασιάς.

β. Σε περίπτωση που δεν έχει οριοθετηθεί τότε αν η έκταση της λεκάνης απορροής είναι κάτω του 1 τχλμ, η αυθαίρετη κατασκευή τακτοποιείται εφαρμόζοντας συντελεστή πλάγιας απόστασης (ή πρασιάς??).

γ. Σε περίπτωση που δεν έχει οριοθετηθεί τότε αν η έκταση της λεκάνης απορροής είναι πάνω από 1 τχλμ και έως 10 τχλμ, η αυθαίρετη κατασκευή δεν μπορεί να τακτοποιηθεί εφόσον οι οριογραμμές του ρέματος θεωρούνται ότι είναι αυτές οι οποίες απέχουν από το όριο του στη διανομή 20 m

Επομένως, το κλειδί στην όλη υπόθεση είναι το αν έχει οριοθετηθεί το ρέμα και τι έκταση λεκάνης απορροής διαθέτει. Κατανοώ σωστά ή κάτι μου διαφεύγει?

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2115.

Α. Η τροποποίηση του ν.4602/19 αναφέρει ότι στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται **μεταξύ** της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α. Προφανώς αυτό ισχύει μόνο για τα εντός σχεδίου ακίνητα όπου υπάρχει η έννοια της οικοδομικής γραμμής.

Επίσης, σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 4/03-12-2013 για το ν.4178/2013 δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης σε περίπτωση παραβίασης της λωρίδας των 20 μέτρων σε μη οριοθετημένο ρέμα, αφού σύμφωνα με το εδάφιο 4 η απαγόρευσης υπαγωγής (περίπτωση 2.ιγ του άρθρου 2 του ν.4178/2013) αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μέσα σε ρέμα και δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης. (Δείτε σχετικά και Ε/Α 639)

Άρα, εάν το ρέμα είναι οριοθετημένο και εφόσον οι αποθήκες δεν βρίσκονται εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος δύναται να τακτοποιηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.

Β. Σε περίπτωση που δεν έχει οριοθετηθεί και πρόκειται για μικρό ρέμα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του ενός (1) τετραγωνικού χιλιομέτρου (τ.χ.), όταν βρίσκεται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, τότε οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης.

Επομένως, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή δεν βρίσκεται εντός της παραπάνω περιοχής (δηλαδή μεταξύ των γραμμών όχθων του ρέματος) δύναται να τακτοποιηθεί. Ομοίως, δεν θα εφαρμοστεί ούτε συντελεστής πρασιάς αλλά ούτε και συντελεστής πλάγιας απόστασης σε περίπτωση παραβίασης της λωρίδας των 20 μέτρων σε μη οριοθετημένο ρέμα.

Γ. Σε περίπτωση που δεν έχει οριοθετηθεί και πρόκειται για μεσαίο ρέμα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης των (10) τ.χ., όταν βρίσκεται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ως προσωρινές οριογραμμές θεωρούνται οι γραμμές είκοσι (20) μέτρα εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος.

Επομένως, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται εντός της παραπάνω περιοχής (δηλαδή σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος) δεν δύναται να τακτοποιηθεί.

2117. Αυθαίρετη αποθήκη μέσα σε οικόπεδο που στην δεξιά πλευρά του το οικόπεδο συνορεύει με ρέμα. το κτίσμα είναι τοποθετημένο σε απόσταση από το ρέμα 0,50εκ. μπορώ να το ταχτοποιήσω;

Δείτε σχετικά τις παραπάνω δύο Ε/Α 2115 και 2116.

2118. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων έχω οικ. Άδεια του 2002 όπου φαίνεται μια ισόγεια κατοικία 62,50 τμ. Στην πραγματικότητα

1. στο οικόπεδο έχει γίνει σύσταση καθέτου το 1996 η οποία δεν φαίνεται στην άδεια.
2. έχω μια διώροφη οικοδομή. Όπου το ισόγειο είναι αυθαίρετο και χωρίς χρήση (εσωτερικά έχει χωρισμένους χώρους, χωρίς κουζίνα ή WC και ύψος 2,5 μ) και ο όροφος είναι όπως στην οικ. Άδεια.
3. Η θέση της κατοικίας είναι μετακινημένη, υπάρχει σε σημεία αλληλοκάλυψη με αυτήν της αδείας, αλλά και τμήμα της καταπατά την απόσταση Δ. Επίσης η θέση της βρίσκεται όντως μέσα στο τμήμα της σωστής κάθετης.
4. Η κατοικία έχει αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις μικρότερες από αυτές τις αδείας και το συνολικό της εμβαδόν είναι μικρότερο της αδείας κατά 0,16 τμ
5. Η στέγη είναι ψηλότερη κατά 0,28 μ
6. Σε επαφή με την κατοικία κτίστηκε ισόγειος χώρος για τον λέβητα 5 τμ
7. Στην ίδια κάθετη στον περιβάλλοντα χώρο υπάρχει μια ισόγεια αποθήκη 40 τμ του 1960 (αποδεικνύετε από τη κατασκευή και φαίνεται στην Διανομή του '60)
8. Επίσης στην ίδια κάθετη στον περιβάλλοντα χώρο υπάρχει και η παλιά οικία που χαρακτηρίστηκε επικίνδυνη από την Πολεοδομία το 1996

Πως αντιμετωπίζω τις παραπάνω αυθαιρεσίες?

1. Ασχολούμαι μόνο με το τμήμα της καθέτου που με ενδιαφέρει παρόλα που δεν φαίνεται στην άδεια?

2. Βάζω το ισόγειο ως ΥΔ και ΚΧ? Στον όροφο χρεώνω ΥΥ λόγω του ότι είναι πλέων όροφος και όχι ισόγειο? Σημειωτέων η όλοι οικοδομή δεν ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.
3. Τα σημεία που δεν αλληλοκαλύπτονται με ΥΔ και ΥΚ (τα τμ επί δύο λόγο διώροφου?) και αυτό που είναι εντός Δ με παραβίαση πλαγίων αποστάσεων? Πρέπει να χρεώσω και Κατ. 3 για την μετακίνηση όπως λέει στην Εγκύκλιος 2 31-05-2019?
4. Πάει Κατ.3 ή όχι λόγω του ότι δεν έχουμε υπέρβαση?
5. Με αναλυτικό?
6. Βάζω τον χώρο του λέβητα ως ΒΧ με μειωτικό 0,5 ή ΚΧ? Αφού στην Εγκύκλιος 2 31-05-2019 διευκρινίζει ότι δεν μπορεί να πάει με Κατ.3
7. Η αποθήκη εξαιρείτε λόγω του ότι emπίπτει στις εξαιρέσεις στην §2 περίπτωση β του Άρθρου 82
8. Τι γίνεται με την οικία αυτή? Κατεδαφίζεται άνευ άδειας?

Επίσης στην κάτοψη της άδειας όπως φαίνεται παρακάτω ο χώρος είναι χαρακτηρισμένος ως εξώστης.

Έχετε μια οικοδομική άδεια του 2002 η οποία προέβλεπε την κατασκευή μιας ισόγειας κατοικίας εμβαδού 62,50 τ.μ. Στην πράξη έχει κατασκευαστεί ένα διώροφο κτίριο σε άλλη μη νόμιμη θέση αλλά με επικάλυψη – κοινό τόπο του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Άρα, σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2078)

Λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι το προβλεπόμενο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια δεν δύναται να γίνει υπαγωγή βάσει της περίπτωσης ιδί της Κατηγορίας 3.

Σχετικά με το ότι δεν λήφθηκε υπόψη η ύπαρξη της κάθετης κατά την έκδοση της οικοδομική άδειας, όπως έχουμε επαναλάβει και 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 ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επομένως,

1. Από την στιγμή που υπάρχει κάθετη στο οικόπεδο μπορείτε να τακτοποιήσετε μόνο ότι βρίσκεται εντός αυτής είτε πάλι να τακτοποιήσετε και με μια δήλωση το σύνολο των αυθαιρέτων που υπάρχουν εντός του όλου οικοπέδου.
- 2, 3 & 4. Η εγκατάσταση μια χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση της κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων. Αν π.χ. στο ισόγειο σας έχουν οριοθετηθεί και εγκατασταθεί σωληνώσεις για μπάνιο και κουζίνα τότε θα μπορούσε να θεωρηθεί κατοικία. Υπάρχει σχετική εγκύκλιος προ πολλών ετών. Από την άλλη και σύμφωνα με την περιγραφή σας, από την στιγμή που υπάρχουν και στοιχεία πλήρωσης, θα μπορούσε να θεωρηθεί και ως αποθηκευτικός χώρος.

Τέλος, υπάρχει σχετικά και η αναφορά της Εγκυκλίου 3 του ν.4178/2013 στην παράγραφο Γ του παραρτήματος 1 που αναφέρει: «Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαιρέτου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτιρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο ν. 4178/13 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία ($3\beta=0,5$). Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.»

Με βάση τα παραπάνω θα αποφασίσετε το πως θα κινηθείτε σχετικά με την χρήση. Επειδή το εμβαδόν του ισόγειου είναι άνω των 50 τ.μ. θα χρεωθεί σε κάθε περίπτωση ως ΥΔ Κύριων Χώρων.

Σχετικά με τον υπολογισμό του προστίμου, θα γίνει σύγκριση μεταξύ της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται. Προφανώς, το τμήμα του παραβιάζει την πλάγια απόσταση θα χρεωθεί με τον αντίστοιχο συντελεστή. Δεν θα ασχοληθείτε με τις διαφορές στις διαστάσεις σε σύγκριση με αυτές της άδειας, καθώς καλύπτονται από τον τρόπο αντιμετώπισης που ακολουθείται για τον υπολογισμό του προστίμου. Στην περίπτωση που δηλώσετε χρήση για το ισόγειο διαφορετική από κατοικία (χρήση που είχε το ισόγειο βάσει αδειας) θα πρέπει να υπολογιστεί και ειδικό πρόστιμο για αλλαγή χρήσης σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 100 (αναλυτικός προϋπολογισμός) για το τμήμα το οποίο επειδή βρίσκεται εντός της εγκεκριμένης κάλυψης δεν χρεώνεται με ΥΔ.

Το να θεωρήσουμε ότι το ισόγειο, που προέβλεπε η οικοδομική άδεια, έχει γίνει όροφος, το θεωρούμε λανθασμένη λογική. Όλος ο όροφος θα θεωρηθεί ως αυθαίρετος και θα χρεωθεί με ΥΔ (όχι με ΥΚ εφόσον το περίγραμμα του ορόφου ταυτίζεται με αυτό του ισογείου για το οποίο έχει ήδη χρεωθεί με ΥΚ) και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Επίσης, θα πρέπει να χρεωθεί ξανά με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων το τμήμα του ορόφου που παραβιάζει το Δ.

Από την στιγμή που το ύψος του κτιρίου δεν ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. (Δείτε Ε/Α 1837)

5. Η στέγη επειδή έχει κατασκευαστεί σε υψηλότερη στάθμη από την προβλεπόμενη στην οικοδομική άδεια θα πρέπει να θεωρηθεί όλη αυθαίρετη και να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

6. Θα υπολογισθεί με μειωτικό συντελεστή 0,50.

7. Η περίπτωση β της παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 27-7-1977 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν.651/1977) και βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και της περιφέρειας αυτών και οι οποίοι είχαν καθορισθεί μέχρι 6-12-1977 με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που έχει δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ως απομακρυσμένοι ορεινοί ή θεομηνιόπληκτοι ή ότι βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές.

Εάν ανήκετε στην παραπάνω περίπτωση δεν απαιτείται να δηλωθεί. Διαφορετικά, θα δηλωθεί και αυτή με ΥΔ (επειδή είναι μικρότερη των 50 τ.μ. θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50), ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

8. Θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών (παρ. 4 του άρθρου 29 του ν.4495/2017) για να μπορέσει να κατεδαφιστεί.

2119. Σε οικοπέδο εντός οικισμού προϋφισταμένου του 1923, καθορίστηκαν 3 κάθετες ιδιοκτησίες. Οι δύο επιφανείας 228,00 μ² με ποσοστό επί οικοπέδου 29,74% και επί του συντελεστή δόμησης 50%. Η Τρίτη κοινόχρηστη των δύο.

Το 1986 εκδόθηκε οικοδομική άδεια που αφορούσε την κατασκευή Νέας διώροφης οικοδομής (2 συνεργεία αυτοκινήτων ανά κάθετη), και το κτίριο εδραζόταν στις δύο κάθετες.

Η επιφάνεια του συνεργείου στην κάθε κάθετη ήταν 153,00 μ² σε κάθε όροφο.

Η οικοδομή κατασκευάστηκε σύμφωνα με την εκδοθείσα άδεια και την αναθεώρηση της και ηλεκτροδοτήθηκε για τα Ισόγεια συνεργεία αυτοκινήτων.

Το 2004 εκδίδεται οικοδομική άδεια για την μία κάθετη, που αφορούσε την αλλαγή χρήσης του 1ου ορόφου από συνεργείο σε γραφείο.

Το 2005 ο ιδιοκτήτης μετέτρεψε το γραφείο σε κατοικία επιφανείας 153,00 μ² (Νόμιμο περίγραμμα) και από δωμάτιο αποθήκη κατασκεύασε μεταλλική σκάλα προς το δώμα με απόληξη, καθώς και ανεξάρτητο λεβητοστάσιο 4,80 μ². Στην εσωτερική διαρρύθμιση έχει διατηρηθεί του γραφείου (αποθήκες, λουτρά κλπ.)

Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, της καθέτου μετά την μετατροπή σε κατοικία είναι 200,00 μ².

Επίσης για τον ιδιοκτήτη της παραπάνω κάθετης ιδιοκτησίας (όπου υπάρχει το Ισόγειο συνεργείο 153,00 μ² και ο 1ος όροφος κατοικία 153,00 μ²), το ακίνητο είναι κύρια και μοναδική κατοικία για εκείνον, την σύζυγο και τα δύο ενήλικα τέκνα του.

Τώρα ο ιδιοκτήτης θέλει να εντάξει στον Ν.4495/17, τα αυθαίρετα τμήματα και αλλαγή χρήσης.

Σε άλλη κατοικία επιφανείας 75,00 μ² είναι συνιδιοκτήτης σε ποσοστό 50,00%.

Οι ερωτήσεις αφορούν τον υπολογισμό του προστίμου, αν είναι σωστός ο συλλογισμός.

1) Το πρόστιμο θα υπολογισθεί στο υπόλοιπο της επιτρεπόμενης δόμησης (200,00 μ² – 153,00 μ² συνεργείο Ισογείου = 47,00 μ²) με αναλυτικό προϋπολογισμό, και η υπόλοιπη επιφάνεια 106,00 μ² (μείον επιφάνεια νόμιμων υπαρχόντων εξωτερικών τοίχων ή και βοηθητικών χώρων, αποθηκών, λουτρών) με συντελεστή αλλαγής χρήσης, αφού είναι αλλαγή από κύρια σε κύρια με αύξηση συντελεστή δόμησης;

2) Μπορεί να υπολογισθεί η κατοικία σαν κύρια και μοναδική και να έχει την αντίστοιχη έκπτωση, και πόσα μ² θα πρέπει να υπολογισθούν;

3) Επίσης στον υπολογισμό της Κατηγορίας, Στο άρθρο 96 παράγραφο δ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 γγ) αναφέρει ότι εντάσσονται στην κατηγορία 4 «αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφ' όσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες στην περιοχή». Ισχύει για την δική μας περίπτωση (ή μόνο για εντός σχεδίου) οπότε θα είμαστε κατηγορία 5, αφού θα έχουμε υπέρβαση δόμησης > 40%, και σύμφωνα με την παρ. δ.ββ δεν εντάσσεται στην Κατηγορία 4;

4) Αποθήκη ισόγειος, κάτω από νόμιμη ράμπα προς 1ο όροφο, επιφανείας 12,84 μ², που χρησιμοποιείται από το συνεργείο, μπορεί να ενταχθεί στην Κατηγορία 3;

5) Θεωρώ ότι άλλες λοιπές παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό θα ενταχθούν κατά περίπτωση σαν 1 λοιπή παράβαση αν είναι < 15.000 Ε.

6) Δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας από η αυθαίρετη επιφάνεια στο δώμα (λεβητοστάσιο + απόληξη) είναι μικρότερη από το 20% της επιφάνειας του.

1) Θα υπολογίσετε το πρόστιμο με το τρόπο που αναφέρετε.

Σύμφωνα με το εδάφιο 38 της Εγκυκλίου 4/03-12-2013:

«Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης (που επιβάλλεται στην επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, η οποία όμως αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το επιτρεπόμενο μέγεθος της συγκεκριμένης χρήσης) εφαρμόζεται στην επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση της επιφάνειας της εξωτερικής τοιχοποιίας, στην περίπτωση που η νομιμότητά της καλύπτεται από την οικοδομική άδεια, καθώς και των κλιμακοστασίων με τους χώρους διέλευσης που τα εξυπηρετούν (π.χ. διαδρόμους) και των χώρων υγιεινής, στην περίπτωση που η χρήση του διατηρείται και δεν μεταβάλλεται.»

2) Σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 «Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο.»

Για την εφαρμογή της μείωσης του προστίμου για κύρια και μοναδική κατοικία ισχύουν τα εξής:

Αρχικά ελέγχουμε ότι η κατοικία μας είναι η κύρια κατοικία της οικογένειας. Αυτό διαπιστώνεται από το Ε1 στον πίνακα 1. Άμα πληρείται αυτή η προϋπόθεση προχωράμε στο επόμενο βήμα, αλλιώς σταματάμε τον έλεγχο.

Άμα πληρείται η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας, ελέγχουμε το αν η κατοικία αυτή είναι και μοναδική. Για να ελεγχθεί αυτό, αρχικά ορίζουμε τις στεγαστικές ανάγκες (άθροισμα Α) της οικογένειας όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 100 παρ. 12, ήτοι:

i. 70 τ.μ. για ζευγάρι

ii. 100 τ.μ. για ζευγάρι με ένα ή δύο παιδιά

iii. 120 τ.μ. για ζευγάρι με τρία και πάνω παιδιά

Σχετικά με το πότε τα ενήλικα τέκνα βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο δείτε την Ε/Α 1706.

Επομένως, οι στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας είναι $A=70$ τ.μ. (περίπτωση όπου τα ενήλικα τέκνα δεν βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλον σύζυγο) ή $A=120$ τ.μ. (περίπτωση όπου τα ενήλικα τέκνα βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλον σύζυγο)

Στη συνέχεια ελέγχουμε το αν τα εμπράγματα δικαιώματα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις στα υπόλοιπα ακίνητα:

- i. του ιδιοκτήτη,
- ii. του/ της συζύγου
- iii. των ανήλικων τέκνων

αθροίζουν σε τετραγωνικά τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας (άθροισμα Β). Τα εμπράγματα δικαιώματα που λαμβάνονται υπόψη είναι:

Σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο αυτής που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

- i. πλήρη κυριότητα
- ii. επικαρπία
- iii. οίκηση

Σε οικοδομήσιμο οικόπεδο (και όχι αγροτεμάχιο) που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

- i. πλήρη κυριότητα (τι δικαιούται όταν το χτίσει)

Άμα ισχύει $B < A$, τότε η κατοικία θεωρείται και μοναδική. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

Επομένως, εάν έχουμε μόνο το εμπράγματο δικαίωμα του 50% σε κατοικία εμβαδού 75 τ.μ. (δηλαδή 37,5 τ.μ.) και βρίσκεται σε οικισμό άνω των 3000 κατοίκων, τότε $B = 37,5$ τ.μ. $< A = 70$ τ.μ. ή 120 τ.μ. Επομένως, μπορεί να επωφεληθεί του συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας η επιφάνεια των 70 ή των 120 τ.μ..

Άρα, εφόσον η κατοικία είναι όλη αυθαίρετη λόγω της αλλαγής χρήσης, διακρίνουμε τις παρακάτω δύο περιπτώσεις:

- Εάν $A = 70$ τ.μ.. Τότε θα συμπληρωθεί ένα Φ.Κ. για επιφάνεια 70 τ.μ., όπου θα επιλεγεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης και θα επιλεγεί στο πεδίο «Είδος χρήσης» η επιλογή «Κύρια και μοναδική κατοικία». Σε άλλο Φ.Κ. θα δηλωθεί η υπόλοιπη επιφάνεια που θα πρέπει να χρεωθεί με συντελεστή αλλαγή χρήσης και θα επιλεγεί στο πεδίο «Είδος χρήσης» η επιλογή «Άλλη κατοικία»
- Εάν $A = 120$ τ.μ. Τότε θα συμπληρωθεί ένα Φ.Κ. για την επιφάνεια που θα πρέπει να χρεωθεί με συντελεστή αλλαγή χρήσης και θα επιλεγεί στο πεδίο «Είδος χρήσης» η επιλογή «Άλλη κατοικία».

Δείτε σχετικά και Ε/Α 45, 290, 621, 1092, 1126, 1681, 1852

3) Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι ότι εμπίπτετε στην κατηγορία 5 λόγω του ότι η ΥΔ λόγω της αλλαγής χρήσης είναι $>40\%$. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1744.

4) Η περίπτωση ιββ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 αφορά αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως 2,50 μέτρα. Επιπλέον, με την Εγκ. 2/31-5-2019 διευκρινίστηκε ότι το παραπάνω εδάφιο αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.α.). Επίσης, υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.

Στην περίπτωσή σας η αποθήκη είναι ισόγεια. Εάν είναι και αυτοτελής, μπορεί να ενταχθεί στην περίπτωση ιββ της Κατηγορίας 3.

5) Εάν εννοείται να γίνει ένας αναλυτικός προϋπολογισμός για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών όπου το πρόστιμό τους υπολογίζεται με αναλυτικό (παρ. 5 του άρθρου 100) και για τις εργασίες που έχουν εκτελεστεί για την περίπτωση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από γραφεία σε κατοικία, η γνώμη μας είναι όχι. Θα πρέπει να γίνουν ξεχωριστοί για την κάθε περίπτωση. Άρα, σίγουρα θα χρεωθούν 2 λοιπές παραβάσεις.

6) Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019, προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Εσείς, που έχετε πλήρη εικόνα των αυθαιρεσιών θα κρίνεται εάν απαιτείται ΜΣΕ ή όχι.

2120. Σας είχα κάνει την ερώτηση με αριθμό 2112 στην οποία μου απαντήσατε και ήθελα να σας ενημερώσω για την απάντηση που πήρα από το κεντρικό ΤΕΕ ώστε να την δημοσιεύσετε και αυτή. Έστειλα την ίδια ερώτηση που σας έκανα και στο engineer-help@central.tee.gr και η απάντηση που μου έδωσαν είναι η εξής:

Συμφωνούν ότι δεν μπορώ να δώσω την βεβαίωση απ' τη στιγμή που η πραγματική κατάσταση του κτηρίου δεν ταυτίζεται με της ΟΑ έστω και αν είναι υπάρχει μείωση τετραγωνικών και η λύση που μου έδωσαν είναι να κάνω μια δήλωση στον νόμο δηλώνοντας μια λοιπή παράβαση (με τη λογική από ότι κατάλαβα της κατεδάφισης ότι θα μπορούσε να έχει χτιστεί όλο το κτήριο και να έχει κατεδαφιστεί ένα τμήμα του παράνομα). Βέβαια αυτό δεν ισχύει για το υπόγειο αλλά τέλος πάντων. Στα δικαιολογητικά που θα ανεβάσω στην δήλωση να βάλω την σωστή αποτύπωση του κτηρίου και μετά μπορώ να δώσω την βεβαίωση. Ποια η άποψή σας?

Προσωπικά διαφωνούμε με την συγκεκριμένη προσέγγιση. Σε κάθε περίπτωση αυτό αποτελεί προσωπική μας γνώμη.

Από τη στιγμή βέβαια που εσείς που υπογράφετε την δήλωση, κρίνετε σωστή την παραπάνω προσέγγιση των συναδέλφων από το κεντρικό ΤΕΕ, μπορείτε να την ακολουθήσετε.

2121. Έχω μια περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε υπόγεια στάθμη όπου κατά την άδεια έπρεπε να είχε χρήση στάθμευσης σε όλο το επίπεδο. Ένα μέρος έγινε κατοικία επομένως υπάρχει Υπέρβαση Δόμησης. Ένα μέρος διατηρήθηκε ως χώρος στάθμευσης αλλά σε μια άλλη πλευρά του χώρου αυτού αποτύπωσα μια μικρή αποθήκη 30 τ.μ. με ανεξάρτητη είσοδο από το Parking τελείως υπόσκαφη και με ύψος μικρότερο των 2.00 μ η οποία όμως βρίσκεται κάτω από την πρασιά της οικοδομής. Στην περίπτωση αυτή έχω Υπέρβαση Δόμησης Χώρου Μειωτικού συντελεστή 50%; Θα σημειώσω και παραβίαση της πρασιάς; Θεωρούμε ότι παραβιάσθηκε η πρασιά στην περίπτωση της υπόσκαφης θέσης;

Για το πρώτο ερώτημά σας, δείτε την Ε/Α 2038 ώστε να διαπιστώσετε εάν ο χώρος της αυθαίρετης αποθήκης (30 τ.μ.) δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50 (αφού πρόκειται για αυτοτελή χώρο).

Για το δεύτερο ερώτημά σας, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται εντός της πρασιάς θα χρεωθεί και με παραβίαση προκηπίου.

2122. Σχετικά με το Άρθρο 98 και τη δυνατότητα σύστασης πράξης κάθετης ιδιοκτησίας σε εκτός σχεδίου γήπεδα:

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

Ποιες είναι επομένως οι προϋποθέσεις;

να έχουν ανεγερθεί έως τις 28.7.2011 (αποδεδειγμένα αποκλειστικά με α/φ ?)

οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα (με άδεια και όσα ανήκουν στο αρθ.82.2 ?)

ή αυθαίρετα υπαγόμενα στις διατάξεις του 4495 (τι γίνεται με τα αυθαίρετα που ανήκουν στην κατ.5?)

Στην παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 ρυθμίζεται το ζήτημα της επιτρεπτής σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας κατά τις διατάξεις του ν.δ. 1024/1971, σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν περισσότερα του ενός νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα οικοδομήματα σε γήπεδα κείμενα εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών. Δηλαδή κατ' εξαίρεση της απαγόρευσης σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας σε εκτός σχεδίου περιοχές, επανεισάγεται η δυνατότητα σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας, ως προβλεπόταν και στο οικείο άρθρο του ν. 4178/2013. Με τις ίδιες προϋποθέσεις που ορίζονται στο πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παραγράφου αυτής συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών (καθέτων) οι οποίες είχαν συσταθεί κατά παρέκκλιση των απαγορευτικών κανόνων δικαίου, θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές, υπό την προϋπόθεση μη απαγγελίας της ακυρότητάς τους με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι την 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες και βεβαιώνεται από μηχανικό.

Άρα, πρώτη και βασική προϋπόθεση είναι στο γήπεδο να έχει έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα είτε νομίμως ανεγερθέντα (δηλαδή σύμφωνα με οικοδομική άδεια) είτε αυθαίρετα τα οποία όμως έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 (ανεξαρτήτως της κατηγορίας υπαγωγής τους), με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 (Απαγόρευση υπαγωγής), τα οποία να έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 (η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή. Αυτό ισχύει για την δυνατότητα σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης και όχι για τη απόδειξη του χρόνου κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής όπου εξακολουθεί να έχει εφαρμογή το άρθρο 87).

Κατά τη γνώμη μας και για τα ακίνητα που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 82 δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 1 του άρθρου 98, διότι τα παραπάνω ακίνητα εξαιρούνται από την απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος.

2123. Σε οικοδομή με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, πατέρας και γιος έχουν από ένα διαμέρισμα σε πυλωτή και Α όροφο, αντίστοιχα. Επιλέγουν να κάνουν μια κοινή δήλωση για τα διαμερίσματά τους, παρόλο που στην οικοδομή υπάρχουν και άλλοι ιδιοκτήτες όπως μας επιτρέπει και ο νόμος πλέον. Εξάλλου ο πατέρας έχει και την επικαρπία στο ακίνητο του γιού του. Εκτός των άλλων αυθαιρεσιών για κάθε διαμέρισμα, τα δύο ακίνητα έχουν επέκταση στον ακάλυπτο της οικοδομής ομοίου εμβαδού κάτω των 25 τμ έκαστο. Η απορία μου είναι αν αφού δηλώσω υπέρβαση κάλυψης για το διαμέρισμα της πυλωτής του πατέρα, θα επιβαρύνω και με υπέρβαση κάλυψης το διαμέρισμα του Α ορόφου. Ποια είναι η άποψή σας? Στα φύλλα καταγραφής του συστήματος επέλεξα αρχικά να επιβαρύνω και τις δύο ιδιοκτησίες με υπέρβαση κάλυψης ως προς το δυσμενέστερο, αλλά σκέφτηκα αν είναι υπερβολή γιατί να μην γλιτώσει κάτι από το πρόστιμο. Ευτυχώς γλιτώνει την μελέτη στατικής επάρκειας αφού για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία οι αυθαιρεσίες δεν ξεπερνούν τα 25τμ.

Θεωρούμε ότι από την στιγμή που υποβάλλετε μια κοινή δήλωση αρκεί η χρέωση με ΥΚ μόνο για το διαμέρισμα της πυλωτής. Δεν χρειάζεται να δηλωθεί ξανά για το διαμέρισμα του ορόφου.

2124. Σε Ο.Τ εντός οικισμού στην περίπτωση μου υπάρχουν 2 ξεχωριστά οικοπέδα Α και Β τα οποία είναι και τα δύο άρτια και οικοδομήσιμα. Στον αριθμό Α έχει εκδοθεί Ο.Α για την ανέγερση ισόγειας Κατοικίας. Το κτίριο κατασκευάστηκε σε άλλη θέση και μάλιστα μεγάλο τμήμα αυτού σε ποσοστό άνω του 70% έχει ανεγερθεί στο οικόπεδο Β. Ο Ιδιοκτήτης είναι ο ίδιος, το οικόπεδο Β είναι από κληρονομιά αλλά ακόμη δεν έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη γιατί ο ιδιοκτήτης είναι και ο μοναδικός κληρονόμος.

Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη μόνιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Επίσης στο οικόπεδο Β υπάρχουν κτίσματα προ του 55, που δεν έχουν άδεια αλλά ο ιδιοκτήτης τα δηλώνει στο Ε9.

Ο ιδιοκτήτης θέλει να νομιμοποιήσει το κτίριο στο οικόπεδο Α (που έχει Ο.Α) και θέλει συγχρόνως να κατεδαφίσει κτίσμα του οικοπέδου Β.

Τι πρέπει να κάνω σε αυτή τη περίπτωση;

α) Να το αντιμετωπίσω εξ αρχής ως ενιαίο οικόπεδο και να καταγράψω όλες τις αυθαιρεσίες που υπάρχουν στο ενιαίο πλέον οικόπεδο (Α&Β)? Αν ναι είναι όλα αυθαίρετα?

β) Μπορεί να κάνει συνένωση των οικοπέδων συμβολαιογραφικά από όσα μου είπε η συμβολαιογράφος. Προηγείται η συνένωση συμβολαιογραφικά των αυθαιρεσιών;

γ) Είναι όλο το κτίριο παράνομο της οικοδομικής Αδείας (στο Α) και δεν θα βάλω οικοδομική άδεια στην αυθαιρεσία, λόγω τη μη έννομης θέσης από αυτή που προβλέπει η Ο.Α;

γ-1) Βάζω χωρίς άδεια μόνο τις υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης, ύψους και παραβίασης πλάγιων αποστάσεων που δεν συμβαδίζουν με την άδεια;

δ) Στο Β το ένα κτίσμα (προ του 55) θέλει ο ιδιοκτήτης να βγάλει άδεια κατεδάφισης; Από την στιγμή που είναι αυθαίρετο πρέπει πρώτα να το νομιμοποιήσει για να το κατεδαφίσει; Η παλαιότητα προ του 55 πως τεκμηριώνεται?

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, από την στιγμή που και ο ιδιοκτήτης είναι ένας, θεωρούμε πιο ορθή την λογική να υποβληθεί μια δήλωση ως ενιαίο οικόπεδο, από την στιγμή που επιθυμία του ιδιοκτήτη είναι και η συνένωσή τους. Διαφορετικά, θα ήταν ορθότερο να υποβληθεί μια δήλωση για το κάθε οικόπεδο. Δηλαδή να γίνουν δύο ξεχωριστές δηλώσεις (μία για κάθε οικόπεδο) όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας ακόμη και τμηματικά.

Καλό θα είναι, πριν την όποια απόφαση, να γίνει μια συζήτηση και με την συμβολαιογράφο σχετικά. Προφανώς, για να μπορέσει να γίνει οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη θα πρέπει να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού, η οποία προϋποθέτει την τακτοποίηση των όποιων αυθαιρεσιών.

Σχετικά με την επιλογή της ύπαρξης ή όχι οικοδομικής άδειας, διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Περίπτωση όπου υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση για το κάθε οικόπεδο.

Σε αυτή την περίπτωση, για το οικόπεδο Α θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, από την στιγμή που 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.

Για το οικόπεδο Β θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, από την στιγμή που υφίσταται κτίριο προ του 1955.

- Περίπτωση όπου υποβάλλεται μια δήλωση θεωρώντας το Α+Β ως ενιαίο οικόπεδο.

Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, από την στιγμή που στο οικόπεδο Β υφίσταται κτίριο προ του 1955.

Προφανώς, το κτίριο όπου κατασκευάστηκε στο οικόπεδο Α, θα θεωρηθεί όλο αυθαίρετο για την περίπτωσή σας, αφού από την σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης με τα εγκεκριμένα δεν προκύπτει κοινός τόπος (δεν συμπίπτει το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου με το εγκεκριμένο περίγραμμα της οικοδομικής άδειας σε κανένα σημείο).

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ.1δ του άρθρου 23 του ν.4067/12. Άρα, θα πρέπει να εκδοθεί οικοδομική άδεια για την κατεδάφισή του. Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 1 στ του άρθρου 7 του ν.4495/2017 για την έκδοση της άδειας κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν πριν το έτος 1955 απαιτείται η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Τέλος, ο χρόνος ανέγερσης κτιρίου προ του 1955 συνήθως τεκμαίρεται από αεροφωτογραφίες ή άλλα δημόσια έγγραφα, ή τον τρόπο κατασκευής του, τα οποία δηλώνονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και τεκμηριώνονται από το μηχανικό στην τεχνική έκθεση (Εγκύκλιος 2/31-5-2019).

2125. Πόσες δηλώσεις κάνω σε μια τριώροφη οικοδομή με συμβόλαιο οριζόντιων ιδιοκτησιών από την στιγμή που είναι ένας ο ιδιοκτήτης;

Ο νόμος δίνει την δυνατότητα να υποβληθεί είτε ξεχωριστή δήλωση για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία είτε κοινή δήλωση για 2 ή περισσότερες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες (ανεξαρτήτως εάν ο ιδιοκτήτης / ιδιοκτήτες είναι ίδιοι) είτε μια κοινή δήλωση (κοινόχρηστα και ιδιοκτησίες).

Για την περίπτωση σας θεωρούμε ότι η καλύτερη επιλογή, από την στιγμή που είναι και ένας ο ιδιοκτήτης, είναι να υποβληθεί μια κοινή δήλωση για όλο το ακίνητο (κοινόχρηστα και οριζόντιες ιδιοκτησίες). Σε αυτή την περίπτωση ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης θα είναι ενιαίος. Δηλαδή η σύγκριση θα γίνει με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου ακινήτου.

Δεν δύναται να υποβληθεί κοινή δήλωση μόνο στην περίπτωση της Κατηγορίας 1, όπου υποχρεωτικά σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υπαγωγή υποβάλλεται ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

2126. Γίνετε ρύθμιση με το ν.4495/17 σε κτίσμα που είναι σε κατασκευαστική φάση οικοδομικός σκελετός (μόνο κολώνες και δοκάρια χωρίς πλάκα);

- Το άρθρο 86 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«Στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011.»
- Η Εγκύκλιος 2/31-5-2019 για το παραπάνω άρθρο αναφέρει ότι:
«Υπενθυμίζεται ότι η υπαγωγή αυθαίρετων μπορεί να αφορά υπερβάσεις δόμησης (δηλαδή προσθήκες νέων τμημάτων, επεκτάσεις του κτιρίου εκτός του περιγράμματός του, μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, κ.λ.π), αλλαγή χρήσης χώρων (από κύρια χρήση σε άλλη κύρια χρήση) ή και υπερβάσεις που δεν δημιουργούν χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης (όπως στέγαστρα, εξώστες, τροποποιήσεις στη διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων, κ.λ.π). Για τις περιπτώσεις υπερβάσεων δόμησης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου (ο όγκος του οποίου ορίζεται από κατακόρυφα και οριζόντια στοιχεία όπως υποστυλώματα και δοκούς) έως την 28.07.2011. Για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η εγκατάσταση της χρήσης να έχει συντελεστεί προ της 28.07.2011. Συνεπώς, δεν μπορούν να γίνουν υπαγωγές για αλλαγή χρήσης σε ημιτελείς οικοδομές, δεδομένου ότι είναι αδύνατο να θεωρηθεί μια χρήση εγκαταστημένη σε μία μη αποπερατωμένη οικοδομή.»
- Η Εγκύκλιος 3/1-10-2013 για το ν.4178/2013 στην παρ. Γ του Παραρτήματος 1 αναφέρει ότι:
*«Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαίρετου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτηρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο Ν.4178/2013 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία (3β=0,5).
Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.»*
 - Η Υπουργική Απόφαση [2932/21.01.2015](#) με θέμα «Δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων εργασιών και αυθαίρετων κατασκευών, οι οποίες δεν διαμορφώνουν ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό, στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 8 του ν.4178/13 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ 174Α')» αναφέρει ότι δύναται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του ν.4178/2013, αυθαίρετων κατασκευών και αυθαίρετων οικοδομικών εργασιών που δεν έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού, αποκλειστικά και μόνο προκειμένου να εξασφαλιστεί η αναστολή επιβολής κυρώσεων, δεδομένου ότι δεν πρόκειται για νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών και ως εκ τούτου δεν αποκλείεται η δυνατότητα άρσης τους, για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος και γενικά της νομιμότητας.

- Η παρ. 92 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. αναφέρει ότι:
«Φέρων οργανισμός του κτιρίου ή φέρουσα κατασκευή του είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και γενικά τα φορτία των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό.»

Συμπερασματικά από τα ανωτέρω, θεωρούμε ότι δύναται να γίνει υπαγωγή για την περίπτωση που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Για να αποπερατωθεί το κτίσμα θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετων Κατασκευών (άρθρο 107 παρ. 5 α και β του ν.4495/2017). Δείτε σχετικά το άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΠΓ/48123/6983-31.7.2018 απόφασης σχετικά με τις Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών.

2127. Έχω το ακόλουθο θέμα σχετικά με ρύθμιση αυθαιρέτου, για το οποίο θα ήθελα τη γνώμη σας.

Ήρθε κάποιος ιδιοκτήτης ακινήτου με κλεισμένους ημιυπαίθριους δηλωμένους με τον Ν.3843/10, αλλά όχι πλήρως εξοφλημένους. Μου ζήτησε να τους τακτοποιήσει με τον Ν.4495/17, με αφαίρεση του ποσού που έχει ήδη καταβάλει για τον Ν.3843/10. Όταν ωστόσο του είπα ότι θα πρέπει να εξετάσω όλο το διαμέρισμα μήπως υπάρχει και κάποια άλλη αυθαιρεσία μου είπε ότι δεν θέλει και τον ενδιαφέρει να τακτοποιήσει τους ημιυπαίθριους και μόνο. Δεν έχω κάνει τον έλεγχο για να δω αν όντως υπάρχει κάτι άλλο, αλλά η στάση του αυτό μου δείχνει. Του είπα επομένως ότι βεβαίωση μεταβίβασης δεν θα μπορώ να του δώσω αν δεν εξετάσω όλο το σπίτι και δεν τον νοιάζει, αφού δεν τον ενδιαφέρει να πουλήσει (τόρα).

Το ερώτημά μου είναι αν μπορώ να κάνω αυτό που μου ζητάει. Μπορώ δηλαδή να προβώ σε ρύθμιση με τον Ν.4495/17 μόνο ενός τμήματος του διαμερίσματος-οριζόντιας ιδιοκτησίας, παραβλέποντας τυχόν άλλες αυθαιρεσίες; Αν ναι, στην περιγραφή της ιδιοκτησίας αντί για "τάδε διαμέρισμα" μπορώ να γράψω "ρύθμιση ημιυπαίθριων χώρων διαμερίσματος", ώστε να είμαι καλυμμένος που δεν εξέτασα τον υπόλοιπο χώρο (εννοείται ότι τα παραπάνω θα του πω να μου τα δηλώσει και σε δήλωση του Ν.1599/86); Επίσης αν στο μέλλον θελήσει να μεταβιβάσει, θα μπορεί τότε να κάνει 2η τακτοποίηση για το ίδιο ακίνητο για όλα τα υπόλοιπα, με τον ίδιο ή και άλλο μηχανικό; Ή θα πρέπει να ανοίξει την τακτοποίηση που θα κάνω τώρα και να τα προσθέσει εκεί; Υπάρχει καμιά πρόβλεψη στον νόμο ή σε κάποια εγκύκλιο, που να απαγορεύει να συντρέχουν για το ίδιο ακίνητο 2 διαφορετικές υπαγωγές στον ίδιο νόμο; Κι αντίστοιχα αν επιτρέπονται 2 υπαγωγές για το ίδιο ακίνητο, σε τυχόν βεβαίωση μεταβίβασης στο μέλλον θα αναφέρουμε ότι για το ακίνητο αυτό έχει γίνει ρύθμιση των αυθαιρεσιών του με τον Ν.4495/17 με την δήλωση Α και με τη δήλωση Β;

Διαφωνούμε τελείως με το σκεπτικό σας. Η επιλεκτική δήλωση των αυθαίρετων κατασκευών δεν επιτρέπεται (εκτός από την περίπτωση που αυτές δεν δύναται να τακτοποιηθούν αλλά σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αποτυπωθούν). Επιπλέον, ίσως σας φέρει και σε θέση κατηγορουμένου. Μία ΥΔ του ιδιοκτήτη προς εσάς, σας προστατεύει ίσως έναντι αστικών αξιώσεων, αλλά το ποινικό μιας ενδεχόμενης ψευδής αποτύπωσης μπορεί να απασχολήσει τόσο τον εισαγγελέα όσο και το πειθαρχικό του ΤΕΕ. (Δείτε σχετικά Ε/Α 487, 543, 642 και 893).

Άρα χωρίς αυτοψία και χωρίς να τακτοποιηθεί το σύνολο των αυθαίρετων της ιδιοκτησίας, η διαδικασία της τακτοποίησης είναι ελλιπής. Επίσης, όπως έχουμε προαναφέρει σε αρκετές προηγούμενες Ε/Α για κάθε ακίνητο θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017.

Επιπλέον, εάν δεν αποτυπωθούν όλες οι αυθαίρετες κατασκευές δεν θα υπολογιστούν και σωστά οι συντελεστές υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και για την εύρεση της κατηγορίας.

Τέλος, ο κάθε νόμος και η κάθε εγκύκλιος που εκδίδεται προς ερμηνεία αυτού δεν δύναται να αναφέρουν κάποια πράγματα που είναι αυτονόητα, όπως το να γίνει επιλεκτική τακτοποίηση αυθαιρεσιών χωρίς καν αυτοψία.

2128. Σε αγροτεμάχιο τρεις ιδιοκτήτες εξ' αδιαίρετου έχουν κατασκευάσει από ένα αυθαίρετο. Μόνο ο ένας θέλει να κάνει τακτοποίηση στο δικό του κτίσμα. Μπορεί να το κάνει; καθώς το ποσοστό που έχει είναι 33,33 %.

Δυστυχώς, σύμφωνα με τα όσα προβλέπει ο ν.4495/2017 και συγκεκριμένα στο άρθρο 98, δεν δύναται για την περίπτωση σας, χωρίς τη συναίνεση των άλλων συνιδιοκτητών να γίνει υπαγωγή.

Επιπλέον, από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση στο αγροτεμάχιο και σε αυτό έχουν ανεγερθεί τρία αυθαίρετα κτίσματα, το να γίνει υπαγωγή μόνο για το ένα εξ αυτών και όχι για το σύνολο των αυθαιρέτων επί του αγροτεμαχίου, ίσως να μην έχει καν νόημα καθότι δεν δύναται να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού και να γίνει οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη.

Ίσως να μπορούσε να σας συμβουλέψει σχετικά με την επίλυση του ιδιοκτησιακού και ένας συμβολαιογράφος ή δικηγόρος.

2129. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο εκτός σχεδίου το 1991 εκδόθηκε Ο.Α. βιοτεχνικού κτιρίου το οποίο και κατασκευάστηκε. Το 1992 ο ιδιοκτήτης αγόρασε το όμορο γήπεδο το οποίο συνένωσε με το αρχικό (με κοινή περιγραφή). Το 1998 εκδόθηκε νέα Ο.Α. για βιοτεχνικό κτήριο με ίδιο τοπογραφικό γηπέδου. (χρησιμοποιήθηκε δηλ. εκ λάθους το τοπογραφικό της πρώτης αδείας). Το νέο κτίριο κατασκευάστηκε εντός του νέου γηπέδου σε νόμιμη θέση (αποστάσεις από όρια) αλλά εκτός τοπογραφικού της τελευταίας Ο.Α. Εάν το τοπογραφικό δηλ. απεικόνιζε την υφισταμένη κατάσταση της ιδιοκτησίας το 1998 θα είχαμε απλώς μία αλλαγή θέσης. Τι προτείνετε για την περίπτωση;

Έχει εκδοθεί μια οικοδομική άδεια το 1998 για την ανέγερση ενός βιοτεχνικού κτιρίου, το τοπογραφικό της οποίας απεικόνιζε το αρχικό γήπεδο (δηλαδή αυτό στο οποίο εκδόθηκε η άδεια του 1991), αλλά τελικά το κτίριο τοποθετήθηκε σε διπλανό όμορο γήπεδο του ίδιου ιδιοκτήτη.

Από την περιγραφή του ερωτήματός σας, κρίνουμε ότι η καλύτερη λύση θα ήταν η έκδοση άδειας νομιμοποίησης (παρ. 1 του άρθρου 28 του ν.4495/2017) με χρήση και της παρ. 1 α του άρθρου 106 του ν.4495/2017 και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης του κτιρίου.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 28:

«Άδεια νομιμοποίησης» : είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών.

Διαφορετικά, θα πρέπει να τακτοποιηθεί ως τελείως αυθαίρετο το βιοτεχνικό κτίριο που κατασκευάστηκε με την οικοδομική άδεια του 1998. Τέλος, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 για την περίπτωσή σας.

2130. Κατοικία σε αγροτεμάχιο κατασκευάστηκε τμηματικά. Δηλαδή, το 1960 υπήρχε ισόγειο 40 τ.μ. το οποίο αναφερόταν στο συμβόλαιο αγοράς του 1968. Το 1970 έπεσαν κολώνες και ξύλινη στέγη με κεραμίδια, από τον νέο ιδιοκτήτη, με σκοπό να προστεθούν άλλα 80τ.μ., αλλά κατασκεύασε τα 40τ.μ. και χρησιμοποιήθηκε σαν οικία, με σκοπό κάποια στιγμή στο μέλλον να κατασκευάσει και τα υπόλοιπα τ.μ.

Τώρα θέλει να τακτοποιήσει με ν.4495/17 την οικία. Μπορεί να τακτοποιήσει σαν οικία τα 120τ.μ. (80 υπάρχοντα και 40 τα ημιτελή), καθόσον υπήρχε ο σκελετός προ του 2011 και να ολοκληρώσει την οικία με άδεια από την Πολεοδομία?

Σημειωτέον ότι στο Ε9 είχαν δηλωθεί τα 80 τ.μ.(40 παλαιά και 40 νεότερα) και όχι 120 τ.μ.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2126.

Μπορεί να τακτοποιήσει τα 80 τ.μ. της οικίας καθώς και τα 40 τ.μ. που είναι ημιτελή.

Για να αποπερατωθούν τα ημιτελή 40 τ.μ. θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετων Κατασκευών (άρθρο 107 παρ. 5 α και β του ν.4495/2017). Δείτε σχετικά το άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983-31.7.2018 απόφασης σχετικά με τις Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών.

Το τι έχει δηλωμένα το Ε9 δεν παίζει κάποιο ρόλο για την τακτοποίηση ή την έκδοση της Έγκρισης Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαιρέτων.

2131. Έχω καταθέσει άδεια νομιμοποίησης μέσω του Ν.4495/17 και από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο μου ζητάνε μελέτη στατικής επάρκειας για την νομιμοποίηση καθότι σύμφωνα με την υπάλληλο της πολεοδομίας ότι το υπ' Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β/11-5-2018) που αναφέρεται στο άρθρο 99, του Ν.4495/2017 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 167) και οι εξαιρέσεις του δεν αφορούν τις νομιμοποιήσεις του άρθρου 106 αλλά μόνο τις τακτοποιήσεις του άρθρου 96. Συγκεκριμένα υπάγομαι στις παρακάτω περιπτώσεις του Ν.4495/17 που νομιμοποιώ με το άρθρο 4 παρ. 6 του Ν.4067/12 & την παρ.1.α του άρθρου 106 του Ν.4495/2017

β) αυθαίρετες κατασκευές παταριών ισογείου επιφάνειας μέχρι ποσοστού 50% του δαπέδου του ισογείου
γ) υπόγεια που ξεμπαζώθηκαν και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, οι οποίοι καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου. Πιο συγκεκριμένα ο οικοδομικός σκελετός του κτηρίου της οικοδομικής άδειας που έχει τηρηθεί στο ακέραιο αφορούσε ανέγερση ισογείου με υπόγειο το οποίο στη συνέχεια ξεμπαζώθηκε τμηματικά με το υπόγειο να έχει περιμετρικά τοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το πατάρι κατασκευάστηκε με κοιλοδοκούς που εδράζονται στα στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος.

Η ερώτηση είναι αν η εν λόγω εγκύκλιος αφορά και τις νομιμοποιήσεις του άρθρου 106.

Σωστά ο υπάλληλος της ΥΔΟΜ απαιτεί την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας από την στιγμή που ζητάτε άδεια νομιμοποίησης.

Οι προϋποθέσεις για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας που αναφέρονται στις περιπτώσεις της παρ. η του άρθρου 99 του Ν.4495/2017 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής απόφασης αφορούν μόνο τις περιπτώσεις τακτοποίησης κατά τις διατάξεις του άρθρου 97.

2132. Σε οριοθετημένο οικισμό έχει ανεγερθεί ισόγεια κατοικία με υπόγειο βάσει της οικοδομικής άδειας. Η οικοδομή ανεγέρθηκε σε άλλη νόμιμη θέση στην οποία δεν υπάρχει κοινός τόπος (κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων- περίπτωση Β). Τα περιγράμματα του ισογείου και του υπογείου είναι τα ίδια με την οικοδομική άδεια και έχουν τηρηθεί οι εγκεκριμένες διαστάσεις σε ξυλοτύπους κτλ. της εκδοθείσας οικοδομικής άδειας.

Στη συνέχεια έγινε υπαγωγή στο Ν. 4495/17 για τις εξής αυθαιρεσίες που αφορούν την εν λόγω οικοδομή

1. Ξεμπαζώμα και αλλαγή χρήσης υπογείου σε κατοικία (ισόγειο πλέον)

2. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) με εξώστη

Η παράβαση 1. υποβλήθηκε προς έκδοση οικοδομικής άδειας και το πατάρι προς τακτοποίηση στην πολεοδομία ισχυρίζονται ότι πρέπει να νομιμοποιηθεί στο σύνολο της η οικοδομή και όχι τμηματικά (η αλλαγή χρήσης) καθότι δεν ισχύει η οικοδομική άδεια στο οικόπεδο.

Κατασκευαστικά το πατάρι είναι κατασκευασμένο με μεταλλικές κοιλοδοκούς που εδράζονται στα στοιχεία του φέροντος οργανισμού της υπάρχουσας διώροφης οικοδομής

Στο άρθρο 106 του Ν.4495/17 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4546/18 αναφέρεται η δυνατότητα νομιμοποίησης χωρίς την ύπαρξη στατικής εξάρτησης και σε συνδυασμό με το έγγραφο της Δ.Α.Ο.Κ.Α, Αρ. πρωτ. Οικ 30631/14-06-2016, σχετ. 53760/15, ιδίως από τις δύο τελευταίες παραγράφους α και β όπου αναφέρεται το εξής: είναι δυνατή η έκδοση άδειας δόμησης για τη νομιμοποίηση τμήματός της που πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις με παράλληλη υπαγωγή του υπολοίπου τμήματος στις διατάξεις τακτοποίησης του Ν.4178/2013 εφ' όσον:

α) Το προς νομιμοποίηση τμήμα της αυθαίρετης κατασκευής πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις και το υπόλοιπο προς τακτοποίηση τμήμα ανήκει στις κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 του άρθρου 9 του Ν.4178/13 που εξαιρούνται της κατεδάφισης, ή και στην κατηγορία 4 του ίδιου άρθρου, εφ' όσον έχει εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση κατά τις οριζόμενες στην εν λόγω κατηγορία προϋποθέσεις και μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου του Ν.3843/10.

β) Το προς τακτοποίηση τμήμα της αυθαίρετης κατασκευής που ανήκει στις κατηγορίες 4 (με την επιφύλαξη των αναφερομένων στο ανωτέρω εδάφιο) και 5 του άρθρου 9 του Ν.4178/13, είναι στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητο από το προς νομιμοποίηση τμήμα της, ώστε μετά την παρέλευση του οριζόμενου από τον ως άνω νόμο χρόνου διατήρησης, να είναι δυνατή η καθαίρεση των τακτοποιημένων τμημάτων, και η εναπομένουσα οικοδομή να διατηρεί τη στατική και λειτουργική αυτοτέλειά της.

1) Είναι δυνατή η νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών ξεμπάζωματος και αλλαγή χρήσης ισογείου από αποθήκη σε κατοικία με παράλληλη τακτοποίηση του παταριού το οποίο έχει κατασκευαστεί με μεταλλικές δοκούς όπου μετά την απομάκρυνση τους το κτήριο θα διατηρήσει τη λειτουργική και στατική αυτοτέλεια?

2) Είναι δυνατή η νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών ξεμπάζωματος ,αλλαγή χρήσης ισογείου από αποθήκη σε κατοικία και η νομιμοποίηση του παταριού με παράλληλη τακτοποίηση του εξώστη όπου μετά την απομάκρυνση του μετά από 30 χρόνια το κτήριο θα διατηρήσει τη λειτουργική και στατική αυτοτέλεια του τηρώντας τις προδιαγραφές του ΝΟΚ που απαγορεύει εξώστες σε πατάρια;

Αρχικά, προφανώς και η άδεια νομιμοποίησης θα πρέπει να αφορά το σύνολο του κτιρίου για την περίπτωση σας.

Το συνημμένο έγγραφο αφορά το ν.4178/2013 και όχι το ν.4495/2017, ο οποίος ορίζει το πότε δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης στο άρθρο 106, το οποίο αναφέρει ότι:

«1. α) Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

Άδεια νομιμοποίησης μπορεί να εκδοθεί και για κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους και εξακολουθούν να ισχύουν και μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος.

αα) Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ' όσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφανείας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται.

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

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

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

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

Εάν υπάρχει δυνατότητα απομάκρυνσης/ καθαίρεσης της αυθαίρετης κατασκευής που δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί, χωρίς να επηρεαστεί η μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του κτιρίου, τότε η περίπτωση σας εμπίπτει στην ββ περίπτωση, λόγω της στατικής εξάρτησης του παταριού με εξώστη με το φέροντα οργανισμό της διώροφης οικοδομής, κάτι που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης.

Κατά τη γνώμη μας δεν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για την περίπτωση σας, εκτός εάν απομακρυνθεί/ καθαιρεθεί τώρα ο εξώστης του παταριού και εφόσον έπειτα το κτίριο πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του.