

**2353. Σε ακίνητο εκτός σχεδίου ανεγέρθηκε κτίριο με οικοδομική άδεια. Κατά τον έλεγχο, διαπιστώθηκε ότι το ακίνητο δεν ήταν και δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, η οικοδομική άδεια όμως δεν έχει ανακληθεί. Σε αυτήν την περίπτωση επιλέγω «χωρίς οικοδομική άδεια» για τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια ή πρέπει να δηλωθεί όλο το κτίριο ως αυθαίρετο; Σε περίπτωση που δηλωθούν μόνο τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια και γίνει ανάκληση της άδειας, η υπαγωγή στο άρθρο 110 παρ. 2 και ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει για το τμήμα που δεν δηλώθηκε ή για όλο το κτίριο;**

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

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

Γεννάτε βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα 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 δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110.

Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, οι επιλογές σας είναι οι παρακάτω:

- i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.
- iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

**2354. Κτίριο κατασκευάστηκε εντός οικισμού μετά την έκδοση άδειας το 1974, αλλά με άλλη μορφή και σε άλλη θέση (σε όμορη ιδιοκτησία που περιήλθε αμέσως μετά την έκδοση της άδειας στον ιδιοκτήτη). Θα δηλωθεί εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο ως κατηγορία 1 ή 2, ανάλογα με τα αποδεικτικά παλαιότητας που θα βρεθούν. Ο οικισμός κάτω των 2000 κατ. το 1998 χαρακτηρίστηκε παραδοσιακός. Το άρθρο 116 είναι αρκετά δυσνόητο και δεν μπορώ να καταλήξω: χρειάζεται τεχνική έκθεση της παρ. 1, επιτροπή αυθαιρέτων της παρ. 2 & 3 ή τίποτα απ' όλα αυτά λόγω παλαιότητας;**

Κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 116, σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στον ν.4495/2017, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, χωρίς την διαδικασία της επιτροπής, ως ακολούθως:

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων, καθώς και
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι στους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

Άρα, εφόσον για την περίπτωση σας, η αυθαίρετη κατασκευή έχει ολοκληρωθεί πριν τον χαρακτηρισμό του οικισμού, δεν απαιτείται ούτε τεχνική έκθεση ούτε και η διαδικασία των παρ. 2 & 3 του άρθρου 116.

Ελέγξτε απλά μήπως υπάρχει διπλός χαρακτηρισμός (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος), διότι τότε έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116.

**2355. Κτίριο προ του 1955 χαρακτηρίστηκε σεισμόπληκτο και εν συνεχεία εκδόθηκε άδεια για νέο κτίριο προς αντικατάστασή του. Το παλιό κτίριο δεν κατεδαφίστηκε και εξακολουθεί να υφίσταται μέχρι σήμερα. Σε ερώτηση που υπέβαλλα στο ΤΕΕ σχετικά με το κτίσμα που έπρεπε να κατεδαφιστεί μου απάντησαν ότι θα πρέπει να δηλωθεί ως αυθαίρετο με παλαιότητα της άδειας σεισμόπληκτου, καθώς η παράβαση είναι η μη κατεδάφισή του που έπρεπε να είχε λάβει χώρα τότε. Συμφωνείτε με αυτή την αντιμετώπιση; Κτίριο που κρίθηκε (καλώς ή κακώς) κατεδαφιστέο δεν emπίπτει στην απαγόρευση υπαγωγής της παρ. 2.1ε του άρθρου 89 (επικινδύνως ετοιμόρροπο); Επιπλέον “παρενέργεια” αυτής της αντιμετώπισης: το κτίριο είναι πλινθόκτιστο προ του 1955 και θα πρέπει να δηλωθεί με μελέτη στατικής επάρκειας με βάση την ισχύουσα νομοθεσία κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας του νέου κτίσματος;**

Το πρόβλημα στην περίπτωση σας είναι ότι emπίπτει στην παρ. 2 ιε του άρθρου 89 και επομένως δεν δύναται να γίνει υπαγωγή στον ν.4495/2017 για ρύθμιση.

Μία λύση είναι η υπαγωγή στην παρ. 1 του άρθρου 106 προς κατεδάφιση και η έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ’ αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «*Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών.*»

Μία άλλη λύση θα ήταν, εφόσον υπάρχει υπόλοιπο δόμησης, να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης με ταυτόχρονη άρση της επικινδυνότητας (προφανώς με στατική ενίσχυση της κατασκευής). Υπάρχει αναφορά στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 όπου αναφέρει ότι «*Σε περίπτωση που ζητείται από την αρμόδια ΥΔΟΜ έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετης κατασκευής και ταυτόχρονα εκτέλεσης εργασιών της παρ.5 του άρθρου 107 του νόμου σε αυθαίρετη κατασκευή, είναι δυνατή, για την οικονομία των διοικητικών πράξεων, η έκδοση ενιαίας πράξης, δηλ. άδειας νομιμοποίησης και εκτέλεσης εργασιών, συμπληρώνοντας το έντυπο της άδειας με τις σχετικές διατάξεις κατά περίπτωση.*»

**2356. Σε διώροφο κτήριο κατοικιών με υπόγειο που έχει κατασκευασθεί το 2005 εντός σχεδίου με Ο.Α. υπάρχουν 2 ιδιοκτησίες μία σε κάθε όροφο και έχει γίνει σύσταση Ο.Ι. στην οποία κάθε ιδιοκτησία έχει συνολικά 50% επί του οικοπέδου και η καθεμία καταλαμβάνει ένα όροφο. Τα σχέδια της σύστασης διαφέρουν από αυτά της Ο.Α. Συνολική πραγματοποιούμενη δόμηση 260μ2 συνολική κάλυψη 130μ2 σύμφωνα με διάγραμμα κάλυψης Ο.Α. Σήμερα υπάρχουν,**

**Ισόγειος όροφος -- ένα διαμέρισμα 130μ2 και επιπλέον έχει επεκταθεί εκτός περιγράμματος 30μ2.(Υ.Δ. και Υ.Κ.)  
Α’ όροφος -- ένα διαμέρισμα 130μ2 και επιπλέον έχει επεκταθεί εκτός περιγράμματος 30μ2. (Υ.Δ. και Υ.Κ)  
Υπόγειο (κοινόχρηστο) -- 130 μ2 με χρήση αποθήκη και επέκταση υπογείου για γκαράζ 100μ2. ΣΥΝΟΛΟ 230μ2.**

Στο υπόγειο εντός περιγράμματος έχει γίνει αλλαγή χρήσης όλων των αποθηκών ( $2*65\mu 2=130\mu 2$ ) σε κατοικία μία για κάθε όροφο που επικοινωνεί εσωτερικά με τον εκάστοτε όροφο που ανήκει σύμφωνα με την σύσταση Ο.Ι. , Μόνο με ιδιόκτητο ασανσέρ. (Υ.Δ. υπογείου εντός περιγράμματος 130μ2)

Το υπόγειο έχει επεκταθεί επιπλέον εκτός νομίμου περιγράμματος και έχει δημιουργηθεί ανεξάρτητο διαμέρισμα 80μ2 με χρήση κατοικία. (Υ.Δ. και Υ.Κ)

Έχω υποβάλλει τρεις δηλώσεις στο Ν4495 μία για κάθε ιδιοκτησία (ισόγειο και όροφο) και μία για το κοινόχρηστο υπόγειο με ιδιοκτησία όλων.

Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπερβάσεων δόμησης έχω συγκρίνει

για κάθε ιδιοκτησία -- Υ.Δ. ιδιοκτησίας / 50% (ποσοστό Ο.Ι.) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Ο.Α. δηλ. 30/130 (23% υπέρβαση)

για το υπόγειο -- Υ.Δ. συνολικά υπογείου / 100% ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Ο.Α. (130+80)/260 (80% υπέρβαση)

Για τον υπολογισμό της κατηγορίας ένταξης έχω συγκρίνει

για κάθε ιδιοκτησία -- Υ.Δ. ιδιοκτησίας / 50% (ποσοστό Ο.Ι.) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Ο.Α. δηλ. 30/130 (23% υπέρβαση) άρα ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4

για το υπόγειο -- Υ.Δ. υπογείου εκτός περιγράμματος / 100% ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Ο.Α. 80/260 (30% υπέρβαση) άρα ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4

Η ερώτηση είναι εάν ο παραπάνω συλλογισμός (για ποσοστό υπέρβασης και κατηγορία) είναι σωστός ή θα πρέπει να λάβω υπόψη συνολικά τις υπερβάσεις του κτηρίου  $(30+30+80+130)/260=270/260$  ποσοστό 103% και κατηγορία 5

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

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την Κατηγορία 4 αναφέρει ότι:

«Στην κατηγορία 4, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

...

Σε περίπτωση συγκριτότητας ακινήτου και κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 100 του νόμου, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, τα μεγέθη τους συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.

...

Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40 % μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.

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

Για την παρ. 2 του άρθρου 100 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.»

Εάν δεν έχει εξαντληθεί ο ΣΔ σας συμφέρει να συγκρίνεται με τους επιτρεπόμενους όρους που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

Ο τρόπος υπολογισμού των ποσοστών υπερβάσεων για τα διαμερίσματα είναι σωστός.

Προφανώς, σας συμφέρει ο έλεγχος της κατηγορίας να μην γίνει για το σύνολο του κτιρίου ώστε οι δηλώσεις για τα διαμερίσματα να εμπίπτουν στην Κατηγορία 4.

Για το υπόγειο:

Συντελεστές υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου

$$ΥΔ = (130+80) / 260 = 80.77 \%$$

$$ΥΚ = 80 / 130 = 61.54 \%$$

Συντελεστές υπέρβασης για τον υπολογισμό της Κατηγορίας

$$ΥΔ = 80 / 260 = 30.77 \% < 40\%$$

$$ΥΚ = 80 / 130 = 61.54 \%, > 40\%$$

Οι κατοικίες του υπογείου που βρίσκονται εντός νομίμου περιγράμματος δεν προσμετρώνται για τον υπολογισμό της Κατηγορίας, εφόσον το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και δεν είναι αυτοτελείς χώροι. Άρα, η δήλωση για το υπόγειο εμπίπτει στην Κατηγορία 5.

**2357. Οι διατάξεις της παρ. 3 του αρθ. 103 του ν.4495/17 για την έκπτωση προστίμου όσο αφορά του παλιννοστούντες ομογενείς, έχει εφαρμογή για όλους τους μόνιμους κατοίκους του εξωτερικού που έχουν ήδη την ελληνική ιθαγένεια και είναι εγγεγραμμένοι στα δημοτολόγια του Δήμου που υπάγεται το αυθαίρετο ή μόνο για συγκεκριμένες κατηγορίες ομογενών.**

Η παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

*«Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, 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 των ανωτέρω προϋποθέσεων.»*

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

*«Σχετικά με τους παλιννοστούντες ισχύουν τα αναφερόμενα στην Εγκύκλιο 5/4-5-2012 της Δ/σης Νομοθετικού Έργου του Υπουργείου.»*

Η Εγκύκλιος 5/4-5-2012 αναφέρει:

*«Θέμα: « Διευκρινίσεις και πεδίο εφαρμογής άρθρου 70 του ν. 4042/2011»*

*Κατόπιν ερωτημάτων που προέκυψαν σχετικά με το ζήτημα των Παλιννοστούντων ομογενών και το πεδίο εφαρμογής της ως άνω διάταξης διευκρινίζουμε τα εξής:*

*Από την διατύπωση της διάταξης του προτελευταίου εδαφίου του άρθρου 70 του ν.4042/2012 (Α 24) προκύπτει ότι στο πεδίο εφαρμογής της εμπίπτει κάθε κατηγορία Ελλήνων ομογενών (ενδεικτικά ν. 2790/2000 και 2130/1993, πβλπ και ΣτΕ 196/2011) εφόσον πληρούται και η τασσόμενη προϋπόθεση της εγγραφής στα μητρώα αρρένων ή δημοτολόγια του οικείου Δήμου, για την οποία είναι απαραίτητη η κτήση της Ελληνικής Ιθαγένειας με οποιονδήποτε τρόπο (είτε δυνάμει των συνθηκών Λωζάνης ή Αγκυρας, είτε με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την απονομή της Ελληνικής Ιθαγένειας). Διευκρινίζεται ότι η παραπάνω διάταξη δεν αφορά μόνο τους Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι μπορούν να αποκτήσουν την Ελληνική Ιθαγένεια με βάση το άρθρο 1 του νόμου 2790/2000, ούτε και αποκλείει τους ποντιακής καταγωγής ομογενείς Έλληνες, οι οποίοι έχουν αποκτήσει την Ελληνική Ιθαγένεια, υπαγόμενοι στο πεδίο εφαρμογής της Συνθήκης της Λωζάνης ή της Αγκυρας προ της ισχύος του Ν.2130/1993 – λόγω άφιξής τους στην χώρα πριν την ημερομηνία ισχύος του νόμου αυτού – στα έγγραφα των οποίων δεν αναγράφεται ρητά η ένδειξη παλιννόστηση και των οποίων ο τόπος προέλευσης και η εθνική τους καταγωγή αποδεικνύονται από εν ισχύ δημόσια έγγραφα (όπως ενδεικτικά: δήλωση άφιξης αλλοδαπού, όπου ρητά αναγράφεται ο χρόνος και ο τόπος προέλευσης, πιστοποιητικό εγγραφής του ενδιαφερομένου σε δημοτολόγιο ΟΤΑ της χώρας εκ του οποίου αποδεικνύεται η νομική βάση κτήσης της Ελληνικής Ιθαγένειας αυτού), δεδομένου ότι κάτι τέτοιο δεν προκύπτει ούτε από το γράμμα της διάταξης που δεν ορίζει τέτοια προϋπόθεση, αλλά ούτε και από τον σκοπό της που είναι η ίση μεταχείριση όλων των παλιννοστούντων Ελλήνων ομογενών, ασχέτως του τρόπου που αυτοί απέκτησαν την Ελληνική υπηκοότητα.»*

Από τα παραπάνω δεν προκύπτει πουθενά η προϋπόθεση να είναι μόνιμος κάτοικος Ελλάδας για να λάβει την μείωση του προστίμου της παρ. 3 του άρθρου 103.

**2358. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 ή 5 - Έχω διαμέρισμα τελευταίου ορόφου με σοφίτα, εντός σχεδίου. Στον 5ο όροφο, είχε κλειστεί η/υ χώρος 4,44 τ.μ., τμήμα δώματος 4 τ.μ. και οι αρχιτεκτονικές προεξοχές από 0,10 εκ. κατασκευάστηκαν 0,40 και ενταχθήκαν στο εμβαδόν του διαμερίσματος και αυξήσαν το εμβαδόν κατά 2,5 τ.μ. Η σοφίτα έχει εμβαδόν 21 τ.μ. επικοινωνεί με εσωτερική σκάλα με τον κάτω όροφο έχει ύψος εντός ορίων (βοηθ. χώρος 0,50) και έχει συνενωθεί από την κατασκευή με την απόληξη του κλιμακοστασίου εμβαδού 15 τ.μ. Το διαμέρισμα του 5ου ορόφου από την σύσταση είχε εμβαδόν 35 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο 9,40%. Η δόμηση του οικοπέδου είναι 520 τ.μ.**

**1) Πώς υπολογίζω την κατηγορία 4 ή 5;**

**2) Συνυπολογίζω την σοφίτα και τον η/υ χώρο και τις αρχ. προεξοχές στον υπολογισμό;**

**3) Μπορώ να χρησιμοποιήσω τα μέτρα που δίνει το ποσοστό συνιδιοκτησίας στον παρονομαστή του κλάσματος που θα συγκρίνω με το 40%;**

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2356.

Ο Η/Χ (E = 4.44 τ.μ.) δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση της κατηγορίας. Οι αρχιτεκτονικές προεξοχές (E = 2.50 τ.μ.) και το τμήμα του δώματος (E = 4.00 τ.μ.) θα προσμετρηθούν.

Σχετικά με την σοφίτα δείτε τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050. Εάν, κρίνετε ότι μπορεί να θεωρηθεί σοφίτα (E = 21.00 τ.μ. + 15.00 τ.μ.), τότε αφού το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και η σοφίτα εντός περιγράμματος του κτιρίου δεν θα προσμετρηθεί.

Στον παρονομαστή θα είναι ο αριθμός  $9.40 \% \times 520 \text{ τ.μ.} = 48.88 \text{ τ.μ.}$

**2359. Σε οικοπέδο εντός οικισμού εκτάσεως 411,00 τ.μ. έχει ανεγερθεί σε διαφορετικές χρονολογίες με προσθήκες κλπ. δώροφη κατοικία με αποθήκες επί του οικοπέδου. Στο οικοπέδο έχουν συσταθεί 2 κάθετες ιδιοκτησίες, των οποίων ο ιδιοκτήτης είναι ένας, επομένως κατέχει το 100% του οικοπέδου. Για την υπαγωγή στο Ν. 4495/2017 των αυθαίρετων κτισμάτων θα γίνει μία δήλωση (ως ένας ιδιοκτήτης όλων) ή μία για κάθε διηρημένη κάθετη ιδιοκτησία; Ο σκοπός είναι να τακτοποιηθούν τα αυθαίρετα κτίσματα ώστε να εκδοθεί η βεβαίωση νομιμότητας και να μπορέσει ο ιδιοκτήτης στη συνέχεια να προβεί σε συμβολαιογραφική πράξη κατάργησης της καθεύτου.**

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 99 ότι:

*«Στις περιπτώσεις περισσότερων αυθαίρετων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικοπέδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαίρετων. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων, επισημαίνοντας ότι για κάθε αυτοτελή και διακεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συντάσσεται χωριστή βεβαίωση μηχανικού.»*

Μπορείτε να υποβάλλετε είτε μία δήλωση για όλο το οικοπέδο είτε δύο δηλώσεις μία για κάθε κάθετη ιδιοκτησία.

**2360. Η ερώτηση αφορά κτίσμα (ψαροκαλύβα) 15 τ.μ. το οποίο υφίσταται βάσει αεροφωτογραφιών και φωτογραμμετρικής μελέτης από το 1940, έχει τίτλο ιδιοκτησίας από το 1943 και βρίσκεται σε απόσταση από την θάλασσα 7,50 τ.μ. Ο παλιός αιγιαλός δεν είναι οριοθετημένος. Κατά την γνώμη σας εμπίπτει στις εξαιρέσεις του Άρθρου 89 παρ.2 ζ); Και τι έγγραφο θα χρειαστούν από πλευρά μηχανικού για πιθανή μεταβίβαση του;**

Έχετε μια κατασκευή η οποία έχει κατασκευαστεί το 1940. Άρα, υφίσταται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 Β.Δ., γεγονός που την καθιστά νομίμως υφιστάμενη σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ΝΟΚ.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

*«Στην παρ.2 ορίζονται οι περιπτώσεις που εξαιρούνται από την απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή.*

*Ειδικότερα, για τα κτίρια της περίπτωσης α) σημειώνεται ότι κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ.1δ του άρθρου 23 του ν.4067/12. Ο χρόνος ανέγερσής του συνήθως τεκμαίρεται από αεροφωτογραφίες ή άλλα δημόσια έγγραφα, ή τον*

τρόπο κατασκευής του, τα οποία δηλώνονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και τεκμηριώνονται από το μηχανικό στην τεχνική έκθεση. Μεταγενέστερες αυθαίρετες προσθήκες ή αλλαγές χρήσης που τυχόν προκύπτουν και εφ' όσον δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος για την αναστολή επιβολής κυρώσεων.»

Η παρ. 2 του άρθρου 83 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Με την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι :

α) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή

β) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή,

γ) **οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89.»**

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

«Στην παρ.2 ορίζεται το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης του μηχανικού κατά περίπτωση. Η δήλωση μπορεί να αφορά οικοπέδο - γήπεδο, κτίσμα ή και διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτοτελών ιδιοκτησιών, δεν επηρεάζεται η χορήγηση της βεβαίωσης από την τυχόν ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών σε κοινόκτητους ή κοινοχρήστους χώρους.

Από τη διατύπωση των εδαφίων α), β) και γ) προκύπτει ότι η βεβαίωση μηχανικού εκδίδεται μόνο στις περιπτώσεις ακινήτων στα οποία δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της άδειας, ούτε έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, εκτός και αν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρ.2 του άρθρου 82. Ο έλεγχος για τη διαπίστωση τυχόν υπερβάσεων της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1577/85 ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ την 28η.07.2011 ή και με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους.

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

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 αυθαιρέτων 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 παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001.»

Κατά τη γνώμη μας, από την στιγμή που δεν υπάρχει καθορισμένος αιγιαλός, μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση, αρκεί να έχει διαπιστωθεί από το Μηχανικό ότι η κατασκευή 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 τον ν.2791/2001.

Το εάν μπορεί ή όχι να μεταβιβαστεί, όσο αφορά το νομικό σκέλος, θα το ερευνήσετε εσείς σε συνεργασία με κάποιον συμβολαιογράφο.

**2361. 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

**Άρθρ 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.

Εκτιμώ ότι υπάρχει αντίφαση μεταξύ των δύο αυτών παραγράφων αφού στην παρ. 5 ορίζεται σαφώς ποιες είναι οι δυο περιπτώσεις στις οποίες δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Ποια είναι η γνώμη σας; (π.χ. καμινάδα καταστήματος που διέρχεται από τον ακάλυπτο και σε επαφή με την οικοδομή μπορεί να ρυθμισθεί με την υπαγωγή της στο Ν.4495/17 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών;)

Η παρ. 5 υπήρχε από την αρχή στο κείμενο του νόμου. Δέχτηκε μια μικρή διόρθωση για το β με την παρ. 34 του άρθρου 34 του ν.4546/2018.

Η παρ. 9 αρχικά ανέφερε ότι:

*«Για την υπαγωγή στον παρόντα νόμο, οι υπόλοιπες περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, που αφορούν σε κατάληψη κοινοχρήστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση του πενήντα ένα τοις εκατό (51%) των συνιδιοκτητών.»*

Με την παρ. 8 του άρθρου 51 του ν.4643/2019 διαμορφώθηκε ως εξής:

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

Η παρ. 8 προσπαθεί να δώσει μία λύση το πρόβλημα που υπάρχει σε αρκετές περιπτώσεις, με αυθαίρετες κατασκευές επί κοινοχρήστων ή κοινοκλήτων μερών της οικοδομής, με αδυναμία συναίνεσης του 51% των συνιδιοκτητών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις α ή β της παρ. 5.

Κατά την γνώμη μας, δύναται να τακτοποιηθεί με βάση την παρ. 9 του άρθρου 98 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, καμινάδα καταστήματος που διέρχεται από τον ακάλυπτο και είναι σε επαφή με την οικοδομή.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2345.

**2362. Οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο Ν.4178/13 και με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα ΔΕΔΟΤΑ που τις αφορούν κατατάσσονται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας θα ενεργοποιηθεί κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτηρίου ακόμα και αν εμπίπτουν σε μια των περιπτώσεων του άρθρου 2 της απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643Β'/11-5-18);**

Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι:

*«Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«Για τις περιπτώσεις του ν.4178/13, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν.4495/17, για τις οποίες καθίσταται υποχρεωτική η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας από τις διατάξεις όμως του ν.4495/17, η μελέτη στατικής επάρκειας υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.

Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.»

Επομένως, θεωρούμε ότι σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου, εκτός εάν ικανοποιείται μία μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεως της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

**2363. Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 100 τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου. Αν έχουν χρησιμοποιηθεί ειδικές διατάξεις για την ανέγερση της οικοδομής η σύγκριση θα γίνει με τις αντίστοιχες που ισχύουν σήμερα ; (π.χ. υπέρβαση ύψους χαμηλού κτηρίου που είναι μεγαλύτερη των 8.50μ. αλλά μικρότερη του μέγιστου επιτρεπόμενου στην περιοχή)**

Θα γίνει με τις αντίστοιχες διατάξεις που ισχύουν σήμερα ή με τα μεγέθη της άδειας.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2091 και 2114.

**2364. Έχω υποβάλει αίτημα Προέγκρισης Οικοδομικής Αδειάς με Α/Α αίτησης ----- στις 07/05/2020 στην ΥΔΟΜ ----- . Στις 13/05/2020 έχει χρεωθεί στον κ. ----- ο οποίος παρά τις άπειρες οχλήσεις μου είτε με τηλεφωνήματα είτε με sms στο προσωπικό του κινητό τηλέφωνο αδιαφορεί για την εξέλιξη της Προέγκρισης με συνέπεια εγώ να παραμένω εκτεθειμένος στους πελάτες μου (αλλοδαποί) οι οποίοι δεν είναι δυνατόν να κατανοήσουν τέτοιες συμπεριφορές από Υπάλληλο μιας Υπηρεσίας Δόμησης και κατά συνέπεια να παραμένω απλήρωτος από αυτούς καθώς δεν προχωρά η Οικοδομική Άδεια σε επόμενο στάδιο. Σας ρωτώ και ελπίζω να μπορέσετε σαν ΤΕΕ να κάνετε μια "Σύσταση" για τους χρόνους έκδοσης Προεγκρίσεων και ειδικότερα για κάποιους Υπαλλήλους οι οποίοι δείχνουν να αδιαφορούν για τις συνέπειες των συμπεριφορών τους.**

Έχετε απόλυτο δίκαιο. Είναι ένα φαινόμενο που παρατηρείται σχεδόν παντού, το να μην τηρούνται οι προθεσμίες που ορίζουν οι ισχύουσες διατάξεις, καθώς και να είναι αδύνατη η επικοινωνία με τον ελεγκτή. Το πρόβλημα αυτό συμβαίνει και λόγω της υποστελέχωσης των ΥΔΟΜ.

**2365. Θέλω να βγάλω άδεια οικοδομής σε οικοπέδο το οποίο ευρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού (κάτω των 2000 κατοίκων), το κτίριο θα έχει χρήση καταστήματος (Χώρου Συνάθροισης Κοινού) με επιφάνεια 83 τ.μ. Σε ποια κατηγορία έκδοσης οικοδομικών αδειών ανήκει;**

**Στο οικοπέδο έχει γίνει σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών, στην κάθετη όπου θα εκδοθεί η άδεια δεν υπάρχουν κτίσματα. Ο έλεγχος στο Διάγραμμα κάλυψης γίνεται για την κάθετη όπου θα βγει η άδεια (δόμηση και κάλυψη σύμφωνα με τη σύσταση) και στο σύνολο του οικοπέδου;**

**Επίσης στην άλλη κάθετη υπάρχουν υφιστάμενα κτίρια, στα οποία υπάρχουν στεγασμένοι εξώστες με κουλοδοκούς και επικάλυψη κεραμίδια, σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου, αυτά θεωρούνται ημιυπαίθριοι χώροι και μετράνε σε κάλυψη και πέραν του 35% σε δόμηση; και αν όχι πως αυτό δικαιολογείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία;**

Σύμφωνα με την παρ. 21 του άρθρου 2 του ΝΟΚ:

«**Ειδικά κτίρια** είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησης τους δεν είναι η κατοικία.»



Στο άρθρο 36 του ν.4495/2017 η Κατηγορία 1 περιλαμβάνει:

«β) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ181), οικισμού ή εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Δ138) όρια».

Άρα, κατά την γνώμη μας η κατηγορία τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών είναι 1.

Στο διάγραμμα κάλυψης θα περιλαμβάνονται και τα κτίρια της άλλης κάθετης με τους απαραίτητους υπολογισμούς, ασχέτως εάν είναι νόμιμα ή αυθαίρετα. Θα αποτυπώσετε προφανώς ότι είναι δυνατό να αποτυπωθεί, με την ανάλογη επισήμανση στο διάγραμμα..

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 1904.

**2366. Σχετικά με την 2337 ερωταπάντηση: Ο χώρος των 50m2 βάσει άδειας δε συμμετείχε στη δόμηση και ήταν ημιυπαίθριο parking (η άδεια είναι του 77 όπου δεν υπήρχε η έννοια του ημιυπαίθριου, ωστόσο ο χώρος έχει τη φυσική σημασία του ημιυπαίθριου, δηλαδή είναι χώρος με 1 από τις 4 πλευρές του ανοιχτή). Στα χειρόγραφα Ε9 ο χώρος αυτός περιγράφεται πλέον ως κλειστός αποθήκης με έτος κατασκευής το 1977. Σήμερα ο χώρος αυτός έχει τουαλέτα και χρησιμοποιείται ως κατάστημα.**

Η αυθαιρεσία κλεισίματος του ημιυπαίθριου θεωρώ ότι είναι αυθαιρεσία κατασκευής και όχι αλλαγής χρήσης. Αυτό φαίνεται στην εγκύκλιο 3 σχόλιο 26, όπου το υπουργείο στην παρ. 2 ενώ θέτει τη δυνατότητα η αλλαγή χρήσης χώρου όταν δεν προσκομίζονται άλλα πειστήρια να θεωρείται ότι συντελέστηκε στις 1.1.2004, στη συνέχεια αναφέρει ξεχωριστά και αναλογικά λοιπές περιπτώσεις όπου συμβαίνει αυτό μεταξύ των οποίων και το κλείσιμο ημιυπαίθριου, θεωρεί δηλαδή ότι το κλείσιμο ημιυπαίθριου δεν είναι αλλαγή χρήσης χώρου. Δεδομένου ότι αποδεικτικό στοιχείο παλαιότητας θεωρούνται απλά οι αεροφωτογραφίες στις αυθαίρετες κατασκευές από τις οποίες προκύπτει ο χρόνος δημιουργίας του αυθαίρετου όγκου, η παλαιότητα προφανώς καθορίζεται από το χρόνο που «έκλεισε» ο ημιυπαίθριος, προκειμένου να συντελεστεί η υπέρβαση δόμησης, χωρίς να εξετάζεται η χρήση που ο χώρος είχε αρχικά όταν αυτός «έκλεισε», δηλαδή προκύπτει κατηγορία 2. Η χρήση που θα αποδοθεί στο ακίνητο είναι η υφιστάμενη της αυθαίρετης κατασκευής όπως φαίνεται στο παράρτημα Α του Νόμου. Θεωρώ ότι εφόσον η ιδιοκτησία είναι ένας αδιαμόρφωτος χώρος με τουαλέτα και το πρόσφατο Ε9 διορθωθεί για να αποδοθεί η χρήση καταστήματος σε συνδυασμό με την Υ.Α. ιδιοκτήτη όπου θα γίνεται λόγος ότι η υφιστάμενη χρήση είναι καταστήματος μου αρκούν.

α) Συμφωνείτε;

β) Αν όχι τότε πιστεύετε ότι μετά από συμφωνία με τον ιδιοκτήτη θα πρέπει:

1. να τακτοποιήσω την ιδιοκτησία ως κατηγορία 2 με χρήση αποθήκης και να εμφανίσω την τουαλέτα ως μη τακτοποιούμενη διότι η παρουσία της δε συνάδει με τη χρήση της αποθήκης ή
2. να τακτοποιήσω το ακίνητο ως κατηγορία 4 ή 5 δηλαδή ως μετά του 2004 κατασκευή με χρήση καταστήματος.

Αρχικά, από την στιγμή που ο χώρος αυτός δεν μετρούσε στην δόμηση και στην κάλυψη, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

Σχετικά με την απόδειξη της παλαιότητας δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι παραπάνω από ότι αναφέραμε στην Ε/Α 2337. Η απαίτηση της βεβαίωσης της φορολογικής αρχής αποτελεί θεωρητικά μια δικλείδα ασφαλείας ώστε να μην προβεί ο ιδιοκτήτης σε αλλαγή του Ε9 και επωφελούμενος μειωμένου προστίμου από την παλαιότητα.

Την χρήση που θα δηλωθεί θα την αποφασίσετε εσείς που έχετε κάνει και την αυτοψία.

Το ότι υπάρχει WC δεν απαγορεύει την δήλωση με χρήση αποθήκης. WC μπορεί να κατασκευαστεί και σε υπόγειο βοηθητικής χρήσης. Εάν, δηλωθεί ως αποθήκη μπορεί να χρησιμοποιηθεί το χειρόγραφο Ε9 εφόσον είναι θεωρημένο από την αρμόδια υπηρεσία.

Εάν, καταλήξετε στο να δηλωθεί ως κατάστημα, η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να δηλωθεί ως μετά του 2004.

**2367. Μετά από απόφαση συνεδρίασης του τοπικού υποκαταστήματος του ΙΚΑ που εκδόθηκε τον Σεπτέμβριο του 2011, αποδόθηκαν σε κατασκευή πρόστιμα αυθαίρετης κατασκευής και αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με χρόνο σύνταξης τον 3ο/2003. Το παραπάνω έγγραφο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας για προ του 2004;**

Βεβαίως και μπορεί να χρησιμοποιηθεί διότι αποτελεί έγγραφο δημόσιας αρχής.

**2368. Σε ξενοδοχείο θεωρείται η οικοδομική άδεια για ηλεκτροδότηση το Μάιο του 1991. Στη συνέχεια το ξενοδοχείο λαμβάνει σήμα λειτουργίας τον Ιούνιο του 1991 για 30 δωμάτια, όσα αναφέρονται και στην οικοδομική άδεια. Στο ξενοδοχείο ωστόσο σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη οι 20 αποθήκες που φαίνονταν στην οικοδομική άδεια έχουν αλλάξει χρήση σε δωμάτια ξενοδοχείου εξαρχής. Επιπλέον το 1994 το ξενοδοχείο εντάσσεται σε νόμο λειτουργικής τακτοποίησης και οι 20 αποθήκες που ήδη είχαν γίνει δωμάτια λαμβάνουν και αυτές σήμα λειτουργίας. Ο ιδιοκτήτης στην υπεύθυνη δήλωσή του μου αναφέρει ότι οι 20 αποθήκες άλλαξαν χρήση το Μάιο 1991. Μπορώ να εφαρμόσω τα αναφερόμενα στο άρθρο 87 παράγραφος 1γ του Νόμου και να θεωρήσω ότι η αλλαγή χρήση έγινε το Μάιο του 91 ή με δεδομένο ότι το σήμα λειτουργίας ελήφθη κατόπιν αυτοψίας 1 μήνα μετά, δηλαδή του Ιουνίου του 1991 υπάρχει το παράδοξο πώς κατά την αυτοψία για τη χορήγηση του σήματος λειτουργίας το 91 οι υπάλληλοι δε διαπίστωσαν την αλλαγή χρήσης στις αποθήκες;**

Η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να επικαλεστείτε την παρ. 1 γ του άρθρου 87 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2346.

**2369. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 2 η βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής απαιτείται να συνοποβάλλεται με το Ε9 για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 του 4178/13 και συγκεκριμένα στο εδάφιο 22 αναφέρεται ότι το Ε9 από μόνο του αρκεί για να αποδειχθεί ο χρόνος ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Σε κάθε περίπτωση όπως φαίνεται και στην εγκύκλιο 3 στο σχόλιο 27 δεν είναι αυτονόητο ότι όπου αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, εξού και εν προκειμένω στο σχόλιο αυτό της εγκυκλίου δόθηκε διευκρίνιση. Σύμφωνα δε με την εγκύκλιο 2, η εγκύκλιος 4 συνεχίζει να ισχύει στο τμήμα που δεν έρχεται σε αντίθεση με την εγκύκλιο 2. Θεωρώ λοιπόν ερμηνεύοντας στενά τα παραπάνω ότι ο χρόνος εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και όχι ο χρόνος ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής μπορεί να αποδειχθεί με χρήση απλά του πρόσφατου Ε9 που δε συνοδεύεται από την σχετική βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής. Συμφωνείτε;**

Διαφωνούμε και αδυνατούμε να καταλάβουμε τον συλλογισμό που σας οδήγησε σε αυτό το συμπέρασμα.

Ως αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Προφανώς, η αλλαγή χρήσης δεν μπορεί να αποδειχθεί με αεροφωτογραφία αλλά μόνο με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, στο οποίο εμφανίζεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή. Σε κάθε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Εξαιρέση, αποτελεί η αλλαγή χρήσης από βοθητική σε κύρια όπου δύναται να ληφθεί ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

**2370. Θεωρείται ότι η απάντησή σας στην 1891 ερωταπάντηση θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί και στην περίπτωση αυθαίρετου (δεν προβλέπεται στην άδεια) μονώροφου κτιρίου όπου ομοίως μικρό τμήμα του μόνο και ούτε καν το μισό φαίνεται στις αεροφωτογραφίες λόγω ύπαρξης δέντρων, αλλά από κατάλληλη τεχνική έκθεση θα προέκυπτε ότι εφόσον τα σίδηρα της πλάκας οροφής τρέχουν χωρίς ματίσεις το σύνολο του κτιρίου μπορεί να πάρει την παλαιότητα της αεροφωτογραφίας και έτσι να αποδειχθεί ότι είναι προϋφιστάμενο της 28/7/2011; Στην προκειμένη περίπτωση στο γήπεδο υπάρχει κτίριο με οικοδομική άδεια του 1985, αλλά σε απόσταση από το αυθαίρετο κτίριό μας. Ωστόσο στις εγκυκλίους το κριτήριο της συνέχειας του φέροντος οργανισμού χρησιμοποιείται μόνο ότι η άρρηκτη σύνδεση γίνεται με νόμιμο κτίριο. Παρακαλώ για τα σχόλιά σας.**

Η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ναι, υπό την προϋπόθεση ότι μπορείτε να αποδείξετε ότι ο φέρον οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής είναι άρρηκτα συνδεδεμένος (δεν υπάρχει δηλαδή κάποια μεταγενέστερη προσθήκη).

2371. Σε κτίριο με άδεια έχουν κατασκευαστεί κάτω από τους εξώστες υπόγειες αποθήκες. Οι αποθήκες προεξέχουν του διαμορφωμένου εδάφους 10 εκ και δεν έχουν άρρηκτη σύνδεση με το υφιστάμενο κτίριο. Στην αεροφωτογραφία 2010 του κτηματολογίου φαίνεται το τμήμα μόνο των αποθηκών που δεν αλληλεπικαλύπτεται από τους εξώστες. Οι αποθήκες δε φαίνονται σε κάποιο δημόσιο έγγραφο. Για να αποδείξω το χρόνο κατασκευής, δηλαδή ότι οι αποθήκες είναι προ του 2011, μπορώ να επικαλεστώ την αεροφωτογραφία (αν και κάποιος θα μπορούσε επίσης να υποθέσει ότι αυτό που φαίνεται θα μπορούσε να είναι απλή επίστρωση και όχι οροφή χώρου και ότι σε μεταγενέστερο χρόνο η επίστρωση κατεδαφίστηκε και στην ίδια ακριβώς θέση της έγινε η αποθήκη!) για το τμήμα των αποθηκών που δεν καλύπτεται από τους εξώστες και στη συνέχεια για το τμήμα των αποθηκών κάτω από τους εξώστες, την άρρηκτη σύνδεση με το εμφανές τμήμα; Εννοείται ότι για το τμήμα των αποθηκών υπό του εδάφους μπορώ να αποδείξω την άρρηκτη σύνδεση με την οροφή των αποθηκών.

Δείτε την παραπάνω E/A 2370 και την 1891.

2372. Η ιδιd κατηγορία 3 του άρθρου 96 περιλαμβάνει περίπτωση αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 2 η τελική στάθμη του εδάφους είναι μια από τις πολεοδομικές διατάξεις που δεν πρέπει να παραβιάζονται. Εφόσον αυτή παραβιάζεται σε τμήμα του κτιρίου με αποτέλεσμα η τελική στάθμη του εδάφους εκεί να υποβιβάζεται κατά 2μ και έτσι σε αυτό το τμήμα να μην καλύπτεται η συνθήκη του εδαφίου θθ μπορεί να εφαρμοστεί η ιδιd παράγραφος; Αν ναι, εξαιτίας της παραβίασης της τελική στάθμης το πρόστιμο στο αντίστοιχο τμήμα όπου συμβαίνει αυτό επιβαρύνεται: α) με αναλυτικό προϋπολογισμό του ξεμπαζώματος β) με έλεγχο της υπέρβασης ύψους θεωρώντας ως αφετηρία για τη μέτρηση ύψους την νέα τελική στάθμη ή γ) με υπέρβασης δόμησης, κάλυψης κ.τ.λ. στο τμήμα του κτιρίου με την παραβίαση των 2μ, ανάλογα τι απαιτείται εάν θα έπραττα σαν αυτό να μην ήταν κατηγορίας 3.

Δείτε σχετικά τις E/A 2075 και την 2187.

Εφόσον, το κτίριο είναι το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3. Για την παραβίαση της τελικής στάθμης του εδάφους το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό εάν έχει γίνει ξεμπαζώμα (αυτό θα το διαπιστώσετε με το εγκεκριμένο σχέδιο διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (αν αυτό υπάρχει) ή από τις ισοϋνείς στο τοπογραφικό). Εάν, δεν έχει γίνει ξεμπαζώμα, η υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό, εάν το ύψος με αφετηρία την νέα τελική στάθμη δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, διαφορετικά με χρέωση ΥΥ στο ΦΚ. Η επιλογή γ για την περίπτωσή σας δεν έχει εφαρμογή με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Εάν, θα πρέπει να χρεώσετε ΥΥ, τότε στο ΦΚ θα βάλετε την επιφάνεια που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής στο πεδίο ΥΔ και θα επιλεγεί το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» καθώς και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.

2373. Σε συνέχεια της 2338 απάντησής σας: Δεν υπάρχει επεξηγηματική έκθεση από την οποία να προκύπτει πού στοχεύει η απαίτηση της σχετικής βεβαίωσης. Θα μπορούσε κανείς να θεωρήσει ότι στόχος της εγκυκλίου είναι για τα παντελώς αδήλωτα στο Ε9 κτίρια να μην επιτραπεί στους πολίτες να κάνουν τροποποιήσεις στο Ε9 προκειμένου να μπορέσουν να υπαχθούν στη ρύθμιση και στη συνέχεια να προβούν σε επανατροποποίηση του Ε9 πριν την έκδοση του εκκαθαριστικού προκειμένου να επωφεληθούν για να μην το δηλώσουν τελικά στην εφορία.

α) Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 του Ν.4178/13 η οποία συνεχίζει να ισχύει και για τον Ν.4495/17 στην περίπτωση που η πρώτη δεν αντίκειται στην εγκύκλιο 2 του Ν.4495/17 ή στον ίδιο στην Ν.4495/17 η τελευταία δήλωση του Ε9, εφόσον αυτή αναφέρει την αυθαίρετη κατασκευή, χρησιμοποιείται ως αποδεικτικό στοιχείο του χρόνου ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής. Επιπλέον στην εγκύκλιο 2 αναφέρεται ότι εφόσον γενικά το οποιοδήποτε Ε9 χρησιμοποιηθεί για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, αυτό θα πρέπει να συνοδεύεται από σχετική βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής. Συμπερασματικά, λογικό προκύπτει ότι ακόμη και αν

χρησιμοποιηθεί το τελευταίο Ε9, δηλαδή το πιο πρόσφατο, η ημερομηνία κατασκευής που αναφέρεται σε αυτό γίνεται δεκτή εφόσον αυτό συνοδεύεται από τη σχετική βεβαίωση. Δεν αναφέρεται στη εγκύκλιο 2 ότι γίνεται οποιαδήποτε συσχέτιση του χρόνου υποβολής ή τροποποίησης του Ε9 με το χρόνο που θα ληφθεί υπόψιν ως χρόνος κατασκευής της αυθαιρέσιας, ούτε κάτι τέτοιο θα μπορούσε με βεβαιότητα να ερμηνευτεί. Συμφωνείτε;

β) Η λύση αλλαγής του πρόσφατου Ε9 είναι μονόδρομος στην περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι καινούργια, κατασκευάστηκε δηλαδή 2-3 χρόνια πριν τις 28/7/2011 και δεν υπάρχουν αεροφωτογραφίες σε εκείνο το διάστημα, ούτε κάποιο δημόσιο έγγραφο. Το μοναδικό ατόπημα που προσωπικά βλέπω στην χρήση της απόδειξης υποβολής ως βεβαίωση, είναι ότι αυτή έχει τίτλο απόδειξη και όχι βεβαίωση, ωστόσο η ουσία παραμένει. Τι άλλο θα μπορούσε να κάνει κανείς σε αυτήν την περίπτωση;

γ) Θα μπορούσε κανείς να χρησιμοποιήσει το πρόσφατα αναρτημένο εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ; Το εκκαθαριστικό είναι δημόσιο έγγραφο που παρήχθη από δημόσιο φορέα και φυλάσσεται σε αυτόν και στο οποίο αναφέρεται η παλαιότητα. Προκύπτει από κάπου ότι η παλαιότητα αποδεικνύεται από το χρόνο σύνταξης του εγγράφου και όχι από το περιεχόμενο του εγγράφου (επί παραδείγματι στην ερωταπάντηση 2109 ο ερωτών χρησιμοποίησε ως αποδεικτικό παλαιότητας τη βεβαίωση δημάρχου και δεν υπήρξε κάποιο σχετικό σχόλιο);

Αρχικά, ο ν.4178/2013 δεν απαιτούσε όντως την βεβαίωση που έχει εισαχθεί με την Εγκύκλιο 2 για τον ν.4495/2017. Η βεβαίωση αυτή, κατά την γνώμη μας, θα πρέπει να αναφέρει όλες τις τροποποιήσεις που έχουν γίνει στο Ε9. Π.χ. στο Ε9 του 2008 ο ιδιοκτήτης δήλωνε έτος κατασκευής το 1999 και αργότερα στο Ε9 του 2018 το άλλαξε σε έτος κατασκευής το 1990, ώστε να επωφεληθεί του συντελεστή παλαιότητας και να προκύψει μικρότερο πρόστιμο. Σε αυτή την περίπτωση προφανώς τίθεται ζήτημα. Όπως, το ίδιο ζήτημα τίθεται και σε περίπτωση που πρόσφατα έχει προβεί σε αλλαγή του Ε9 για να συμπεριλάβει το εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής. Δηλαδή σε περίπτωση αλλαγής του Ε9 σε ημερομηνία κοντινή με την τακτοποίηση τίθεται ένα ερώτημα σκοπιμότητας. Ισχύει, πάντως, ότι σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.

Σε κάθε περίπτωση με βάση την παρ. 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 και της αντίστοιχης διευκρίνησης στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019, είναι ευθύνη του ιδιοκτήτη να προσκομίσει τα απαραίτητα δικαιολογητικά που θα αποδεικνύουν τον χρόνο κατασκευής ή αλλαγής χρήσης.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, το έντυπο του ΕΝΦΙΑ παράγεται από το Ε9. Άρα, κατά την γνώμη μας θα πρέπει να προσκομιστεί το Ε9 από τον ιδιοκτήτη. Προφανώς, η παλαιότητα δεν αποδεικνύεται από το χρόνο σύνταξης του εγγράφου αλλά από το περιεχόμενό του. Στην Ε/Α 2109, η βεβαίωση του δημάρχου έγινε αποδεκτή από την ΥΔΟΜ ώστε να εκδοθεί ΕΕΜΚ.

**2374. Σε τακτοποίηση του 4178 η υπαγωγή έγινε το 2014. Λόγω διαπίστωσης σφαλμάτων γίνεται σήμερα άρση και επανυπαγωγή. Από το 2014 έως σήμερα ο ιδιοκτήτης :**

α) έχει πραγματοποιήσει εργασίες τύπου 48ωρης ενημέρωσης σε τακτοποιημένο κτίριο και στον ακάλυπτο, μετά από την απαραίτητη ενημέρωση στην πολεοδομία. Μετά από την άρση της οριστικής υπαγωγής ο ιδιοκτήτης που κατέθεσε την αίτηση της 48ωρης ενημέρωσης οφείλει να ενημερώσει την Πολεοδομία για την άρση της υπαγωγής, αλλά δεν πρόκειται να το πράξει. Εγώ ως ελέγχουσα την τακτοποίηση και με δεδομένο ότι η οι 48ωρες εγκρίσεις δεν έχουν ανακληθεί συνεχίζω να τις θεωρώ ισχύουσες και κατά συνέπεια τις εργασίες που έχουν πραγματοποιηθεί νομίμως υφιστάμενες.

β) Επίσης έχει πραγματοποιήσει εργασίες τύπου Άρθρου 30 του Ν.4495/17, τόσο πριν όσο και μετά την έναρξη ισχύος του άρθρου 30. Στο σύνολό τους οι εργασίες αυτές δεν είναι αυθαίρετες σύμφωνα με το άρθρο 81 του Ν.4495/17.

Σκοπός μου είναι να δηλώσω ημερομηνία αυτοψίας (δηλαδή της τελικής ημέρας αυτοψίας) τη σημερινή και να βάλω περίοδο εκπονήσεως της αποτύπωσης στα σχέδιά μου τη σημερινή, προκειμένου να αποδώσω τη σημερινή κατάσταση όπου θα φαίνονται όλες οι παραπάνω εργασίες α και β χωρίς να τις λάβω ως αυθαίρετες.

1. Υπάρχει κάποιος περιορισμός ότι η ημερομηνία αυτοψίας θα πρέπει να είναι έως την ημερομηνία υπαγωγής ή έως την ημερομηνία λήξης της δυνατότητας υπαγωγής στον Ν.4178/13;

2. Εφόσον δεν υπάρχει ο παραπάνω περιορισμός, θεωρείται ότι μπορώ να εντάξω στην αποτύπωσή μου ως μη αυθαίρετες τις εργασίες α ή και β;

**3. Εάν τελικώς δεν μπορώ να έχω ημερομηνία αυτοψίας μεταγενέστερη της ημερομηνίας υποβολής και με δεδομένο ότι σήμερα που κάνω άρση οριστικής υπαγωγής και επαναπροώθηση αυτής σε οριστική υπαγωγή όλες οι οποτεδήποτε εκτελεσμένες εργασίες τύπου άρθρου 30 του Ν.4495/17 είναι μην αυθαίρετες, όλες αυτές οι εργασίες που έγιναν προ της ημερομηνίας αυτοψίας άνευ αδειάς (και προ του 2011 προφανώς) και για τις οποίες απαιτούνταν όταν κατασκευάστηκαν κάποιου είδους αδειοδότηση, λαμβάνονται υπ' όψιν στον υπολογισμό του προστίμου; Θεωρώ πώς όχι, διότι σήμερα ο Ν.4178/13 έχει λήξει και κατά συνέπεια δεν έχει ισχύ η ερμηνεία της εγκυκλίου 3 του τι εστί αυθαίρετο.**

Δεν υπάρχει κάποια αναφορά στον νόμο ή σε εγκύκλιο, ότι η ημερομηνία αυτοψίας θα πρέπει να είναι έως την ημερομηνία υπαγωγής ή έως την ημερομηνία λήξης της δυνατότητας υπαγωγής στον ν.4178/2013. Κατά, την γνώμη μας όμως, θα πρέπει η ημερομηνία αυτοψίας να είναι έως την ημερομηνία υπαγωγής (αυτό είναι το λογικό). Επίσης, θα πρέπει η αποτύπωσή σας να μην συμπεριλαμβάνει τις μεταγενέστερες της υπαγωγής εργασίες. Θα μπορούσατε απλά να αναγράψετε στα σχόλια της δήλωσης, ότι μεταγενέστερα της υπαγωγής έχει εκδοθεί η τάδε 48ωρη έγκριση για αυτές τις εργασίες, καθώς επίσης και ότι έχουν γίνει οι τάδε εργασίες που εμπίπτουν στο άρθρο 30 του ν.4495/2017 και δεν θεωρούνται αυθαίρετες. Για τις εργασίες που εμπίπτουν στο άρθρο 30 και έχουν γίνει προ τις 28.7.2011, αυτές θα συμπεριληφθούν στην αποτύπωσή σας και εφόσον θεωρούνταν αυθαίρετες, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013, θα υπολογιστεί και πρόστιμο.

**2375. Μεταξύ των νόμων 4178 και 4495 υπάρχουν πολλές πανομοιότυπα γραμμένες παράγραφοι. Ωστόσο κατά κανόνα η εγκύκλιος 2 στα περισσότερα σημεία ερμηνεύει το Νόμο ευνοϊκότερα από ό,τι οι εγκύκλιοι 3 και 4. Κλασσικό παράδειγμα είναι η περίπτωση ιδιd της κατηγορίας 3 του Ν.4495/17. Ενώ και στους 2 Νόμους η αμετάβλητη τελική στάθμη εδάφους είναι προϋπόθεση, στη εγκύκλιο 2 αναφέρεται ότι ο έλεγχος της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας κ.τ.λ. Με δεδομένο α) ότι οι εγκύκλιοι δεν πρέπει να ερμηνεύουν το Νόμο εις βάρος του πολίτη, β) ότι η εγκύκλιος 2 ερμηνεύει σημείο του Ν.4495/17 πανομοιότυπο με αυτό του Νόμου 4178 και γ) ότι η εγκύκλιος 4 απλά ερμηνεύει το νόμο στο σημείο αυτό επαναλαμβάνοντας το κείμενο του Νόμου είναι δυνατόν κάποιος που κάνει σήμερα οριστική υπαγωγή στον 4178:**

- 1. να ερμηνεύσει το σημείο αυτό του Νόμου, δηλαδή την περίπτωση κατηγορίας 3 εδαφίου ιε του Ν.4178/13, ως ερμηνεύει το αντίστοιχο σημείο η εγκύκλιος 2;**
- 2. Να θεωρήσει όπως στην εγκύκλιο 2 ότι το μηχανοστάσιο αυθαίρετης πισίνας δεν έχει επιπλέον πρόστιμο γιατί καλύφθηκε από το πρόστιμο της πισίνας;**

Η γνώμη μας είναι πως δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί η εγκύκλιος 2 για να ερμηνεύσει διατάξεις του ν.4178/2013. Επομένως, η απάντηση και στα δύο στα ερωτήματα είναι αρνητική.

**2376. Παρακαλώ επαληθεύστε μου το εξής: Σε γήπεδο με άδεια κατοικίας υφίσταται σήμερα επιχείρηση με ενοικιαζόμενα διαμερίσματα: Στο γήπεδο διαπιστώθηκε ότι αφενός τα κτίρια αδειάς έχουν μετακινηθεί λίγο ως προς την προβλεπόμενη θέση και έχουν και προσθήκες κατ' επέκταση και αφετέρου ότι υπάρχουν νέα κτίρια. Το είδος χρήσης επιλέγεται 3γ για τα τμήματα των κτιρίων αδειάς που βρίσκονται εντός της προβλεπόμενης θέσης κτιρίων. Για τα λοιπά επιλέγεται 3δ επειδή η χρήση σήμερα εκεί είναι τουριστικής εγκατάστασης ή 3β επειδή για την έκδοση αδειάς ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων χρησιμοποιούνται οι όροι δόμησης κατοικίας;**

Η γνώμη μας είναι ότι για όλα θα πρέπει να επιλεγεί το 3β (άλλη κατοικία). Το Παράρτημα Α αναφέρει ότι επιλέγεται για κτίρια κατοικίας με βάση την οικοδομική άδεια, τα οποία λειτουργούν ως τουριστικές εγκαταστάσεις.

**2377. Σε τακτοποίηση στον Ν.4495 με ημερομηνία υπαγωγής το 2017, διαπιστώνω μετά από επανέλεγχο σήμερα λάθη. Σύμφωνα με το Νόμο έχει παρέλθει το 18μηνο εντός του οποίου όφειλα να έχω ολοκληρώσει την υποβολή των δικαιολογητικών. Εάν σήμερα κάνω άρση υπαγωγής για να αλλάξω το πρόστιμο και να αντικαταστήσω κάποιο δικαιολογητικό και πράξω την άρση και την επανυπαγωγή-περαιώση την ίδια μέρα η τακτοποίηση θα έχει πρόβλημα νομιμότητας ως προς τις προθεσμίες;**

Κατή την γνώμη μας όχι. 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.

2378. Σε συνέχεια της από 2250 ερώτησής μου, Η διαφορά που έχω βρει στο τοπογραφικό δεν αφορά τις περιμετρικές διαστάσεις σαν τιμές, αλλά το πρόβλημα εμφανίζεται στο σχεδιασμένο με το χέρι τότε τοπογραφικό όπου έχει δοθεί λανθασμένη κλίση στο σχέδιο. Λαμβάνοντας δηλαδή το τοπογραφικό της Ο.Α. και προσπαθώντας να το αποτυπώσω, εξαιτίας λανθασμένης κλίμακας με την οποία έχει σχεδιαστεί η κάθε διάσταση, (υπό σωστή κλίμακα η μία πλευρά και η διπλανή με λανθασμένη κλίμακα, αλλά αναγραφή της σωστής πραγματικής απόστασης) δημιουργούνται διαφορετικές κλίσεις και τελικά το περίγραμμα δεν είναι δυνατό να κλείσει. Στην πραγματικότητα δηλαδή η κατασκευή έχει πραγματοποιηθεί εντός των ορίων του οικοπέδου αλλά η δυσκολία εμφανίζεται στο να σημειώσω τα πραγματικά πραγματοποιηθέντα πάνω στα υπάρχοντα. Σχεδιάζοντας ένα νέο τοπογραφικό διάγραμμα όμως και συγκρίνοντάς το με το αντίστοιχο της Ο.Α. δυστυχώς μόνο μία πλευρά μπορεί να εφάπτεται και όλες οι άλλες διαφέρουν. Βλέποντάς και συγκρίνοντας το νέο με το παλιό τοπογραφικό κάποιος θα νομίζει ότι υπάρχει αυθαιρεσία και στο τοπογραφικό ή ότι μπαίνει στο διπλανό οικοπέδο, πράγμα όμως που δε συμβαίνει. Τα παραπάνω να τα αναφέρω στην Τεχνική μου Έκθεση; Θα μπορούσα να σχεδιάσω στην κάτοψη της Ο.Α. ίσως με το χέρι τη διαφορά στις διαστάσεις, ώστε να μη μπερδέψω κάποιον που θα το δει; Επίσης η διαφορετική διαρρύθμιση θα πρέπει να φαίνεται σχεδιασμένη είτε γίνεται απλά αναφορά αυτής στην Τεχνική Έκθεση;

Δυστυχώς, σε αρκετές παλιές άδειες προκύπτουν τέτοια ζητήματα. Για αυτό, καλό είναι να γίνεται νέο τοπογραφικό ώστε να αποφεύγονται σοβαρά λάθη στις δηλώσεις. Επίσης, στην Τεχνική Έκθεση κρίνεται σκόπιμο να αναφέρετε αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας ώστε κάποιος συνάδελφος να κατανοήσει το τι γίνεται.

Από την στιγμή που γίνεται τακτοποίηση καλό είναι να συνταχθεί νέο σχέδιο για την διαφορετική διαρρύθμιση.

2379. Σε εντός οικισμού οικόπεδο εκδόθηκε το 1983 οικοδομική άδεια «Διώροφου με αδιαμόρφωτο ισόγειο» (piloti + κατοικία στον Α όροφο). Επίσης, εντός του οικοπέδου υπήρχε ανεξάρτητο κτίσμα που αποτυπώνεται στην εκδοθείσα οικοδομική άδεια και αναφέρεται «Υπάρχον παλαιό κατάστημα». Τελικά αντί του διώροφου κτιρίου συμβατικής κατασκευής (οικ. Σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος) κατασκευάστηκε ισόγεια λυόμενη κατοικία επιφάνειας μικρότερης από την εγκεκριμένη επιφάνεια του Α' ορόφου. Επίσης, το περίγραμμα του πραγματοποιημένου κτιρίου δεν ταυτίζεται πλήρως με το περίγραμμα του εγκεκριμένου κτιρίου και βρίσκεται σε σύννομη θέση. Όσον αφορά το προϋφιστάμενο της οικ. Άδειας κτίσμα (κατασκευάστηκε το 1965 χωρίς οικοδομική άδεια) στην πραγματικότητα η χρήση του είναι αποθήκη, όπως και δηλώνεται στο Ε9 από το 1982. Επίσης, κατά την αποτύπωση διαπιστώθηκε πως είναι μεγαλύτερο κατά περίπου 3τμ από αυτό της οικοδομικής άδειας (προφανώς πρόκειται για λάθος αποτύπωση κατά την έκδοση της οικ. Άδειας).

Επομένως

- 1) Για τη λυόμενη κατοικία θεωρώ ότι έχω ΥΔ και ΥΚ μόνο για το τμήμα που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος παρόλο που η πραγματοποιημένη δόμηση κάλυψη είναι μικρότερη της εγκεκριμένης;
- 2) Υπολογίζω με αναλυτικό την αυθαίρετη λυόμενη κατασκευή της κατοικίας αντί συμβατικής για το τμήμα της που ταυτίζεται με το εγκεκριμένο περίγραμμα (παρόλο που κατασκευάστηκε στο ισόγειο αντί του Α' ορόφου);
- 3) Για το προϋφιστάμενο κτίριο θα γίνει απλή αναφορά στην τεχνική έκθεση για την προφανώς λάθος αποτύπωση και δεν θα χρεωθεί ΥΚ & ΥΔ;

Αρχικά, ελέγξτε εάν δύναται να εκδώσετε άδεια νομιμοποίησης κάνοντας χρήση της παρ. 1 του άρθρου 106 του ν.4495/2017.

Διαφορετικά,

- 1) για την λυόμενη κατοικία θα θεωρήσετε ΥΔ και ΥΚ για το τμήμα της που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος,
- 2) θα θεωρήσετε μόνο ΥΔ για το τμήμα της που βρίσκεται εντός εγκεκριμένου περιγράμματος, και
- 3) για το προϋφιστάμενο κτίριο (λογικά αυτό θα έχει νομιμοποιηθεί με την άδεια που εκδόθηκε το 1983), ελέγξτε εάν μπορεί να γίνει χρήση των αποκλίσεων της παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017. Διαφορετικά, ελέγξτε εάν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιιε της Κατηγορίας 3 αλλιώς ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

**2380.** Πρόκειται για διώροφο κτίριο με υπόγειο, εντός σχεδίου, στο οποίο έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών (στο σύνολο 5 οριζόντιες ιδιοκτησίες).

Είναι 2 ιδιοκτήτες, όπου έχουν 3 οριζόντιες εξ' αδιαιρέτου ½ και από μια οριζόντια ιδιοκτησία 100%.

Εξετάζουμε το σύνολο του οικοπέδου – κτισμάτων όπου χρησιμοποιείται ως κατάστημα από μια εταιρία στο σύνολο του (λειτουργική συνένωση).

Σύμφωνα με τον Ν.4014/11 γίναν 7 δηλώσεις, οι οποίες μεταφέρθηκαν αρχικά στον Ν.4178/13 και πλέον είναι στον Ν.4495/17. Απαιτείται διόρθωση των δηλώσεων διότι έχει γίνει λάθος ο διαχωρισμός των αυθαιρεσιών ανά οριζόντια ιδιοκτησία (2 δηλώσεις πρέπει να συγχωνευτούν).

Πρόθεση μας είναι :

1. Είτε να γίνει μία δήλωση για το σύνολο του κτιρίου, βάζοντας προς συμψηφισμό όλα όσα έχουν πληρωθεί ως παράβολα – πρόστιμα στις υπόλοιπες δηλώσεις. (και να 'ακυρώσουμε' όλες τις υπόλοιπες γράφοντας στον τίτλο «ΑΚΥΡΗ» και στην τεχνική έκθεση ότι τακτοποιήθηκε με την νέα Α/Α)

2. Είτε να συγχωνεύσουμε τις επιπλέον 2 δηλώσεις συμψηφίζοντας τα πρόστιμα-παράβολα που πληρώθηκαν. Το ερώτημα είναι αν μπορούμε να συμψηφίσουμε παράβολα – πρόστιμα που πληρώθηκαν στον Ν.4014/11 και γενικά αν επιτρέπεται αυτή η διαδικασία.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1688.

**2381.** Το έτος 1973 σε όμορα οικόπεδα εκδόθηκαν δύο οικοδομικές άδειες.

Στη συνέχεια και πριν το 1975 κτίστηκε μια τετραώροφη οικοδομή και στα δύο οικόπεδα χωρίς οικοδομική άδεια, με κοινό σκελετό και κοινό κλιμακοστάσιο.

Το έτος 1983 η οικοδομή κρίθηκε εξ ολοκλήρου αυθαίρετη από την Πολεοδομία και ζητήθηκε να γίνει συνένωση των 2 οικοπέδων με συμβολαιογραφική πράξη και αλλαγή των αρχιτεκτονικών σχεδίων και της στατικής μελέτης προκειμένου να νομιμοποιηθεί η οικοδομή.

Το έτος 1992 έγινε συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης των οικοπέδων και σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. Κατά την αυτοψία (2020) διαπιστώθηκε ότι κάποια διαμερίσματα συνενώθηκαν μεταγενέστερα (αυθαίρετη διαμερισμάτωση).

Πώς πρέπει να γίνει η δήλωση για το παραπάνω ακίνητο;

Σύμφωνα με το άρθρο 96 του Ν.4495/2017 για τα κτίρια της κατηγορίας 1, εάν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου υποβάλλεται υποχρεωτικά ανά οριζόντια ιδιοκτησία.

Στο εν λόγω ακίνητο υπάρχουν 10 οριζόντιες ιδιοκτησίες.

**Α.** Πρέπει να γίνουν 10 δηλώσεις των 250,00€ ;

**Β.** Να γίνει μια κοινή δήλωση για όλη την οικοδομή με πλήρη αποτύπωση την υφιστάμενη κατάσταση των διαμερισμάτων και των κοινόχρηστων χώρων και στη συνέχεια όσες οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι διαφορετικές από αυτές που περιγράφονται στη σύσταση να κάνουν επί πλέον δήλωση για αυθαίρετη διαμερισμάτωση;

**Γ.** Ανά οριζόντια ιδιοκτησία να γίνεται μια δήλωση με δύο παραβάσεις (μια ως προϋφιστάμενο του έτους 1975 (Κατηγορία 1 / παρ. 250,00€) και μια αυθαίρετη διαμερισμάτωση (250,00€) ήτοι σύνολο 500,00€;

Δεν μας λέτε εάν έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή όχι.

Εάν, έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης και η μοναδική αυθαιρεσία είναι η διαμερισμάτωση, μπορεί να γίνει μία δήλωση στην οποία θα δηλωθεί μια διαμερισμάτωση για κάθε όροφο.

Εάν, δεν έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, θα γίνει μία δήλωση για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία και μία για τα κοινόχρηστα. Σε αυτή την περίπτωση δεν υφίσταται παράβαση διαμερισμάτωσης προφανώς.

**2382.** Η εγκύκλιος 2 του Ν.4495/17 έχει ισχύ για όλες τις αιτήσεις που έχουν υπαχθεί στον Ν.4495/17, ή μόνο για αυτές όπου η υπαγωγή γίνεται μετά την εμφάνιση της εγκυκλίου;

Προφανώς μια δήλωση του 4495/2017 η οποία έχει οριστικοποιηθεί πριν την έκδοση της Εγκυκλίου δεν απαιτείται να «ανοίξει» ώστε να τροποποιηθεί για να «συμμορφώνεται» με την εγκύκλιο.

**2383. Τμήμα 30 τ.μ. ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας υπογείου με βοηθητική χρήση (αποθήκη) συνολικού εμβαδού 90 τ.μ., εντός νομίμου περιγράμματος, άλλαξε χρήση με δημιουργία studio μουσικής, κουζίνας και WC, ενώ το υπόλοιπο τμήμα εξακολουθεί να παραμένει ως αποθηκευτικός χώρος.**

**1. Πώς θα υπολογισθεί ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης;**

**2. Ως χρήση θα δηλωθεί Υπηρεσίες;**

1. Θα υπολογιστεί ΥΔ για τα 30 τ.μ. που έχουν αλλάξει χρήση. Ο Συντελεστής υπέρβασης είναι 30 / (ποσοστό οριζόντιας ιδιοκτησίας X επιτρεπόμενη δόμηση ακινήτου)

2. Ναι

**2384. Σε ενιαίο αγροτεμάχιο 12στρ έχουν κατασκευαστεί από τον ιδιοκτήτη σταυλικές εγκαταστάσεις. Ο ιδιοκτήτης είναι κτηνοτρόφος στο επάγγελμα και δηλώνει ως σημείο της σταυλικής του εγκατάστασης στο ΟΣΔΕ το γεωτεμάχιο. Ταυτόχρονα νοικιάζει κάποια από τα κτίσματα στους γιους του (κτηνοτρόφοι και αυτοί), οι οποίοι με τη σειρά τους τα δηλώνουν ως στάβλους στα δικά τους ΟΣΔΕ. Θα πρέπει να γίνει μια δήλωση Ν.4495/2017 στο όνομα του ιδιοκτήτη, αφού το γεωτεμάχιο είναι ένα, και να προσκομισθούν και τα τρία ΟΣΔΕ ή να γίνουν τρεις ξεχωριστές δηλώσεις; Σημειώνεται ότι τα κτίσματα είναι όλα σε επαφή, δεν βρίσκονται σε τρία διαφορετικά τμήματα του γεωτεμαχίου, ενώ η μίσθωση αφορά αποκλειστικά τους στάβλους και όχι τμήματα του γεωτεμαχίου.**

Από την στιγμή που η έκταση είναι ιδιωτική και ενιαία (Ε = 12 στρέμματα) θα υποβληθεί μία δήλωση υπαγωγής για όλες τις αυθαίρετες κατασκευές και θα προσκομισθούν και οι τρεις ενιαίες αιτήσεις ενίσχυσης.

**2385. Στην περίπτωση που έχει γίνει τακτοποίηση βάσει Ν.4495/17 σε κτίριο με αυθαίρετες κατασκευές (Κατηγορία 5), θα μπορούσε να εκδοθεί ΕΕΔΜΚ στο τακτοποιημένο κτίριο για (ιθ) προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, (λβ) επεμβάσεις στις όψεις για την τροποποίηση των ανοιγμάτων και (ιζ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις (Ν4495/17, αρθ.29 - παρ 2);**

**Ο προβληματισμός προκύπτει διότι τμήμα του οικοπέδου (όχι του κτιρίου) βρίσκεται εντός ζώνης παραλίας αλλά δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση. Στο τμήμα αυτό έχει κατασκευαστεί μπαζωτή βεράντα ύψους 1μ η οποία δεν δύναται να τακτοποιηθεί (δεν προϋφίσταται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης). Θεωρείτε ότι θα πρέπει να αποδοθεί σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα προκειμένου να εκδοθεί η ΕΕΔΜΚ; Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μηχανικού χωρίς την κατεδάφιση της μη τακτοποιημένης βεράντας;**

Η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 απόφαση (ΦΕΚ-1843/Β/13-05-2020) αναφέρει στην παρ. 1-β του άρθρου 1 ότι:

*«Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας, εκτός αν άλλως ειδικότερα ορίζεται :*

...

*β) σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπεται μόνο για τις εκ του νόμου επιτρεπόμενες εργασίες σε αυτά.»*

Η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 απόφαση (ΦΕΚ-1843/Β/13-05-2020) αναφέρει στην παρ. 3 του άρθρου 4 ότι:

*«Σε περιπτώσεις ρυμοτομούμενων οικοπέδων, όταν ζητούνται εργασίες στο μη ρυμοτομούμενο τμήμα τους, αυτές επιτρέπονται εφόσον αποδίδεται σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα και θα πρέπει η πράξη απόδοσης να προσκομίζεται επιπροσθέτως των ανωτέρω οριζόμενων ως ειδικό δικαιολογητικό.»*

Η παρ. 3 του άρθρου 41 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

*«Σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση των εργασιών που προβλέπονται στις περιπτώσεις η, ιγ, ιθ και κα της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»*

Από τα παραπάνω, η γνώμη μας είναι ότι σε μη ρυμοτομούμενο κτίριο, όπως αυτό της περιπτώσεώς σας, δύναται να γίνουν όλες οι εργασίες της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017.

Για να μπορέσει να δοθεί βεβαίωση μηχανικού θα πρέπει η βεράντα να κατεδαφιστεί.



2386. E/A 2334

α) Το πρόστιμο της υπέρβασης ύψους θα κατανεμηθεί σε όλους τους συνιδιοκτήτες;

β) Στην E/A 2041 παρόλο που κι εκεί αναφέρεστε ότι δεν υπάρχει "ντόμινο παραβιάσεων" δίνετε διευκρινίσεις για τον υπολογισμό του Δ. Προσωπικά καταλαβαίνω ότι για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης της εγκεκριμένης πλάγιας απόστασης βάσει Ο.Α., στον παρονομαστή του κλάσματος θα βάλουμε το Δ που θα υπολογισθεί σήμερα σύμφωνα με τις διευκρινίσεις σας

α) Για να απαντηθεί το συγκεκριμένο ερώτημα θα πρέπει να γνωρίζουμε εάν υποβάλλετε μία κοινή δήλωση για όλο το κτήριο ή εάν υπάρχει σύσταση και έχετε επιλέξει την υποβολή μιας δήλωσης για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία.

Στην πρώτη περίπτωση (μία κοινή δήλωση) θα χρεωθεί με ΥΥ η επιφάνεια του κτιρίου που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

Στην δεύτερη περίπτωση θα πρέπει να ελεγχθεί ξεχωριστά η κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Όποια, το ύψος της οροφής είναι μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας, θα υπολογιστεί με αναλυτικό, ενώ όποιας είναι πάνω από μέγιστο ύψος της περιοχής θα χρεωθεί με ΥΥ.

β) Το Δ για εσάς είναι 2.50 μέτρα. Άρα, στον παρονομαστή θα μπει ο αριθμός 2.50.

2387. Ξενοδοχείο εκτός σχεδίου με αυθαιρεσίες εντάσσεται σε νόμο λειτουργικής τακτοποίησης του ΕΟΤ το 1997 για τα αυθαίρετα τότε κτίσματα χ1, χ2. Επίσης, σε άμεση γειτνίαση με το ξενοδοχείο βρίσκεται γήπεδο όπου λειτουργεί κτίριο με άδεια ενοικιαζόμενων δωματίων με αυθαιρεσίες το οποίο κατά δήλωση του ιδιοκτήτη και από έμμεσα στοιχεία όπως αποδείξεις, συμβόλαια πρακτορείων κ.α., αλλά και επειδή η πρόσβαση εκεί, η ύδρευση, η αποχέτευσή του κ.α. γίνονται από το ξενοδοχείο, λειτουργεί στην πραγματικότητα εξαρχής ως κτίριο με δωμάτια του ξενοδοχείου. Το γήπεδο του ξενοδοχείου και το γειτονικό γήπεδο αν και φέρουν το καθένα οικοδομική άδεια επιλέγεται να τακτοποιηθούν από κοινού ως μια ιδιοκτησία με 1 αίτηση (η οικοδομική άδεια δεν αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας και ο ιδιοκτήτης επιλέγει να συνενώσει τα γήπεδά του με την παρούσα αίτηση, πόσο μάλλον δεδομένου ότι δεν υπάρχει κτηματολόγιο στην περιοχή ακόμη, οπότε δεν προβλέπεται κάποια διαδικασία συνένωσης ΚΑΕΚ, προκειμένου να γίνουν οι δύο ιδιοκτησίες μια).

Σύμφωνα με το άρθρο 104 παράγραφος 2 του Ν.4495, «αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση αφορά κτίριο το οποίο λειτουργεί ως ... ξενοδοχείο...μετά την καταβολή...τέλους...το ειδικό τέλος καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του...τέλους...».

Με βάση τις ερωταπαντήσεις σας 1137 και 1395 θεωρείται ότι καλώς μπορεί να χρησιμοποιηθεί το παραπάνω τέλος που έχει πληρωθεί για το αδειοδοτημένο ξενοδοχείο προκειμένου να απομειωθεί το συνολικό πρόστιμο που αφορά και στο κτίριο στο γειτονικό γήπεδο, το οποίο όμως λειτουργεί εν τοις πράγμασι ως ξενοδοχείο - στη δική μου περίπτωση το πρόστιμο λειτουργικής τακτοποίησης υπερβαίνει το πρόστιμο πολεοδομικής τακτοποίησης;

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

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

Σχετικά, με την μείωση του προστίμου ισχύει ότι αναφέραμε στην E/A 1137. Εφόσον, δηλώνετε το σύνολο των δύο γηπέδων και αντιμετωπίζεται την ιδιοκτησία ως μία ενιαία (ξενοδοχειακή μονάδα), παρά το ότι οι κτιριακές μονάδες είναι παραπάνω και ανεξάρτητες, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να απομειωθεί το συνολικό πρόστιμο.

**2388. Παραβίαση προκηπίου σε ακίνητο με Ο.Α. δεν μπορεί πλέον να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/17;**

Μόνο εάν ανήκει στην Κατηγορία 1 ή 2. Διαφορετικά, δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 με βάση το ότι ισχύει σήμερα.

**2389. Ε/Α 2319 - Ίσως δεν έγινε κατανοητός: Η ανασύσταση έγινε με το Ν.4178/13 και υπάρχει πλήρης πλέον φάκελος στην ΥΔΟΜ. Η δήλωση μεταφέρθηκε λόγω συμφερότερων διατάξεων επανυπολογισμού του προστίμου.**

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να ενημερωθεί ο φάκελος της ανασύστασης λόγω της μεταφοράς της δήλωσης του ν.4178/2013 στις διατάξεις του ν.4495/2017.

**2390. Όταν ρυθμίζω αυτοτελή ιδιοκτησία σε πολυκατοικία επιμερίζω την επιφάνεια για τον έλεγχο των συντελεστών με βάση τα χιλιοστά. Με δεδομένο ότι είναι αδύνατον να επιμεριστεί το ύψος με βάση τα χιλιοστά των αυτοτελών ιδιοκτησιών με τι κρίνετε ότι είναι σωστό να συγκριθεί η υπέρβαση ύψους; με το συνολικό επιτρεπόμενο ύψος ή με το ύψος της ιδιοκτησίας που αναγράφεται στις εγκεκριμένες τομές της οικοδομικής άδειας; Και για να το κάνω πιο συγκεκριμένο : διαμέρισμα χωρίς ΥΔ και ΥΚ, έχει υπέρβαση ύψους 25 εκ., επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής 12 m και ύψος κάθε ορόφου σύμφωνα με την εγκεκριμένη άδεια  $h = 2,90$  m. Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης χρησιμοποιώ το  $0,25 / 12$  ή  $0,25 / 2,90$ ;**

Το ύψος είναι δυστυχώς ότι πιο μπερδεμένο υπάρχει σε όλους τους νόμους τακτοποίησης.

Εφόσον, υποβάλλετε δήλωση για ένα διαμέρισμα, θα ελέγξετε εάν το ύψος δαπέδου και αυτός της οροφής του διαμερίσματος διαφέρουν από τα εγκεκριμένα με βάση την οικοδομική άδεια.

Εάν, διαφέρουν, αλλά το ύψος της οροφής του διαμερίσματος είναι μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής = 12 μ., το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας υπολογίζεται με αναλυτικό.

Διαφορετικά, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με  $ΥΥ$ . Το ποσοστό θα υπολογιστεί από την πράξη [(ύψος οροφής διαμερίσματος) - (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής = 12)] / (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής = 12 μ.).

**2391. Τελικά από όσα αντιλαμβάνομαι σύμφωνα με την Εγκ. 2, για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης για τον έλεγχο της κατηγορίας δεν συμπεριλαμβάνονται "τακτοποιηθέντες ημιυπάθριοι χώροι με τους νόμους 3775/09, 3843/10, 4014/11 και 4178/11 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής". Επομένως αφού αυτή η οδηγία είναι μεταγενέστερη δε θα υπολογίσω καν το 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης. συμφωνείτε;**

Διαφωνούμε. Η Εγκύκλιος δεν μπορεί να τροποποιεί τον νόμο. Άρα ισχύει το 80%.

**2392. Πολυκατοικία με υπόγειο, ισόγειο με κλειστούς χώρους στάθμευσης και πιλοτή και 1<sup>ο</sup>, 2<sup>ο</sup> και 3<sup>ο</sup> όροφο. Ιδιοκτήτης έχει στην κατοχή του 2 αποθήκες στο υπόγειο, 2 κλειστούς χώρους στάθμευσης στο ισόγειο και διαμέρισμα στον 1ο όροφο καθώς και ένα διαμέρισμα στον 2ο όροφο. Οι αποθήκες είναι παρακολουθήματα των διαμερισμάτων ενώ οι χώροι στάθμευσης έχουν χιλιοστά και επομένως θεωρούνται αυτοτελείς ιδιοκτησίες. Οι αυθαιρεσίες που διαπίστωσα είναι οι εξής:**

**α. Η μία αποθήκη στο υπόγειο είναι λίγο μικρότερη από αυτή που αποτυπώνεται στα εγκεκριμένα σχέδια.**

**β. Οι χώροι στάθμευσης αποτυπώνονται στην οικ. άδεια με τη διαφορά ότι το ένα γκαράζ είναι μεγαλύτερο καταλαμβάνοντας ένα μέρος από διπλανό χώρο στάθμευσης που επίσης αποτυπώνεται στην άδεια πράγμα το οποίο με οδηγεί στο συμπέρασμα διαφορετικής διαμερισμάτωσης.**

**γ. Ο δεύτερος χώρος στάθμευσης έχει επεκταθεί προς το μέρος της πιλοτής**

**δ. Όλες οι ιδιοκτησίες έχουν υπέρβαση ύψους κατά 35 εκ σε κάθε όροφο.**

**Οι αυθαιρεσίες θα δηλωθούν ως αναλυτικός για τα παρακολουθήματα αφού η μία αποθήκη είναι μικρότερη και δεν έχει χιλιοστά, διαμερισμάτωση για το ισόγειο και ΥΔ για την επέκταση του άλλου γκαράζ. Συμφωνείτε;**

**Τώρα για την υπέρβαση ύψους πως θα προχωρήσω;**

Το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής είναι 11 m. Το τελικό ύψος της οικοδομής είναι 12.30 m. Επομένως, οι ιδιοκτησίες βρίσκονται κάτω από το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Ο 3ος όροφος ξεπερνάει το επιτρεπόμενο ύψος. Προτείνετε να δικαιολογήσω πως η υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό, να βάλω μία φορά υπέρβαση ύψους με συντελεστή < 20% για το πάνω διαμέρισμα ή να κάνω φύλλο καταγραφής για κάθε ιδιοκτησία με συντελεστή υπέρβασης ύψους;

Η αποθήκη στο υπόγειο θα δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση.

Για τους χώρους στάθμευσης διαφορετική χωροθέτηση (παρ. 9 του άρθρου 100 του ν.4495/2017), εφόσον ήταν υποχρεωτικά προβλεπόμενοι με βάση την οικοδομική άδεια, αλλιώς διαφορετική διαμερισμάτωση και ΥΔ για την επέκταση.

Θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να συγκρίνεται και τα σχέδια της σύστασης για να δείτε εάν απαιτούνται με βάση το άρθρο 98 και τυχόν συναινέσεις.

Το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό, αφού δεν συντρέχει για καμία ιδιοκτησία σας υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής.

**2393. Θέλω να αποδείξω το χρόνο κατασκευής αυθαίρετου υπογείου, χωρίς ανωδομή. Η οροφή του υπογείου είναι 1,5m πάνω από το έδαφος, αλλά οι αεροφωτογραφίες είναι θολές μαζί με φυτά και δεν βγαίνει άκρη. Δεν υπάρχουν δημόσια έγγραφα. Σκέφτηκα το εξής: Οι εγκύκλιοι 3 και 4 του 4178 συνεχίζουν να ισχύουν, εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με την εγκύκλιο 2 ή τον 4495. Η εγκύκλιος 3 αναφέρει σε 2 σημεία στο σχόλιο 26 του άρθρου 7 και στην ερώτηση 22 τα εξής κοινά :**

**σχόλιο 26 -> Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης χώρου στο Ν. 4178/13 είναι δυνατή ακόμη και αν δεν υποβληθεί έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, αλλά στην περίπτωση αυτή για τον υπολογισμό του προστίμου θεωρείται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Διευκρινίζεται ότι τα ως άνω σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν αναλογικά και για τις περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετου παταριού, αυθαίρετου υπογείου και αυθαίρετης μετατροπής ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης.**

**ερώτηση 22 -> Κατά την παρ. 2 του άρθρου 7 του νόμου για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης χώρων είναι δυνατή η υπαγωγή στο ν. 4178/13 και για τον υπολογισμό του προστίμου στην περίπτωση αυτή θεωρείται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Διευκρινίζεται ότι τα ως άνω σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν αναλογικά και για τις περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετου παταριού, αυθαίρετου υπογείου και αυθαίρετης μετατροπής ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης.**

**Στη συνέχεια η εγκύκλιος 4 αναφέρει στο σχόλιο 10 του άρθρου 7 ότι "Τα αναφερόμενα στην ερώτηση 22 του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 2 της Εγκυκλίου 3/13, αφορούν στο χρόνο απόδειξης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης που πραγματοποιήθηκε σε νόμιμο υπόγειο."**

**Η εγκύκλιος 4 δεν κάνει καμία μνεία στο σχόλιο 26, απλά διευκρινίζει τα λεγόμενα στην ερώτηση 22. Αυτό σημαίνει ότι ισχύει και το σχόλιο 26 ακριβώς ως αυτό διατυπώθηκε στην εγκύκλιο 3 και η ερώτηση 22, ως αυτή αποσαφηνίστηκε στην εγκύκλιο 4. Καταλαβαίνω λοιπόν ότι είτε έχουμε αυθαίρετο υπόγειο (με ή χωρίς ανωδομή), είτε έχουμε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης νόμιμου υπογείου, μπορούμε όταν δεν υπάρχει αεροφωτογραφία ή άλλο δημόσιο έγγραφο για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προ της 28/7/2011, να θεωρήσουμε αυθαίρετα ότι η αυθαιρεσία υφίσταται όντως προ τις 28/7/2011 και μάλιστα στις 1/1/2004.....κάνω λάθος;**

Συμφωνούμε με το σκεπτικό σας.

**2394. Στον Ν.4495/17 αναφέρεται ότι στο άρθρο 87 παράγραφος 1 ο χρόνος τέλεσης της αυθαιρεσίας αποδεικνύεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή εφόσον η αυθαιρεσία έχει άρρηκτη σύνδεση με νόμιμο κτίριο, από το χρόνο κατασκευής του νόμιμου κτιρίου. Στην παράγραφο 2 αναφέρεται ότι οι αεροφωτογραφίες που θα ανεβάσει το υπεκα θα χρησιμοποιηθούν για τη διαπίστωση ότι η αυθαιρεσία έγινε πριν τις 28/7/2011. Στην παράγραφο 4 του παραπάνω άρθρου αναφέρεται ότι για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προκειμένου να υπολογιστεί συντελεστής παλαιότητας μπορούν να χρησιμοποιηθούν και δημόσια**

**έγγραφα.** Εφόσον τακτοποιούμε συνολικά αυθαίρετο κτίριο χωρίς καμία οικοδομική άδεια που έγινε το 2011 πριν της 28/7/2011, οπότε θεωρητικά μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Νόμου, αλλά ωστόσο η υπάρχουσα του google αεροφωτογραφία είναι θολή χωρίς σκιάσεις με φυτά και δεν ξεκαθαρίζονται πολλά, πώς είναι δυνατόν να ενταχθεί το ακίνητο; Απ' ό,τι καταλαβαίνω το Ε9 ως δημόσιο έγγραφο χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του συντελεστή παλαιότητας, δηλαδή δεν μπορεί να υποκαταστήσει την χρήση της αεροφωτογραφίας, ωστόσο στην περίπτωση μου όπου η αεροφωτογραφία αν και θολή υπάρχει, μπορώ να χρησιμοποιήσω το Ε9 ή άλλο δημόσιο έγγραφο για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής προ της 28/7/2011; Αν ναι, σημασία έχει η χρονολογία σύνταξης του εγγράφου ή χρόνος που αναφέρεται σε αυτό; Θα ήθελα να χρησιμοποιήσω το τελευταίο Ε9 εφόσον καταφέρω να πάρω τη σχετική βεβαίωση από τη ΔΟΥ, ή το τελευταίο εκκαθαριστικό.

Μπορείτε να χρησιμοποιήσετε το Ε9 εφόσον συνυποβάλλεται και βεβαίωσης της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σημασία έχει ο χρόνος που αναφέρεται σε αυτό.

**2395.** Στις νέες συνθήκες που διαμορφώθηκαν με τις καθορισμένες ημερομηνίες για την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών παλαιών δηλώσεων, υπάρχουν περιπτώσεις με ημερομηνίες μεταφοράς δήλωσης και πληρωμής παραβόλου, η μία πριν και η άλλη μετά την κρίσιμη ημερομηνία. Ποια επιλέγουμε;

Για τις δηλώσεις του ν.4014/2011 που μεταφέρθηκαν στον ν.4178/2013 λαμβάνεται η ημερομηνία ολοκλήρωσης της σχετικής ηλεκτρονικής αίτησης.

Για τις δηλώσεις του ν.4178/2013 λαμβάνεται η ημερομηνία καταβολής του παραβόλου.

**2396.** Σε διώροφη κατοικία με υπόγειο, σε εκτός σχεδίου δόμηση με Οικ. Άδεια. Το διώροφο έγινε σύμφωνα με την Ο.Α. Το υπόγειο επεκτάθηκε πολύ περισσότερο από 25τμ προς τη μία πλευρά εκτός του νόμιμου περιγράμματος και ξεμπαζώθηκε από αυτή την πλευρά. Το τμήμα αυτό χρειάζεται ΜεΣτΕπ?

**Εάν ήταν δήλωση του 4178 και βάσει της απόφασης 7581 άρθρο 2, Β γ) i κτίριο μονώροφο ... απαλλάσσεται της ανάγκης ΜεΣτΕπ.**

**Εάν είναι δήλωση του 4495, στην απόφαση 19409/1507 άρθρο 2 ια αναφέρει προϋπόθεση για απαλλαγή, να μην επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20%. Αφορά μόνο κατασκευές σε ορόφους ή μπορεί να συμπεριλάβει και την επέκταση του υπογείου που περιγράφω;**

**Με άλλα λόγια, τα σημεία: άρθρο 2, Β, γ, i (7581) και άρθρο 2, ια (1507) περιγράφουν το ίδιο πράγμα; δηλ. μονώροφο κτίριο; Κι εάν είναι έτσι, το συγκεκριμένο απαλλάσσεται;**

Στον ν.4178/2013, ΔΕΔΟΤΑ απαιτείται για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτήρια με επικρατούσα χρήσης κατοικίας (μονοκατοικίες, διπλοκατοικίες, κτήρια διαμερισμάτων), ξενοδοχειακή καταλύματα (ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ξενώνες) ή κτήρια που η χρήση τους δεν συμπεριλαμβάνεται στο άρθρο 2 της Υ.Α οικ. 7581/20.02.2014, καθώς και για μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω επικρατούσες χρήσεις. Άρα, σίγουρα δεν απαιτείται ΜΣΕ.

Επίσης, εσείς έχετε διώροφη κατοικία με υπόγειο. Δεν μπορώ να καταλάβω γιατί κάνετε μνεία στην περίπτωση γ – i, της παρ. 2 του άρθρου 2 της Υ.Α οικ. 7581/20.02.2014.

Για τον ν.4495/2017, προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Επομένως, θα πρέπει να ελέγξετε εάν ικανοποιείται η περίπτωση ια του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018, διότι κατά την γνώμη μας συμπεριλαμβάνει και την επέκταση του υπογείου για την περίπτωσή σας.

**2397. Σχετικά με το Ν4495, άρθρο 99, η, στστστ) η αναφορά "μέγιστης επιφάνειας έως αυτής του ισογείου" εννοεί το περίγραμμα του ισογείου; και ποια η διαφορά όταν υπερβαίνει το περίγραμμα, λίγο ή πολύ; Μήπως για να συμπίπτουν τα υπερκείμενα φορτία; Και τέλος, εντός ή εκτός σχεδίου έχει διαφορά; Εμφανίζεται πολύ συχνά στις βάσεις λυομένων, που συνήθως έχουν περιμετρικά τοιχία μετόν και υπερβαίνουν το περίγραμμα του λυόμενου. Χρειάζεται ΜεΣΤΕπ;**

**Ένα υπόγειο στον ακάλυπτο χωρίς επαφή με το κτίριο της Ο.Α (υπόγειο γκαράζ, υπόγειο δίπλα σε πισίνα κλπ) με περιμετρικούς τοίχους από μετό, χωρίς να έχει ξεμπαζωθεί, απαιτεί ΜεΣΤΕπ? Εμπίπτει στο εδάφιο 000; Εντός και εκτός σχεδίου.**

Η περ. στστστ αναφέρεται σε υπόγειους χώρους μέγιστης επιφάνειας έως αυτή του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου. Στην περίπτωση που υπάρχει υπέρβαση του περιγράμματος, είτε λίγο είτε πολύ, δεν δύναται να γίνει χρήση της συγκεκριμένης περίπτωσης για την απαλλαγή από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας. Θα πρέπει να ελέγξετε εάν ικανοποιείται κάποια άλλη περίπτωση.

Η περ. 000 προφανώς αναφέρεται σε υπόγεια που η κατασκευή τους προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και έχουν ξεμπαζωθεί και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου.

Ένα τελείως αυθαίρετο υπόγειο στον ακάλυπτο χώρο, θα μπορούσε μόνο να απαλλαχθεί από μελέτη στατικής επάρκειας εάν εμπίπτει στην περίπτωση η του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 ή εάν ανήκει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον ΕΑΚ.

**2398. Προκειμένου να προβώ σε μεταφορά δήλωσης στον 4495, απαιτείται νέα ΥΔ εξουσιοδότησης από ιδιοκτήτη; Αρκεί αυτή του 4178; Εάν γίνει η μεταφορά και η εξουσιοδότηση έχει ημερομηνία μεταγενέστερη;**

Απαιτείται νέα ΥΔ ανάθεσης για την μεταφορά της δήλωσης, καθώς επίσης και νέα ΥΔ του ιδιοκτήτη σύμφωνα με την β του άρθρου 99 του ν.4495/2017. Σχετικά με την ημερομηνία στην ΥΔ δεν υπάρχει πρόβλημα εάν είναι μεταγενέστερη.

**2399. Σε τετραώροφη πολυκατοικία με Ο.Α. του 1973, δεν προβλεπόταν εξώστες στο υπερυψωμένο ισόγειο (1,50 μ πάνω από το έδαφος). Το ισόγειο είναι εν επαφή με την οικοδομική γραμμή. Κατασκευάστηκαν (το 1973) αυθαίρετοι εξώστες πλάτους 1,00 μ. οι οποίοι βρίσκονται σε ύψος 1,50 μ από το έδαφος αλλά πάνω από την πρασιά. Θα δηλωθούν ως κατηγορία 1; Στο φύλλο καταγραφής πρέπει να επισημαίνεται με τικ και η παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο; Την ίδια αντιμετώπιση θα είχαμε και στον 4178/13;**

Για τον ν.4495/2017 δείτε την Ε/Α 2343.

Για τον ν.4178/2013 δείτε την Ε/Α 413.

**2400. Δήλωση Ν.4495/17 σε υπαγωγή και τρόπος πληρωμής μηνιαίες δόσεις. Έχει παρέλθει το 18μηνο υποβολής δικαιολογητικών χωρίς να ανέβουν τα δικαιολογητικά. Πως αντιμετωπίζουμε αυτή την περίπτωση;**

Με βάση το γράμμα του νόμου η δήλωση θα πρέπει να θεωρηθεί άκυρη. Θα σας συμβουλεύαμε, όσο το σύστημα εξακολουθεί να επιτρέπει σε αντίστοιχες δηλώσεις την ηλεκτρονική υποβολή δικαιολογητικών, να την ολοκληρώσετε το ταχύτερο δυνατό.

**2401. Δήλωση του Ν.4178/13 όπου δηλώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές προς νομιμοποίηση - έκδοση οικοδομικής άδειας. Το παράβολο πληρώθηκε στις 27.05.2015 και η οικοδομική άδεια νομιμοποίησης δεν έχει εκδοθεί. Πως αντιμετωπίζουμε αυτή την περίπτωση;**

Δείτε την Ε/Α 2348.

**2402. Μία δήλωση τακτοποίησης του Ν.4178/13 όπου έχει π.χ. καταληκτική ημερομηνία υποβολής δικαιολογητικών την 08/11/2020. Εφόσον ανέβουν εμπρόθεσμα τα δικαιολογητικά σε τι κατάσταση πρέπει να βρίσκεται η δήλωση «ΥΠΑΓΩΓΗ ή ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΥΠΑΓΩΓΗ »;**

Οριστική υπαγωγή, το οποίο βέβαια προϋποθέτει την πληρωμή του 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Εάν, υπάρχουν περιπτώσεις όπου δεν έχει καταβληθεί το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, γεγονός που δεν επιτρέπει την οριστική υπαγωγή και πιθανόν οφείλεται σε ληξιπρόθεσμες οφειλές, θα πρέπει η δήλωση κατά την γνώμη μας να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 (εφόσον δεν είναι Κατηγορία 5 πλέον), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 88.

**2403. Μία δήλωση τακτοποίησης του Ν.4495/17 όπου έχει π.χ. καταληκτική ημερομηνία υποβολής δικαιολογητικών την 08/11/2020. Εφόσον ανέβουν εμπρόθεσμα τα δικαιολογητικά σε τι κατάσταση πρέπει να βρίσκεται η δήλωση «ΥΠΑΓΩΓΗ , ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΥΠΑΓΩΓΗ ή ΠΕΡΑΙΩΜΕΝΗ»;**

Ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα δεκαοκτώ (18) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Για να είναι δυνατή η οριστική υπαγωγή της δήλωσης θα πρέπει να έχει καταβληθεί τουλάχιστον το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, το οποίο ίσως να μην ικανοποιείται εντός του 18μηνου από την υπαγωγή (ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου).

Για να είναι δυνατή η περαίωσης της διαδικασίας θα πρέπει εκτός από την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών, να έχει καταβληθεί και το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Άρα, συνεπάγεται ότι αρκεί η δήλωση να είναι σε υπαγωγή κατά την παρέλευση του 18μηνου.