

2152. Το ερώτημα αφορά την χρήση των μειωτικών συντελεστών για την ρύθμιση υπογείων (παρ. 6 του άρθρου 100) αλλά και την προσμέτρηση ή μη των εμβαδών στους συντελεστές υπέρβασης για την κατηγοριοποίηση του ακινήτου (κατηγορία 4 άρθρου 96). Αφορά σε υπόγεια που δεν έχουν ποσοστά επί του οικοπέδου. Παραθέτω δύο παραδείγματα και παρακαλώ για την βοήθειά σας.

1. Διώροφη μεζονέτα – κατοικία με υπόγειο – αποθήκη σε τμήμα της κάτοψης του κτιρίου.

Η επικοινωνία όλων των ορόφων γίνεται με εσωτερική σκάλα. Το υπόγειο επεκτείνεται αυθαίρετα και καταλαμβάνει όλο το νόμιμο περίγραμμα και γίνεται κατοικία.

- Δικαιούται μειωτικό συντελεστή 0,30 και

- Η αυθαίρετη επιφάνεια που έχει και κύρια χρήση δεν συνυπολογίζεται στις υπερβάσεις παρότι αφορά κύρια χρήση που θα είχε προσμετρήσει στην δόμηση.

2. Ακίνητο με τα ίδια εμβαδομετρικά στοιχεία και με την ίδια αυθαίρετη επιφάνεια στο υπόγειο. Το υπόγειο εξ' αρχής δεν επικοινωνεί με εσωτερική σκάλα με τον υπερκείμενο όροφο αλλά η πρόσβαση σε αυτό γίνεται από τον ακάλυπτο και σε αυτό δεν εγκαθίσταται κύρια χρήση δηλαδή όλο το υπόγειο εξακολουθεί να έχει χρήση αποθηκών και λεβητοστασίου. Θεωρείται αυτοτελής χώρος και

- Παίρνει συντελεστή 0,5

- Η αυθαίρετη επιφάνεια βοηθητικής χρήσης συνυπολογίζεται στις υπερβάσεις πολεοδομικών μεγεθών παρότι πρόκειται για χώρους που δεν προσμετρούν στην δόμηση.

Παρακαλώ για την άποψή σας με την ελπίδα ότι πρόκειται για παρερμηνεία καθώς κατά την άποψή μου κανένας χώρος υπογείου με βοηθητική χρήση δεν μπορεί να έχει αυτοτέλεια αλλά είναι πάντα σε λειτουργική εξάρτηση από κάποια κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν η πρόσβαση σε αυτό γίνεται από τον υπερκείμενο ή τον ακάλυπτο χώρο ή το κλιμακοστάσιο της οικοδομής. Επομένως τα λεβητοστάσια και οι αποθήκες στα υπόγεια των κτιρίων ανεξαρτήτως τρόπου πρόσβασης σε αυτά είναι πάντα μη αυτοτελείς χώροι και δικαιούνται μειωτικό συντελεστή 0,30 και δεν προσμετρούν σε καμία υπέρβαση.

Δεν μπορεί επίσης κύρια χρήση σε στάθμη υπογείου να έχει μικρότερο πρόστιμο από ότι βοηθητική χρήση στην ίδια στάθμη.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι:

- Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.
- Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, για τον έλεγχο της κατηγορίας 4, συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαιρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής (Εγκύκλιος 2/31-05-2019 – άρθρο 96)
- Τις προηγούμενες Ε/Α 1705, 1892, 1934, 1935 (Β), 1955, 1974, 2027 & 2055.

1. Το υπόγειο δικαιούται να λάβει μειωτικό συντελεστή 0,30 διότι δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.

Το εμβαδόν του θα προσμετρηθεί για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου, αφού αποτελεί κύριο χώρο που προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης.

Το εμβαδόν του δεν θα προσμετρηθεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, αφού η επιφάνειά του είναι εντός του περιγράμματος του κτιρίου, εφόσον όμως το ακίνητο είναι σε εντός σχεδίου περιοχή.

2. Το υπόγειο αποτελεί αυτοτελή χώρο και άρα θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50.

Το εμβαδόν του δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αφού δεν αποτελεί χώρο κύριας χρήσης.

Επίσης, δεν θα προσμετρηθεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, αφού ως υπόγειος βοηθητικός χώρος εντός του περιγράμματος του κτιρίου δεν αυξάνει τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

2153. Έχω περαιωμένη δήλωση του Ν 4495/17 και θέλω να ζητήσω επιστροφή της δήλωσης σε υπαγωγή προκειμένου να διορθώσω την επιφάνεια αυθαίρετου υπογείου. Το ποσοστό της μεταβολής του προστίμου 20% υπολογίζεται με βάση το συνολικό ποσό του προστίμου υπαγωγής του ακινήτου ή με βάση το επί μέρους πρόστιμο που μεταβάλλεται?

**ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ**

**ΑΡΧΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ Κ.Χ. 1000€ -- ΑΡΧΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΧΩΡΩΝ ΜΕΙΩΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤ. 300€**

**ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ 1300€**

**ΠΡΟΣΤΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΔΙΟΡΘΩΣΗ**

**ΠΡΟΣΤΙΜΟ Κ.Χ. 1000€ -- ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΧΩΡΩΝ ΜΕΙΩΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤ. ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΔΙΟΡΘΩΣΗ 400€**

**ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΔΙΟΡΘΩΣΗ 1400€**

Η μεταβολή του προστίμου είναι μικρότερη του 20% σε σχέση με το συνολικό αρχικό πρόστιμο των 1300€, αλλά μεγαλύτερη του 20% σε σχέση με το επί μέρους πρόστιμο των 300€ των χώρων μειωτικού συντελεστή που είναι αυτό που μεταβάλλεται. Τι από τα δύο ισχύει;

Με βάση το ύψος του συνολικού καταβληθέντος προστίμου. Άρα, για την περίπτωση σας, με βάση τα 1300 € και όχι με τα 300 € που αφορά το επί μέρους πρόστιμο για το υπόγειο.

2154. Έχω κάνει ρύθμιση αυθαίρετου με διάφορες αυθαιρεσίες μεταξύ άλλων και υπόγειο με χρήση αποθήκης και λεβητοστασίου που αποτελεί αυθαίρετη επέκταση υφιστάμενου υπογείου ίδιας χρήσης με πρόσβαση αποκλειστικά και μόνον από τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου της πολυκατοικίας. Χρησιμοποίησα μειωτικό συντελεστή 0,30 και δεν έχω προσμετρήσει την αυθαίρετη επιφάνεια στις υπερβάσεις για την κατηγοριοποίηση του ακινήτου θεωρώντας ότι πρόκειται για μη αυτοτελή χώρο αφού η χρήση του είναι βοηθητική και συμπληρωματική των κύριων χρήσεων στους υπερκείμενους ορόφους. Δεν έχει ποσοστά επί του οικοπέδου. Η ρύθμιση έχει γίνει το Α΄ εξάμηνο εφαρμογής του 4495/17 και επομένως το πρόστιμο υπολογίστηκε με έκπτωση 20%. Το πρόστιμο είχε πληρωθεί εφάπαξ και η ρύθμιση είναι περαιωμένη. Σε περίπτωση που ισχύουν τα παραπάνω παράδοξα και κάνω αίτημα για επιστροφή της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής, ώστε να διορθώσω τον συντελεστή από 0,30 σε 0,50 τι θα γίνει με το ποσό του προστίμου? Δηλαδή θα επανυπολογιστεί το συνολικό πρόστιμο για την υπαγωγή του ακινήτου (και για τις άλλες αυθαιρεσίες που είχε το ακίνητο) εξ' αρχής χωρίς την έκπτωση 20% του Α΄ εξαμήνου για όλες τις αυθαιρεσίες συνολικά ή θα βγει μόνον επί πλέον πρόστιμο μόνον από την διαφορά των μειωτικών συντελεστών για το υπόγειο με κατάργηση της έκπτωσης του 20% μόνον για το ποσό του προστίμου που αφορά το υπόγειο? Θα χάσω δηλαδή την έκπτωση του 20% του Α΄ εξαμήνου για όλο το πρόστιμο όλων των αυθαιρεσιών ή μόνον για το πρόστιμο του υπογείου?

Ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή εμφανίζεται στο πληροφοριακό σύστημα. Επομένως, εφόσον έχετε κάνει υπαγωγή κατά το διάστημα της έκπτωσης 20% της παρ. 2 του άρθρου 102, δεν θα χαθεί η παραπάνω μείωση σε περίπτωση τροποποίησης – διόρθωσης της δήλωσης.

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2153.

**2155. Περαιωμένη δήλωση ν. 4495/17 με πληρωμή παραβόλου στις 7-3-2018**

**στοιχεία προστίμου**

**πρόστιμο κύριων χώρων 3.198,38 -- πρόστιμο χώρων μειωτικού συντελεστή 208,40 -- πρόστιμο λοιπών παραβάσεων 250**

**λόγω υπαγωγής στο α εξάμηνο ισχύος του 4495/17 τα πρόστιμα διαμορφώθηκαν ως εξής:**

**πρόστιμο κύριων χώρων 2.558,70 -- πρόστιμο χώρων μειωτικού συντελεστή 166,72 -- πρόστιμο λοιπών παραβάσεων 200**

**το πρόστιμο για τους χώρους μειωτικού συντελεστή έχει υπολογιστεί με συντελεστή 0,30**

**θέλω να αιτηθώ επιστροφή της δήλωσης σε υπαγωγή και να αλλάξω τον μειωτικό συντελεστή σε 0,50 αντί του 0,30 όποτε το πρόστιμο των χώρων μειωτικού συντελεστή από 208,40 που ήταν αρχικά διαμορφώνεται σε 347,33 με την αιτούμενη διόρθωση του μειωτικού συντελεστή θα επηρεαστούν τα υπόλοιπα ποσά που αφορούν τους κύριους χώρους και την λοιπή παράβαση ή μόνον το ποσό που αφορά τον χώρο μειωτικού συντελεστή? τι ποσό δηλαδή θα πρέπει να πληρωθεί επιπρόσθετα?**

Δείτε σχετικά τις παραπάνω Ε/Α 2153 & 2154.

**2156. Κατάστημα ισόγειο (οριζόντια ιδιοκτησία) το οποίο τακτοποιήθηκε με τον νόμο Ν. 3843/2010 σχετικά με αυθαίρετο μεταλλικό πατάρι που είχε κατασκευαστεί. Το 2014 τελείται αγοραπωλησία, δίνεται βεβαίωση μηχανικού με τον Ν.4178/2013, με την ύπαρξη του παταριού, το οποίο και περιγράφεται στο συμβόλαιο. Κατά αυτοψία η οποία υλοποιήθηκε μέσα στον Δεκέμβρη 2019, το πατάρι έχει αποξηλωθεί χωρίς να έχει εκδοθεί κάποια διοικητική πράξη. Επίσης τμήμα του καταστήματος επιφάνειας 0,90 τ.μ. φαίνεται να έχει "παραχωρηθεί" στο όμορο σε αυτό κατάστημα κατά την φάση της κατασκευής του κτηρίου (1965). Θα ήθελα να μάθω πως προτείνετε να αντιμετωπιστεί η καθαίρεση του παταριού - η μη ύπαρξη ουσιαστικά της τακτοποιημένης αυθαιρεσίας και πως αντιμετωπίζεται η διαφορετική διαμερισμάτωση του καταστήματος με δεδομένο την μη συγκατάθεση του όμορου ιδιοκτήτη για ρύθμιση από πλευράς του της αυθαίρετης προσθήκης 0,90 τ.μ. σε αυτό. (η αυθαιρεσία έχει τελεστεί κατά την κατασκευή καθώς φαίνεται στα αρχικά σχέδια σύστασης οριζοντίων με βάσει τα οποία έχουν γίνει και όλες οι πράξεις αγοραπωλησίας). Για το πρώτο σκέλος, της καθαίρεσης, είναι προφανές ότι έχει τελεστεί μετά την 28/07/2011 και άρα ως "αυθαιρεσία" σε σχέση με την υλοποιημένη τακτοποίηση δεν μπορεί να περάσει στον Ν.4495/2017. αλλά σε σχέση με την άδεια που έχει εκδοθεί δεν υπάρχει αυθαιρεσία πια... Επιπλέον το τμήμα που έχει παραχωρηθεί στον όμορο, αποδεικνύεται ότι υφίσταται σε αυτή την μορφή από την κατασκευή του βάσει των σχεδίων σύστασης αλλά αυτό σαν γεγονός δεν έχει αποτυπωθεί στην προηγούμενη υπαγωγή στον Ν4178/2013, από άλλον συνάδελφο μηχανικό που έδωσε την βεβαίωση. Μπορεί να γίνει η τακτοποίηση του τώρα (επισημαίνεται ότι η αυθαιρεσία ξεπερνά το 2% της αδειοδοτημένης επιφάνειας)**

Από την στιγμή που η σύσταση απεικονίζει την πραγματική κατάσταση δεν απαιτείται η συναίνεση του όμορου ιδιοκτήτη για την διαμερισμάτωση.

Επειδή, έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη, στην οποία έχει επισυναφθεί και βεβαίωση μηχανικού η οποία δεν αναφέρει την αυθαιρεσία επιφάνειας 0,90 τ.μ., η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει και διόρθωση συμβολαίου. Άρα, καλό θα είναι να συζητήσετε το θέμα και με τον συμβολαιογράφο πριν προβείτε σε οποιαδήποτε ενέργεια.

Σχετικά με την καθαίρεση του παταριού, η γνώμη μας είναι, ότι εφόσον θα προβείτε σε τακτοποίηση και διόρθωση του συμβολαίου, να γίνει απλά μια αναφορά στην τεχνική έκθεση ότι το πατάρι το οποίο έχει τακτοποιηθεί με το ν.3843/10 έχει κατεδαφιστεί από τον ιδιοκτήτη. Το να γίνει υπαγωγή βάσει της παρ. 4 του άρθρου 106 θα είχε νόημα εάν είχαν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Επίσης, το να εκδοθεί τώρα έγκριση εκτέλεσης εργασιών για την κατεδάφιση του δεν έχει νόημα αφού αυτή έχει ήδη πραγματοποιηθεί.

**2157. Κατοικία με άδεια του 1981, έχει κατασκευαστεί πάνω σε 2 όμορα οικοπέδα, όπου στο ένα οικόπεδο ήταν ιδιοκτησία του Α και το δεύτερο του Β. Εκδόθηκε άδεια στο όνομα και των 2 ιδιοκτητών, όπου φαίνεται σαν ένα ενιαίο οικόπεδο. Στην πορεία ο Β δίνει την ψιλή κυριότητα στο Α και κρατά την επικαρπία, δηλαδή πλέον ο Α έχει την πλήρη κυριότητα του ενός οικοπέδου και την ψιλή του δευτέρου ενώ ο Β μόνο την επικαρπία του δευτέρου οικοπέδου. Σήμερα θέλουν να κάνουν τακτοποίηση σε αυθαιρεσία που έχει τελεστεί στην κατοικία-επισημαίνεται ότι είναι ένα ενιαίο στατικά κτήριο και δεν μπορεί να θεωρηθεί στατικά ανεξάρτητο κάποιο τμήμα του - καθώς έχουν επεκταθεί οι εξώστες και έχει κατασκευαστεί και πέργκολα.**

**α .Πρέπει να γίνουν 2 υπαγωγές για το ακίνητο δεδομένου ότι είναι 2 τα οικόπεδα (πολεοδομική συνένωση δεν θεωρείται καθώς δεν κατέχουν και οι 2 ιδιοκτήτες με το ίδιο ποσοστό τα 2 όμορα οικόπεδα). Στην περίπτωση αυτή, θα θεωρήσω ότι νομίμως εγγράφεται το αναλογούν στο κάθε ένα οικόπεδο τμήμα της κατοικίας και θα βάλω την αυθαιρεσία που αντιστοιχεί σε κάθε ένα από τα οικόπεδα?**

**β .Πρέπει να γίνει μια υπαγωγή στο όνομα και των 2 ιδιοκτητών όπως και αρχικά έχει εκδοθεί η άδεια όπου να γραφεί στην τεχνική έκθεση και στο προσκομιζόμενο νέο τοπογραφικό ότι πρόκειται 2 οικόπεδα και να περαστεί συνολικά η αυθαιρεσία στο όλο κτίσμα? Στην περίπτωση αυτή για την έκδοση βεβαίωσης για κάθε ένα οικόπεδο θα γίνουν εκ νέου 2 υπαγωγές στον νόμο και σε κάθε μια θα αναφέρεται ότι υπάρχει νόμιμο τμήμα κτηρίου και τακτοποιημένο με την τάδε υπαγωγή?**

Από ότι αντιλαμβανόμαστε έχει εκδοθεί μια οικοδομική άδεια το 1981 η οποία απεικονίζει τα δύο οικόπεδα ως ένα, παρόλο που αυτά ανήκαν σε διαφορετικό ιδιοκτήτη το καθένα. Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, κάθε πράξη της Διοίκησης που δεν έχει ανακληθεί θεωρείται ισχυρή. Η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ

είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας. Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως.

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 ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επίσης, 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 β προσέγγιση που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Σε περίπτωση απαίτησης βεβαίωσης μηχανικού θα ενεργήσετε όπως περιγράφετε στο ερώτημά σας.

**2158. Οροφδιαμέρισμα β ορόφου με σύσταση οριζοντίων έχει αυθαίρετως επεκταθεί -(υπέρβαση δόμησης και κάλυψης) και η κοινόχρηστη σκάλα της πολυκατοικίας έχει κατασκευαστεί σε άλλη θέση από την εμφανιζόμενη στην άδεια. Για την οριζόντια ιδιοκτησία θα γίνει μια υπαγωγή και θα υπολογιστεί υπέρβαση δόμησης και κάλυψης (δεν παραβιάζονται πλάγιες αποστάσεις). Για την κοινόχρηστη σκάλα θα πρέπει να γίνει δεύτερη υπαγωγή ως μια λοιπή παράβαση, την οποία μπορεί να την υποβάλει μόνο ο ένας ιδιοκτήτης ή πρέπει να συνυπογράψουν και οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες? Οι παραπάνω αυθαιρεσίες έχουν τελεστεί πριν από την 31/12/1982, άρα δεν απαιτείται η υποβολή στατικής μελέτης, παρόλο της αλλαγής της θέσης του κλιμακοστασίου. Η παραπάνω αντιμετώπιση είναι αυτή που πρέπει?**

Η κοινόχρηστη σκάλα αποτελεί αυθαιρεσία επί κοινόχρηστων μερών της οικοδομής. Επομένως, είτε θα δηλωθεί σε μια κοινή δήλωση που θα περιλαμβάνει το σύνολο των αυθαιρέτων όλης της οικοδομής (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα) είτε αφού επιλεγεί να υποβληθεί για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστή δήλωση, θα πρέπει να υποβληθεί ξεχωριστά σε δήλωση που θα συμπεριλαμβάνει όλες τις αυθαίρετες κατασκευές στους κοινόχρηστους χώρους.

Σχετικά με τη συναίνεση για την τακτοποίηση στους κοινόχρηστους χώρους, το τελευταίο εδάφιο της παρ. 9 του άρθρου 98, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αναφέρει ότι:

*«Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία υπαγωγής στον παρόντα νόμο των αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτητών μερών της οικοδομής που δεν έχουν απολέσει την κοινόχρηστη χρήση, ο επιμερισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου και των λοιπών δαπανών μεταξύ των συνιδιοκτητών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.»*

Μέχρι την έκδοση της παραπάνω απόφασης, η γνώμη μας είναι ότι απαιτείται συναίνεση τουλάχιστον του 51% των συνιδιοκτητών της όλης οικοδομής.

**2159. Σε ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως έχουν εκδοθεί έχει κατασκευαστεί διώροφο κτίριο κατοικιών το οποίο αποτελείται από δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες, μία στο ισόγειο και μία στον όροφο. Οι κατοικίες έχουν κατασκευαστεί ως εξής:**

- Η μεν του ισογείου με προσθήκη σε προϋφιστάμενη οικία με άδεια του 1980.

- Και αυτή του ορόφου, με προσθήκη καθ' ύψος στο περίγραμμα της προηγούμενης άδειας, το 1983.

Στην πραγματικότητα, στο ισόγειο κατεδαφίστηκε η προϋφιστάμενη οικία και κατασκευάστηκε ένα νέο κτίριο το οποίο περιλαμβάνει το περίγραμμα της αρχικής οικίας, ένα τμήμα του περιγράμματος της προσθήκης (περίπου 30%) και ένα τμήμα εκτός του περιγράμματος που προβλεπόταν από την άδεια. Σε δεύτερη φάση κατασκευάστηκε ο όροφος στο περίγραμμα του πραγματοποιημένου ισογείου, επίσης κατά παρέκκλιση της άδειας, η οποία ακολουθούσε το περίγραμμα του ισογείου όπως περιγραφόταν στην πρώτη οικοδομική άδεια.

Η ρύθμιση των αυθαιρεσιών θα γίνει με διαφορετικές δηλώσεις κατά την επιθυμία των ιδιοκτητών και σε διαφορετικές φάσεις, ενώ δε θέλουν να πουν στη διαδικασία νομιμοποίησης με άδεια.

Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι τα εξής:

1) Ως προς το αν θεωρείται ότι τα ακίνητα έχουν άδεια, το ισόγειο, δεδομένου ότι συμπίπτει ένα τμήμα του περιγράμματος, πιστεύεται ότι μπορεί να θεωρηθεί ότι έχει άδεια (βάσει των αναγραφόμενων στο παράρτημα Α); Ως προς τον όροφο, δεδομένου ότι έχει εκδοθεί άδεια με βάση του πραγματοποιημένου περιγράμματος του ισόγειου, το οποίο πραγματοποιήθηκε αλλιώς, η άδεια λογίζεται ως άκυρη και η προσθήκη εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη;

2) Ως προς την τακτοποίηση του ισόγειου: Το γεγονός ότι κατεδαφίστηκε η αρχική οικία αυθαίρετα και τα δύο κτίσματα αντικαταστάθηκαν από ένα ενιαίο, το οποίο στην περιοχή της προσθήκη ταυτίζεται μόνο κατά ένα μέρος με αυτή, καθιστά κατά τη γνώμη σας το ισόγειο εξολοκλήρου αυθαίρετο, ή θα μπορούσε το τμήμα της προσθήκης που συμπίπτει με το νόμιμο, να θεωρηθεί νομίμως υφιστάμενο;

3) Εφόσον η δεύτερη περίπτωση του παραπάνω ερωτήματος είναι δόκιμη, κατά τη γνώμη σας, το τμήμα του υλοποιημένου κτιρίου που ταυτίζεται με το περίγραμμα της παλαιάς οικίας που αυθαίρετα κατεδαφίστηκε, θα μπορούσε να τακτοποιηθεί με αναλυτικό ή πρέπει να λογιστεί ως υπέρβαση δόμησης;

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη και τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο Παράρτημα Α για τις οποίες θα πρέπει να θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η γνώμη μας είναι ότι για την περίπτωση σας, θα θεωρηθεί και για τις δύο δηλώσεις η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

Ως προς το σκέλος της τακτοποίησης, η γνώμη μας είναι ότι :

- Λόγω της κατεδάφισης της αρχικής οικίας, το τμήμα του κτιρίου στο ισόγειο που βρίσκεται εντός του περιγράμματος της αρχικής οικίας θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ αλλά όχι με ΥΚ διότι βρίσκεται εντός εγκεκριμένης, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, κάλυψης. Θα θεωρηθεί δηλαδή ως αυθαίρετο.
- Το τμήμα της προσθήκης που συμπίπτει με την εγκεκριμένη βάση οικοδομικής άδειας, θα θεωρηθεί ως νομίμως υφιστάμενο.
- Το τμήμα που βρίσκεται τελείως εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.
- Για τον όροφο ισχύει αντίστοιχα το παραπάνω σκεπτικό. Δηλαδή, ότι καλύπτεται από την οικοδομική άδεια θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο, ασχέτως εάν στο ισόγειο έχει γίνει κατεδάφιση της αρχικής οικίας. Ότι δεν καλύπτεται από την οικοδομική άδεια θεωρείται αυθαίρετο.

**2160. Κατοικία που ανεγέρθηκε το έτος 1960 σε εκτός σχεδίου περιοχή, δηλώθηκε στο Ν.720/77 και για την οποία χορηγήθηκε τίτλος οριστικής μη κατεδαφίσεως αυθαίρετου. Κατόπιν έρευνας διαπιστώθηκε ότι στη συνέχεια το εν λόγω αυθαίρετο δεν δηλώθηκε στο Ν.1337/83. Σύμφωνα με τα παραπάνω, μπορεί να μεταβιβαστεί το υπόψη ακίνητο; Κατά την άποψή μου δεν μπορεί να μεταβιβαστεί διότι η περίπτωση της παρ.2β του άρθρου 82 του Ν.4495/17 αναφέρεται στην παρ.1 του άρθρου 3 του Ν.720/77, η οποία αφορά κατασκευές αποκλειστικά εντός οικισμών. Επιπρόσθετα δεν μπορεί να γίνει χρήση της παρ.2δ του άρθρου 82 και ειδικότερα του άρθρου 20 του Ν.1337/83, διότι σύμφωνα με την παρ.1 αυτού (άρθρο 20 του Ν.1337/83) τα δηλωθέντα με το Ν.720/77 αυθαίρετα εκτός σχεδίου ακολουθούσαν τις ρυθμίσεις του Ν.1337/83, το οποίο όμως δεν γινόταν αυτόματα αλλά κατόπιν νέας αίτησης για ένταξη στο νέο Νόμο (Ν.1337/83) από τον ιδιοκτήτη. Άρα κατά την άποψη μου και δεδομένου ότι το ανωτέρω ακίνητο δεν δηλώθηκε από τον ιδιοκτήτη στο Ν.1337/83, παύει να θεωρείται οριστικά κατεδαφιστέο.**

Στην περίπτωση β της παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 27-7-1977 και βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και της περιφέρειας αυτών και οι οποίοι είχαν καθοριστεί 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.

Η περίπτωση δ της παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις που έχει ανασταλεί η κατεδάφισή, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν.1337/1983,

χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω περίπτωση ότι:

*«Για την περίπτωση δ) σημειώνεται ότι δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με τους νόμους ν.410/68 ή ν.720/77, δεδομένου ότι καλύπτονται από τις διατάξεις της παρ.7 του άρθρου 15 του ν.1337/83. Επίσης δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί και δεν έχουν κριθεί ανυπόστατες – άκυρες οι σχετικές αυτές πράξεις με τον νόμο ν.1337/83 (των παρ.4 και 5 του άρθρου 15 / α' και β' φάση) και αυθαίρετες κατασκευές προ του έτους 1983 κατά το άρθρο 15 του ν.1337/83, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών (άρθρο 21 του ν.1337/83).»*

Στην παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 υπάρχει η περίπτωση α - δδ, όπου αφορά αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν.1337/1983, εφόσον δεν έχει απορριφθεί, με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου, η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση. Επίσης, η τελευταία παράγραφος του παραπάνω άρθρου αναφέρει ότι *«οι κατασκευές σε όλες τις παραπάνω υποπεριπτώσεις της περίπτωσης α δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.»*

Η παρ. 7 του άρθρου 15 του ν.1337/83 αναφέρει ότι:

*«Οι παραπάνω δηλώσεις δεν απαιτούνται για τα αυθαίρετα κτίσματα που ήδη έχουν δηλωθεί κατά τις διατάξεις του Α.Ν. 410/1968 "περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών ή του Ν. 720/1977 " περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων , επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεις ετέρων πολεοδομικών θεμάτων" ή έχουν ανεγερθεί πριν από την ισχύ του Β.Δ. από 1.8.1955 "περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους". Για τις επιπλέον προσθήκες στα παραπάνω ακίνητα εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου αυτού.»*

Συμπερασματικά, μια δήλωση του ν.720/77 θεωρείται ότι έχει ολοκληρώσει την Β φάση του ν.1337/1983 και πρέπει να ακολουθήσει την διαδικασία της Γ φάσης του ν.1337/1983 για να πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Επιτρέπεται, όμως, η δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος. Δείτε και Ε/Α 1630 και 2070.

**2161. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο έχουν κατασκευαστεί δυο κατοικίες με οικοδομική άδεια. Το καθεστώς είναι εξ' αδιαίρετου 50-50 σε δυο ιδιοκτήτες αλλά στην πράξη χρησιμοποιεί ο καθένας ένα από τα δυο με άτυπη μοιρασιά. Και τα δυο κτίσματα έχουν υπερβάσεις. Γίνεται να γίνουν δυο τακτοποιήσεις από δυο μηχανικούς η πρέπει να γίνει μια δήλωση για όλη την ιδιοκτησία; Στον 4178/13 υπήρχε η δυνατότητα προσύμφωνου, τώρα;**

Δυστυχώς ο ν.4495/2017 αφαιρέσει το προσύμφωνο που αποτελούσε ένα από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης και το οποίο επέτρεπε, σύμφωνα με το ν.4178/2017, να τακτοποιήσει το ακίνητο το οποίο μετά την κατάρτιση της οριστικής συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών θα περιερχόταν στην κατοχή του (περίπτωση ιν παρ. 1 άρθρο 11 του ν.4178/2013).

Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει μία δήλωση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται στο γήπεδο, με τη συναίνεση και των δύο συνιδιοκτητών.

**2162. Στην Ε/Α 1980 και σε άλλες Ε/Α που αναφέρονται στη συνέχεια, αναφέρεται ότι σε περίπτωση μετατόπισης κτιρίου δηλώνουμε την επιφάνεια του κτιρίου που δε ταυτίζεται με τη θέση του κτιρίου στην ο.α. Στην Εγκύκλιο 2 όμως της 31-5-2019 στο λήμμα ιδιδ) του άρθρου 96 αναφέρονται διαφορετικά πράγματα. Τελικά τι ισχύει;**

Η Ε/Α 1980 (όπως πιθανόν και οι άλλες Ε/Α που εννοείται) αναφέρει ότι δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του ν.4495/2017, διότι το κτίριο δεν είναι το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια λόγω της προσθήκης του αυθαίρετου Η/Χ.

Η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 αφορά την *«αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3:

«Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Με τις διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019, σχετικά με την έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων και το ότι αφορούν αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους), έχει διευρυνθεί η δυνατότητα ένταξης στην περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3. Αλλά, μόνο όταν το κτίριο είναι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια.

**2163. Σε διώροφη οικοδομή (μεζονέτα) με υπόγειο και στέγη σε εντός σχεδίου περιοχή, με εμβαδόν σύμφωνα με την ΟΑ 50,00τμ σε κάθε όροφο έχω τις εξής υπερβάσεις:**

- Αλλαγή των διαστάσεων του περιγράμματος του κτηρίου με αύξηση του εμβαδού κατά 5,00τμ σε κάθε όροφο
  - Αλλαγή της χρήσης του υπογείου σε ΚΧ
  - Άνοδος της στάθμης του επιπέδου θεμελίωσης του κτηρίου κατά +0,80μ, με αποτέλεσμα ή οροφή του υπογείου να βρίσκεται στο +2,30μ από το ΔΕ στο εμπρός μέρος της οικοδομής στο δε πίσω μέρος το υπόγειο έγινε ισόγειο.
  - Δημιουργία χώρου ΚΧ κάτω από την στέγη με ταυτόχρονη αύξηση του ύψους της σε σχέση με αυτό της ΟΑ κατά +0,50μ. Η στέγη εδράζεται σε περιμετρική τοιχοποιία ύψους+0,80μ
- Τόσο το υπόγειο όσο και ο χώρος κάτω από την στέγη αποτελούν ενιαία τμήματα της μεζονέτας (μη αυτοτελείς χώροι)

Με βάση τα παραπάνω θα ήθελα να μου απαντήσετε αν:

- 1) Για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου, το υπόγειο και ο χώρος κάτω από την στέγη θα υπολογιστούν με ΥΔ και χωρίς μειωτικό συντελεστή.
- 2) Στο φύλλο καταγραφής της στέγης θα λάβω συνολικά υπέρβαση ύψους κατά  $0,80+0,50=+1,30\mu$  (λόγω άνοδο του επιπέδου θεμελίωσης και υπέρβαση ύψους στέγης)
- 3) Για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 δεν θα ληφθούν υπόψη οι επιφάνειες του υπογείου και του χώρου κάτω από την στέγη (ως μη αυτοτελείς) αλλά μόνο οι επιφάνειες ( $5,00+5,00=10,00\tau\mu$  υπέρβασης δόμησης του ισογείου και του Α ορόφου)
- 4) Τέλος παρακαλώ να μου διευκρινίσετε ποιες επιφάνειες θα προσμετρηθούν για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης της δόμησης και αν είναι δυνατόν και αριθμητικά σύμφωνα με τα εμβαδά που σας παρέθεσα.

Επισημαίνω ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για το συγκεκριμένο κτήριο είναι 100,00τμ (η επιφάνεια του ισογείου και του ορόφου)

1) Δεν γίνεται να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή στο υπόγειο λόγω του ότι υπάρχει υπερύψωση και επομένως δεν είναι στην ίδια στάθμη με την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας και η τωρινή κατάσταση δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 σχετικά με τον ορισμό του υπογείου. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2038.

Επίσης, ούτε για τον χώρο κάτω από την στέγη δύναται να έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής έτσι όπως έχει κατασκευαστεί. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050.

2) Εάν η υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας, λόγω της θεμελίωσης σε άλλη στάθμη και αύξησης του ύψους της στέγης, δεν οδηγεί σε υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 100, δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Εάν, υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, τότε για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου θα επιλεγεί η ΥΥ. Ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου θα επιλεγεί η επιφάνεια του κτιρίου δηλαδή τα 50 τ.μ. Η υπέρβαση ύψους είναι  $0,80+0,50=1,30$  μ.

3 & 4) Όπως έχουμε και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Η παρ. δ – Κατηγορία 4 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

*«Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγειο. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013.»*

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

*«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαιρετών χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαίθριων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.»*

Με βάση τα παραπάνω, κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στο ερώτημά σας και για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Διότι, λόγω της υπερύψωσης πλέον δεν υφίσταται υπόγειο και επίσης ο χώρος κάτω από τη στέγη δεν πληροί τον ορισμό της σοφίτας.

**2164. Η ερώτησή μου αφορά αυθαίρετες κατασκευές επί Ο.Ι. υπογείου κατά την Ο.Α. και την Σύσταση Ο.Ι.:**

**α) Στην κατασκευή σήμερα έχει "ανέβει η θεμελίωση" και το υπόγειο θεωρείται ισόγειο. Επίσης κατασκευάστηκαν διαφορετικά κουφώματα από τα εγκεκριμένα.**

**β) Στην Ο.Α. είχε χρήση αποθήκη και στην κάτοψη περιγράφεται ενιαίος χώρος χωρίς καμία εγκατάσταση. Επάνω στην εγκεκριμένη κάτοψη, με το Ν3843/10, έχει δηλωθεί τμήμα του υπογείου με αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος, όπως προβλεπόταν από το νόμο και έχει εξοφληθεί το πρόστιμο. για το οποίο θα γίνει συμψηφισμός.**

**Κατά την αυτοψία μου σήμερα, διαπίστωσα ότι έχει κατασκευάσει τις εγκαταστάσεις ύδρευσης-αποχέτευσης για κουζίνα και υπάρχει κατασκευασμένος χώρος W.C.. Είναι ημιτελές με ολοκληρωμένα και τα επιχρίσματα. Μπορώ να δηλώσω λοιπόν στο Ν4495, αυθαίρετη ημιτελή αλλαγή χρήσης; Όταν θελήσει να αποπερατώσει την ημιτελή κατασκευή, ποια Διοικητική Πράξη θα πρέπει να εκδώσει;**

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, η εγκατάσταση μιας χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση της κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων. Από την στιγμή που έχουν οριοθετηθεί και εγκατασταθεί σωληνώσεις για μπάνιο και κουζίνα τότε θεωρείται κατοικία. Υπάρχει σχετική εγκύκλιος προ πολλών ετών.

Άρα, θα δηλώσετε ότι έχει χρήση κατοικίας, ότι δεν έχει αποπερατωθεί πλήρως καθώς και ποιες εργασίες έχουν πραγματοποιηθεί. 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/ΥΠΡΓ/48123/6983-31.7.2018 απόφασης σχετικά με τις Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών.

Τέλος, από την στιγμή που έχει «ανέβει η θεμελίωση» θα πρέπει να υπολογιστεί και το αντίστοιχο πρόστιμο για την συγκεκριμένη υπέρβαση (με αναλυτικό προϋπολογισμό).



**2165.** Σε οικόπεδο υπάρχει διώροφο κτίσμα χωρίς άδεια που είναι προ '75 και υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας όπου περιγράφονται δύο διαμερίσματα, ένα στο ισόγειο και ένα στον 1ο όροφο, δηλαδή έχω δύο ΚΑΕΚ. Κατά την αυτοψία, διαπίστωσα ότι τα διαμερίσματα ενώθηκαν μεταξύ τους με εσωτερική σκάλα, δημιουργώντας πλέον μία ιδιοκτησία. Παράλληλα στο οικόπεδο έχουν κατασκευαστεί αυθαίρετες επεκτάσεις - βοηθητικοί χώροι μεταγενέστερης χρονολογίας. Με δεδομένο ότι το κυρίως κτήριο είναι προ '75 αλλά δεν έχω αποδεικτικά στοιχεία για το πότε ενοποιήθηκαν τα διαμερίσματα πως θα με συμβουλευάτε να προχωρήσω για την τακτοποίηση αφού η υφιστάμενη κατάσταση δε συμφωνεί με τη σύσταση?

1. Να υποβάλλω μία δήλωση για το κτήριο που είναι προ '75 και σε άλλα φύλλα καταγραφής τα υπόλοιπα μέτρα?
2. Αν είναι αναγκαίο να γίνουν χωριστές δηλώσεις, αφού έχω σύσταση οροφοκτησίας, πως θα δηλωθούν τα μέτρα των υπόλοιπων κτισμάτων? σε ποια δήλωση? θα χρειαστεί δηλαδή και τρίτη δήλωση?
3. Η ενοποίηση των διαμερισμάτων προφανώς θα δηλωθεί με παράβαση αναλυτικού προϋπολογισμού σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής από τα προ '75?
4. Θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της σύστασης?

1 & 2. Από την στιγμή που θα κάνετε υπαγωγή στην Κατηγορία 1, θα πρέπει να γίνουν σίγουρα δύο (2) ξεχωριστές δηλώσεις, μία για την κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Εάν οι αυθαίρετες επεκτάσεις – βοηθητικοί χώροι αποτελούν κοινόχρηστους χώρους θα πρέπει να γίνει και μία τρίτη δήλωση για αυτές.

3. Ακριβώς. Αρκεί η δήλωσή της σε μία από της δύο δηλώσεις (είτε αυτή του ισόγειου είτε αυτή για του πρώτου ορόφου) και η αναγραφή της απλά στην Τεχνική Έκθεση της άλλη δήλωσης.

4. Καλύτερα να συμβουλευτείτε έναν συμβολαιογράφο για το συγκεκριμένο ζήτημα.

**2166.** Διώροφη οικοδομή της οποίας η Ο.Α. προέβλεπε κατάσταση στο ισόγειο και γραφείο στα 40% του Α ορόφου. Τα υπόλοιπα 60% του Α ορόφου χαρακτηριζόταν ημιπαιθριος (η πλάκα οροφής κάλυπτε 100% τον όροφο). Εκ κατασκευής ο όροφος κατασκευάσθηκε σαν κατοικία και με τον Ν.3843/10 έγινε δήλωση μετατροπής του χώρου του ημιπαιθρίου σε κατοικία. Πως πρέπει να υπαγάω την αλλαγή χρήσης του γραφείου σε κατοικία (από κύρια σε κύρια χρήση) δεδομένου ότι δεν έχω καμία επί πλέον οικοδομική εργασία για αναλυτικό; Μήπως η εξ αρχής μη κατασκευή ενός τοίχου (μεταξύ γραφείου και ημιπαιθρίου) που προέβλεπε η Ο.Α. πρέπει να θεωρηθεί ως κατεδάφιση;

Η παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

*«Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5.»*

Άρα, εφόσον για την περίπτωσή σας δεν υπάρχουν εργασίες που ο προϋπολογισμός τους να ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ αρκεί να δηλώσετε μόνο μία λοιπή παράβαση (Εφόσον βέβαια από την αλλαγή χρήσης δεν επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης).

**2167.** Ισόγειος κατοικία με ΟΑ του 1972 εντός σχεδίου πόλης, σύμφωνα με το Διάγραμμα Κάλυψης έχει την μία πλευρά προς τον δρόμο ταυτιζόμενη με την ΟΓ και ΡΓ. Ο δρόμος έχει διανοιχθεί κατά το ήμισυ (η απέναντι πλευρά) για πολυκατοικία που οικοδομήθηκε το 2000. Το υπόλοιπο ήμισυ του δρόμου προς την υπό εξέταση ισόγεια κατοικία δεν έχει διανοιχθεί. Ο ιδιοκτήτης έχει κατασκευάσει μάνδρα περιφραξής στον δρόμο (παλιά κατασκευή και ίσως κατά την ανέγερση της κατοικίας) δημιουργώντας πρασιά 1,5μ.

Με σκοπό την ένταξη στο Πρόγραμμα Εξοικονομώ, ο ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει αυθαίρετη επέκταση της κατοικίας σε σχέση με την ΟΑ στην πίσω πλευρά της ισόγειας κατοικίας (επέκταση εφαιπτόμενη στην απέναντι πλευρά του προσώπου σε επαφή με την ΟΓ και ΡΓ) και αποθηκών που έχει κατασκευάσει πριν από 1980.

Είναι δυνατή η τακτοποίηση της επέκτασης της κατοικίας στην πίσω πλευρά της ισόγειας κατοικίας και των αποθηκών?

Η αυθαίρετη μάνδρα περιφραξής μένει στην θέση της μέχρι να διανοιχθεί το υπόλοιπο ήμισυ του δρόμου?

Η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών (αυθαίρετη μάνδρα περίφραξης για την περίπτωση σας) επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)

2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Τα παραπάνω θα τα ελέγξετε εσείς και θα κρίνεται εάν θα πρέπει να δηλωθεί ή όχι η αυθαίρετη μάνδρα περίφραξης.

Σχετικά με την τακτοποίηση της επέκτασης της κατοικίας στην πίσω πλευρά και των αποθηκών, δεν βρίσκουμε κάποιο λόγο αδυναμίας ένταξής τους στο ν.4495/2017 από τα αναγραφόμενα στο ερώτημά σας.

**2168. Θα ήθελα σας παρακαλώ, αν είναι εφικτό, την παρακάτω διευκρίνιση επί του άρθρου 106 του ν.4495.**

**Σε εντός σχεδίου πόλεως οικόπεδο έχει κατασκευαστεί το 2002 καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας μονόχωρη κατοικία (τύπου γκαρσονιέρα). Υπάρχει μεγάλο περιθώριο σε δόμηση και κάλυψη και δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους. Το μόνο θέμα είναι ότι μικρό τμήμα της παραβιάζει την πλάγια απόσταση δ και ως εκ τούτου δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης. Κατά την άποψή σας**

**θα μπορούσε να γίνει χρήση του άρθρου 106 παρ. 1 α) ββ) (αφού η εν λόγω γκαρσονιέρα έχει ενιαίο φέροντα οργανισμό) και το τμήμα εκτός της απόστασης δ να δηλωθεί ως «σύννομο με αδυναμία νομιμοποίησης»? Τι εννοεί ο νομοθέτης όταν στην περίπτωση αυτή (περίπτωση κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο υφίσταται στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης) ζητάει τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για την μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος? Αν υπήρχε δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος θα άνηκε στην περίπτωση 1 α) αα).**

Η παρ. 1 του άρθρου 106 του ν.4495/2017 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.»

Στην περίπτωση 1 α α θα άνηκε η περίπτωσή σας, εάν το τμήμα το οποίο παραβιάζει την πλάγια απόσταση ήταν στατικά ανεξάρτητο από το υπόλοιπο τμήμα το οποίο δύναται να νομιμοποιηθεί. Η περίπτωσή σας, λόγω προφανώς στατικής εξάρτησης που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, εμπίπτει την περίπτωση 1 α ββ αλλά μόνο εάν υπάρχει δυνατότητα απομάκρυνσης/ καθαιρέσεως του τμήματος εντός πλάγιας απόστασης χωρίς να επηρεαστεί η μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του κτιρίου.

Βέβαια, εάν η αυθαιρέτη αυτή κατασκευή εντός της πλάγιας απόστασης ανήκει στην κατηγορία 1, 2 ή 4 τότε εξαιρείται οριστικά από την κατεδάφιση και κατά τη γνώμη μας δεν έχει νόημα να ισχύουν τα αναγραφόμενα περί μελλοντικής δυνατότητας στατικής επάρκειας.

**2169. Σε κτίσμα με πολλές οριζ. ιδιοκτ. έχει κατασκευαστεί στέγη μεγαλύτερου ύψους από την εγκεκριμένη και με διαφορετική μορφή. Η στέγη έχει πρόσβαση από το κεντρικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής, εδράζεται περιμετρικά απ' ευθείας πάνω στην πλάκα, έχει καθαρό εσωτερικό ύψος 2,40μ. Δεν έχει κάποια χρήση, ούτε κάποια εγκατάσταση, είναι ένας κενός προσβάσιμος χώρος. Έχει στην στέγη ένα παράθυρο ενσωματωμένο στην κλίση της στέγης για πρόσβαση επάνω στην στέγη. Είναι δηλαδή ένα προσβάσιμο κενό στέγης χωρίς χρήση. Πώς υπολογίζω το πρόστιμο, με αναλυτικό ή σαν υπέρβαση δόμησης και για ποιο εμβαδόν;**

Από την στιγμή που η κατασκευή της στέγης προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και εντός του χώρου της δεν υπάρχει κάποια χρήση ούτε καν σαν αποθηκευτικός χώρος, η γνώμη μας είναι ότι το πρόστιμο για την υπέρβαση του ύψους της καθώς και την αλλαγή της μορφής της, θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

**2170. Παρακαλώ για την βοήθειά σας σχετικά με αίτημα για επιστροφή περαιωμένης δήλωσης σε υπαγωγή για αλλαγή προστίμου και διόρθωση υποβληθέντων αρχείων. Αν κατάλαβα καλά ισχύουν τα εξής**

**1. Μεταβολή προστίμου μικρότερη του 20%**

Υποβάλω το αίτημα ηλεκτρονικά, γίνεται αυτόματα αποδεκτό και δεν κάνω καμία ενέργεια εκτός του συστήματος αυθαιρέτων του ΤΕΕ. Δηλαδή όλη η διαδικασία, διεκπεραιώνεται από το Τεε μέσα από το σύστημα αυθαιρέτων, χωρίς να απαιτείται κάποια έγκριση από πουθενά.

**2. Μεταβολή προστίμου μεγαλ. του 20%**

Κάνω το αίτημα ηλεκτρονικά στο σύστημα αυθαιρέτων και στην συνέχεια απευθύνομαι στην αρμόδια ΥΔΟΜ και στέλνω μέσω αυτής αίτημα σε ΣΥΠΟΘΑ για έγκριση της μεταβολής

Ολοκληρώνω την διαδικασία υπαγωγής του αυθαιρέτου μόνον με υποβολή της έγκρισης ΣΥΠΟΘΑ.

Ακριβώς όπως τα περιγράφετε.

**2171. Έχω περίπτωση εκδοθείσας Ο.Α. του 1999. Στο τοπογραφικό της αδείας αναφέρεται οικοπέδο 388,50 μ<sup>2</sup> άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση (οικισμός προ 1923). Τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης και κάλυψης έχουν προκύψει ως ποσοστά επί του παραπάνω εμβαδού. Με αποτέλεσμα να έχω επιτρεπόμενη δόμηση 310,80 μ<sup>2</sup> και κάλυψη 233,10 μ<sup>2</sup>. Κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή επιφάνειας του κάθε ορόφου 70,94 μ<sup>2</sup>. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκαν τα κάτωθι..**

1)υ.δ. 1,68 μ<sup>2</sup> στον κάθε όροφο

2) μια αποθήκη <15 μ<sup>2</sup> και το κυριότερο

3) το παραπάνω οικόπεδο αποτελεί τμήμα καθέτου ενός αρχικού ολικού οικοπέδου 1560 μ<sup>2</sup>.

Τα χιλιοστά που αναλογούν στην κάθετη είναι 249.

Αρα βάσει αυτών έπρεπε να έχω επιτρεπόμενη κάλυψη στην κάθετη μου 233 μ<sup>2</sup> και δόμηση 99,60 μ<sup>2</sup>.

Θεωρείτε ότι πρέπει να σημειωθεί ΝΑΙ στην ύπαρξη Ο.Α. και να βάλω υ.δ. χωρίς υ.κ. τα ((70,94+1,68)\*2) - 99,60 = 45,96 δεδομένου ότι έχω υπόλοιπο κάλυψης ή ΟΧΙ στην Ο.Α. λόγω οικοπέδου μικρότερου από ότι είναι στην πραγματικότητα και να υπολογιστούν μόνο τα 1,68\*2 μ<sup>2</sup> ως υ.δ. και υ.κ?

Και στις δύο περιπτώσεις είμαι κατηγορία 5. Αυτό τι σημαίνει από ενέργειες του πολίτη?

Παρακαλώ για την άμεση απάντησή σας..

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Οι περιπτώσεις όπου επιλέγεται όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας αναγράφονται στο Παράρτημα Α. Η περίπτωση σας δεν εμπίπτει σε κάποια από αυτές. Άρα, θα επιλέξετε ναί στο πεδίο της οικοδομική άδειας. Επίσης, ότι καλύπτει η οικοδομική άδεια θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο.

Προφανώς, οι συντελεστές υπέρβασης (για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της κατηγορίας) θα υπολογιστούν με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθετης επί του όλου οικοπέδου και το οποίο είναι 24,9% (άρα κάλυψη  $233,10 \times 24,9\% = 58,04$  τ.μ. και Δόμηση  $400 \times 24,9\% = 99,6$  τ.μ.). Ως αυθαίρετα θα ληφθούν τα 1,68 τ.μ. σε κάθε όροφο και η αποθήκη.

Για τις αυθαιρέσιες της κατηγορίας 5 (εάν εμπίπτετε σε αυτήν), ισχύει 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 άρθρου 96.

**2172. Σε περίπτωση ρύθμισης αυθαιρέτου με τον νόμο 4495/17 μιας διώροφης οικοδομής εντός παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων στην οποία έγινε αναθεώρηση της άδειας το 2005 και το 2008 έγινε οριζόντια και κάθετη σύσταση στη ιδιοκτησία. Το τοπογραφικό της άδειας το 2005 με το τοπογραφικό της σύστασης(2008) δεν είναι το ίδιο , και ως προς το σχήμα αλλά και ως προς το μέγεθος :**

**Τοπογραφικό άδειας 2500τμ**

**Τοπογραφικό σύστασης 2040τμ**

**Επίσης η οικοδομή έχει μετακινηθεί , όπου αν χρησιμοποιήσω το τοπογραφικό της άδειας, η οικοδομή «πατάει» στο δίπλα οικόπεδο. Αν χρησιμοποιήσω το τοπογραφικό της σύστασης δεν υπάρχει αυτό το πρόβλημα.**

**Το ερώτημα είναι ποιο τοπογραφικό εγώ θα χρησιμοποιήσω στην δήλωση αυθαιρέτου, καθώς υπάρχει ασυμφωνία μεταξύ του τοπογραφικού της άδειας και της σύστασης.**

Αυτό το οποίο σας συμβουλεύουμε είναι να γίνει ένα νέο τοπογραφικό ώστε να δείτε με βεβαιότητα τα όρια και την θέση του οικοπέδου αλλά και του κτιρίου. Σε κάθε περίπτωση, για τον έλεγχο αυθαιρεσιών και τον υπολογισμό του προστίμου θα χρησιμοποιηθούν τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας και όχι της σύστασης.

**2173. Πολυκατοικία βρίσκεται σε δρόμο με κλίση περίπου 1.5 μ μεταξύ των δυο κορυφών του οικοπέδου επί της ρυμοτομικής γραμμής. Στην άδεια θεωρήθηκε ότι δεν έχει κλίση ο δρόμος και η στάθμη του δαπέδου της pilotis είναι περίπου στην στάθμη του κρασπέδου του πεζοδρομίου. Στην πράξη το δάπεδο της pilotis είναι στην στάθμη περίπου της ψηλότερης κορυφής της ρυμοτομικής γραμμής με αποτέλεσμα ο περιβάλλον χώρος του κτιρίου στα χαμηλά σημεία να έχει μπαζωθεί κατά 1.5μ περίπου. Το ύψος του κτιρίου από τον περιβάλλοντα χώρο δεν έχει υπέρβαση, ενώ και τα ύψη του κάθε ορόφου είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Θα ήθελα να ρωτήσω το εξής. Προκειμένου να εκδοθεί βεβαίωση του Ν4495/17 για οριζόντια ιδιοκτησία 4ου ορόφου (τελευταίος ) θεωρείται ότι υπάρχει παράβαση ύψους ή εφόσον το ύψος του 4ου ορόφου είναι σωστό δεν υπάρχει πρόβλημα ;**

**Αν θεωρήσουμε ότι υπάρχει παράβαση ύψους πως θα αντιμετωπιστεί αυτή;**

**Με αναλυτικό;"**

Στην θέση σας, θα προσπαθούσαμε να ελέγξουμε με βάση τα απόλυτα ή σχετικά υψόμετρα (εάν αναγράφονται βέβαια στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομική άδειας) εάν συντρέχει ή όχι υπέρβαση ύψους της οικοδομής. Εάν, τυχόν η οικοδομή θεμελιωθεί σε υψηλότερη στάθμη από την εγκεκριμένη.

Σχετικά με το ύψος δείτε την Ε/Α 1707 (2) και 1837.

**2174. Σε αυθαίρετο εκτός σχεδίου με 1337 (B φάση) έχουν καταβληθεί το παράβολο και το πρόστιμο.**

**Στο ακίνητο υπάρχουν και νέα αυθαίρετα τα οποία ρυθμίζονται με 4495/17.**

**Για την οριστική εξάλειψη των αυθαιρειών του 1337 και για την δυνατότητα εκτέλεσης περαιτέρω εργασιών υπάγονται και αυτά στην δήλωση.**

**Βάσει Εγκ2/19 προβλέπεται συμφηφισμός προστίμου με τις διατάξεις του αρ104. Το ποσό ήταν 35000δρχ. το ερώτημα:**

**Αναθεωρούμε/ Επικαιροποιούμε το ποσό με τους συντελεστές λ/τκ ή όχι; (όπως άλλωστε σε προϋπολογισμούς/αμοιβές κλπ)**

**Αν όχι τότε 35000/340,75~100€ δεν αξίζει τον κόπο ούτε η συζήτηση.**

**Αν όμως κάνουμε την αναθεώρηση με λΑ1983, λΔ2010, και τκ:Α2020 μιλάμε για ~1200€.**

**Αποψη μου πως πρέπει να αναθεωρούνται ειδιάλλως το πρόστιμο στην ουσία καταβάλλεται εκ νέου.**

Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1333, ΔΕ γίνεται αναγωγή σε σημερινές αξίες. Αλλά διαιρούμε με το 340,75...

**2175. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με την διευκρίνηση που υπάρχει στην Εγκύκλιο 2 για την χρήση του Ε9 ως αποδεικτικό χρόνου κατασκευής. Αναφέρεται, λοιπόν, στην Εγκύκλιο ότι σε περίπτωση που η δήλωση του Ε9 έχει γίνει ηλεκτρονικά θα πρέπει να προσκομίζεται και βεβαίωση της Εφορίας, από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής της δήλωσης. Έχω μία περίπτωση τέτοια, που αφορά κλείσιμο χώρου πυλωτής, που συνεπώς δεν φαίνεται σε αεροφωτογραφίες κι ως μόνο αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να προσκομιστεί η δήλωση του χώρου στο Ε9 (υπάρχει και έκθεση αυτοψίας του 2017, που δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί, αφού είναι μετά το 2011). Το θέμα μου είναι ότι στην δήλωση του Ε9 αναγράφεται ως χρόνος κατασκευής το έτος 1995, αλλά η δήλωση αυτή (του Ε9) υποβλήθηκε στην Εφορία το 2011. Ποια χρονολογία θα πρέπει να χρησιμοποιήσω ως ημερομηνία της αυθαίρετης κατασκευής, το 1995 ή το 2011;**

Να επισημάνουμε για ακόμη μια φορά ότι η παρ. 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

*«Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.»*

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

*«Σύμφωνα με την παρ.4, όλα τα στοιχεία που υποβάλλονται για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα.»*

Άρα, είναι ευθύνη του ιδιοκτήτη να προσκομίσει τα απαραίτητα δικαιολογητικά που θα αποδεικνύουν τον χρόνο κατασκευής ή αλλαγής χρήσης.

Σχετικά με το ερώτημά σας, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει σχετικά με το Ε9 ότι:

*«Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνοποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.»*

Την παραπάνω βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής όμως είμαι επιφυλακτικός εάν θα μπορέσει ο ιδιοκτήτης να την λάβει. Σε κάθε περίπτωση, η λογική της προσκόμισής της είναι να μην γίνει τώρα αλλαγή στο Ε9 και να αναγραφεί στην στήλη έτος κατασκευής του κτίσματος παλαιότερη ημερομηνία ώστε να προκύψει χαμηλότερο πρόστιμο. Κάτι το οποίο μπορεί να γίνει χωρίς έλεγχο από την στιγμή που γίνεται ηλεκτρονικά.

Για την περίπτωσή σας, εφόσον το έντυπο της δήλωσης του Ε9 του έτους 2011 έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία και αυτό προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση και ως έτος μετατροπής της πυλωτής θα ληφθεί το 1995. Εάν όχι, τότε θα πρέπει να αιτηθεί στην αρμόδια υπηρεσία να του δοθεί η παραπάνω βεβαίωση. Είναι γενικά ένα ζήτημα αρκετά ασαφές αυτό με το Ε9 από την στιγμή που ο κάθε ιδιοκτήτης δηλώνει ότι θέλει χωρίς να μπορεί η εφορία να κάνει έλεγχο.

**2176. Σε οικοπέδο με κτίσμα και άδεια του 1995 έγινε αυθαίρετη προσθήκη ορόφου έτους κατασκευής πιθανόν 2011-2013 για την οποία δεν υπάρχουν αποδείξεις και δεν φαίνεται σε φωτογραφίες. Στο τελευταίο Ε9 το δηλώνει με έτος κατασκευής 2011.**

**Του ζήτησα Ε9 έτους 2011 αλλά δεν το δήλωνε τότε.**

**1) Θεωρείτε ότι βάσει του αρ.87 και της Εγκυκλίου 2 μπορεί να δηλωθεί με αποδεικτικό το τελευταίο Ε9;**

**2) Είναι πιο ορθό να τροποποιηθεί το Ε9 του 2011 για να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό αλλά (βάσει και της εγκυκλίου 2) τι σημαίνει ότι πρέπει να υποβληθεί και η τυχόν τροποποίηση του; εφόσον η τροποποίηση παλιότερου Ε9 θα γίνει σήμερα πόσο ισχύει πραγματικά ή νομικά; δηλαδή κατά πόσο δεν αποτελεί μια κοινή απάτεωνιά; και πως μας καλύπτει εμάς ως μηχανικούς;**

**Εάν ο ιδιοκτήτης προσκομίσει ένα τροποποιημένο Ε9 του 2011 για το οποίο "δεν γνωρίζουμε" είμαστε υπόχρεοι να το ψάξουμε περαιτέρω;**

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2175.

**2177. Έχω μία ιδιοκτησία με δύο ακίνητα. Το ένα με έγκριση προς κατεδάφιση. Πριν από την κατεδάφιση μπορώ να εκδώσω Βεβαίωση Μηχανικού για το άλλο; Αν ναι, πρέπει να κάνω σχετική μνεία στην Τ.Ε.; Αν όχι, πρέπει να περιμένω να ολοκληρωθεί η διαδικασία κατεδάφισης; Και σε αυτήν την περίπτωση, χρειάζομαι εκ νέου τοπογραφικό;**

Εάν, για το ακίνητο προς κατεδάφιση έχει γίνει υπαγωγή βάση της παρ. 1 του άρθρου 106 του ν.4495/2017 και έχει εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για κατεδάφιση, τότε σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019:

*«Για τη σύνταξη μεταβιβαστικής συμβολαιογραφικής πράξεως, που αφορά κατασκευή για την οποία εκδόθηκε πράξη έγκρισης εργασιών κατεδάφισης ή υποβάλλεται υπαγωγή για έγκριση εργασιών κατεδάφισης αυθαίρετων κατασκευών με καταβολή του παραβόλου της παρ. 1 του άρθρου 99 θα πρέπει πριν την συμβολαιογραφική πράξη να έχουν κατεδαφισθεί οι αυθαίρετες κατασκευές.»*

Εάν, έχει εκδοθεί κανονική οικοδομική άδεια για την κατεδάφιση δεν απαιτείται να έχει συντελεστεί αυτή. Δείτε όμως σε συνεργασία με τον συμβολαιογράφο μήπως από οικονομικής πλευράς συμφέρει να γίνει πρώτα η κατεδάφιση και μετά η συμβολαιογραφική πράξη.

**2178. Σε περίπτωση που σε ένα ακίνητο «δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια» και ταυτόχρονα «εμπίπτει σε μία από τις περιπτώσεις της παρ. 2 του Αρθ-82», (πχ ακίνητο στο οποίο έχει αλλάξει η εσωτερική διαρρύθμιση ή έχουν τροποποιηθεί οι όψεις), οπότε και οι δύο επιλογές για το κείμενο της βεβαίωσης είναι απολύτως αληθείς και ορθές, ποιον από τους δύο τύπους βεβαιώσεων για μεταβίβαση πρέπει να επιλέξουμε;**

Επιλέγουμε την βεβαίωση που αναφέρει ότι:

*«Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάρχουν σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017.»*

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση, δηλαδή εφ' όσον διαπιστώνονται αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις που εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82, θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στη βεβαίωση του μηχανικού στα στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται η τήρηση των προϋποθέσεων ένταξής τους στις εν λόγω εξαιρέσεις.

**2179. Σε ιδιοκτησία εντός στάσιμου και προ 23 οικισμού έχει κατασκευαστεί χωρίς άδεια διώροφος οικία προ 75. Η οικία χωρίζεται σε δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες (ισόγειο και όροφος) το 2009 χωρίς να διανείμουν τους χώρους του οικοπέδου. Υπάρχουν όμως δυο αποθήκες στον προαύλιο χώρο οι οποίες φαίνονται σε αεροφωτογραφία του 2006. Πόσες δηλώσεις πρέπει να γίνουν για την τακτοποίηση του συνόλου των κτισμάτων;**

Θα πρέπει να γίνουν τρεις (3) δηλώσεις από την στιγμή που θα γίνει υπαγωγή ως Κατηγορία 1 (οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση). Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2165.

Να διευκρινίσουμε ότι σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ.α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρετε στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Τα παραπάνω δεν συνεπάγεται ότι θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα. Για το λόγο αυτό και σύμφωνα με το παράρτημα Α του ν.4495/2017 στο πεδίο οικοδομική άδεια επιλέγεται το ΟΧΙ. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1777 και 1901.