

**2345. Άρθρο 98 παρ.5:** Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής

Άρθρο 98 παρ.9 : Πλην των περιπτώσεων της παρ.8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκλήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.

**1. Τελικά τότε απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών και τότε όχι;**

**2. Η συναίνεση / σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών αφορά το σύνολο ή την πλειοψηφία;**

Έτσι, όπως έχει διαμορφωθεί το άρθρο 98 με τις τροποποιήσεις που έχουν γίνει, απαίτηση συναίνεσης υπάρχει για αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκλήτων μερών της οικοδομής που δεν έχουν απωλέσει την κοινόχρηστη χρήση.

Όπως, αναφέρει και η παρ. 9 του άρθρου 98, για τις παραπάνω περιπτώσεις με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας θα καθοριστεί η διαδικασία υπαγωγής, ο επιμερισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου και των λοιπών δαπανών μεταξύ των συνιδιοκτητών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Η γνώμη μας είναι, ότι μέχρι την έκδοση της παραπάνω απόφασης, απαιτείται η συναίνεση του συνόλου των συνιδιοκτητών.

**2346. Σχετικά με τον απόδειξη του χρόνου αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια του άρθρου 87 του Ν.4495/17 παράγραφος 1γ:** Στη δική μου περίπτωση σε κτίριο αδειας καταστημάτων εκτός σχεδίου, η υπόγεια αποθήκη έχει στην πραγματικότητα αποκτήσει κύρια χρήση ξενοδοχείου μαζί με το σύνολο του κτιρίου εκ της κατασκευής. Ο χρόνος θεώρησης της αδειας χωρίς αυτοψία για προσωρινή ρευματοδότηση είναι το Μάρτιο του 2003. Ωστόσο το κτίριο δηλώθηκε στον ΕΟΤ με την πραγματική του χρήση, δηλαδή ξενοδοχείου το 2009 στα πλαίσια λειτουργικής τακτοποίησης. Οι ιδιοκτήτες δηλαδή δήλωσε το 2009 ότι ήδη τότε το κτίριο λειτουργούσε ως ξενοδοχείο, χωρίς να αποσαφηνίζει πότε ακριβώς έγινε η αλλαγή. Η λειτουργική τακτοποίηση θα γνωστοποιηθεί στην υπαγωγή μου διότι έτσι προκύπτει απομείωση του προστίμου κατά το πρόστιμο της λειτουργικής τακτοποίησης. Ωστόσο, θεωρώ ότι αν και το γεγονός ότι το 2009 αποδεικνύεται με δημόσιο έγγραφο ότι το υπόγειο ήταν ήδη ξενοδοχείο, ωστόσο δεν αποδεικνύεται έτσι πότε ακριβώς έγινε η αλλαγή χρήσης. Προβληματίζομαι διότι στην εγκύκλιο δίνεται η δυνατότητα χρήσης της θεώρησης της αδειας για ρευματοδότηση όταν η μετατροπή και όχι ο χρόνος της μετατροπής δεν αποδεικνύεται με κάποιο δημόσιο έγγραφο. Εν τέλει υπάρχει κάποιο πρόβλημα να χρησιμοποιήσω ως αποδεικτικό παλαιότητας τη θεωρημένη άδεια για ηλεκτροδότηση του 2003 όταν ταυτόχρονα γνωστοποιώ ότι το 2009 ενημερώθηκε ο ΕΟΤ για την ήδη υπάρχουσα κατάσταση;

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου 1γ για την αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια (ξενοδοχείο) του υπογείου, λαμβάνοντας ως χρόνο εγκατάστασης της κύριας χρήσης τον χρόνο θεώρησης της άδειας για ηλεκτροδότηση του ακινήτου, από την στιγμή κίολας που στην δήλωση για την λειτουργική τακτοποίηση δεν αναφέρεται ο χρόνος της αλλαγής.

**2347. Διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο και στέγη με οικοδομική άδεια σε περιοχή εντός οικισμού, υπερυψώθηκε η στάθμη θεμελίωσης με αποτέλεσμα το υπόγειο να είναι ισόγειο (με την ίδια χρήση βοηθητική), το ισόγειο έγινε Α' όροφος, ο Α' όροφος αντίστοιχα έγινε Β' όροφος και στην στέγη κατασκευάστηκε σοφίτα με αύξηση του ύψους της επιπέδου από αυτό της άδειας. Το αποτέλεσμα είναι να υπάρχει παραβίαση του επιτρεπόμενου ύψους (σε ποσοστό <20% ) της οικοδομής στον τελευταίο όροφο και επειδή όμως στην στέγη κατασκευάστηκε σοφίτα αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να υπερβαίνει όλη η οικοδομή το 20% του συνολικού επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής (7.50μ. +2.00μ. στέγη). Τα ερωτήματα που τίθενται είναι:**

1. Για τον υπολογισμό της παραβίασης του Σ.Δ. για την εύρεση της κατηγορίας υπολογίζεται το υπόγειο που έγινε ισόγειο με βοηθητική χρήση;

2. Η παραβίαση του ύψους της σοφίτας συνυπολογίζεται στο ποσοστό της παραβίασης του ύψους για τον υπολογισμό της κατηγορίας;

3. Αν στο δεύτερο ερώτημα η απάντηση είναι θετική και επομένως υπάρχει παραβίαση του ύψους σε ποσοστό >20% αλλά αντίστοιχα η παραβίαση στα πολεοδομικά μεγέθη της κάλυψης και δόμησης είναι <40%, είναι δυνατόν για το ίδιο ακίνητο να υπάρχει 'μικτή' χρήση κατηγοριών (4 και 5 αντίστοιχα) η το γεγονός ότι υπάρχει μόνο μεγάλη παραβίαση στο ύψος συμπαρασύρει και όλη την υπόλοιπη οικοδομή;

1. Από την στιγμή που γίνεται η θεώρηση ότι το υπόγειο, λόγω θεμελίωσης σε υψηλότερη στάθμη, έχει μετατραπεί σε ισόγειο και δεν υπάρχει αλλαγή χρήσης, δεν θα υπολογιστεί πρόστιμο. Υπάρχει μόνο Υπέρβαση ύψους.

2. Ναι υπολογίζεται.

3. Όχι δεν δύναται. Η Κατηγορία πρέπει να είναι μία (ή 4 ή 5). Εξαιρέση αποτελεί μόνο όταν προκύπτει Κατηγορία 4 αλλά υπάρχει τμήμα αυθαιρέτης κατασκευής εντός προκηπίου όπου αυτό θα δηλωθεί Κατηγορία 5.

**2348. Στον Ν4178 άρθρο 23 είχε δοθεί παράταση σε τέσσερα έτη αντί των αρχικά αναφερόμενων δύο σαν προθεσμία για την έκδοση Ο.Α. νομιμοποίησης αυθαιρέτου. Υπάρχει κάτι ανάλογο για τον Ν4495; Παραμένει η διορία των δύο ετών; Κι εάν λήγουν τα δύο έτη από την καταβολή του παραβόλου ή τη μεταφορά στο νόμο;**

Για τον ν.4495/2017 ισχύει η προθεσμία των δύο (2) ετών για την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης όπως αναφέρει το άρθρο 106. Δεν έχει αλλάξει κάτι. Η άδεια νομιμοποίησης πρέπει να εκδοθεί εντός δύο (2) ετών από την ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου.

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, δηλώσεις υπαγωγής κατά το άρθρο 23 παρ. 1α του ν.4178/2013, για τις οποίες έχει παρέλθει το οριζόμενο χρονικό διάστημα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης, δεν είναι δυνατόν να μεταφερθούν στον ν.4495/2017, παρά μόνο να γίνει εξ' αρχής υπαγωγή, είτε για τακτοποίηση είτε για έκδοση άδειας νομιμοποίησης με συμψηφισμό των καταβληθέντων παραβόλων. Προφανώς, εάν δεν έχει παρέλθει το χρονικό διάστημα, γίνεται μεταφορά της δήλωσης. Σε αυτή την περίπτωση η προθεσμία των δύο (2) ετών αρχίζει από την ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς.

Σε κάθε περίπτωση ισχύουν, για τις δηλώσεις του ν.4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν.4495/2017, οι προθεσμίες του άρθρου 99, για την ανάρτηση όλων (συμπεριλαμβανομένου και της άδειας νομιμοποίησης) των απαραίτητων δικαιολογητικών.

**2349. Το άρθρο 106 του Ν4495 συμπληρώθηκε με τον Ν4546/18 σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση - νομιμοποίηση. Στο εδάφιο ββ ii όταν υπάρχει στατική εξάρτηση τακτοποιούμενου και νομιμοποιούμενου, το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ... δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθ. 97 με την καταβολή του παραβόλου ... και του 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου. Με ποιόν μηχανισμό γίνεται αυτή η καταβολή του 20% μέσα από το σύστημα του ΤΕΕ; Δεν υπάρχει η αντίστοιχη επιλογή. Υπάρχει κάποια επιλογή που μου διαφεύγει;**

Στα αντίστοιχα φύλλα καταγραφής θα επιλέξετε στον τύπο αυθαιρεσίας «Σύννομο με αδυναμία νομιμοποίησης (αρθ. 106 παρ. 1α, ββ ii)» για το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

**2350. Σε ισόγεια κατοικία με υπόγειο όπως αναφέρει η άδεια σε εκτός σχεδίου περιοχή το 1990 έχουν διαπιστωθεί οι εξής αυθαιρεσίες:**

- Ενώ η άδεια προέβλεπε 30 τ.μ. υπόγειο στην ουσία έχει επεκταθεί το υπόγειο σε όλο το περίγραμμα της οικοδομής και έχουν κατασκευαστεί 2 διαμερίσματα κατοικίας. (ΥΔ και διαμερισμάτωση)

\_ Η άδεια προέβλεπε η στάθμη του Υπογείου να είναι στο -2.20 και στην πραγματικότητα είναι στο -0.77, με αποτέλεσμα όλη η οικοδομή να έχει υπερυψωθεί. Η άδεια προέβλεπε το τελικό ύψος της ισόγεια κατοικίας να είναι στο +4, από το ΦΕ όπως είναι στα επιτρεπόμενα ισόγεια για τα εκτός σχεδίου ενώ στην πραγματικότητα η τελική στάθμη του δώματος της οικοδομής βρίσκεται ψηλότερα σπ +5.70. Τα εσωτερικά ύψη τόσο του ισόγειου

όσο και του υπογείου είναι σύμφωνα με την άδεια. Επίσης, από τις δύο πλευρές η οικοδομής εξακολουθεί να ακολουθεί να υπακούει στη διάταξη του υπογείου βάσει ΝΟΚ καθώς η οροφή του υπογείου είναι ψηλότερα κατά 1.20 μ. από το διαμορφωμένο φ.ε.

ΘΑ ήθελα να ρωτήσω, α) για την υπέρβαση που παρατηρείται υπολογίζω το Υπόγειο ΥΔ ΚΧ με υπέρβαση ύψους  $(2.20-0.77 = 1.43 < 20 \& \text{ Επιτρ } \Upsilon\psi\upsilon\varsigma )$  για τα τ.μ. ολόκληρου του υπογείου; ή ΥΔ με 0.50 καθώς κατά 2 πλευρές παραμένει υπόγειο;

Επίσης για το Ισόγειο χρησιμοποιώ μόνο ΥΥ καθώς δεν παρατηρείται Υ.Δ; \*\* Σαν επιτρεπόμενο ύψος θεωρώ τα 4 μ που αφορά τα ισόγεια ή τα 7,5;

ή β) θεωρώ ότι η οικοδομή έχει μετατραπεί πλέον 2όροφη και χρησιμοποιώ ΥΔ ΚΧ για όλο το χώρο του Υπογείου και υπολογίζω με αναλυτικό το συνολικό ύψος της οικοδομής αφού είναι κάτω από τα 7.5 μ. από την πλευρά με το πιο χαμηλό υψόμετρο του διαμορφωμένου Φ.Ε;

Αφού, υποβάλλεται μία δήλωση για το όλο ακίνητο, τότε:

- Για το υπόγειο θα υπολογίσετε ΥΔ ΚΧ, χωρίς μειωτικό συντελεστή, διότι δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 για να θεωρηθεί ως υπόγειο. Από την στιγμή που θα χρεωθεί ΥΔ για όλη την επιφάνεια του υπογείου δεν χρειάζεται να δηλωθεί και διαμερισμάτωση.
- Τοι ύψος της οικοδομής είναι 5.70 μ. ενώ θα έπρεπε να είναι 4 μ. με βάση την άδεια, το οποίο αποτελεί και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σύμφωνα με τους όρους δόμησης. Άρα, έχετε μια υπέρβαση ύψους  $5.70 - 4.00 = 1.70 \mu.$  (ποσοστό υπέρβασης  $1.70 / 4.00 = 42.5 \% > 20\%$ ). Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΥ, επιλογή του ποσοστού  $> 20\%$  και ως επιφάνεια θα δηλωθεί η αυτή που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των 4.00 μ. (λογικά όλη η επιφάνεια κάλυψης του κτιρίου). Ελέγξτε, εάν δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 10 του άρθρου 100 για την ΥΥ. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1837)

**2351. Θέλω να τακτοποιήσω μια κατοικία που βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό του Πηλίου (οικισμός Πλατανιδια) ο οποίος μετά την 1268/2019 απόφαση του ΣτΕ ακυρώνεται όπως πολλοί άλλοι οικισμοί και πλέον θεωρείται εκτός σχεδίου. Σας επισυνάπτω έγγραφο του υπουργείου που δίνει οδηγίες για περιπτώσεις έκδοσης αδειών & νομιμοποιήσεων. Ενώ υπάρχει στο τέλος αναφορά και για τις αυθαίρετες κατασκευές δεν αναφέρει τις κατασκευές της κατηγορίας 5 ή γενικώς τα αυθαίρετα που βρίσκονται σε οικόπεδα για τα οποία δεν έχει εκδοθεί ποτέ κάποια άδεια. Η ερώτησή μου είναι πως θα υπολογίσω το πρόστιμο σε κτίσμα χωρίς άδεια που ως την 1268/19 απόφαση του ΣτΕ ήταν εντός οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο, ενώ τώρα θεωρείται εκτός σχεδίου και είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;**

**Επίσης, η τιμή ζώνης για το πρόστιμο ποια θα είναι; αυτή ως εντός σχεδίου; θα πρέπει να περάσει από την διαδικασία επιτροπής του άρθρου 116 του ν.4495;**

Για την περίπτωση σας θεωρούμε ότι θα πρέπει να επιλεγεί στην δήλωση ότι το ακίνητο είναι εκτός σχεδίου. Επίσης, από την στιγμή που θα επιλεγεί το όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας δεν χρειάζεται να υπολογιστούν ποσοστά για υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και πλάγιων αποστάσεων. Σχετικά με το ύψος θα ληφθεί ότι ισχύει για την εκτός σχεδίου δόμηση, δηλαδή με βάση τις σημερινές ισχύουσες διατάξεις.

Σχετικά με την τιμή ζώνης, η γνώμη μας είναι ότι σύμφωνα με τις παρ. Γ 1 και 2 του εγγράφου του Υπουργείου, θα ληφθεί αυτή που ισχύει σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 109 του ν.4495/2017 για τα εκτός σχεδίου ακίνητα.

Τέλος, όσο αφορά το τελευταίο ερώτημά σας, θεωρούμε ότι το έγγραφο του Υπουργείου αναφέρει ξεκάθαρα στην παρ. Γ 3 ότι θα πρέπει να εφαρμοστούν τα όσα αναφέρει το άρθρο 116 του ν.4495/2017 ακόμη και για τα εκτός σχεδίου.

**2352. Έχω αποτυπώσει αγροτεμάχιο με υλοποιημένα όρια, το οποίο διαφέρει πολύ (ως προς τα όρια) με το οριστικό Κτηματολόγιο (υπάρχει ΚΑΕΚ). Προκειμένου να αποφανθώ εάν το κτίριο παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση των 15 μέτρων από τα όρια, ποιο θα ληφθεί υπόψιν ως όριο αγροτεμαχίου; το υλοποιημένο ή του κτηματολογίου;**

Θα ληφθεί αυτό το οποίο έχετε αποτυπώσει στο τοπογραφικό σας. Εάν υπάρχει αναντιστοιχία με αυτό του κτηματολογίου είναι άλλο θέμα που δεν αφορά την τακτοποίηση.