

2223. Διαβάζοντας και τις Ε/Α 1903 (2) και 1904 θα ήθελα την γνώμη σας σχετικά με συναφή περίπτωση. Σε διαμέρισμα τελευταίου ορόφου πολυώροφης οικοδομής κατά την εγκεκριμένη κάτοψη και τομή η μη βατή "μαρκίζα" κάλυψης - προστασίας του εξώστη όψεως του διαμερίσματος δεν τον καλύπτει όλον τον υποκείμενο εξώστη προφανώς λόγω τήρησης του ιδεατού στερεού. Μέρος του εξώστη είναι πέραν της Ο.Γ-Ρ.Γ. σύμφωνα πάντα με την Ο.Α. Η περίπτωση όμως είναι η εξής: Ο ιδιοκτήτης με το που αγόρασε το διαμέρισμα (το 1996) κατασκεύασε ξύλινο κεραμοσκεπές προστέγασμα το οποίο καλύπτει την υπόλοιπη ακάλυπτη-ξεσκεπαστη επιφάνεια του εξώστη και στηρίζεται σε κατακόρυφα ξύλινα στοιχεία στην άκρη του νόμιμου εξώστη. Κατά συνέπεια η αυθαίρετη αυτή κατασκευή εξέχει της Ρ.Γ. του οικοπέδου όπως ακριβώς και ο εξώστης που καλύπτει. Α. Μπορεί να ρυθμιστεί με κάποιο τρόπο στις διατάξεις του Ν.4495/17 ή απορρίπτεται λόγω της εξαίρεσης του άρθρου 89, παρ 2α; Β. Κατά πόσο επηρεάζει η διαπίστωση αυτής της κατασκευής την έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας μηχανικού για το εξεταζόμενο ακίνητο αν για το ακίνητο αυτό έχουν ήδη ρυθμιστεί διάφορες μικροπαραβάσεις στον Ν.4495/17;

Α. Η κατασκευή αυτή δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 καθώς εμπίπτει στην εξαίρεση της παρ. 2 α του άρθρου 89 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2221.

Β. Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1903 (2), για να μπορέσει να μεταβιβαστεί το ακίνητο θα πρέπει να κατεδαφιστεί το τμήμα που εμπίπτει στην εξαίρεση της παρ. 2 α του άρθρου 89. Διαφορετικά δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού.

2224. Παρακαλώ θα ήθελα να ρωτήσω με τον Ν.4495/17 εάν έχω καταργήσει θέσεις στάθμευσης σε σχέση με την οικοδομική άδεια πως το δηλώνω;

Κατά την γνώμη μας, για την περίπτωσή σας, έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, εφόσον βέβαια έχετε μόνο κατάργηση και όχι κατασκευή κάποιας αυθαίρετης κατασκευής στην συγκεκριμένη θέση.

2225. Το 1981 κατασκευάστηκε οικοδομή 200μ² οικία, μετά από έκδοση οικοδομική άδειας σε οικόπεδο 1 στρέμματος, τότε εντός οικισμού χωρίς καθορισμένα όρια (διάταγμα δόμησης του 1981)

Η οικοδομική άδεια εκδόθηκε νόμιμα με βάση την τότε ισχύουσα νομοθεσία.

Η οικοδομή κατασκευάστηκε με μικρή υπέρβαση 10μ² στο ισόγειο της, και το 1990 γίνεται αυθαίρετη προσθήκη προθήκη 20μ².

Το 1987 καθορίζονται τα όρια του οικισμού και το εν λόγω οικόπεδο μένει εκτός των ορίων του οικισμού, με αποτέλεσμα σήμερα να είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. (το όριο του οικισμού τοποθετήθηκε στο δρόμο επί του οποίου έχει πρόσωπο το οικόπεδο).

Ερώτημα 1) Για την ένταξη στο Ν4495/2017 θα θεωρήσουμε ότι έχουμε οικοδομική άδεια;

Κατά την άποψη μου, το να θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στην περίπτωση που ένα οικόπεδο «δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως αναγραφόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια» πρέπει να αφορά περιπτώσεις στις οποίες εκδόθηκε λανθασμένα οικοδομική άδεια καθ' υπέρβαση της ισχύουσας νομοθεσίας που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της. Δεν θα πρέπει να αφορά περιπτώσεις κατά τις οποίες το οικόπεδο έχασε την οικοδομησιμότητα και αρτιότητα του από μη υπαιτιότητα του ιδιοκτήτη ή του μηχανικού.

Ερώτημα 2) ο υπολογισμός των λοιπών συντελεστών θα γίνει με βάση το ότι έχουμε οικοδομική άδεια; (Αν έχουμε οικοδομική άδεια η κατηγορία των αυθαιρέτων θα είναι 4 αν πάλι όχι η κατηγορία θα είναι 5).

1. Συμφωνούμε απόλυτα με το σκεπτικό σας. Θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.

2. Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τις αυθαίρετες κατασκευές θα γίνει σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης (παρ. 2 - άρθρο 100), δηλαδή με αυτούς για την εκτός σχεδίου δόμηση, και προφανώς με την θεώρηση της ύπαρξης οικοδομικής άδειας. Υπάρχει, βέβαια και η αναφορά της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 για την παρ. 2 του άρθρου 100 όπου αναφέρει ότι:

«Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.»

2226. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων έχω οικ. Άδεια του 1978 όπου φαίνεται μια διώροφη κατοικία για την οποία υπάρχει σύσταση οριζοντίου. Ο όροφος δεν μας απασχολεί ανήκει σε άλλο ιδιοκτήτη. Θα ασχοληθούμε με το ισόγειο και τον περιβάλλοντα χώρο. Στο ισόγειο διαμέρισμα υπάρχουν οι παρακάτω αυθαιρεσίες

1. Βάση οικοδομικής άδειας το μισό είναι κατοικία και το υπόλοιπο αποθήκη, πλέον είναι όλο κατοικία.
2. Υπάρχουν διαφορές στα ανοίγματα.
3. Έχουν κατασκευαστεί δύο στέγαστρα στις όψεις του κτιρίου (με ξύλινο φέροντα οργανισμό και κεραμίδια).
4. Υπάρχει απόκλιση των εξωτερικών διαστάσεων < 2%.
5. Η στέγη έχει μεγαλύτερο ύψος.
6. Το κτίριο είναι ελαφρώς στραμμένο από την μια πλευρά και εντός Δ.

Οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες βρίσκονται στον περιβάλλοντα χώρο από τις οποίες καμιά δεν εμφανίζεται στην οικοδομική άδεια. Οι ιδιοκτήτες του ισόγειου διαμερίσματος είναι και οι ιδιοκτήτες του περιβάλλοντα χώρου οπότε μπορώ να κάνω μια δήλωση ή θέλει δεύτερη δήλωση για τους κοινόχρηστους χώρους;

7. Τρεις αποθήκες συνολικού εμβαδού < 15 τμ που πληρούν τις προϋποθέσεις για Κατ. 3, αλλά δεν έχω αποδεικτικά χρόνου κατασκευής, ούτε ότι είναι προ του 2011 (δεν υπάρχουν αεροφωτογραφίες ούτε δημόσια έγγραφα).

8. Δυο αποθήκες που δεν φαίνονται στην οικ. Άδεια αλλά φαίνονται στην διανομή του '60 και από άποψη κατασκευής φαίνεται ότι είναι η ίδια. Επίσης πλέον δεν είναι αποθήκες, αλλά κύριοι χώροι.

9. Κάθε αποθήκη έχει και ένα στέγαστρο στην πρόσοψη.

Πως αντιμετωπίζω τις παραπάνω αυθαιρεσίες;

1. Το δηλώνω ως αλλαγή χρήσης Κατ. 2 με ΥΔ χωρίς συντελεστή αλλαγής χρήσης;

2. Κατ. 3 ή αναλυτικό μαζί με τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες;

3. Αναλυτικό;

4. Δεν το λαμβάνω υπόψη;

5. Αναλυτικό με όλα τα μέτρα τις στέγης;

6. ΥΔ και παραβίαση πλάγιων αποστάσεων; Χρεώνω και ΥΚ (με έχει λίγο μπερδέψει το θέμα, το περίγραμμα του κτιρίου είναι όπως στην άδεια); Χρεώνω και επιπλέον Κατ. 3 μετακίνηση;

7. Κατ. 3 ή αναλυτικό μαζί με τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες;

8. Οι αποθήκες προφανώς και δεν κατεδαφίστηκαν τότε, άλλα ούτε και εμφανίζονται στην άδεια (συχνό φαινόμενο στην περιοχή μας). Μπορώ να χρησιμοποιήσω ως αποδεικτικό την διανομή και να τα δηλώσω Κατ.1; Το πρόβλημα είναι η αλλαγή χρήσης, γιατί στην διανομή δεν φαίνεται η χρήση και δεν υπάρχουν αποδεικτικά για την αλλαγή χρήσης.

9. Με αναλυτικό;

Μπορώ για κάποιες αυθαιρεσίες να χρησιμοποιήσω ως αποδεικτικό χρόνου το Ε9 του έτους 2005 του αποβιώσαντος ιδιοκτήτη; Επίσης για το αν η κατασκευή είναι όντως πριν το 2011 ποιος φέρει ευθύνη όταν δεν υπάρχουν στοιχεία;

1. Εάν ο χώρος της αποθήκης έχει μετρήσει στο ΣΔ τότε το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (βάσει της παρ. 5 του άρθρου 100). Εάν ο χώρος δεν έχει μετρήσει στο ΣΔ τότε ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με ΥΔ. Σε καμιά περίπτωση δεν θα επιλεγεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

2. Από την στιγμή που λόγω της παρ. 6 (στροφή κτιρίου) θα επιλέξετε την Κατ. 3, σας συμφέρει τις διαφορές στα ανοίγματα, εφόσον emπίπτουν στην περ. δδ της Κατηγορίας 3, να τις εντάξετε εκεί. Διαφορετικά με αναλυτικό προϋπολογισμό μαζί με τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες που υπολογίζονται με τον ίδιο τρόπο.

3. Με αναλυτικό προϋπολογισμό.

4. Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 81 δεν θα ληφθούν καθόλου υπόψη. Θα μπορούσε απλά να γίνει μια αναφορά στην Τεχνική Έκθεση.

5. Η στέγη αποτελεί κοινόχρηστο – κοινόκτητο χώρο. Εφόσον εσείς υποβάλλεται μια δήλωση για την οριζόντια ιδιοκτησία του ισόγειου δεν θα την εντάξετε σε αυτήν.

6. Διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

Α. Εάν τα 2 στέγαστρα (με ξύλινο φέροντα οργανισμό και κεραμίδια) αποτελούν στατικά ανεξάρτητη κατασκευή από το υπόλοιπο κτίριο και το κτίριο είναι το προβλεπόμενο να κατασκευαστεί με βάση την οικοδομική άδεια, τότε δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3. Επομένως, θα χρεωθεί σε ένα Φ.Κ. το τμήμα που λόγω της στροφής βρίσκεται σε μη σύννομή θέση (εντός Δ) με παραβίαση πλάγιας απόστασης. Δηλαδή, θα συμπληρωθεί στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» το εμβαδόν που βρίσκεται εντός Δ, στο κελί Υπέρβαση Δόμησης θα επιλεγεί σε κάθε περίπτωση το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης», δεν θα χρεωθεί ΥΚ και θα επιλεγεί στο κελί «Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων» το αντίστοιχο ποσοστό. Επίσης, θα χρεωθεί σε άλλο Φ.Κ. ως Κατηγορία 3 και η στροφή του κτιρίου.

Β. Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3, τότε λόγω της στροφής του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ 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 παραβιάζει.

Εάν, η αποκλειστική χρήση του περιβάλλοντα χώρου ανήκει στους ιδιοκτήτες τους διαμερίσματος του ισογείου (παρ. 8 του άρθρου 98) ή οι αυθαίρετες κατασκευές του περιβάλλοντα χώρου ιδιοχρησιμοποιούνται από αυτούς (παρ. 9 του άρθρου 98) τότε μπορούν να δηλωθούν στην συγκεκριμένη δήλωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας του ισογείου. Διαφορετικά, θα πρέπει να υποβληθεί ξεχωριστή δήλωση για τα κοινόχρηστα ή να γίνει μια κοινή για το σύνολο του οικοπέδου (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα).

7. Κατηγορία 3, εφόσον εμπίπτουν στην περ. ιβιβ της Κατηγορίας 3, αλλά πάντα με την προϋπόθεση ότι θα πρέπει να αποδειχθεί ότι έχουν κατασκευασθεί πριν την 28.07.2011. Εάν δεν εμπίπτουν την περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3, τότε ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με βάση το γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

8. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο η διανομή, διότι αποτελεί δημόσιο έγγραφο και να δηλωθούν ως κατοικία και Κατηγορία 1.

9. Με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 87 αναφέρει ότι:

«Στην παρ.1 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.

Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαίρετων 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.»

Εάν στο έντυπο Ε9 υπάρχει σχετική θεώρηση και αναγράφεται το εμβαδόν των αυθαίρετων κατασκευών, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο.

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.»

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.»

2227. Ισόγεια λυόμενη κατοικία (κατασκευής του 1977) εκτός σχεδίου/οικισμού που κατασκευάστηκε χωρίς Ο.Α. αλλά έχει τίτλο οριστικής εξαιρέσης από κατεδάφιση του Ν.720/77 από την Πολεοδομία. Κάνοντας την αυτοψία και κατόπιν συγκρίνοντας το περίγραμμα που μέτρησα με αυτό που αποτυπώθηκε στο σχέδιο που προσαρτήθηκε στην αίτηση για τον Ν.720/77 διαπίστωσα: 1) Διαφορές στις εξωτερικές διαστάσεις του κτηρίου, 2) Διαφορά στην στέγη συνολικά (πχ σκεπασμένες βεράντες τελικά δεν υλοποιήθηκαν όπως δείχνει το σχέδιο), και 3) Εξωτερικά ανοίγματα σε άλλες θέσεις σε σχέση με το σχέδιο, άλλα που τελικά δεν κατασκευάστηκαν κι άλλα που δεν δείχνονται καν στο σχέδιο. Πως αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση; Κάνω υπαγωγή προς ρύθμιση μόνο τις επιφάνειες που είναι εκτός του νομιμοποιημένου περιγράμματος (Ν.720/77); Όλα τα άλλα με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Θα ήθελα να συμπληρώσω στο παραπάνω ερώτημα την εξής χρήσιμη πληροφορία:

Οι διαφορές που εντοπίστηκαν στο περίγραμμα οφείλονται προφανώς σε εσφαλμένη αποτύπωση του κτηρίου από τον μηχανικό που είχε τότε αναλάβει την τακτοποίηση του εν λόγω ακινήτου στις διατάξεις του Ν.720/77. Δηλαδή δεν έχει γίνει κάποια επιπλέον (αυθαίρετη) μεταρρύθμιση του κτηρίου κατόπιν της έκδοσης από την αρμόδια Πολεοδομία του Τίτλου Οριστικής Νομιμοποίησης Αυθαιρέτου (Ν.720/77).

Όπως, έχουμε προαναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, 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 εξαιρέση από την κατεδάφιση. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2160.

Λόγω της παλαιότητας (προ της 1.1.1983) και της υπαγωγής στην Κατηγορία 2, η οποία δίνει οριστική εξαιρέση από την κατεδάφιση, η γνώμη μας είναι ότι η σωστή λύση είναι η υπαγωγή όλου του ακινήτου στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Θα ήταν άστοχο διαφορετικά να τακτοποιήσουμε αλλαγές σε κτίριο το οποίο έχει αναστολή από την κατεδάφιση και οι αλλαγές αυτές να λάβουν οριστική εξαιρέση από την κατεδάφιση (θα θεωρούνται δηλαδή ως νομίμως υφιστάμενες).

2228. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ Νο2160, καταλαβαίνω ότι η οριστική εξαιρέση από κατεδάφιση του αυθαιρέτου που χορηγήθηκε στον ιδιοκτήτη με το Ν.720/77 (αυθαίρετο δηλωθέν σε εκτός σχεδίου περιοχή, όπου υποβλήθηκαν και τα σχέδια της παρ.2β του άρθρου 1 του Ν.720/77), έπαψε να ισχύει μετά το Ν.1337/83 και θα έπρεπε οίκοθεν η Πολεοδομία να εξετάσει εκ νέου το σχετικό φάκελο. Δεδομένου ότι στη συνέχεια δεν έγινε καμία ενέργεια, η εν λόγω περίπτωση αντιμετωπίζεται πλέον ως απλή εξαιρέση από κατεδάφιση και με την ένταξη αυτού στο Ν.4495/17 μπορεί να εξαιρεθεί και πάλι οριστικά από την κατεδάφιση. Είναι σωστή η παραπάνω ανάλυση;

Ακίνητα που ρυθμίστηκαν με τον ν.720/77 και δεν εντάχθηκαν στον ν.1337/83 δεν θεωρούνται αυθαίρετα δεδομένου ότι στην παρ. 1 δδ του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αναφέρεται το άρθρο 20 του ν.1337/83, που αντιμετωπίζει τα δηλωθέντα με τον ν.720/77. Ο σωστός προσδιορισμός είναι ότι είναι αυθαίρετα που βρίσκονται σε αναστολή κατεδάφισης, μέχρις ότου ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο, όπως και όλα τα δηλωθέντα με τον ν.1337/83, οπότε θα κριθεί η εξαιρέσή τους με τις διαδικασίες που προβλέπονται και τα δηλωθέντα με τον ν.1337/83.

Αυθαίρετα δηλωθέντα με τον ν.720/77 θεωρούνται εκείνα που έχουν Οριστικό τίτλο, και όσα έχουν πληρώσει το πρόστιμο του ν.720/77 (σχετικά οι παρ. 5 και 7 του άρθρου 15 του ν.1337/83 και η παρ. 3 και η παρ. 15 της Εγκ.90/83, σύμφωνα με την οποία απαιτείται η υποβολή των δικαιολογητικών της παρ. 5 του άρθρου 15 για την Γ φάση εξαιρέσης, μετά την ένταξη σε σχέδιο, εφόσον βέβαια δεν έχει μεταβληθεί η μορφή και η χρήση τους).

Η παρ. 3 της Εγκ.90/83 αναφέρει ότι:

«3. Όπου στο Ν-1337/83 αναφέρονται αυθαίρετα δηλωθέντα με το Ν-720/77 νοούνται εκείνα για τα οποία οι ιδιοκτήτες τους έχουν πάρει και τον οριστικό τίτλο του Ν-720/77.»

Η παρ. 15 της Εγκ.90/83 αναφέρει ότι:

«15. Οι αυθαίρετες κατασκευές ή κτίσματα, που σύμφωνα με την παρ.1 του Αρθ-3 του Ν-720/77 απηλλάσσοντο οι ιδιοκτήτες τους από την υποχρέωση υποβολής δηλώσεων του νόμου αυτού, θεωρούνται ότι έχουν δηλωθεί κατά τις διατάξεις του ν.720/77 και υπάγονται στις διατάξεις της παρ.7 του αρθ-15 του Ν-1337/83, δηλ. δεν απαιτείται

για τις αυθαίρετες αυτές κατασκευές, ή κτίσματα η υποβολή των δηλώσεων των παρ.4 και 5 του Αρθ-15 του Ν-1337/83. Προκειμένου οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές ή κτίσματα να κριθούν κατά τις διατάξεις του Ν-1337/83 πρέπει οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλλουν με αίτηση τα στοιχεία, που αναφέρονται στο δεύτερο εδάφιο της παρ.5 του Αρθ-15 του πιο πάνω Νόμου ως συνοδεύοντα την δήλωση της παρ. αυτής. Με βάση τα στοιχεία αυτά θα κριθούν οι υπόψη αυθαίρετες κατασκευές ή κτίσματα από την επιτροπή της παρ.3 του Αρθ-16 του Ν-1337/83.»

2229. Έχοντας υπόψη την ΕΡ/ΣΗ Νο2135, παρακαλώ να μου πείτε αν είναι σωστό το παρακάτω σκεπτικό που αφορά τις περιπτώσεις συγκυριότητας:

Σε εντός σχεδίου περιοχή ανεγέρθηκε τριώροφη οικοδομή κατόπιν Ο.Α. Στη συνέχεια οι 2 συνιδιοκτήτες του ακινήτου με ποσοστό συγκυριότητας 50% έκαστος προέβησαν στη σύσταση εργολαβικού προσυμφώνου και διανεμητηρίου (μεταγεγραμμένο νόμιμα) προ πάσης ανέγερσης, από το οποίο ο ένας εκ των συνιδιοκτητών προβλεπόταν να λάβει στην κυριότητα του ένα οροφωδιαμέρισμα εμβαδού 100τ.μ., με αναλογία επί των κοινοχρήστων 30% και όπως αυτό απεικονιζόταν στη συνημμένη κάτοψη.

Στην κάτοψη της Ο.Α. αναγράφεται για το συγκεκριμένο όροφο μόνο το συνολικό εμβαδό που μετράει στη δόμηση (οροφωδιαμέρισμα μαζί με κλιμακοστάσιο), χωρίς να γίνεται επιμέρους ανάλυση των εμβαδών. Με βάση τις διαστάσεις αλλά και με τη γραφική μέθοδο (για όποια τμήματα της κάτοψης δεν υπάρχουν διαστάσεις), προκύπτει ότι το εμβαδό του διαμερίσματος (είτε με μεσοτοιχία με το κλιμακοστάσιο, είτε με ολόκληρη την τοιχοποιία να προσμετράτε στο διαμέρισμα) δεν είναι μεγαλύτερο των 95τ.μ.

Κατά τη δική μου εκτίμηση θεωρώ ότι το παραπάνω οροφωδιαμέρισμα δηλώθηκε στο εργολαβικό προσύμφωνο ως 100τ.μ. διότι υπήρχε από τον εργολάβο το σκεπτικό να προσαρτήσει κατά την κατασκευή στο διαμέρισμα και τμήμα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου, όπως άλλωστε και έγινε στην πράξη.

Με βάση την κείμενη νομοθεσία:

Για τον υπολογισμό της κατηγορίας αυθαιρέτου:

Έχοντας υπόψη την Εγκ 2/19 (3ο εδάφιο σελ.19), τα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. αυθαίρετα τμήματα συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου

Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης - κάλυψης:

Ομοίως με τα παραπάνω (παρ.2 του άρθρου 100 του Ν.4495/17). Επίσης με βάση την Εγκ 2/19, όταν έχω Ο.Α. είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας. Επιπρόσθετα και έχοντας υπόψη την Εγκ 4/13 (εδάφιο 33), στην περίπτωση που από τον πίνακα χλιοστών, σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης (δηλαδή τα καθαρά τ.μ. της κάτοψης της Ο.Α.) προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

Οι υπερβάσεις της αυτοτελούς ιδιοκτησίας είναι: προσθήκες κατ' επέκταση (X1 τ.μ.) (οι οποίες έγιναν σε όλους τους ορόφους) και προσάρτηση τμήματος του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου εντός του διαμερίσματος (X2 τ.μ.). Έχοντας υπόψη τα παραπάνω για τον υπολογισμό της κατηγορίας αυθαιρέτου, αλλά και του ποσοστού υπέρβασης δόμησης - κάλυψης, ποιο από τα παρακάτω σκεπτικά είναι σωστό:

A. $X1/100 = \dots\%$ και το X2 ως λοιπή παράβαση δεδομένου ότι δεν επέρχεται τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (ρητή προϋπόθεση του Νόμου)

B. $X1/95 = \dots\%$ και το X2 ως λοιπή παράβαση δεδομένου ότι δεν επέρχεται τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (ρητή προϋπόθεση του Νόμου)

Να σημειωθεί ότι η περίπτωση υπολογισμού με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας, ήτοι $[E(\text{οικοπέδου}) * \sigma.δ. \text{ που ισχύει σήμερα} * 30\%]$ θεωρείται ξεκαθαρισμένο και δεν τίθεται υπό εξέταση.

Ας ξεκινήσουμε με την προσάρτηση τμήματος του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου εντός του διαμερίσματος εμβαδού X2 τ.μ. Όπως, έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 2007, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019 για την παρ. 8 του άρθρου 100: «Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ. 8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.»

Σε περίπτωση που επιφάνεια του κλιμακοστασίου έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης τότε θα δηλωθεί ως διαμερισμάτωση. Διαφορετικά, θα πρέπει να δηλωθεί και η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Σχετικά, με το ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι το εδάφιο 33 της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 έχει εφαρμογή στην περίπτωση που η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και ο πίνακας κατανομής βασίζονται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και όχι σε άλλα σχέδια που ίσως να έχουν χρησιμοποιηθεί και απεικονίζουν την πραγματική κατάσταση μαζί με τις όποιες αυθαιρεσίες. Διότι, με την λογική αυτή, εάν π.χ. με βάση την άδεια μια αυτοτελής ιδιοκτησία είναι 100 τ.μ., αλλά στην πράξη έχει κατασκευαστεί 150 τ.μ. και η σύσταση έχει γίνει με τα σχέδια εφαρμογής και όχι με αυτά της άδειας, και επομένως στον πίνακα κατανομής τα καθαρά τετραγωνικά μέτρα είναι 150 τ.μ., προφανώς δεν αντιστοιχούν στο πραγματικό συντελεστή δόμησης της αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

Άρα, για την περίπτωση σας, ο παρονομαστής θα ισούται με το $\max [(εμβαδόν \text{ διαμερίσματος με βάση την εγκεκριμένη κάτοψη}), E(\text{οικοπέδου}) \times \Sigma.Δ. (\text{που ισχύει σήμερα}) \times 30\%]$. Αυτό ισχύει και για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

2230. Εντός κληροτεμαχίου από αναδασμό του Υπ. Γεωργίας, το οποίο συνορεύει με τεμάχιο χαρακτηρισμένο ως ρέμα, ανεγέρθηκε κατοικία κατόπιν Ο.Α. έτους 2001, καθ' υπέρβαση της οποίας διαπιστώθηκαν αυθαίρετα τμήματα τα οποία είναι σύννομα. Για τη διαδικασία έκδοσης άδειας νομιμοποίησης με την παρ. 1 του άρθρου 106 και την παρ.5 του άρθρου 29 του Ν.4495/17:

A. είναι υποχρεωτική η διαδικασία της προσωρινής οριοθέτησης του ρέματος, όπως ορίζεται στην παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν.4258/14 και την ΚΥΑ 140055/17 (ΦΕΚ 428/Β/17);

B. δεδομένου ότι το αυθαίρετο τμήμα προς νομιμοποίηση βρίσκεται σε απόσταση 40μ. (ήτοι κατά πολύ μεγαλύτερη των 20μ.) από το κοινό όριο κληροτεμαχίου – ρέματος, το οποίο κοινό όριο λαμβάνονταν υπόψη χωρίς ιδιαίτερη διαδικασία έγκρισης από την Πολεοδομία για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 6 του κτηριοδομικού κανονισμού που ίσχυαν προγενέστερα (κατά το έτος 2001), εξετασθεί να είναι απαιτητή η παραπάνω διαδικασία της προσωρινής οριοθέτησης;

Ελέγξτε μήπως μπορείτε να αποφύγετε την προσωρινή οριοθέτηση με βάση την παρ. 5 του άρθρου 9 του ν.4258/2014 (η οποία προστέθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 10 του ν.4315/2014), η οποία αναφέρει ότι:

«5. α) Σε ακίνητα στα οποία έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία καθορισμού προσωρινής οριογραμμής ρέματος, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 6 της υπουργικής απόφασης 3046/304/ 1989 (Α' 59) πριν τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, είναι δυνατή η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών μετά από 48ωρη ενημέρωση ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, η αλλαγή χρήσης μετά από έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης εφόσον απαιτείται, καθώς και η έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης νομιμοποίησης, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012.»

2231. Πως καθορίζεται η λεκάνη απορροής των ρεμάτων που ορίζεται στην παρ. ιγ του άρθρου 89 του Ν.4495/17, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 65 του Ν.4602/19;

Ο καθορισμός γίνεται από Υδρολογική μελέτη. Απευθυνθείτε στην αρμόδια Διεύθυνση Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης μήπως μπορέσετε να λάβετε πληροφορίες για την έκτασή της.

2232. Εντός κληροτεμαχίου εμβαδού 20.000τ.μ. (εκτός σχεδίου) που βρίσκεται σε περιοχή Natura υφίσταται κατοικία που ανεγέρθηκε κατόπιν Ο.Α. Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.3937/11, το ελάχιστο όριο αρτιότητας και κατάτμησης στην περιοχή είναι 10.000τ.μ. (από 31-3-2011 και μετά), ενώ κατ' εξαίρεση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, γήπεδα έκτασης τουλάχιστον 4000τ.μ. τα οποία ήταν στις 31-3-11 άρτια και οικοδομήσιμα. Πριν την ένταξη στην περιοχή natura δεν υπήρχαν ειδικοί όροι δόμησης και ίσχυε το Π.Δ. 24-5-85 της εκτός σχεδίου δόμησης. Καθ' υπέρβαση αυτής ανωτέρω Ο.Α. έγιναν αυθαίρετες προσθήκες που είναι σύννομες και πρόκειται να δηλωθούν με την επιλογή: «Προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης». Επιπρόσθετα έγινε περιτοίχιση τμήματος (και όχι ολόκληρου) του παραπάνω κληροτεμαχίου, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η κατοικία και η οποία αυθαιρεσία θα ρυθμιστεί με το Ν.4495/17 και την επιλογή: «Προς ρύθμιση». Σύμφωνα με τα παραπάνω:

A. μπορεί να εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης δεδομένου ότι το περιφραγμένο τμήμα του γηπέδου, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η κατοικία και οι αυθαίρετες προς νομιμοποίηση προσθήκες, είναι 6.000 τ.μ.

B. Στην περίπτωση που το περιφραγμένο τμήμα ήταν 3500τ.μ. ήτοι μικρότερο, αυτό θα ήταν εμπόδιο στην έκδοση της άδειας νομιμοποίησης;

Γ. Επειδή οι Ο.Α. εκδίδονται επί των υλοποιημένων ορίων, σε ποια έκταση θα χορηγούνταν η εν λόγω άδεια νομιμοποίησης, στα 20.000τ.μ. ή στα υλοποιημένα (6.000τ.μ. ή 3.500τ.μ.);

Έχετε έναν τίτλο για το κληροτεμάχιο εμβαδού 20.000 τ.μ. Προφανώς, η οικοδομική άδεια για την κατοικία εκδόθηκε για αυτή την έκταση. Στην πράξη υπάρχουν αυθαίρετες προσθήκες, οι οποίες όπως αναφέρετε είναι σύννομες, καθώς και περιτοίχιση τμήματος του κληροτεμαχίου έκτασης 6.000 τ.μ.

Κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης για την όλη έκταση, δηλαδή τα 20.000 τ.μ., και όπως σωστά αναφέρεται η περιφράξη να ρυθμιστεί, διότι δεν δύναται να νομιμοποιηθεί από την στιγμή που δεν βρίσκεται στο όριο του κληροτεμαχίου. Το να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης μόνο στο τμήμα των 6.000 τ.μ., από την στιγμή που τα όρια του κληροτεμαχίου είναι σαφή, δεν δύναται κατά την γνώμη μας να γίνει. Θα προσκομίσετε για έλεγχο έναν τίτλο 20.000 τ.μ. και θα ζητάτε έκδοση αδειας για τα 6.000 τ.μ.;

2233. Σύμφωνα με την Εγκ.4/13 και ειδικότερα την παρ.16, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Στην περίπτωση που στο υπό ένταξη ακίνητο δεν υφίσταται Ο.Α., κατά την επιλογή «Οικοδομική άδεια: ΟΧΙ , Υπέρβαση δόμησης έως...» μπορεί να εφαρμοστεί το ίδιο σκεπτικό, προκειμένου να συμπεριληφθούν μόνο οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης; Κατά την άποψή μου θα πρέπει να υπάρξει παρόμοια αντιμετώπιση.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1981.

2234. Έχω αυθαίρετη κατοικία εμβαδού 70τ.μ. που πληροί τις προϋποθέσεις της κύριας και μοναδικής κατοικίας. Οι βοηθητικοί χώροι αυτής, ήτοι σοφίτα εμβαδού 65τ.μ. και ισόγεια αποθήκη εμβαδού 50τ.μ. στον περιβάλλοντα χώρο, δηλώνονται και αυτοί με την ίδια επιλογή της κύριας και μοναδικής κατοικίας;

Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν αυτόν τον μειωτικό συντελεστή δεν έχει διευκρινιστεί από το Υπουργείο. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία θα πληροί τις προϋποθέσεις τις κύριας και μοναδικής κατοικίας, η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της και η σοφίτα, θα πρέπει να λαμβάνουν τον συντελεστή αυτόν, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου τον μειωτικό συντελεστή.

2235. Έχοντας υπόψη τις ΕΡ/ΣΕΙΣ Νο2134, 1892, 2021 και 2027, παρακαλώ να μου πείτε αν είναι σωστό το παρακάτω σκεπτικό:

Για τον υπολογισμό της κατηγορίας αυθαιρέτου:

Υπέρβαση δόμησης: Βρίσκω τα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. αυθαίρετα τμήματα, τα οποία μετρούσαν στο συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το ΓΟΚ85. Για όλα αυτά μπαίνει Υ.Δ. (υπέρβαση δόμησης). Για τον υπολογισμό όμως του ποσοστού υπέρβασης λαμβάνονται υπόψη μόνο οι κλειστοί χώροι και μόνο αυτοί που προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το ΝΟΚ (εξαιρούνται βάσει Νόμου συγκεκριμένες περιπτώσεις)

Υπέρβαση κάλυψης: Βρίσκω τα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. αυθαίρετα τμήματα, τα οποία μετρούσαν στην κάλυψη σύμφωνα με το ΓΟΚ85. Για όλα αυτά μπαίνει Υ.Κ. (υπέρβαση κάλυψης). Για τον υπολογισμό όμως του ποσοστού υπέρβασης λαμβάνονται υπόψη μόνο οι κλειστοί χώροι και μόνο αυτοί που προσμετρούνται στην κάλυψη σύμφωνα με το ΝΟΚ (εξαιρούνται βάσει Νόμου συγκεκριμένες περιπτώσεις)

Για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης δόμησης - κάλυψης:

Ομοίως με τα παραπάνω αλλά με τη διαφορά ότι λαμβάνονται υπόψη μόνο οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης.

Από την σύγκριση με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας εντοπίζονται όλα τα αυθαίρετα τμήματα. Σε όσα από αυτά ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση την γενικό κανόνα δηλαδή με ΥΔ ή και ΥΚ ισχύουν τα παρακάτω:

- Για τον υπολογισμό – έλεγχο της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου (σύμφωνα με το ΝΟΚ), με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημυπαιθρίων χώρων με τους νόμους v.3775/09, v.3843/10, v.4014/11 και v.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.
- 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 (σύμφωνα με το ΝΟΚ).
- Για την εύρεση του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου (σύμφωνα με το ΝΟΚ) και οι οποίοι βρίσκονται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (δλδ θα επιβαρυνθούν με ΥΚ).
- Για την εύρεση του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου (σύμφωνα με το ΝΟΚ) και οι οποίοι βρίσκονται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (δλδ θα επιβαρυνθούν με ΥΚ), καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013.

2236. Σε οικόπεδο εντός οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, υπήρχε ισόγειος κατοικία προ του 1955. Εκδόθηκε οικοδ. Άδεια για προσθήκη ορόφου και επισκευή Ισογείου, με κατασκευή εσωτερικού σκελετού από οπλισμένο σκυρόδεμα. Τμήμα του υπάρχοντος προ του 1955 κτιρίου βρίσκεται εντός της οικοδομικής γραμμής των 15,00 μ. από την γραμμή αιγιαλού και εκτός της ζώνης παραλίας. Στο τμήμα αυτό δεν θα γινόταν σύμφωνα με την άδεια σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα και ο όροφος θα κατασκευαζόταν σε εσοχή από την πρόσοψη του Ισογείου στην πλευρά του αιγιαλού.

Κατά την εκτέλεση των εργασιών, (με απόφαση ΣΥΠΟΘΑ οι εργασίες έχουν εκτελεσθεί πριν τις 28/7/2011), ο σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα κατασκευάστηκε σε όλη την επιφάνεια του υπάρχοντος Ισογείου (εσωτερικά του περιγράμματος), και στο τμήμα εντός της οικοδομικής γραμμής των 15,00 μ. όπως και ο 1ος όροφος και επίσης κατασκευάστηκε και 2ος όροφος με φέρουσα τοιχοποιία και με επικάλυψη δίριχτη εμφανή κεραμοσκεπή. Ο 2ος όροφος κατασκευάστηκε από το όμορο Νότιο όριο σε απόσταση 0,25-0,32 μ.. Το ανώτερο ύψος του 2ου ορόφου είναι 3,29 μ., το ύψος των περιμετρικών τοίχων είναι 2,46 μ. και η εμφανής κεραμοσκεπή σε ύψος 0,83 μ.

Οι ερωτήσεις μου είναι οι εξής:

- 1) Το τμήμα που βρίσκεται εντός της οικοδομικής γραμμής των 15,00 μ. από την γραμμή αιγιαλού θα υπολογισθεί με υπέρβαση πλάγιας απόστασης ή πρασιάς;
- 2) Το παραπάνω τμήμα που βρίσκεται εντός του περιγράμματος της υπάρχουσας Ισογείου κατοικίας αν υπολογισθεί με υπέρβαση κάλυψης, αφού το περίγραμμα υπήρχε προ του 1955, και αν χρεώνεται και υπέρβαση κάλυψης και στους ορόφους.
- 3) Η εσοχή του 2ου ορόφου στο Νότιο όριο χρεώνεται με υπέρβαση πλάγιας απόστασης στο τμήμα μέχρι τα 2,50 μ.
- 4) Ο 2ος όροφος θα χρεωθεί με υπέρβαση δόμησης, μέχρι το ύψος 0,93 μ. (επιτρεπόμενο 7,50 μ.), και όσον αφορά την υπέρβαση του ύψους το τμήμα των περιμετρικών τοίχων που είναι κατά 1,52 μ. μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο 7,50 μ. θα χρεωθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό και το τμήμα που η κεραμοσκεπή ξεπερνάει τα 9,50 μ. (7,50 μ. + 2,00 μ. ανώτερο επιτρεπόμενο) θα υπολογισθεί και με υπέρβαση ύψους;

5) Στον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης, θεωρούμε α) τα 27 εκ. – 32 εκ / της υποχρεωτικής 2,50 μ. (ή 0,00) = $32/250 = 12,8\% < 20\%$ ή β) $(250-32)/250 = 87,20\% > 20\%$ και αν ισχύει το β από πού προκύπτει;

1) Δείτε σχετικά τις Ε/Α 639 και 802.

Η έννοια της πρασιάς είναι συγκεκριμένη και περιλαμβάνει τον χώρο μεταξύ της οικοδομικής και ρυμοτομικής γραμμής. Ο ν.4495/2017 αναφέρει επίσης ότι επιλέγεται και για τις περιπτώσεις που εμπίπτουν στην παρ. 2 γ του άρθρου 89.

Η παρ. 4 του άρθρου 6 του ΠΔ/24-4-85 αναφέρεται στην Γραμμή Δόμησης και όχι στην Οικοδομική Γραμμή, ο ορισμός της οποίας δίνεται στην παρ. 48 του άρθρου 2 του ΝΟΚ.

Η παρ. 4 του άρθρου 6 του ΠΔ/24-4-85 αναφέρει ότι:

«Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά με ειδική διάταξη (ή τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο), η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση:

- *Τουλάχιστον 15 μέτρα από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και οπωσδήποτε μετά τη γραμμή παραλίας.*
- *Τουλάχιστον 50 μέτρα από την εκτιμώμενη γραμμή αιγιαλού αν δεν έχει καθορισθεί η γραμμή αιγιαλού.»*

2) Δεν θα χρεωθεί με ΥΚ.

3) Εφόσον παραβιάζει την πλάγια απόσταση των 2.50 μέτρων θα χρεωθεί και με υπέρβαση πλάγιας απόστασης μέχρι τα 2.50 μέτρα όπως σωστά αναφέρετε στο ερώτημά σας.

4) Προφανώς θα χρεωθεί με ΥΔ όπως αναφέρετε. Σχετικά με το ύψος, εφόσον αυτό υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος που ισχύει στην περιοχή το πρόστιμο θα υπολογισθεί με ΥΥ. Δεν θα χρεώσετε με αναλυτικό ότι βρίσκεται κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και με ΥΥ ότι βρίσκεται άνω αυτού.

5) Ο υπολογισμός της υπέρβασης της πλάγιας απόσταση προφανώς και προκύπτει από την πράξη $(2.50-0.27)/2.50$. Αφού η αυθαίρετη κατασκευής σας βρίσκεται κατά $2.50-0.27=2.23$ μ. εντός της υποχρεωτικής πλάγιας απόστασης.

2237. Η ερώτησή μου σχετίζεται με την τακτοποίηση δύο υπόστεγων σε ζώνη παραλίας κατασκευής έτους 1985 και μετά, σε κτίριο προ του 1955 με Αριθμό Άδειας ---/2002 «Αντικατάσταση στέγης και επισκευές σε υπάρχον κτίριο προ του 1955». Ο καθορισμός του αιγιαλού και παραλίας έγινε το έτος 1979.

Η αρμόδια πολεοδομία έχει καταγράψει τις αυθαίρετες κατασκευές και έχει επιβάλει πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Η Κτηματική Υπηρεσία σε πρόσφατο ερώτημα διευκρινίζει πως δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση και η παράβαση των υπόστεγων ελέγχεται μόνο πολεοδομικά. Επίσης την ίδια απάντηση δίνει και ο αρμόδιος Δήμος προσθέτοντας πως δεν προτίθεται να προχωρήσει σε απαλλοτριώσεις. Σε αεροφωτογραφία του Υ.ΠΕ.Χ.Ω.ΔΕ έτους λήψης 1979 και κλίμακας 1/12000 που έγινε και ο καθορισμός του αιγιαλού και παραλίας, δεν μπορείς να διακρίνεις κάτι καθαρά γιατί είναι τραβηγμένες από μακριά. Σε αεροφωτογραφία του Υ.ΠΕ.Χ.Ω.ΔΕ έτους λήψης 1985 κλίμακας 1/6000 και σε συνδυασμό με τις επίγειες φωτογραφίες ερμηνεύονται ως οι βάσεις/στηρίγματα του στεγάστρου.

Προφορικά στο ερώτημα μου το ΤΕΕ Αθήνας, απάντησε πως μπορώ να τακτοποιήσω τα παραπάνω υπόστεγα ως λοιπή παράβαση.

Αρκεί η προϋπόθεση της μη απαλλοτρίωσης από την Κτηματική Υπηρεσία και το Δήμο ή τα υπόστεγα είναι απαραίτητο να ήταν και προγενέστερα του χαρακτηρισμού αιγιαλού για να μπορούν να υπαχθούν σύμφωνα με το άρθρο 89 παρ. η του Ν. 4495/2017.

Σύμφωνα με το άρθρο 89 παρ. 2 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή σε ακίνητο 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 στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική

απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, 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. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

η) στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παράρτημα ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,»

Άρα, προϋπόθεση υπαγωγής είναι να μην έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές να προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης.

Ελέγξτε όμως, εάν έχει εφαρμογή η διάταξη ότι Ζώνες παραλίας καθορισμένες προ 19-12-1998, χωρίς να έχει συντελεστεί εμπρόθεσμα η απαλλοτρίωση, χρήζουν επανακαθορισμού (σχετ. Εγκ.5468/1/3-2-09) αφού θεωρείται ότι έχουν αρθεί αυτοδίκαια . (Δείτε σχετικά και την [Γνωμ-374/03](#) της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους)

2238. Σε ένα οικοπέδο υπάρχουν δύο ανεξάρτητες κατοικίες.

Η πρώτη (κατοικία Α) υφίσταται προ του 1955 ενώ το 1986 βγήκε άδεια κατεδάφισης της.

Ο διαθέσιμος ΣΔ του οικοπέδου που προέκυψε από την άδεια κατεδάφισης χρησιμοποιήθηκε για να βγει η άδεια οικοδομής της δεύτερης (κατοικία Β) κατοικίας το 1986.

Τελικά:

Η κατοικία Α δεν κατεδαφίστηκε μέχρι σήμερα.

Η κατοικία Β κατασκευάστηκε σε τελείως διαφορετική θέση και με διαφορετικό περίγραμμα από τα προβλεπόμενα της Οικοδομικής άδειας, οπότε προχωράμε στην ρύθμισή της με τον Ν. 4495/2017 ως μη έχουσα ΟΑ, σύμφωνα με το παράρτημα.

Με δεδομένα τα παραπάνω και ιδίως ότι:

Η κατοικία Α θεωρούμε ότι κατέστη αυθαίρετη λόγω της οικοδομικής άδειας της κατοικίας Β

Η οικοδομική άδεια της κατοικίας Β δεν υλοποιήθηκε

Η κατοικία Β ρυθμίζεται ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη μη έχουσα ΟΑ και δεν γίνεται πουθενά χρήση του προβλεπόμενου ΣΔ της οικοδομικής άδειας

κρίνετε ότι η κατοικία Α παραμένει νομίμως υφιστάμενη ως προ '55 ή πρέπει να ρυθμιστεί ως αυθαίρετη;

Κατά τη γνώμη μας από την στιγμή που η κατοικία Β έχει κατασκευαστεί σε τελείως διαφορετική θέση και με διαφορετικό περίγραμμα από το προβλεπόμενο της οικοδομικής άδειας και ως εκ τούτου θα τακτοποιηθεί στο σύνολό της ως τελείως αυθαίρετη, η κατοικία Α από την στιγμή που η άδεια κατεδάφισης δεν υλοποιήθηκε θα θεωρηθεί ως νομίμως υφιστάμενη. Αυτό έχει και ως επακόλουθο την επιλογή του ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας (ύπαρξη κτιρίου προ του 55).

2239. Με βάση το Νόμο:

α. Ποια είναι τα παραρτήματα των οριζόντιων – κάθετων ιδιοκτησιών που περιγράφονται στην παρ. 8 του άρθρου 98 του Ν.4495/17;

β. Η αποκλειστική χρήση σε τμήμα της πλωτής μπορεί να ανήκει στα παραπάνω παραρτήματα;

γ. Η φράση ...προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας... τι σημαίνει, τι είδους συμβολαιογραφική πράξη είναι η περιγραφόμενη στο Νόμο (εμπράγματο-ενοχικό δικαίωμα, μεταγραφή, μεταβίβαση αποκλειστικής κυριότητας, κ.λ.π.) και τι πετυχαίνουμε με αυτήν;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1903 (4).

Σε κάθε περίπτωση σχετικά με το νομικό – συμβολαιογραφικό σκέλος καλύτερα να απευθυνθείτε σε κάποιον συμβολαιογράφο που είναι αρμόδιος σχετικά με αυτά.

2240. Με βάση την παρ. 9 του άρθρου 98 του Ν.4495/17, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ.8 του άρθρου 51 του Ν.4643/19:

α. Μπορεί ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας (π.χ. διαμέρισμα β' ορόφου) σε οικοδομή επί πυλωτή να δηλώσει σήμερα την αυθαίρετη κατασκευή κλειστού βοηθητικού χώρου σε τμήμα της πυλωτής που ο ίδιος χρησιμοποιεί ως αποθηκευτικό χώρο, χωρίς να έχει τη σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών; Λογικά η Υπουργική απόφαση που εκκρεμεί αναφέρεται σε κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής που δεν έχουν απολέσει την κοινόχρηστη χρήση (π.χ. κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, ταράτσες, κ.λ.π.)

β. Τι πετυχαίνει ο ιδιοκτήτης με τη δήλωση που περιγράφεται παραπάνω και για ποιον λόγο να προβεί σε αυτήν την ενέργεια; Θα μπορούσε να προβεί στη συμβολαιογραφική πράξη που αναφέρεται στην παρ. 8 του άρθρου 98;

γ. Πως τεκμαίρεται ότι ο υπό ρύθμιση αυθαίρετος χώρος χρησιμοποιείται από τον συγκεκριμένο ιδιοκτήτη και όχι από κάποιον άλλο ιδιοκτήτη της οικοδομής, προκειμένου να διασφαλιστεί η ισχύς της εν λόγω δήλωσης αυθαιρέτου;

δ. Δεδομένου ότι στις περιπτώσεις οικοδομών όπου υπάρχει αέρινη στήλη ως ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία, ο χώρος της ταράτσας και μέχρι να επιτραπεί από τους όρους δόμησης η μελλοντική δόμηση θεωρείται κοινόχρηστος, μπορεί να δηλωθεί από συγκεκριμένο συγκύριο της οικοδομής αυθαίρετη κατασκευή επί της ταράτσας, είτε αυτός είναι απλός συγκύριος είτε είναι ο αποκλειστικός κύριος της αέρινης στήλης;

ε. Σε καταφατική περίπτωση του παραπάνω (δ) ερωτήματος, πως θα μπορέσει πρακτικά ο αποκλειστικός κύριος της αέρινης στήλης να δομήσει όταν αυτό επιτραπεί στο μέλλον από τους όρους δόμησης της περιοχής ενώ θα υπάρχει ήδη αυθαίρετος χώρος δηλωμένος στο Ν.4495/17 με δικαίωμα εξαίρεσης από κατεδάφιση για 30 χρόνια;

A. Ναι μπορεί σύμφωνα με το άρθρο που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

B. Πετυχαίνει την μη επιβολή προστίμων σε αυτών, ως φερόμενου ιδιοκτήτη, σε περίπτωση έκθεσης αυτοψίας.

Δεν μπορεί να προβεί σε συμβολαιογραφική πράξη χωρίς τη συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών του ακινήτου.

Γ. Δυστυχώς ούτε ο νόμος ούτε και κάποια Εγκύκλιος αναφέρει κάτι σχετικά. Κατά τη γνώμη μας, μια υπεύθυνη δήλωση αρκεί ώστε να είναι κατοχυρωμένος ο μηχανικός. Έτσι και αλλιώς η τακτοποίηση με βάση την συγκεκριμένη διάταξη δεν σημαίνει ότι νομικά – συμβολαιογραφικά ο χώρος του ανήκει.

Δ. Με βάση την παρ. 9 του άρθρου 98 μπορεί.

Ε. Είναι πολύ εύλογη η ερώτησή σας και ίσως στο μέλλον να ανακύψουν τέτοια θέματα. Είναι, όμως κάτι που θα πρέπει να το διευκρινίσει το Υπουργείο.

2241. Όταν υπάρχουν αυθαιρέσιες της κατηγορίας 3, καθώς και λοιπές παραβάσεις, αυτές μπορούν να συνδυαστούν, όπως προβλέπεται στην Εγκ 2/19 (άρθρο 96). Στην περίπτωση που έχουμε αλλαγή θέσης κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση, καθώς και μετατόπιση ανοιγμάτων (δηλαδή ίδιες επιφάνειες – ποσότητες - εργασίες, απλώς σε άλλη θέση), κάνουμε προϋπολογισμό εργασιών για τις εργασίες αυτές ή ο προϋπολογισμός περιορίζεται αποκλειστικά στις εργασίες των λοιπών παραβάσεων; Σε καταφατική περίπτωση τι ακριβώς προϋπολογίζουμε για τις ανωτέρω εργασίες;

Στην περίπτωση 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 κάτονης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους (περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3) και αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών (περίπτωση δδ της Κατηγορίας 3) δεν χρειάζεται να γίνει αναλυτικός προϋπολογισμός καθώς ισχύει ότι για τις αυθαιρέσιες της Κατηγορίας 3, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών. Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται περιγραφή των αυθαιρέτων μικρών παραβάσεων.

Εάν π.χ. είχατε κατασκευή στεγάστρου που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό και κατασκευή πέργκολας έως 50 τ.μ. (περίπτωση εε της Κατηγορίας 3), τότε μπορούσατε να συντάξετε έναν αναλυτικό προϋπολογισμό και για τις δύο κατασκευές.

2242. Το έτος 2008 εκδίδεται Ο.Α. για συγκρότημα τεσσάρων όμοιων διώροφων κατοικιών με στέγη σε εκτός σχεδίου περιοχή. Εντός του χρόνου ισχύος της ανωτέρω Ο.Α. και ειδικότερα το έτος 2012, όπου είχε ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός της μίας κατοικίας γίνεται αναθεώρηση αυτής ως προς το χρόνο ισχύος και ως προς τη μετατροπή των αρχιτεκτονικών, στατικών και λοιπών μελετών. Η ανωτέρω μετατροπή αφορούσε τις 3 κατοικίες οι οποίες δεν είχαν ξεκινήσει να ανεγείρονται, ενώ για την ανεγερθείσα κατοικία στο διάγραμμα κάλυψης της αναθεώρησης λήφθηκαν υπόψη τα αρχικά σχέδια αυτής (κάτοψη, τομή, κ.λ.π.). Στη συνέχεια έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή και μεταβιβάστηκαν τόσο η ανεγερθείσα κατοικία, όσο και τα δικαιώματα των υπολοίπων κατοικιών ξεχωριστά στους 4 συνιδιοκτήτες του γηπέδου.

Σήμερα εξετάζοντας την ήδη ανεγερθείσα κατοικία (οι άλλες μέχρι σήμερα δεν έχουν ξεκινήσει να ανεγείρονται), διαπιστώνεται ότι έχουν γίνει μικρές παραβάσεις της κατηγορίας 3 (μικρή αλλαγή των διαστάσεων του περιγράμματος του κτηρίου, μικρή μετατόπιση σε άλλη νόμιμη θέση), καθώς και λοιπές παραβάσεις (μικρή επέκταση εξώστη και υπερύψωση). Να σημειωθεί ότι η υπερύψωση του κτηρίου κατά 1μ. οφείλεται κατά το μισό περίπου στην αύξηση των ελεύθερων υψών των ορόφων και κατά το υπόλοιπο μισό στη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντα χώρου, χωρίς όμως να θίγεται σε καμία περίπτωση το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Μετά την Εγκ 2/19 όλες οι ανωτέρω αυθαιρεσίες μπορούν να συνδυαστούν σε ένα φύλλο καταγραφής.

Σύμφωνα με τα παραπάνω και έχοντας υπόψη ότι έστω και η μικρή απόκλιση (έως 5% που ορίζεται στην κατηγορία 3) των διαστάσεων του περιγράμματος της κατοικίας δημιουργεί υπέρβαση (έστω και μικρή) στο συντελεστή δόμησης του γηπέδου:

α. θίγεται η ισχύς της αναθεωρημένης Ο.Α. για τις άλλες τρεις μελλοντικές κατοικίες;

β. ομοίως η υπέρβαση ύψους της κατοικίας δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής αλλά θίγει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του γηπέδου. Κατά συνέπεια θίγεται η ισχύς της ανωτέρω Ο.Α.; Να σημειωθεί ότι η στέγη δεν έχει κατασκευαστεί μέχρι σήμερα.

γ. Σε καταφατική περίπτωση πως μπορεί να αντιμετωπιστεί το ανωτέρω ζήτημα χωρίς την περίπτωση νέας αναθεώρησης της Ο.Α.

Αρχικά, θα αναφέρουμε ότι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 107 του ν.4495/2017:

«Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.»

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

«Από τα αναφερόμενα στην παρ.2 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 23 του ν.4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση διοικητικών πράξεων του άρθρου 28 από την ύπαρξη στο οικόπεδο/γήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών άλλων ιδιοκτητών. Συνεπώς, στην περίπτωση που εκδίδεται διοικητική πράξη σε αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν απαιτείται έλεγχος νομιμότητας των υπολοίπων αυτοτελών ιδιοκτησιών.»

Η γνώμη μας είναι, με βάση τα παραπάνω, ότι εφόσον η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει πραγματοποιηθεί μέχρι τις 28.7.2011, δύναται να εφαρμοστεί η υπάρχουσα Οικοδομική άδεια (εφόσον είναι ακόμη σε ισχύ) για την κατασκευή των υπολοίπων τριών κατοικιών, με την προϋπόθεση ότι θα πρέπει να γίνει τακτοποίηση των υπερβάσεων της κατοικίας της οποίας έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός πριν τις 28.07.2011 και να γίνει αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας για την αποπεράτωσή της σύμφωνα με την παρ. 5 α του άρθρου 107 του ν.4495/2017.

Διαφορετικά, εάν η σύσταση έχει πραγματοποιηθεί μετά τις 28.7.2011, η μόνη λύση είναι η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας. Οι υπερβάσεις της κατοικίας 1 θα πρέπει είτε να νομιμοποιηθούν (εφόσον δύναται), διαφορετικά να τακτοποιηθούν και να ζητηθεί αποπεράτωση αυθαίρετης κατασκευής και αναγκαστικά οι υπόλοιπες τρεις κατοικίες θα πρέπει να ανασχεδιαστούν ώστε να μην υπάρχει υπέρβαση πολεοδομικών μεγεθών στο όλο ακίνητο. Προφανώς, αυτό απαιτεί και την μετέπειτα τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

2243. Υπαγωγή κτιρίου στην οποία κλήθηκα να είμαι διαχειριστής, λόγω θανάτου του μηχανικού που έκανε την υπαγωγή, διαπίστωση ότι έχουν υπαχθεί και αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν μετά το 2011 και δεν μπορούσαν να τακτοποιηθούν. Επιπλέον σε μεταβίβαση του κτιρίου που έγινε το 2014 δόθηκε βεβαίωση νομιμότητας, βασισμένη στην υπαγωγή του θανόντος. Στα πλαίσια της διαχείρισης του φακέλου, πέρα από την αναδιάρθρωση των αυθαιρεσιών, ώστε να τακτοποιηθούν μόνο αυτές για τις οποίες ήταν δυνατή η τακτοποίηση, έχω υποχρέωση να αναφερθώ στη βεβαίωση που δόθηκε για την μεταβίβαση; Ξέρετε αν σαφώς αναφέρεται σε κάποιο νόμο ή εγκύκλιο ή είναι στην διακριτική ευχέρεια μου;

Δεν προκύπτει από κάπου υποχρέωση μνείας της βεβαίωσης που δόθηκε το 2014 για την μεταβίβαση. Σωστά, προχωράτε σε «αναδιάρθρωση» της δήλωσης ώστε να μην συμπεριληφθούν οι αυθαίρετες κατασκευές μετά το 2011, οι οποίες όμως θα πρέπει να αποτυπωθούν στα σχέδια και να επισημανθούν στην τεχνική έκθεση.

Αυτό που θα έπρεπε να σας απασχολεί περισσότερο, και το οποίο θα πρέπει να το συζητήσετε με τον συμβολαιογράφο, είναι το θέμα τυχόν ακύρωσης του συμβολαίου λόγω της ύπαρξης των αυθαίρετων κατασκευών μετά το 2011, οι οποίες θα πρέπει προφανώς να κατεδαφιστούν.