

2180. Σε οικοπέδο που βρίσκεται εντός ορίων οικισμού έχει ανεγερθεί αυθαίρετο κτίριο. Ιδιοκτήτες τόσο του οικοπέδου όσο και του κτιρίου σε αυτό είναι εξ' αδιαιρέτου 2 αδέρφια (κατά 50% το καθένα). Το ένα από τα αδέρφια πλήρωσε το παράβολο υπαγωγής και ξεκίνησε τη διαδικασία της ρύθμισης. Ο έτερος αδελφός (ο οποίος συναινεί στο να γίνει η ρύθμιση των αυθαιρεσιών ως συνιδιοκτήτης) λαμβάνει και ΚΕΑ. Μπορώ λοιπόν με κάποιο τρόπο να ωφεληθώ από το επίδομα ΚΕΑ του ετέρου αδελφού (αυτού που δε πλήρωσε το παράβολο) ώστε να τακτοποιήσω τα συνολικά 350 τ.μ. αυθαιρέτων κατασκευών με πιο ευνοϊκό τρόπο; Να σημειωθεί ότι η κατοικία αυτή αποτελεί τη μοναδική τους κατοικία & κύρια.

Η παρ. 7 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Άτομα τα οποία είναι δικαιούχοι του Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.»

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για το άρθρο 103:

«Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσανζανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«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 προσανζάνεται 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. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσανζάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.»

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

«Για την εφαρμογή της παρ.12, η πιστοποίηση της κύριας και μοναδικής κατοικίας προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 70 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων νομίμων και αυθαιρέτων) η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των αυθαιρέτων που προσανζάνουν την επιφάνεια της νόμιμης κατοικίας εφόσον υπάρχει έως τα 70 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον αυθαίρετη επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζόμενου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω μείωση.

Για την εφαρμογή του συντελεστή 40% της κύριας και μοναδικής κατοικίας, θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας (νόμιμης και αυθαιρέτης), ανάλογα με τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. προσανζανόμενο κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. επιπλέον για πάνω από δύο τέκνα, δηλ. ανώτατη επιφάνεια 120 τ.μ.

Η αναφορά των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ.12 αφορά στην εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).»

Η παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.»

Σε κάθε περίπτωση είναι αδύνατο να εφαρμοστεί η έκπτωση για το σύνολο των 350 τ.μ. (θα πρέπει να έχει 19 παιδιά).

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1249, τις Ε/Α 1715, 1810, 1812 για τον έλεγχο της κύριας κατοικίας καθώς και τις Ε/Α 1681, 1852, 2119 (2) για τον έλεγχο της κύριας και μοναδικής κατοικίας.

2181. Όταν σε συνιδιοκτήτη μονοκατοικία τα κριτήρια μείωσης του ειδικού προστίμου πληρούνται μόνο από ένα συνιδιοκτήτη (π.χ. μακροχρόνια άνεργος) πώς γίνεται η υπαγωγή;

Η απάντηση βρίσκεται στην παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2180.

2182. Οικοδομή δύο διαμερισμάτων χωρίς σύσταση ανήκει σε δύο ιδιοκτήτες (κατά 50% έκαστος). Στην οικοδομή υπάρχουν αυθαίρετα 20m² και μία λοιπή παράβαση. Ο ένας εκ των ιδιοκτητών έχει ποσοστό αναπηρίας άνω του 80%. Θα συμπληρώσω δύο φύλλα καταγραφής, 10m² με την έκπτωση της αναπηρίας και 10m² χωρίς την έκπτωση. Την μια λοιπή παράβαση όμως σε ποιο φύλλο θα την τσεκάρω; Σε περίπτωση που υπήρχαν δύο λοιπές παραβάσεις θα ήταν εύλογο να τσεκάρω από μία σε κάθε φύλλο (μία με τη έκπτωση της αναπηρίας και μία χωρίς);

Παρόλο που δεν υπάρχει κάποια σχετική διευκρίνιση, η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να την βάλετε στο Φ.Κ. με την έκπτωση αναπηρίας.

2183. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο στην περίπτωση αλλαγής χρήσης υπογείου χώρου από βοηθητική χρήση (χώρος στάθμευσης δεσμευμένος με συμβολαιογραφική πράξη Ν.1221/1981) σε βοηθητική (αποθήκη);

Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«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.»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο:

«Η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, της παρ.7, εφαρμόζεται σε κτίρια με οικοδομική άδεια και συνυπολογίζεται με τις τυχόν υπόλοιπες παραβάσεις της παρ.5 και για κάθε 15.000 ευρώ προϋπολογισμού, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ.»

Άρα, το πρόστιμο για την περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης υπόγειου χώρου από χώρο στάθμευσης σε αποθηκευτικό, υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2184. Σε περίπτωση μη ύπαρξης καθορισμού αιγιαλού και ζώνης παραλίας, όπου υπάρχει μόνο η Π.Ο.Α. (προκαταρκτική οριοθέτηση αιγιαλού), σε ποιες αποστάσεις είναι δυνατή η τακτοποίηση περίφραξης σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου που βρίσκεται πλησίον της θάλασσας; Ανάμεσα στο αγροτεμάχιο και την μη οριοθετημένη παραλία περνά δρόμος που δεν είναι αποτυπωμένος στη διανομή και ενώνει τα παραθαλάσσια αγροτεμάχια με τον οικισμό. Η ερώτηση αφορά το ν.4178/13, σε περίπτωση που υπάρχει διαφοροποίηση σε σχέση με το ν.4495/17.

Σύμφωνα με την περίπτωση ζ) και η) της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν.4178/2013, απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης που βρίσκεται:

«ζ) Στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής

οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

η) Στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετική οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.»

Στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί η ζώνη παραλίας (ή όταν έχει αρθεί) είναι δυνατή η υποβολή αιτήσεων με το ν.4178/2013, αρκεί να έχει διαπιστωθεί από το Μηχανικό ότι τα αυθαίρετα κτίσματα βρίσκεται εκτός αιγιαλού, δηλ. εκτός της έκτασης (ζώνη ξηράς) που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της, όπως ορίζεται από το ν.2791/2001.

Εντός του αιγιαλού απαγορεύεται η υπαγωγή χωρίς καμία εξαίρεση, δυνάμει της παραγράφου 2ζ του άρθρου 2 του ν.4178/2013.

Επομένως, από την στιγμή που δεν έχει καθοριστεί η ζώνη παραλίας, είναι δυνατή η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών πλησίον της θάλασσας (χωρίς περιορισμό απόστασης), εφόσον αυτές βρίσκονται εκτός αιγιαλού. Τυχόν μελλοντική απαλλοτρίωση ΔΕΝ θα επηρεαστεί από την υπαγωγή και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

2185. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με ρύθμιση παταριού με τον Ν.4495/17. Πρόκειται για περίπτωση ισογείου καταστήματος 100τμ με πατάρι 50τμ. Το πατάρι έχει επεκταθεί σε όλη την επιφάνειά του, με πρόσθετη κατασκευή. Την υπέρβαση δόμησης των 50τμ (ή όσων προκύπτουν σαν καθαρή επιφάνεια) την δηλώνω με μειωτικό συντελεστή 0,30; Κανονικά τα πατάρια πάνε με αυτόν τον συντελεστή, όμως κάνω το ερώτημα, γιατί υπάρχει η ακόλουθη ιδιομορφία. Μαζί με την υπέρβαση θα τακτοποιηθούν και ως λοιπές παραβάσεις κάποιες κατασκευές που έχουν γίνει (κουφώματα, σκάλα, κλπ). Στις κατασκευές αυτές (όλες εντός του χώρου της οριζόντιας ιδιοκτησίας) περιλαμβάνεται κι ο διαχωρισμός του χώρου της σκάλας που οδηγεί στο πατάρι από το υπόλοιπο κατάστημα με τοίχους γυψοσανίδας κι η δημιουργία εισόδου με πόρτα έμπροσθεν του κλιμακοστασίου αυτού. Στο άρθρο 100 όμως αναφέρει τον συντελεστή 0,30 για "εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο". Στην περίπτωσή μου, με την διαμόρφωση που έχει γίνει φαίνεται να έχει πρακτικά διαχωριστεί ο χώρος, συμβολαιογραφικά όμως δεν μπορεί να διαχωριστεί κι αποτελεί μία ενιαία οριζόντια ιδιοκτησία και δεν μπορεί να μεταβιβαστεί ξεχωριστά. Συνεπώς, άποψή μου είναι ότι μπορώ να θεωρήσω ότι το πατάρι δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο κι άρα να λάβω υπόψη τον μειωτικό συντελεστή 0,30. Θεωρείτε σωστή αυτή την προσέγγιση; Αν πάλι θεωρείτε πως δεν μπορώ να χρησιμοποιήσω τον συντελεστή 0,30, στην περίπτωση αυτή πάω σε κανονική υπέρβαση δόμησης χωρίς μειωτικό συντελεστή ή μπορώ να χρησιμοποιήσω συντελεστή 0,50; Γιατί στον νόμο αναφέρεται ότι "στις υπόγειες στάθμες που αποτελούν αυτοτελή χώρο εφαρμόζεται συντελεστής 0,50", αλλά δεν αναφέρει τίποτα για αντίστοιχη περίπτωση παταριού! Φαντάζομαι δεν το αναφέρει, επειδή δεδομένα το πατάρι δεν θεωρείται ανεξάρτητο από το ισόγειο, άρα επανέρχομαι στην άποψη ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο συντελεστής 0,30, ωστόσο θα ήθελα να το επιβεβαιώσω.

Μια δευτέρα ερώτηση για το ίδιο θέμα είναι αν ορθώς έχω υπολογίσει κάποιες κατασκευές στο υπάρχον - νόμιμο πατάρι (wc και κουζίνα) ως λοιπές παραβάσεις ή θεωρείτε πως θα έπρεπε να υπολογιστεί με κάποιον άλλο τρόπο (πχ υπέρβαση δόμησης...);

Κατά τη γνώμη μας, για την περίπτωσή σας, δεν δύναται να έχει εφαρμογή κανένας μειωτικός συντελεστής (ούτε ο 0,30 αλλά ούτε και ο 0,50) για την αυθαίρετη επέκταση του παταριού, καθότι ο χώρος έχει καταστεί πλέον ανεξάρτητος.

Επειδή, το πατάρι αποτελεί λειτουργικό παράρτημα και από την στιγμή που ο χώρος είναι πλέον ανεξάρτητος, θα πρέπει να υπολογιστεί και ειδικό πρόστιμο (ως ΥΔ) για την αλλαγή χρήσης του τμήματος του παταριού που προβλεπόταν με βάση την οικοδομική άδεια. Εκτός, εάν το εμβαδόν του έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης.

2186. Υπάρχει αυθαίρετο κτίριο κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή σε απόσταση <20μ από αγωγό φυσικού αερίου. Επειδή το άρθρο 89 του Ν.4495 δεν αναφέρει πουθενά την απαγόρευση υπαγωγής, η παραβίαση της απόστασης των 20μ από το κτίριο θεωρείται παραβίαση Δ ή κάτι άλλο;

Στο κείμενο του νόμου δεν υπάρχει κάποια αναφορά για απόσταση από αγωγό φυσικού αερίου. Επομένως, κατά τη γνώμη μας, δεν αποτελεί παράβαση Δ ή κάποια άλλη, η τοποθέτηση αυθαίρετου τμήματος κτιρίου σε απόσταση <20 μ. από αγωγό φυσικού αερίου.

2187. Στην ε/α 2162 αναφέρετε ότι με την εγκύκλιο 2 εμπλουτίστηκε με πρόσθετες παραβάσεις(πλάγιες αποστάσεις κ.α.) η δυνατότητα δήλωσης μετατόπισης του προβλεπόμενου από την ο.α. κτιρίου και μόνο. Στην εγκύκλιο 2 γίνεται λόγος για επιπρόσθετα υπέρβαση δόμησης. Πώς γίνεται να συνυπάρχουν και το ότι εφαρμόζεται μόνο στο προβλεπόμενο κτίριο αλλά να υπάρχει δυνατότητα να δηλωθεί και υπέρβαση δόμησης, από την άποψη ότι το προβλεπόμενο από την άδεια κτίριο δεν έχει υπέρβαση δόμησης.

Στην Ε/Α 2162 αναφέραμε ότι 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.

Με τον όρο «προβλεπόμενο» στην οικοδομική άδεια εννοείται ότι ως προς τις διαστάσεις του και το σχήμα του, το κτίριο δεν έχει διαφορές (είναι ακριβώς όπως στην άδεια).

Επομένως, εάν το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο με διαστάσεις 10x10 έχει μετακινηθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση, όπου τμήμα του (π.χ. εμβαδού 10 x2=20 τ.μ.) παραβιάζει την πλάγια απόσταση Δ, τότε πέρα από το πρόστιμο μετακίνησης επιβάλλεται και πρόστιμο για την παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Για να μπορέσει να υπολογισθεί το πρόστιμο της παραβίασης της πλάγιας απόστασης θα πρέπει στο Φ.Κ. να συμπληρωθεί και στο πεδίο **υπέρβαση δόμησης** το εμβαδόν των 20 τ.μ. καθώς και να επιλεγεί το ποσοστό της παραβίασης της πλάγιας απόστασης.

2188. Είχα ισόγειο κτίριο το οποίο τακτοποιήθηκε με το Ν.1337/83. Στη συνέχεια βγήκε άδεια κατεδάφισης το 1994 για ολόκληρο το κτίριο το οποίο όμως δεν κατεδαφίστηκε ολόκληρο αλλά ένα τμήμα του. Το 1995 βγήκε άδεια διώροφου κτιρίου που δεν δείχνει το τμήμα το οποίο δεν κατεδαφίστηκε. Αυτό το τμήμα θεωρείται νομίμως υφιστάμενο επειδή είχε τακτοποιηθεί με το Ν.1337/83 ή πρέπει να τακτοποιηθεί εκ νέου γιατί δεν είχε κατεδαφιστεί; Η μεταγενέστερη άδεια κατεδάφισης αναιρεί την προγενέστερη τακτοποίηση;

Λαμβάνοντας υπόψη ότι:

- Έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης το 1994 για ολόκληρο το κτίριο αλλά στην πράξη ένα τμήμα αυτού δεν κατεδαφίστηκε,
- Ότι έχει εκδοθεί το 1995 οικοδομική άδεια για διώροφο κτίριο, στην οποία δεν έχει συμπεριληφθεί το τμήμα του κτιρίου που δεν κατεδαφίστηκε,

η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί (ή εάν δύναται να νομιμοποιηθεί) εκ νέου το τμήμα αυτό.

2189. Έχω δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες έχουν διαφορά σε ένα τμήμα της κάτοψης τους γιατί η μια μπαίνει μέσα στην άλλη και δημιουργεί διαφορά στο εμβαδόν συγκριτικά με το εμβαδόν της αδείας. Το περίγραμμα της οικοδομής είναι το ίδιο οπότε δεν έχω δόμηση και κάλυψη. Πως επιλύεται αυτό; Με διαμερισμάτωση στην κάθε οριζόντια ιδιοκτησία;

Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάρχει στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος.»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο:

«Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ.8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98.»

Η περίπτωση σας αποτελεί διαφορετική διαμερισμάτωση. Η δήλωση της διαμερισμάτωσης είναι μία για κάθε όροφο και καλύπτει το σύνολο των ιδιοκτητών του ορόφου που συναινούν.

Κατά τη γνώμη μας, σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ληφθούν οι σχετικές συναιέσεις μεταξύ των ιδιοκτητών των δύο όμορων διαμερισμάτων που αναφέρετε, εάν η σύσταση δεν ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση, καθώς και να ληφθεί η γνώμη συμβολαιογράφου σχετικά.

2190. Σε περίπτωση διαφορετικής διαμερισμάτωσης (μετατόπιση μεσοτοιχίας όμορων ιδιοκτησιών) εκ κατασκευής της οικοδομής που δεν ταυτίζεται με την Ο.Α. και τη σύσταση, μπορεί να γίνει υπαγωγή από τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς τη συναίνεση του όμορου (είτε επειδή δεν βρίσκεται ή επειδή δεν επιθυμεί να δώσει τη συναίνεσή του);

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2189.

Κατά τη γνώμη μας, μόνο εάν η σύσταση ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση δεν απαιτείται η συναίνεση του όμορου ιδιοκτήτη. Διαφορετικά, θα πρέπει να ληφθεί η συναίνεσή του, καθότι με βάση την σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, το τμήμα αυτό του ανήκει. Καλό είναι να ληφθεί και η γνώμη ενός συμβολαιογράφου σχετικά.

2191. Στα παλιά χρόνια που έβγαιναν άδειες ενώ υπήρχαν αυθαίρετα τα οποία δεν τα έδειχναν, αυτό αναιρεί όλη την ισχύ της άδειας και τακτοποιείται όλο το κτίριο από την αρχή;

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

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

2192. Για να υπολογίσω τις υπερβάσεις μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας διαιρώ: τα αυθαίρετα/χιλιοστά οριζόντιας* επιτρεπόμενη δόμηση οικοπέδου;

Παράδειγμα:

Ε οικοπέδου=1000τμ, ΣΔ=60%, Επιτρεπόμενη δόμηση: 1000*60%=600τμ

Κατοικία με άδεια=100τμ. και χιλιοστά 250/1000

Αυθαίρετη επέκταση κατοικίας 80τμ

Επιτρεπόμενη δόμηση οριζόντιας: (250/1000)*600=150τμ

80τμ (αυθαίρετα) / 150 (επιτρεπόμενη δόμηση οριζόντιας)=53,33%

Άρα έχω ΥΔ 50-100% της επιτρεπόμενης;

Με αυτό τον τρόπο βγάζω την υπέρβαση στην οριζόντια ιδιοκτησία;

Με το τρόπο που περιγράφετε στο ερώτημά σας, υπολογίζεται ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου.

Στην περίπτωση που περιγράφετε, η επιτρεπόμενη δόμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας με βάση τα χιλιοστά της (150 τ.μ.) είναι μεγαλύτερη από το καθαρό εμβαδόν της (100 τ.μ.). Εάν, ήταν μικρότερη, θα μπορούσατε να υπολογίσετε τα ποσοστά υπέρβασης με βάση τα καθαρά τετραγωνικά μέτρα. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 579 και 2135.

2193. Μία μονοκατοικία με βάση την Ο.Α. κατασκευάστηκε το 1989 και αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και Α' όροφο. Το υπόγειο στην άδεια ξεκινά από το -1.00 και φτάνει στη στάθμη +1.50.

Κατά την αυτοψία φαίνεται ότι το υπόγειο πλέον βρίσκεται στη στάθμη του εδάφους από τις δύο πλευρές και έχει και είσοδο. Από τις άλλες δύο παραμένει εμφανισιακά υπόγειο. Ο συγκεκριμένος χώρος έχει γίνει οικία από αποθήκη και έχει κανονικά εσωτερική σκάλα να ανεβαίνει στον υπερκείμενο όροφο. Το καθαρό ύψος του συγκεκριμένου υπογείου είναι 2.30μ.

Ερώτηση: Κατά τη δήλωση θα θεωρήσω ξεμπάζωμα από τις δύο πλευρές με αναλυτικό και υπέρβαση δόμησης λόγω αλλαγής χρήσης από Β.Χ. σε Κ.Χ. με μειωτικό 0,3; Θεωρείται πλέον υπόγειος ο χώρος μιας και από τις δύο πλευρές καλύπτεται από το έδαφος;

Δείτε την Ε/Α 2038 σχετικά με το εάν ο χώρος πλέον θεωρείται υπόγειος ή όχι.

Η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία θα δηλωθεί ως ΥΔ. Εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις, όπως αυτές αναλύονται στην Ε/Α 2038, για να θεωρηθεί υπόγειος δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή. Ο μειωτικός συντελεστής θα είναι 0,30 εφόσον, όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας, ο χώρος δεν είναι αυτοτελής (δείτε σχετικά τις Ε/Α 1789, 1957 και 1991), αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Διαφορετικά, ο μειωτικός συντελεστής θα είναι 0,50.

2194. Θα ήθελα παρακαλώ πολύ μία διευκρίνιση πάνω στη νομοθεσία τακτοποίησης αυθαιρέτων Ν.4495/17 για το εξής:

Στο άρθρο 96, κατηγορία αυθαιρεσίας 3, ζζ αναφέρει:

«δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού»

με διευκρίνιση «Στις δεξαμενές νερού εμπίπτουν οι δεξαμενές συλλογής ομβρίων υδάτων, οι δεξαμενές πυρόσβεσης, υπέργειες κλειστές δεξαμενές επεξεργασίας πόσιμου νερού, ενώ δεν περιλαμβάνονται οι πισίνες.»

Το ερώτημά μου είναι εάν περιλαμβάνονται και οι δεξαμενές πόσιμου νερού, απλά για συλλογή τις οποίες χρησιμοποιούν ευρέως στα νησιά λόγω προβλημάτων υδροληψίας.

Αναφέρει στη νομοθεσία δεξαμενές νερού αλλά στη διευκρίνιση επεξεργασίας νερού. Θεωρείτε πως εάν πρόκειται για απλές δεξαμενές για αποθήκευση νερού και όχι για επεξεργασία πως θα πρέπει να ενταχθούν και αυτές προς τακτοποίηση?

Επίσης το υλικό κατασκευής δε μας ενδιαφέρει (πλαστική ή μεταλλική)? Επίσης μας ενδιαφέρει το εάν είναι πάνω σε κάποια βάση ή όχι (πχ. μεταλλική).

Όλες οι δεξαμενές πόσιμου νερού που είναι υπόγειες μπορούν να ενταχθούν στην περίπτωση ζζ της Κατηγορίας 3. Εάν είναι υπέργειες, μπορούν να ενταχθούν εφόσον είναι κλειστές. Διαφορετικά, θεωρούμε ότι πρέπει να υπολογιστεί το πρόστιμό τους με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Το υλικό κατασκευής δεν παίζει κάποιο ρόλο στο πρόστιμο. Σε περίπτωση που είναι πάνω σε κάποια βάση, θα πρέπει να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό το πρόστιμο για την βάση.

2195. Σε συνέχεια της 2169 ερωτοαπάντησης σχετικά με την κατασκευή διαφορετικής στέγης μορφής και ύψους από την εγκεκριμένη σε πολυκατοικία, να συμπληρώσω ότι προβλεπόταν η κατασκευή στέγης διαφορετικής και μη προσβάσιμης από το κλιμακοστάσιο της οικοδομής, δηλαδή προβλεπόταν ένας τελείως κλειστός μη προσβάσιμος χώρος μέσα στην στέγη που ήταν και πολύ χαμηλός. Υπολογίζω και πάλι με αναλυτικό;

Το σκεπτικό πίσω από τον τρόπο υπολογισμού με αναλυτικό, της παράβασης που περιγράφεται στην Ε/Α 2169, βασίζεται στο ότι:

- Η οικοδομική άδεια προέβλεπε την κατασκευή της στέγης.
- Ο χώρος της στέγης δεν έχει κάποια εγκατεστημένη χρήση. Ούτε καν βοηθητική (π.χ. ως αποθήκη)
- Το πρόστιμο για αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (Εγκύκλιος 2/31.5.2019 – διευκρινήσεις για την παρ. 5 του άρθρου 100).

2196. Σε οροφωδιαμέρισμα Α ορόφου (ισόγειο + τρεις όροφοι) έχει κλείσει ο φωταγωγός (έχει προστεθεί πλάκα δαπέδου) και έχει μεγαλώσει ο εξώστης (με μεταλλική κατασκευή) προς την πλευρά του ακαλύπτου κατά 1 μ σε πλάτος. Η Ο.Α. είναι του 1969 (ισόγειο + Α όροφος). Το 2001 προστέθηκαν δύο ακόμη όροφοι (οι οποίοι έχουν τακτοποιηθεί με τον Ν. 4014) και έκλεισε με πλάκα η οροφή του Α ορόφου του φωταγωγού. Υπάρχει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών του 2000 τριών οριζοντίων ιδιοκτησιών (1.ισόγειο, 2.Α όροφος και 3. Β και Γ όροφος) Στην Ο.Α. του 1969 (ισόγειο + Α' όροφος), στην πίσω όψη της ΟΑ έχει προσμετρηθεί και η επιφάνεια του φωταγωγού στην δόμηση. Και οι δύο αυθαιρεσίες έγιναν το 2001 (μαζί με την κατασκευή της μεζονέτας του Β και Γ ορόφου).

1. Είναι δυνατός ο υπολογισμός του προστίμου με έναν μόνο αναλυτικό και για τις δύο παραβάσεις, χωρίς τετραγωνικά υπέρβασης δόμησης (φωταγωγός)?

2. Χρειάζεται συναίνεση του 51%?

Η τακτοποίηση αφορά την οριζόντια ιδιοκτησία του Α' ορόφου.

1. Από την στιγμή που ο φωταγωγός έχει προσμετρήσει στην δόμηση, θα πρέπει να δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση (Δείτε σχετικά την Ε/Α1940)

2. Διακρίνουμε τις παρακάτω δύο περιπτώσεις:

- Στην περίπτωση που η σύσταση δεν απεικονίζει την πραγματική κατάσταση, τότε έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 98 όπως ισχύει και η οποία αναφέρει ότι:

«Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτητών μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.»

Άρα, ναι μεν για την τακτοποίηση δεν απαιτείται συναίνεση, για την αλλαγή της σύστασης όμως δε απαιτείται η συναίνεση του 100%.

- Εάν η σύσταση απεικονίζει την πραγματική κατάσταση προφανώς και δεν απαιτείται συναίνεση.

2197. Ακίνητο έχει υπαχθεί οριστικά στο Ν.4178/2013. Η αυθαιρεσία αφορούσε προσθήκη κύριας χρήσης σε ισόγειο 5μ2. Σήμερα ο ιδιοκτήτης θέλει στο ίδιο ακίνητο να τακτοποιήσει μια αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια χρήση 50μ2 την οποία δεν έκανε (δεν τακτοποίησε) το 2015 που σημειωτέων υπήρχε. Μπορώ να υποβάλλω αίτημα υπαγωγής του ακινήτου στον Ν.4495/2017 ώστε να τακτοποιηθεί και αυτή η αυθαιρεσία (αλλαγή χρήσης). Με ποιο τρόπο μπορώ να τακτοποιήσω αυτή την αλλαγή χρήσης η οποία προϋπήρχε του 2011;

Η μία λύση είναι να ζητήσετε επαναφορά της δήλωσης του ν.4178/2013 σε υπαγωγή και να προσθέσετε και την αλλαγή χρήσης. Απλά, στην περίπτωση που η μεταβολή του ύψους του προστίμου είναι άνω του 20% θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα για έγκριση στο ΣΥΠΟΘΑ μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2053 και 2054.)

Η άλλη λύση είναι η μεταφορά της δήλωσης στο ν.4495/2017 και η προσθήκη της αλλαγής χρήσης.

Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να υποβληθεί νέα δήλωση του ν.4495/2017 μόνο για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης (Δείτε σχετικά και την παρακάτω Ε/Α 2198).

2198. Επιτρέπεται στο ίδιο ακίνητο να έχουμε δυο διαφορετικές δηλώσεις του Ν.4495/2017;

Σε εκτός σχεδίου έχω δύο οικοδομές. Μία διώροφη και μία ισόγεια χωρίς επαφή. Στην διώροφη υπάρχουν τακτοποιήσεις Ν.4495/17. Η Ισόγεια και ανεξάρτητη κατοικία έχει αυθαιρεσίες. Ο ιδιοκτήτης είναι ίδιος. Τώρα θέλει να κάνει σύσταση οριζόντιας και κάθετης και θέλει να τακτοποιήσει τις αυθαιρεσίες της ανεξάρτητης ισόγειας κατοικίας για να μεταβιβάσει. Μπορεί να το κάνει μια νέα τακτοποίηση με τον Ν.4495/2017; Δεν θέλω να επαναφέρω την αρχική δήλωση γιατί το πρόστιμο περνά το 20% και θέλει να μπλέξει με επιτροπές γιατί θέλει σύντομα να κάνει μεταβίβαση.

Όπως, έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες Ε/Α, από την στιγμή που στο ακίνητο δεν υπάρχει σύσταση, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μία δήλωση τακτοποίησης (είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017).

Άρα, η μόνη λύση είναι η επαναφορά της αρχικής δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής και η προσθήκη όλων των αυθαιρεσιών επί του αγροτεμαχίου.

2199. Σε υπάρχουσα διώροφη οικοδομή (ισόγειο και Α όροφο) με μελλοντική δόμηση στον Β όροφο(δικαίωμα υψούν 150μ2) έχει γίνει τακτοποίηση αυθαίρετης προσθήκης χώρου στο ισόγειο 20μ2 –αύξηση του Εμβαδού Ισογείου κατά 20μ2. Στο συγκεκριμένο ακίνητο έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία Προ 30 ετών. Οι ιδιοκτήτες ανά όροφο είναι διαφορετικά πρόσωπα. Το ερώτημα είναι: τα τετραγωνικά μέτρα της τακτοποίησης θα υπολογιστούν στη συνολική δόμηση του ακινήτου; Με ενδιαφέρει να δω τι μπορώ να δομήσω τώρα που θέλω να εκδώσω Ο.Α .150Μ2 Ή 150-20 =130Μ2

Δείτε σχετικά την Εγκύκλιο [ΓΓΧΑΠ/οικ.925/24.02.2014](http://www.gga.gov.gr/925/24.02.2014).

2200.Έχω περίπτωση κτιρίου προς τακτοποίηση με οικ. Άδεια του1990, το οποίο βρίσκεται εκτός σχεδίου. Εκτός των άλλων, τμήμα του βρίσκεται εντός της υποχρεωτικής απόστασης Δ=15μ (σύμφωνα με την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης). Συγκρίνοντάς το με το κτίριο που αποτυπώνεται στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης, προκύπτει πως τα περιγράμματα του υφιστάμενου και του εγκεκριμένου κτιρίου ταυτίζονται στο μεγαλύτερο μέρος τους και βρίσκονται και τα δύο εντός τη υποχρεωτικής απόστασης των 15μ (Τα όρια του γεωτεμαχίου δεν έχουν αλλάξει). Να σημειωθεί ότι στο διάγραμμα κάλυψης δεν αναγράφεται η απόσταση του κτιρίου από τα όρια, ενώ στο τοπογραφικό σκαρίφημα στο στέλεχος της οικ. Άδειας σημειώνεται η παραπάνω απόσταση ότι είναι 15μ. Πως θεωρείτε πως πρέπει να αντιμετωπιστεί η παράβαση εντός του Δ; Συγκρίνοντας το υφιστάμενο κτίριο με αυτό στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης όπου το νόμιμο κτίριο έχει σχεδιαστεί εντός των 15μ ή θεωρώντας αυθαίρετο ολόκληρο το τμήμα του υφιστάμενου κτιρίου που βρίσκεται εντός Δ αγνοώντας την προφανώς λανθασμένη σχεδίαση του κτιρίου στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης;

Ανάλογες περιπτώσεις υπάρχουν πλείστες ανά την επικράτεια. Θα προσπαθήσουμε να δώσουμε κάποιες γενικές πληροφορίες και να γίνει μία προσέγγιση του θέματος, όπως έχουμε κάνει και σε παλαιότερες Ε/Α.

Προφανώς και η κάθε περίπτωση έχει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και δεν μπορεί να δοθεί ένας μούσουλας.

Ανάκληση διοικητικών πράξεων. Οι κανόνες που τη διέπουν αποτυπώθηκαν σε γενικές αρχές του δικαίου, οι οποίες διατυπώθηκαν βαθμιαία και συστηματοποιήθηκαν από τη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων και πρωτίστως του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ). Υπάρχει γενικά η αρχή ότι η ανάκληση μπορεί να γίνει εντός εύλογου χρόνου. Ο χρόνος αυτός εΐθισται να εκτιμάται στα 5 έτη.

Ανάκληση οικοδομικής άδειας μπορεί να υπάρξει και μετά την παρέλευση του χρόνου αυτού εφόσον συντρέχουν λόγοι από άποψης προστασίας του γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος και ανάλογα με τη σοβαρότητα των πολεοδομικών διατάξεων που έχουν παραβιαστεί. Η παρέλευση λοιπόν μεγάλου χρόνου από την έκδοση οικοδομικής άδειας ΔΕΝ αποτελεί εγγύηση της μη μελλοντικής της ανάκλησης. Ο τρόπος αντιμετώπισης μια τέτοιας περίπτωσης έχει να κάνει ΚΑΙ με τις μελλοντικές επιθυμίες του ιδιοκτήτη για περαιτέρω εκμετάλλευση του οικοπέδου/γηπέδου.

Ο ν.4495/2017 είναι ξεκάθαρος ότι δηλώνονται όσα τετραγωνικά δεν καλύπτονται από οικοδομική άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί (Παράρτημα Α).

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.

Ολοκληρώνοντας το μέρος αυτό, θα πρέπει να υπενθυμίσουμε ότι υπάρχει και το άρθρο 110 του ν.4495/2017, το οποίο ίσως να μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημόσιου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου.

Το ερώτημα που τίθεται είναι τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα υπάρχει νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία θα έχουμε στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των

σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσης του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί...

Γενικά για το θέμα θα πρέπει να έχουμε υπόψη μας την Εγκύκλιο 16132/8/29.07.2008 με την οποία γίνεται αποδεκτή η υπ' αριθμ. 175/2008 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1759, 1821, 1963, 2001 και 2004.

2201. Θα ήθελα την βοήθεια σας σχετικά με Παράρτημα Α και συγκεκριμένα το ΟΧΙ στο τετραγωνίδιο της ύπαρξης οικοδομικής άδειας.

Πρόκειται για μονοκατοικία εντός οικισμού για την οποία βγήκε Ο.Α. το 1982, αλλά η κατοικία ενώ κατασκευάστηκε σε άλλη νόμιμη θέση (έχει κρατήσει Δ), το περίγραμμα ταυτίζεται μόνο σε 2 πλευρές και διαφοροποιείται σε σχήμα και διαστάσεις στις άλλες, καθώς επίσης έχει αλλάξει και η εσωτερική διαρρύθμιση. Σε τετραγωνικά δεν υπάρχει μεγάλη διαφορά, στην κάλυψη όμως έχω πολλές διαφορές λόγω διαφορετικού σχήματος της κάτοψης.

Θεωρώ ότι πρέπει να δηλώσω ΟΧΙ στην ύπαρξη οικοδομικής άδειας, ωστόσο δεν ξέρω τι να κάνω με τις αυθαιρεσίες, μπορώ να θεωρήσω ότι είναι χωρίς άδεια μόνο για τα τετραγωνικά που μένουν αφού αφαιρέσω τα τετραγωνικά κάτοψης που έχουν βγει με την Ο.Α.; και τι κάνω με την κάλυψη στα σημεία που διαφοροποιείται το περίγραμμα;

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια:

- a. Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.
- b. Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 100.
- c. Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:
 - i. Δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντίθετως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια
 - ii. Είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια
 - iii. 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.

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Στην περίπτωσή σας, μόνο εφόσον 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, θα επιλέξετε το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. Εάν, δηλαδή, δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας.

Μια οικοδομική άδεια προβλέπει την ανέγερση ενός κτιρίου τόσο ως προς τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση, κάλυψη, ύψος) όσο όμως και ως προς σχήμα και θέση. Οποιαδήποτε αλλαγή από τα παραπάνω θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Η σωστή προσέγγιση σε αυτή την περίπτωση είναι η σύγκριση της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική.

Άρα, για 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.