

2472. Σε οικοπέδο εντός σχεδίου, έχει ανεγερθεί διώροφη οικοδομή με υπόγειο με χρήση κατοικίας που έχει κατασκευαστεί με ΟΑ του 2006. Το υπόγειο είναι βοηθητικός χώρος που έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία) και υπάρχει μικρή επέκταση αυτού εκτός περιγράμματος κτιρίου. Το δάπεδο του υπογείου (και του κτιρίου) έχει ανέβει κατά 80 εκ σε σχέση με αυτό της αρχικής άδειας. Το υπόγειο έχει ρυθμιστεί με το Ν3843/10. Θα ήθελα την απάντησή σας στα παρακάτω:

1. Το υπόγειο που είναι εντός νομίμου περιγράμματος κι έχει ρυθμιστεί με το Ν3843/10, μπορεί να πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αν η επιφάνειά του είναι μεγαλύτερη του 40% της επιτρεπόμενης δόμησης;

-Για τον υπολογισμό της κατηγορίας, συνυπολογίζεται η επιφάνεια που είναι στο Ν3843;

-Για τον υπολογισμό του προστίμου συνυπολογίζεται ή όχι;

2. Αν εντάξω το σύνολο της επιφάνειας του υπογείου στο Ν4495 με συμψηφισμό του προστίμου, η επιφάνεια που είναι εντός νομίμου περιγράμματος, θα συνυπολογιστεί ή όχι για την επιλογή της κατηγορίας;

3. Δεδομένου ότι το υπόγειο από τη μια μεριά του είναι ισόγειο (μη ολοκλήρωση περιβάλλοντος χώρου) και σε συνδυασμό με την αύξηση του ύψους κατά 80 εκ., ισχύει η προαναφερόμενη προσέγγιση περί επιφανειών εντός νομίμου περιγράμματος ή επειδή υπάρχει ανύψωση στάθμης, δεν ισχύει; (οι άλλες πλευρές παραμένουν υπόγειες βάσει ΓΟΚ)

Ο ν.3843/2010 αφορούσε τακτοποίηση χώρων οι οποίοι βρίσκονταν μέσα στον εγκεκριμένο κτιριακό όγκο βάσει της οικοδομικής άδειας. Επειδή, στην περίπτωση σας υπάρχει ανύψωση του όλου κτιρίου κατά 80 εκ., η πιο σωστή προσέγγιση θα ήταν να γίνει συμψηφισμός του προστίμου του ν.3843/2010 και να δηλωθεί ξανά η αλλαγή χρήσης του υπογείου μαζί με τις άλλες παραβάσεις που υπάρχουν στον ν.4495/2017.

Για τον υπολογισμό του προστίμου θα συνυπολογιστεί όλη η επιφάνεια του υπογείου ως χώρος κύριας χρήσης (κατοικία) που προσανξάνει τον Συντελεστή Δόμησης.

Για τον έλεγχο της Κατηγορίας, θα ελέγξετε αρχικά εάν το υπόγειο αποτελεί ή όχι αυτοτελή χώρο. Εάν, αποτελεί αυτοτελή χώρο θα προσμετρηθεί όλη η επιφάνειά του. Εάν, δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, θα ελέγξετε εάν πληροί ή όχι τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 για να θεωρηθεί υπόγειο (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038). Εάν πληροί θα προσμετρηθεί μόνο η επιφάνεια που είναι εκτός περιγράμματος του κτιρίου, διαφορετικά όλη η επιφάνειά του.

2473. Ένα κτίριο κατασκευής προ 1983 έχει κριθεί επικίνδυνο και χρήζει επισκευών. Θα μπορούσε να γίνει τακτοποίηση του φέροντα οργανισμού ο οποίος δεν κατασκευάστηκε σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη με τον ν. 4178/13 ή με τον ν. 4495/17;

Θα μπορούσε να γίνει απλά ενημέρωση οικοδομικής άδειας και σε αυτή την περίπτωση η νέα στατική μελέτη να γίνει σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή θα έπρεπε υποχρεωτικά να γίνει με ΚΑΝΕΠΕ;

Με ποια λύση από τις δύο απαιτούνται λιγότερες εργασίες;

Έχετε ένα κτίριο κατασκευής προ του 1983, το οποίο έχει κριθεί επικίνδυνο και χρήζει επισκευής και στο οποίο ο φέρον οργανισμός του δεν έχει κατασκευασθεί σύμφωνα με την εγκεκριμένη στατική μελέτη.

Η περίπτωση ιε της παρ. 2 του άρθρου 89 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή σε χαρακτηρισμένο επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 13/22.4.1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών» (153 Α), όπως ισχύει. Άρα, σύμφωνα με τον ν.4495/2017 δεν δύναται να γίνει υπαγωγή.

Η περίπτωση ιε της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν.4178/2013 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο το οποίο δεν μπορεί να αποκατασταθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από την εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης. Άρα, σύμφωνα με τον ν.4178/2013 μπορούσε να γίνει υπαγωγή εφόσον το κτίριο μπορούσε να αποκατασταθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από την εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης.

Μία λύση θα ήταν να γίνει ενημέρωση της οικοδομικής άδειας για την αλλαγή της στατικής μελέτης σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν τότε. Έπειτα, θα έπρεπε να γίνει άρση της επικινδυνότητας με εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης της κατασκευής σύμφωνα με τα όσα προβλέπει ο ΚΑΝΕΠΕ.

Μια άλλη λύση θα ήταν να γίνει νομιμοποίηση ως προς την αλλαγή του φέροντα οργανισμού με ταυτόχρονη άρση της επικινδυνότητας με εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης της κατασκευής, σύμφωνα με τις διατάξεις και πάλι του ΚΑΝΕΠΕ. Αυτή η λύση, κατά την γνώμη μας, απαιτεί τις λιγότερες εργασίες.

Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να λάβετε και την άποψη της αρμόδιας ΥΔΟΜ ειδικά ως προ το θέμα της άρσης της επικινδυνότητας.

2474. Έχει γίνει κοινή δήλωση υπαγωγής στον νόμο των αυθαιρέτων 4495/2017 2 συγγενών (αδέλφια) για από κοινού τακτοποίηση αυθαιρέτων ισόγειων κτισμάτων (δύο ενοποιημένοι βοηθητικοί χώροι) σε κοινόχρηστο χώρο σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως που περιλαμβάνει και διώροφη κατοικία. Σχετικά με τη διώροφη κατοικία ο κάθε όροφος ανήκει σε κάθε ένα αδελφό έπειτα από γονική παροχή (έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας). Επίσης για τους κοινόχρηστους αυτούς αυθαίρετους χώρους δεν έχει εκδοθεί εντολή κατεδάφισης. Η κατηγορία των αυθαιρέτων είναι η 5.

Θα ήθελα να με πληροφορήσετε αν στη κοινή δήλωση αυτή υπαναχωρήσει ο ένας αδελφός σε μεταγενέστερη φάση (δύο μήνες αργότερα) και αιτηθεί την αποχώρηση του ποια η πορεία της αίτησης;

1) Μπορεί να συνεχίσει τη δήλωση υπαγωγής ο παραμένον; Ποια είναι η διαδικασία;

2) Έχει δικαίωμα αυτός που αποχωρεί να αιτηθεί τη μη συνέχεια της διαδικασίας της συγκεκριμένης δήλωσης υπαγωγής ενώ ο άλλος αδελφός θέλει να την συνεχίσει μόνος του και ενώ συνεχίζει να πληρώνει κανονικά τις δόσεις του; (Αντιλαμβάνομαι ότι ο παραμένον θα πρέπει να επωμισθεί το συνολικό κόστος προστίμου για τα αυθαίρετα.) Μπορεί δηλαδή ο αποχωρών να «μπλοκάρει» τη συγκεκριμένη δήλωση;

3) Θα πρέπει να επιστραφούν τα μισά χρήματα του παράβολου των 250 ευρώ στον αποχωρώντα;

4) Αν στην περίπτωση που η διαδικασία δεν μπορεί να συνεχιστεί, ο παραμένον μπορεί να ζητήσει αποζημίωση για τα χρήματα που έχει δώσει (πληρωμή παραβόλου, δόσεων);

Αυτό είναι ένα θέμα νομικό. Αφού έχει ξεκινήσει η πληρωμή των δόσεων οφείλει να συνεχιστεί η διαδικασία. Μετά το πέρας των πληρωμών ο ιδιοκτήτης που έχει εξοφλήσει τις δόσεις πιθανόν να μπορεί με δικαστική απόφαση να εισπράξει το ποσό του προστίμου που αναλογεί στον άλλο συνιδιοκτήτη. Καλύτερα θα ήταν να απευθυνθείτε σε κάποιο δικηγόρο για να καλύψετε τον πελάτη σας. Άλλωστε εσείς πρέπει ήδη να είχατε λάβει ΥΔ συναίνεσης του ιδιοκτήτη, που δεν επιθυμεί να συνεχίσει την διαδικασία, εφόσον πρόκειται για τακτοποίηση αυθαιρεσιών επί κοινοχρήστου χώρου, που σας χρήζει αρμόδιο διαχειριστή για την δήλωση αυθαιρέτων, όταν αρχικά υπήρχε συμφωνία (σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 98 του ν.4495/2017).

2475. Έχω περίπτωση ελέγχου διαμερίσματος/οριζόντιας ιδιοκτησίας σε 4όροφη πολυκατοικία για υπαγωγή στον Ν.4495. Το διαμέρισμα εκτός από κάποιες μικροπαραβάσεις (αλλαγές σε ανοίγματα κλπ), δεν έχει άλλες αυθαιρεσίες. Επειδή η πολυκατοικία καθώς και το οικόπεδο είναι μικρά, παρατήρησα ότι οι αποστάσεις που είχε το κτίριο από τα όμορα δεξιά και αριστερά δεν ήταν 2.5μ που προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια, αλλά πολύ μικρότερα (1.4μ & 1.8μ αντίστοιχα).

Το περίγραμμα του κτιρίου σε διαστάσεις και κατά συνέπεια και της οριζόντιας ιδιοκτησίας που ελέγχω (πρόκειται για οροφοδιαμέρισμα), είναι ακριβώς όπως στην άδεια.

Προφανώς το οικόπεδο στην πραγματικότητα ήταν μικρότερο από ότι εμφανίζεται στην Ο.Α γι' αυτό το περίγραμμα του κτιρίου, παρότι σωστό σε σχέση με την Ο.Α, παραβιάζει τις πλάγιες αποστάσεις.

Το ερώτημα μου είναι τι κάνουμε σε τέτοιες περιπτώσεις;

Προχωρώ την τακτοποίηση του διαμερίσματος-Ο.Ι. και αδιαφορώ τι συμβαίνει με το οικόπεδο και τις αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια;

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.

Γεννάται 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. Τακτοποιείται δηλαδή μόνο τις μικροπαραβάσεις στο διαμέρισμα που εξετάζεται.
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του 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).
- 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.

2476. Ενιαία αποθήκη Υπογείου (κατά την Ο.Α.) η οποία στην πραγματικότητα διαχωρίστηκε σε 4 αποθήκες. Αναλυτικότερα: η σύσταση περιλαμβάνει 3 Ο.Ι. αποθηκών υπογείου Α, Β και Γ. Κατά την κατασκευή τους, η Ο.Ι. Β διασπάται σε 2 μικρότερες εντός του όγκου της. Ο διαχωρισμός του υπογείου σε 3 αποθήκες που εμπεριέχονται στην Σύσταση αποτελεί Διαμερισμάτωση του υπογείου και θα δηλωθεί από τον ένα ιδιοκτήτη με τη συναίνεση των υπολοίπων. Η διάσπαση όμως της μιας εξ αυτών σε δύο εκτός σύστασης, θα συμπεριληφθεί στο πρόστιμο της διαμερισμάτωσης ολόκληρου του υπογείου ή θα πρέπει να υπολογιστεί επιπλέον παράβαση; Θα μπορούσε να υπολογιστεί ο διαχωρισμός της με αναλυτικό;

Η διάσπαση της αποθήκης Β σε 2 μικρότερες συμπεριλαμβάνεται στο πρόστιμο της διαμερισμάτωσης. Εάν κιάλας, οι δύο μικρότερες αποθήκες δεν είναι αυτοτελείς χώροι, μπορεί να θεωρηθεί ως εσωτερική διαρρύθμιση (παρ. 14 – άρθρο 100).

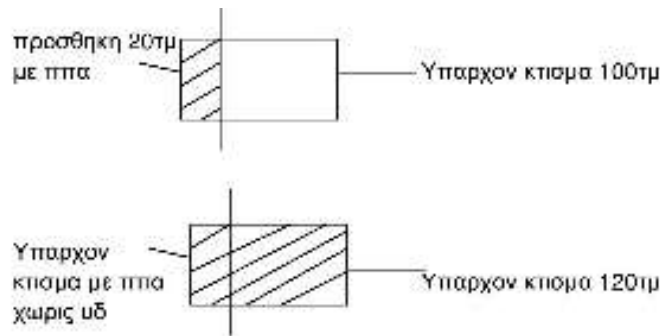
2477. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου έχει γίνει σύσταση 3 καθέτων (πατέρας -2 παιδιά) το 1997. Αυθαίρετη αποθήκη κατασκευής 1976 εμβαδού 75m² εδράζεται στις δυο κάθετες (60m² και 15m² αντίστοιχα). Πως μπορεί να δηλωθεί; Συναίνεση υπάρχει.

Μπορεί να γίνει μία κοινή δήλωση για τις δύο κάθετες στις οποίες πατάει η αποθήκη, με την οποία θα πρέπει να τακτοποιηθούν όμως και όλες οι αυθαιρεσίες εντός των δύο καθέτων ιδιοκτησιών.

Όμως, υπάρχει σαφή θέμα ιδιοκτησιακό για την κυριότητα του χώρου και πιθανόν να χρειάζεται τροποποίηση της σύστασης. Καλό είναι να λάβετε την γνώμη ενός συμβολαιογράφου.

2478. 1) σε ισόγειο κτίριο χωρίς οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ΖΟΕ με επιτρεπόμενες χρήσεις γεωργικών αποθηκών, ο ιδιοκτήτης που ασχολείται με το εμπόριο το χρησιμοποιεί σαν αποθήκη για τα προϊόντα, πως δύναται να τακτοποιηθεί ο χώρος αυτός σαν είδος χρήσης θα βάλω $3\epsilon=0,40$ συντελεστή; θα χρειαστεί προσκόμιση δικαιολογητικών πχ. αγροτική αποθήκη να είναι γραμμένος και αγρότης ο ιδιοκτήτης, για να χρησιμοποιήσω τον αναφερόμενο συντελεστή;

2) πως δηλώνεται στο σύστημα η 1η και 2η περίπτωση που περιγράφεται παρακάτω;



1) Η υπαγωγή επιτρέπεται για χρήση που δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν.4030 ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης (Άρθρο 97 του ν.4495/2017)

Άρα, δύναται να γίνει υπαγωγή μόνο εάν κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης δεν ήταν σε ισχύ η ΖΟΕ και επιτρεπόταν στην περιοχή η εγκατάσταση χρήσης εμπορικής αποθήκης.

Στο παράρτημα Α ορίζεται ότι ως μεταποίηση πρωτογενούς τομέα θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές - ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες - βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Θεωρούμε ότι οι γεωργικές αποθήκες δεν εμπίπτουν στην παραπάνω κατηγορία για αυτό θα πρέπει να επιλεγεί η χρήση υπηρεσίες για αυτές (Δείτε Ε/Α 218 iii).

Για το σύστημα δεν είναι υποχρεωτική η προσκόμιση δικαιολογητικών ότι είναι αγρότης αλλά χρήσιμο είναι να υπάρχουν στο αρχείο σας για οποιοδήποτε μεταγενέστερο έλεγχο.

2) Παρακαλούμε να επαναλάβετε την ερώτηση και να είναι πιο σαφής ως προς τα ερωτήματα.

2479. Έχει προκύψει προς τακτοποίηση αυθαίρετη επέκταση μιας αυτοτελούς και ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε τριώροφη οικοδομή, (κατασκευή της οικοδομής 1965-1970). Η επέκταση αφορά αυθαίρετη κατάληψη τμήματος του ακαλύπτου χώρου της οικοδομής, έπιφαν. 3,66=(3,05X1,20) τμ.

Η αυθαίρετη κατασκευή κτίστηκε το 1975, δηλ 1ον) σε χρόνο μεταγενέστερο της ανέγερσης της οικοδομής. 2ον) Η αυθαίρετη κατασκευή δεν υφίσταται σε όλους τούς ορόφους. 3ον) Δεν εξασφαλίζεται συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών σέ ποσοστό άνω του 50%. Επομένως δεν συντρέχουν οι περιπτώσεις α και β της παραγράφου 5. και 6. τού άρθρου 81 του ν4759/2020.

Όμως, στο τελευταίο εδάφιο της παραγρ. 7 τού προαναφερθέντος νόμου αναφέρονται αυτολεξεί «Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή τού παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των παρ. α και β' της παρ.5 είναι ή παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος τού παρόντος και ή μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.»

Αυτό ακριβώς το εδάφιο ΙΣΧΥΕΙ ΑΠΟΛΥΤΩΣ εν προκειμένω στην υπόθεση που σας περιέγραψα παραπάνω δηλ έχουν παρέλθει 45 έτη από την τέλεση της αυθαιρεσίας και ουδέποτε ετέθη ζήτημα δικαστικής διένεξης ώστε να υπάρξει δικαστική απόφαση κλπ.

Με προβληματίζει ωστόσο Συνάδελφοι ή παραγρ.9 τού ίδιου άρθρου(81) τού ν.4759/2020.

Συμπερασματικά, προκειμένου ο εντολέας μου να τακτοποιήσει την υπόθεσή του, υπάγεται τούτων δοθέντων, στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 7 του ως άνω Νόμου;

(Σημειωτέον ότι αναφερόμαστε σε ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως και με άδεια).

Ο νομοθέτης στην παρ. 7 δίνει την δυνατότητα:

- εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α και β της παρ. 5
- ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή

αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη,

στον ιδιοκτήτη να έχει το δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α και β της παρ. 5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.

Θεωρούμε ότι η δεκαετία αφορά τις περιπτώσεις που ισχύει ή η περίπτωση α ή η περίπτωση β της παρ. 5 και όχι και οι δύο ταυτόχρονα.

Η περίπτωση σας δύναται να δηλωθεί σύμφωνα με τη παρ. 9 του άρθρου 98 ν.4495/2017 όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρ. 81 του ν.4759/2020, διότι δεν εμπίπτει ούτε στην περίπτωση α ούτε στην περίπτωση β της παρ. 5.

2480. Πρόκειται για ακίνητο δύο συνιδιοκτητών με δύο συνεχόμενα οικοπέδα εντός σχεδίου εμβαδού 275μ2 το καθένα, σύνολο 550μ2.

Έχει εκδοθεί ΟΑ το 1998 με οικοδομησιμότητα Πρό Πράξης εφαρμογής στο σύνολο του ακινήτου (θεωρήθηκαν συνενωμένα τα δύο ακίνητα), με όριο αρτιότητας τα 600μ2 και με παρέκκλιση άρθρου 25 Ν.1337/83 προ Ν651/77, απόσταση Δ από τα όρια (πλάγια και πίσω) του συνολικού ακινήτου, πρασιά 4μ. , με κλιμακωτό ΣΔ. Επιτρεπόμενο ύψος περιοχής 7,50+1,50 (στέγη) και ΓΟΚ 85.

Κατά συνέπεια εγκρίθηκε δόμηση $\Delta=300*0,40+250*0,30=195\mu 2$. Ανεγέρθη δυόροφη οικοδομή με υπόγειο (μονοκατοικία) στην μία πλευρά του συνολικού ακινήτου (στο ένα τμήμα-οικόπεδο) με την πρόθεση να οικοδομηθεί και το άλλο για να δοθούν στα παιδιά τους. Η οικοδομή ολοκληρώθηκε το 2000 με δόμηση 105μ2 (ισόγειο και όροφος) σε απόσταση Δ από το πλαϊνό και το πίσω όριο (η άλλη είναι εσωτερική πλευρά, ενδιάμεση προς το άλλο τμήμα-οικόπεδο).

Με νέο διάταγμα το 2001 άλλαξε η αρτιότητα και έγινε 250μ2 αντί 600μ2 η αρτιότητα (απέκτησαν και τα μικρά οικοπέδα αρτιότητα), επομένως τα δύο οικοπέδα έγιναν πλέον άρτια από μόνα τους με ίδιους κλιμακωτούς συντελεστές και με απόσταση από τα πλάγια όρια μηδέν(0) ή Δ. Ανεγέρθησαν δε και δύο γειτονικές οικοδομές σε επαφή με το κοινό τους όριο.

Η υπάρχουσα οικοδομή έχει τις εξής αυθαίρετες κατασκευές, παραβάσεις ή αλλαγές χρήσης που τακτοποιήθηκαν ή τακτοποιούνται:

1)Έγινε εγκατάσταση/αλλαγή χρήσης του υπογείου σε ΚΧ κατοικίας με την αποπεράτωση της οικοδομής (υπολογίστηκαν τα πρόστιμα , με καθαρές επιφάνειες -χωρίς τους τοίχους 48μ2) και η οποία τακτοποιήθηκε με τον Ν.3843/2010.

Τακτοποιούνται δε με τον Ν. 4495/17 με τις εξής προϋποθέσεις και ερωτήματα μου οι παρακάτω αυθαιρεσίες:

2)Θα πρέπει να τακτοποιηθεί επιπλέον και το WC του υπογείου (εμφανιζόταν στην άδεια για βοηθητική χρήση) με αλλαγή χρήσης και ΥΔ μειωτικού συντελεστή 0,30; Το WC έχει επιφάνεια 3,5μ2

3)Η αλλαγή χρήσης του υπογείου (είναι εντός του περιγράμματος αδείας έχει λειτουργική συνένωση με το ισόγειο και έχει τις προϋποθέσεις υπογείου στις τρεις πλευρές, στην νότια πλευρά υπάρχει ξεμπάζωμα 0,40μ, με τις κλίσεις του εδάφους βόρεια-νότια), αποτελεί ΥΔ και υπολογίζεται από την καθαρή επιφάνεια 51,5μ2 ή από τα μεικτά μ2 που είναι 60 μ2 (μαζί με τους εξωτερικούς τοίχους-τοιχία του υπογείου), για την εύρεση της κατηγορίας αυθαιρέτων και του ποσοστού υπέρβασης; Ασχέτως αν το αποτέλεσμα δεν επηρεάζει το πρόστιμο. Το ποσοστό υπέρβασεων είναι $=53,5/198=27\%$ ή $60/198=30,3\%$. Στους δήμους αλλά και στο Ε9 για την διόρθωση μ2 θα μπουν τα καθαρά ή τα μεικτά μ2; Το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό όπως αναφέρεται στις ΕΑ;

4)Το κλιμακοστάσιο ξεκινάει από τον υπόγειο ανοικτό χώρο και σταματά στον Α´ όροφο. Θα πρέπει να μετρήσουν και τα μ2 του κλιμ/σίου από το υπόγειο στο ισόγειο ;

5) Στην άδεια έχουν υπολογισθεί από λάθος οι επιφάνειες του κλιμ/σίου και στα δύο κύρια επίπεδα, του ισογείου και του ορόφου. Μπορεί να διορθωθούν τα μ2 αυτά στο διάγραμμα κάλυψης; Να αφαιρεθούν δηλαδή τα μ2 από τον όροφο, με βάση ΓΟΚ 85 υπολογίζεται οι σκάλες μίας πλήρους περιστροφής;

6) Οι ιδιοκτήτες θέλουν να μεταβιβάσουν στα παιδιά τους και να εκδώσουν ΟΑ για το άχτιστο μέρος-οικόπεδο με την εκμετάλλευση του ακινήτου-οικόπεδου με τον μεγαλύτερο συντελεστή. Ή το μόνο που μπορούν να κάνουν είναι να εκδώσουν άδεια προσθήκης με το υπόλοιπο του συντελεστή;

Τώρα το υπόλοιπο του συντελεστή με βάση την ΟΑ είναι 90μ2. Με την αλλαγή της χρήσης του υπογείου που θεωρείτε ως ΥΔ έχουμε 60μ2 μείον (αν υπολογισθούν τα μεικτά μ2 της αλλαγής χρήσης συν το κλιμακοστάσιο του υπογείου αν μετράει και αυτό).

Άρα υπόλοιπο δόμησης είναι μόνο 30 μ2 ή και λιγότερα (άρα δεν χτίζεται), εκτός και αν επαναφερθεί η χρήση του υπογείου σε βοηθητική, αλλά σε αυτή την περίπτωση αντιμετωπίζονται οι ιδιοκτήτες διαφορετικά από άλλους που οικοδόμησαν με τους όρους δόμησης και όχι με την οικοδομησιμότητα πρό Πράξης Εφαρμογής, αλλά και από αυτούς που δεν έχουν υπόλοιπο ΣΔ και έκαναν αλλαγή χρήσης στο υπόγειο.

Γιατί θα πρέπει να τιμωρηθούν οι ιδιοκτήτες επειδή εξέδωσαν την άδεια προ της Πράξης Εφαρμογής;

Η τακτοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τον Ν. 3843 που βρίσκεται εντός νομίμου όγκου και περιγράμματος σε υπόγειο (με προϋποθέσεις υπογείου) γιατί να θεωρείτε ως ΥΔ εφόσον πληρώνονται τα πρόστιμα και διατηρείται/τακτοποιείται;

Δεν είναι άδικο να πληρώνονται τα τσουχτερά πρόστιμα των αυθαιρέτων για την αλλαγή χρήσης του υπογείου και μετά να πρέπει να γίνει αναθεώρηση για να γίνει επαναφορά της χρήσης σε ΒΧ για να μπορεί να οικοδομηθεί το άλλο μέρος-οικόπεδο;

Μπορεί να γίνει διαχωρισμός πολεοδομικά των δύο οικοπέδων και να αρθεί το «βάρος» της αρχικής συνένωσης και χωρίς να πρέπει να αλλάξει η χρήση του υπογείου ξανά σε βοηθητική και για να μπορεί να οικοδομηθεί αλλά και να μεταβιβασθεί το άλλο ακίνητο;

2, 3 & 4) Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί και η επιφάνεια του WC, εφόσον αποτελεί ενιαίο τμήμα της κατοικίας του υπογείου που έχει τακτοποιηθεί με τον ν.3843/2010. Το πρόστιμο, στην συγκεκριμένη περίπτωση, υπολογίζεται ως ΥΔ και δεν απαιτείται να επιλεγεί και το πεδίο της αλλαγής χρήσης στο ΦΚ.

Ο συντελεστής 0.30 εφαρμόζεται, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 100, σε υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.

Επομένως, θα ελέγξετε εάν ο χώρος πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 ώστε να θεωρηθεί υπόγειος ανατρέχοντας στην Ε/Α 2038.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ. κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π.) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.

Επομένως, εφόσον ο χώρος μπορεί να θεωρηθεί υπόγειος, το εμβαδόν που θα ληφθεί για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου είναι αυτό της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης εξωτερικής τοιχοποιίας.

Για την κατηγορία δεν θα υπολογιστεί το εμβαδόν του υπογείου διότι το άρθρο 96 για την Κατηγορία 4 αναφέρει ότι δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.

Στους δήμους και στο Ε9 μπαίνει το μεικτό εμβαδόν.

Το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό σύμφωνα με την παρ. 11 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Σχετικά με το κλιμακοστάσιο, θα πρέπει και το εμβαδόν του στην στάθμη του υπογείου, λόγω της αλλαγής χρήσης, να δηλωθεί ως ΥΔ διότι δεν αποτελεί ξεχωριστό κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο αλλά κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ιδιοκτησίας (μεζονέτας).

5 & 6) Το να γίνει διόρθωση του διαγράμματος δεν προβλέπεται με κάποια διαδικασία. Μόνο εάν εκδοθεί κάποια νέα άδεια δόμησης ή άδεια νομιμοποίησης.

Σε κάθε περίπτωση έχει εφαρμογή η παρ. 2 του άρθρου 23 του ΝΟΚ η οποία αναφέρει ότι:

«Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παραγράφου 1, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.

Ειδικότερα :

- Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι.
- Χώροι των προαναφερθέντων κτισμάτων που δεν υπολογίζονταν κατά το χρόνο κατασκευής τους στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου.
- Διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν οριστεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος, όπως είναι οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια), οι σοφίτες κ.ά., κατά την μελέτη της προσθήκης κατισχύουν των διατάξεων του εδαφίου α' του παρόντος άρθρου.»

Επειδή, οι συνιδιοκτήτες των δύο συνεχόμενων ακινήτων ζήτησαν, όπως έχουν δικαίωμα, τη δόμηση των ακινήτων αυτών ως ενιαίου οικοπέδου, δηλαδή ζήτησαν την έκδοση οικοδομικής άδειας και προέβησαν σύμφωνα με την άδεια αυτή σε ανοικοδόμηση με βάση τη συνολική επιφάνεια των συνεχόμενων ακινήτων, όσον αφορά τους όρους δόμησης (ποσοστό κάλυψης, συντελεστής δόμησης κ.λ.π.), έστω και αν η οικοδομή τοποθετήθηκε ολόκληρη στο ένα από τα ακίνητα, επήλθε συνένωση (ενοποίηση) των ακινήτων αυτών, τα οποία αναμφισβήτητα αποτελούν πλέον ενιαίο οικόπεδο κατά την έννοια του άρθρου 2 του ΝΟΚ, αφού διαφορετικά δεν θα μπορούσαν να δομηθούν ενιαίως.

Στο ερώτημα εάν μπορεί να γίνει κατάτμηση, απάντηση θα δώσετε εσείς σε συνεργασία με κάποιον συμβολαιογράφο ή και τοπογράφους. Σε κάθε περίπτωση εφαρμόζονται οι διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 2 του ΝΔ 690/1948.

2481. Ε/Α 2340 - Στο ισόγειο πενταόροφου πολυκατοικίας, βάσει οικοδομικής αδείας του 1987, υπάρχουν, εκτός από την είσοδο της πολυκατοικίας με το κλιμακοστάσιο, καταστήματα με πατάρια και ελεύθερος ανοικτός χώρος. Στο κλιμακοστάσιο, στη στάθμη των παταριών (ημιώροφος), έχει δημιουργηθεί πλατύσκαλο που επεκτείνεται και πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας. Το καθαρό ύψος του ισογείου (και του ελεύθερου χώρου) είναι 5,50μ και το δάπεδο των παταριών ευρίσκεται στα 3,10μ. (ημιώροφος). Ο χώρος πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας, στη στάθμη των παταριών (στον ημιώροφο), έχει κλεισθεί και έχει δημιουργηθεί αποθήκη. Ο χώρος αυτός έχει περιληφθεί στην σύσταση οριζ. ιδιοκτησίας και του έχουν δοθεί χιλιοστά συνιδιοκτησίας. Δεδομένου ότι η επιφάνεια του κλιμακοστασίου και της εισόδου, έχει υπολογισθεί στο σ.δ. της οικοδομής, αλλά τα πατάρια των καταστημάτων στη στάθμη του ημιώροφου, δεν έχουν υπολογισθεί στο σ.δ. της οικοδομής, πως θα υπολογίσω την παράβαση;

α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό; β) Με διαφορετική διαμερισμάτωση του ισογείου στη στάθμη των παταριών; η γ) Με υπέρβαση του σ.δ. της επιφανείας που κλείστηκε στον ημιώροφο.

ΑΠ

Ο υπολογισμός του προστίμου για τον χώρο πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας θα γίνει με ΥΔ (χωρίς μειωτικό συντελεστή). Από την στιγμή που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία, οι συντελεστές θα προκύψουν με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας που έχει επί του όλου οικοπέδου.

Συνέχεια ερώτησης

Έχουμε λοιπόν στον ημιώροφο υπέρβαση δόμησης 11,25μ².

Σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής αδείας:

Εοικ=284,286μ² και Σ.Δ.=3,40 => μεγ.Δομ.=3,40*284,286=966,57μ²

Αναλογία δόμησης για τον χώρο μας βάσει χιλιοστών συνιδιοκτησίας (0,9%):

Δ= 966,57*0,009= 8,70μ²

1) Για την Κατηγορία έχουμε:

α) 11,25-8,70= 2,55μ² => 2,55/8,70=0,29=> Κατηγορία 4 ; η

β) $11,25/8,70 = 1,29 \Rightarrow$ Κατηγορία 5;

2) Για τους συντελεστές προστίμων.

Σημερινός σ.δ $2,40^* \Rightarrow$ μεγ.Δομ.= $2,40^*284,286=682,28\mu 2$

Αναλογία δόμησης για τον χώρο μας βάσει χιλιοστών συνιδιοκτησίας (0,9%):

$\Delta = 682,29^*0,009 = 6,14\mu 2$

α) $11,25-6,14 = 5,11\mu 2 \Rightarrow 5,11/6,14 = 0,83 \Rightarrow$ Υπερβ. σ.δ από 50% έως 100% ; η

β) $11,25/6,14 = 1,83 \Rightarrow$ Υπερβ. σ.δ από 100% έως 200%;

*Αν και με την Εγκύκλιο 2/31-5-2019 (άρθρο 100) διευκρινίζεται 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."

Συνεπώς αφού υπάρχει οικ. άδεια, μπορούμε να συγκρίνουμε τις υπερβάσεις με τα μεγέθη της οικ. αδειάς, για τον υπολογισμό των συντελεστών των τετραγωνιδίων των προστίμων.

Δηλ. μεγ.Δομ.= $3,40^*284,286=966,57\mu 2$, (οικ. αδειάς), αντί $682,28\mu 2$ (σημερ. δόμησης);

Δηλ. α) $11,25-8,70 = 2,55\mu 2 \Rightarrow 2,55/8,70 = 0,29 \Rightarrow$ Υπερβ. σ.δ εως 50% ; η

β) $11,25/8,70 = 1,29 \Rightarrow$ Υπερβ. σ.δ από 100% έως 200%;

Επίσης θέλω να ρωτήσω, επειδή ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης έχει και άλλες οριζόντιες ιδιοκτ. στην κατοχή του, μπορούν να αντιμετωπιστούν συνολικά, δηλ. οι συνολικές υπερβάσεις των οριζ. ιδιοκτησιών να συγκριθούν με το συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, η οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα συγκριθούν με το ποσοστό συνιδιοκτησίας της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την Κατηγορία 4 – άρθρο 96, αναφέρει ότι:

«Στην κατηγορία 4, υπάγονται αυθαιρέτες κατασκευές ή αυθαιρέτη αλλαγή χρήσης σε οικοπέδο/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.»

Επίσης, 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.»

Άρα, μπορείτε να επικαλεστείτε την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 και να χρησιμοποιήσετε τα μεγέθη της άδειας από την στιγμή που θα προκύψουν μικρότεροι συντελεστές υπέρβασης με αυτά.

Ο συντελεστής ΥΔ για τον έλεγχο της Κατηγορίας θα προκύψει από την πράξη $11,25 / (0,9\% \times 966,57) = 129,32\%$ (άρα Κατηγορία 5). Από την ίδια πράξη θα προκύψει και ο συντελεστής ΥΔ για τον υπολογισμό του προστίμου (άρα 100% - 200%)

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 96 (Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων) για την Κατηγορία 4 ότι:

«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.»

Άρα, δύναται οι συνολικές υπερβάσεις όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών να συγκριθούν με το συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, είτε υποβληθούν μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για κάθε ιδιοκτησία είτε μία κοινή, αλλά μόνο για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας και όχι για αυτών του υπολογισμού του προστίμου.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών για την εύρεση του προστίμου, είτε υποβληθεί μία κοινή δήλωση για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες του πελάτη σας είτε μεμονωμένες, η σύγκριση θα γίνει με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας. Μόνο στην περίπτωση κοινής δήλωσης ολόκληρου του κτιρίου δύναται η σύγκριση γίνεται με τα συνολικά μεγέθη.

2482. Έχω μια περίπτωση επέκτασης (υπέρβασης δόμησης) οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου προς τον κοινόχρηστο ανοιχτό χώρο pilotis κατά την κατασκευή του κτιρίου. Η αυθαίρετη επέκταση έχει τακτοποιηθεί και περαιωθεί με τον Ν.3843/10 χωρίς κάποια συναίνεση από τους συνιδιοκτήτες. Οι αυθαίρετες αυτές επεκτάσεις εντάχθηκαν μετέπειτα στον Ν.4495/17 έτσι ώστε να γίνει μονομερής τροποποίηση σύστασης και πράξη μεταβίβασης σύμφωνα με τις νέες διατάξεις του Ν.4759/20 (ΦΕΚ 245/Α/2020) τμήμα Δ.

Στην παρ.7 του άρθρου 98 αναφέρεται ότι «Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α' και β' της παρ.5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν.

Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.»

Στην συγκεκριμένη περίπτωση ο κοινόχρηστος χώρος pilotis δεν μετρούσε στον πραγματοποιούμενο όγκο (σύμφωνα με το εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας).

Αυτό εκτιμάτε ότι σημαίνει πώς οι επεκτάσεις αυτές σε pilotis δεν βρίσκονται εντός του "νόμιμου όγκου" οπότε και δεν εμπίπτουν στο άρθρο αυτό και επομένως δεν μπορεί να γίνει μεταβίβαση τους;

Η γνώμη μας είναι ότι ο νόμιμος όγκος είναι από το κέλυφος του κτιρίου που φαίνεται στην οικοδομική άδεια από το δάπεδο του υπογείου μέχρι το δώμα ή την στέγη. Σε αυτόν συμπεριλαμβάνονται τα υπόγεια, η Pilotis, οι αρχιτεκτονικές προεξοχές, τα πατάρια, ο χώρος κάτω από την στέγη (σοφίτα), οι ημιυπαίθριοι χώροι.

Η Piloti θεωρείται τμήμα του κτιρίου (και επομένως εντός νόμιμου όγκου) αφού προβλεπόταν στη αρχική άδεια και ανεξαρτήτως αν είχε μετρήσει στον όγκο. Απαραίτητη προϋπόθεση για την μονομερή σύσταση, για την περίπτωσή σας, είναι η επέκταση να υφίσταται από την ανέγερση της οικοδομής και βέβαιη απόδειξη ότι κατασκευάστηκε εξαρχής για να αποφύγετε μελλοντικές δικαστικές διαμάχες.

2483. Θα ήθελα ένα κτίσμα προ 75 εντός ή εκτός σχεδίου που βρίσκεται στο Πήλιο Μαγνησίας πρέπει να πάω αρχαιολογία αρ.116;

Δείτε τις Ε/Α 2085, 2086 και 2087.

2484. Όταν έχω υπέρβαση ύψους από την άδεια χωρίς υπέρβαση ύψους περιοχής πως το δηλώνω;

Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ.5.» Άρα, με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2485. Όταν έχω δώμα που υπερβαίνει το ύψος της περιοχής πως το δηλώνω;

Εάν η περίπτωσή σας αφορά αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό και δεν απαιτείται να δηλωθεί υπέρβαση ύψους, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019.

Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, από την στιγμή που συντρέχει υπέρβαση του ύψους της περιοχής, θα επιλεγεί στο ΦΚ στο πεδίο ΥΥ το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης και θα δηλωθεί στο πεδίο ΥΔ η επιφάνεια που υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής.

2486. Όταν έχω πολεοδομική παράβαση ελέγγω εάν ανήκει κάπου στις περιπτώσεις για στατικά ή για τεχνική έκθεση ή η πολεοδομική παράβαση εξαιρείται;

Λογικά εννοείται ότι έχετε παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό (λοιπές παραβάσεις) σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

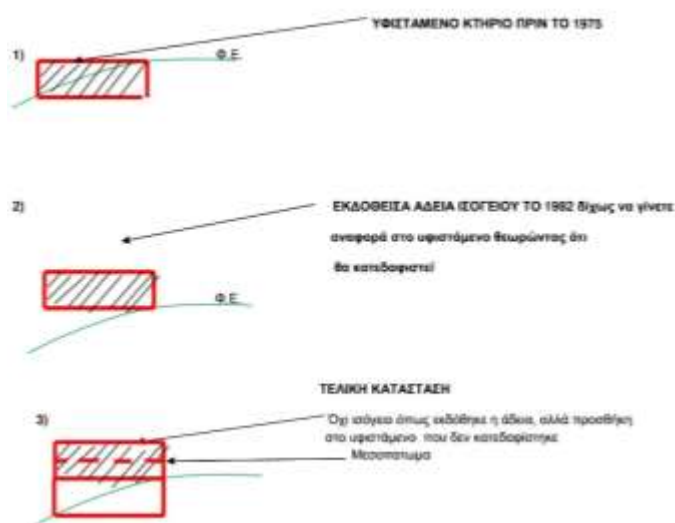
«Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99.»

Επομένως, απαιτείται να γίνει στατικός έλεγχος των λοιπών παραβάσεων σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 99.

2487. 1) Θα δηλώσουμε με άδεια ή δίχως άδεια;

2) Από το διώροφο θα αφαιρέσω τα τετραγωνικά της άδειας δεδομένου ότι το ισόγειο έγινε υπερυψωμένο με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί μεσοπάτωμα;

Ακολουθεί σχεδιάγραμμα



1) Το εάν θα δηλωθεί στο πεδίο της οικοδομικής άδειας το ΝΑΙ ή ΟΧΙ θα το κρίνεται εσείς που έχετε όλα τα στοιχεία που απαιτούνται. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1848.

2) Θα μπορούσαν να αφαιρεθούν εφόσον καλύπτονται από την οικοδομική άδεια, δηλαδή βρίσκονται εντός εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου που προβλέπεται βάσει οικοδομικής άδειας.

2488. Ιδιοκτήτρια που έχασε τον άντρα της τον Αύγουστο και αφού έχει κάνει αποδοχή κληρονομιάς πριν περίπου ένα μήνα, επιθυμεί να προχωρήσει σε ρύθμιση των αυθαιρέτων για το οικόπεδο. Οι αυθαιρέσιες όμως είναι κατηγορία 5 και επομένως έχει χάσει την προθεσμία της 30/09. Πως μπορεί να προβεί σε ρύθμιση των αυθαιρεσιών σύμφωνα με τις πρόσφατες τροποποιήσεις που λέει ότι σε περίπτωση ακινήτων που αποκτήθηκαν κατόπιν κληρονομικής διαδοχής μπορούν για περίπου 1 χρόνο από την αποδοχή να τακτοποιήσουν την υπόθεσή τους. Θα επιλέξω κατ. 5 στο φύλλο καταγραφής; έχει οριστεί κάποια διαδικασία ;

Έχουν γίνει πρόσφατα οι σχετικές προσθήκες της τροποποιημένης νομοθεσίας στο σύστημα αυθαιρέτων και συνεπώς έχει συμπεριληφθεί και η συγκεκριμένη επιλογή. Δείτε σχετικά [εδώ](#).

Πριν προχωρήσετε σε υπαγωγή, η γνώμη μας είναι να συμβουλευτείτε τον συμβολαιογράφο σχετικά με την ημερομηνία αναφοράς που αναφέρει το άρθρο 128 του ν.4759/2020 και αφορά ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής. Δείτε σχετικά [εδώ](#). Έτσι και αλλιώς απαιτείται να αναρτηθεί και έγγραφο δικαιώματος υπαγωγής στο άρθρο 128 του ν.4759/2020.

2489. Δυο αδέρφια έχουν σε όμορα οικόπεδα από μία κατοικία οι οποίες εφάπτονται στο κοινό όριο. Τα υπόγειά τους έχουν αλλάξει χρήση και επιπλέον, έχουν συνενωθεί μεταξύ τους. Πως είναι καλύτερα να προχωρήσω στη ρύθμιση με το ν.4495 : να κάνω από μια δήλωση για κάθε ιδιοκτητή με τα εμβαδά των ιδιοκτησιών τους ή μία δήλωση για τα όμορα οικόπεδα; Στο Ε9 θα έχουν και οι 2 το ίδιο εμβαδόν για το υπόγειο;

Θα γίνει μία δήλωση για κάθε οικόπεδο αφού αποτελούν ξεχωριστές ιδιοκτησίες. Κάθε δήλωση θα περιέχει και την αυθαίρετη συνένωση των υπογείων η οποία θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2490. Η ερώτηση αφορά κάτι παραπλήσιο με την ερωταπάντηση 1945 OmadArant-80_8.4.2019

Τμήμα κτιρίου το οποίο έχει ανεγερθεί σε εκτός οικισμού και εκτός σχεδίου περιοχή στο οποίο κατά την έκδοση της άδειας περιγράφεται ότι έχει απόσταση από ρέμα 20,00μ (όπως επιβαλλόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας) διαπιστώνεται ότι αυτή η απόσταση είναι μικρότερη των 20,00μ .

Σύμφωνα με την περίπτωση α της παραγράφου 2γ του άρθρου 89 μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής ρέματος και της οικοδομικής γραμμής (όπου στα μικρά ρέματα οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης).

Το ερώτημα που γεννάται είναι ότι σύμφωνα με τα αναφερόμενα παραγράφου 2γ του άρθρου 89 πρέπει να επιβαρυνθεί με συντελεστή πρασιάς , όπου στο πρόγραμμά καταχώρησης αυθαίρετων παίρνει συντελεστή «προκηπίου» και σε οδηγεί αυτόματα στην κατηγορία 5 η οποία πλέον μετά την 31-9-2020 δεν επιτρέπεται. Υπάρχει κάποια άλλη ερμηνεία γι' αυτό ;

Η έννοια της οικοδομικής γραμμής υφίσταται μόνο για εντός σχεδίου. Το ακίνητό σας είναι εκτός σχεδίου άρα δεν έχει εφαρμογή η επιβάρυνση με συντελεστή πρασιάς. Αυτό το αναφέρουμε και στην Ε/Α 1945.

2491. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου υπάρχουν τρία διαφορετικά κτίσματα που ανήκουν κατά 100% πλήρη κυριότητα σε ένα πρόσωπο. Το πρώτο κτίσμα αφορά σε διώροφη κατοικία με υπόγειο που έχει γίνει με άδεια το 98, και τα άλλα δύο είναι ανεξάρτητες ισόγειες κατοικίες προ του 55.

Στην διώροφη κατοικία παρατηρούνται οι εξής αυθαιρεσίες:

Α) Στο ισόγειο έχει αλλάξει το περίγραμμα και έχουν μειωθεί τα τετραγωνικά κατά 2.5 τ.μ. χωρίς να παραβιάζεται η στατική μελέτη. (έχω επισυνάψει και φωτογραφία για την καλύτερη κατανόηση)

Σε αυτή τη περίπτωση πηγαίνει με αναλυτικό και γράφουμε ότι αυτό το κομμάτι δεν έχει υλοποιηθεί;

Β) Υπήρχε φωταγωγός ο οποίος ενσωματώθηκε λειτουργικά στο κτίριο. Αυτό σημαίνει ότι πλέον μετράει στη δόμηση;

Γ) Στο ισόγειο έχει αλλάξει η διαρρύθμιση, έχει μεταφερθεί σε άλλη θέση η κουζίνα και δεν έχει δημιουργηθεί η τουαλέτα που φαινόταν στην κάτοψη της άδειας και στον όροφο έχει αλλάξει όλη η διαρρύθμιση και η θέση της τουαλέτας.

Σε αυτή την περίπτωση είναι 1 διαφορετική διαμερισμάτωση και αποτυπώνω την κατάσταση ως έχει;

Κατά την μεταβίβαση πρέπει να ενημερωθεί ο φάκελος της πολεοδομίας και να αλλάξει η μελέτη μηχανολογικών και ύδρευσης ή/και κάποια άλλη μελέτη;

Δ) Κάποιοι εσωτερικοί τοίχοι έχουν μεγαλώσει προς τα μέσα χωρίς να αλλάξει η δόμηση (από 0,20μ. έχουν γίνει 0,35μ.) Αυτό μπορεί να αναφερθεί με αναλυτικό ή δεν θεωρείται παράβαση;

Ε) έχουν δημιουργηθεί νέα παράθυρα και σχεδόν όλα έχουν αλλάξει θέση και διάσταση! Μπορώ να τα αναφέρω όλα με αναλυτικό;

ΣΤ) Στο κτίριο προ του 55 υπάρχει πλευρά που έχει αποτυπωθεί στην άδεια του 98 με λανθασμένη διάσταση και μεγαλύτερη από την πραγματική. Μπορώ απλά να βάλω τη σωστή διάσταση;

Ζ) Το συνολικό ύψος του κτιρίου είναι ίδιο με της άδειας, αλλά τα ύψη μοιράζονται διαφορετικά στον όροφο και το ισόγειο από ότι στην άδεια. Μπορεί η διαφορά να υπολογιστεί με αναλυτικό;

Α) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2111.

Β) Αποτελεί παράβαση. Εάν ο φωταγωγός έχει μετρήσει στην δόμηση θα δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση διαφορετικά εάν δεν έχει μετρήσει στην δόμηση θα δηλωθεί ως ΥΔ.

Γ) Οι αλλαγές που αναφέρετε αποτελούν διαφορετική εσωτερική διαρρύθμιση και εμπίπτουν στην παρ. 14 του άρθρου 100, το οποίο αναφέρει ότι:

«Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλο της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.»

Δ) Δεν θεωρείται υπέρβαση αφού αφορά εσωτερικό του κτιρίου αρκεί να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.

Ε) Ναι μπορείτε.

ΣΤ) Κατά την γνώμη μας ναι θα μπορούσατε. Επίσης, καλό θα είναι να αναγράψετε και στην τεχνική έκθεση ότι η διάσταση στην άδεια έχει αποτυπωθεί λανθασμένα μεγαλύτερη.

Ζ) Ναι.

2492. Ιδιοκτήτης που έχει στην κατοχή του μεζονέτα με υπόγειο σε εντός σχεδίου περιοχή, έχει αλλάξει χρήση του υπογείου σε κατοικία προ του 2011. Έχει ενοποιηθεί με τον υπερκείμενο όροφο και δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο. Στον υπολογισμό της κατηγορίας όπως έχει αναφερθεί και όπως διευκρινίζεται στο νόμο δε θα μετρήσει η εν λόγω επιφάνεια του υπογείου αφού είναι εντός περιγράμματος του κτηρίου και δεν είναι αυτοτελής χώρος σε εντός σχεδίου περιοχή. Ο νόμος όμως στο εδάφιο γγ.) του άρθρου 96 αναφέρει πως θα υπολογιστούν "αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε εντός σχεδίου περιοχές ". Είναι αντιφατικό σε σχέση με τα παραπάνω ή κάτι δεν καταλαβαίνω;

Από την στιγμή που ο χώρος είναι υπόγειος, εντός περιγράμματος του κτιρίου, δεν είναι αυτοτελής και το ακίνητο είναι εντός σχεδίου, η επιφάνειά του δεν θα προσμετρηθεί στη εύρεση του ποσοστού για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Για την περίπτωση γγ (πλέον είναι η περίπτωση δδ μετά την πρόσφατη τροποποίηση του νόμου) δείτε την Ε/Α 1744.

2493. Ακίνητο έχει ανεγερθεί με οικ. άδεια του 1972 σε οικόπεδο εκτός σχεδίου τότε. Η άδεια αφορούσε λυόμενο ξύλινο ισόγειο επί βάσεως από σκυρόδεμα, με επιφάνεια 50 μ² και 20 μ² βεράντα χωρίς υπόγειο. Στην πράξη έχει γίνει 65 μ² ισόγειο και 70 μ² υπόγειο με φέροντα οργανισμό από σκυρόδεμα. Η κατασκευή έχει γίνει πριν το 1983. Σήμερα το οικόπεδο είναι στο σχέδιο, αλλά δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο δεδομένου ότι δεν ισχύει και το άρθρο 25/1337. Το κτίριο έχει τοποθετηθεί σύμφωνα με την άδεια, κρατώντας τις τότε υποχρεωτικές αποστάσεις από τα όρια αλλά με τα σημερινά δεδομένα, τμήμα του είναι εντός προκηπίου. Θα το εντάξω στην κατηγορία 2.

Η ερώτηση είναι η εξής:

Θα το θεωρήσω ότι είναι ολόκληρο αυθαίρετο χωρίς άδεια λόγω διαφορετικού φέροντα οργανισμού από αυτόν της άδειας ή μόνο τα αυθαίρετα τμήματά του;

Αν το θεωρήσω ολόκληρο ως αυθαίρετο, έχω μόνο υπέρβαση δόμησης ή έχω και υπέρβαση κάλυψης και παραβίαση πλάγιων αποστάσεων (προκήπιο);

Οι αυθαίρετες κατασκευές προ 1983 εντάσσονται στη Κατηγορία 2.

Όταν υπάρχει άδεια για λυόμενο και διαπιστωθεί η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή, όπως επισημαίνεται στις επεξηγήσεις του παραρτήματος Α, θεωρείται ότι δεν έχει οικοδομική άδεια. Πόσο μάλλον που στην περίπτωση σας δεν είναι και άρτιο και οικοδομήσιμο το ακίνητο. Άρα, θα θεωρηθεί όλο ως αυθαίρετο.

Όταν επιλεγεί το όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας δεν επιλέγονται στα ΦΚ οι συντελεστές Υπέρβαση δόμησης, Υπέρβαση κάλυψης, Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων και Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο.

Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.

2494. Κύρια κατοικία μόνιμου κατοίκου Θράκης 150m² έχει υπέρβαση ύψους άνω του μεγίστου της περιοχής. Μπορεί να λάβει την μείωση προστίμου των κατοίκων Θράκης για όλα ή για τα πρώτα 70m² και τα υπόλοιπα χωρίς την μείωση;

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

«Παλινοστούντες 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.

Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει:

«Το δεύτερο εδάφιο της παρ.3 αφορά όλους τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης.»

Επίσης, για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:

«Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζόμενων στη σχετική διάταξη. Σε περίπτωση ατόμου που emπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 103 του ν.4495/17 επιλέγεται μία εξ αυτών από τον πολίτη.

Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής :

1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.

3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.

Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

...

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

Η παρ. 12 του άρθρου 100 έχει τροποποιηθεί πρόσφατα (με το άρθρο 82 του ν.4759/2020) και αναφέρει ότι:

«Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί emβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 (Α238).»

Η αρχική της διατύπωση ήταν:

«Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί emβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται

κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. **Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.»**

Η γνώμη μας είναι ότι οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αφορούν και την εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).

Η παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αναφέρει ότι:

«Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.

Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ..»

Επομένως, εάν π.χ. το εμβαδόν που προκύπτει για τις στεγαστικές ανάγκες είναι 70 τ.μ., τότε η ΥΥ για τα 70 τ.μ. θα λάβει την έκπτωση της παρ. 3 του άρθρου 103 (1ο ΦΚ) ενώ η ΥΥ για τα υπόλοιπα 80 τ.μ. δεν θα λάβει την έκπτωση (2ο ΦΚ).

2495. Παρακαλώ όπως μου απαντήσετε εάν είναι δυνατόν να εκδοθεί βεβαίωση του Ν.4495/17, προκειμένου να γίνει δικαιοπραξία, για αυθαίρετο που έχει υπαχθεί στο Ν. 4014/11 στον οποίο έχει γίνει ολοκληρωμένη υπαγωγή με πλήρη εισαγωγή αρχείων. Στη περίπτωση που δεν μπορεί να γίνει και πρέπει να μεταφερθεί υποχρεωτικά στο Ν. 4495/17, έχουμε κατηγορία 5, οπότε τι γίνεται σ' αυτή τη περίπτωση;

Για το συγκεκριμένο ζήτημα θα πρέπει να δοθεί σαφής απάντηση και από το Υπουργείο διότι υπάρχει μια διχογνωμία απόψεων.

Η παρ. 2 ζ του άρθρου 1 του ν.4178/2013 αναφέρει ότι:

«Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσης:

ζ) που έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου ή του σχετικού παραβόλου εφόσον ορίζεται κατά τις διατάξεις του παρόντος και κατά τις διατάξεις του ν.4014/2011 και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.»

Η Εγκύκλιος 3 για τον ν.4178/2013 αναφέρει ότι:

«Εν όψει της ενεργοποίησης του ηλεκτρονικού συστήματος για τη διαδικασία μεταφοράς των στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 στο ηλεκτρονικό σύστημα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013, σε συνδυασμό με το άρθρο 30 του Ν.4178/2013 σας αναφέρουμε τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 30 του ν. 4178/13 ορίζεται :

Για τις ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου και έχει περαιωθεί η διαδικασία αυτομάτως ή μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου εκδίδεται πράξη ολοκλήρωσης της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Ειδικότερα, για πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια και έχει καταβληθεί και το σύνολο του προστίμου, καταρχάς, μετά από αίτημα του ενδιαφερομένου ή και αυτομάτως (όταν γίνει σχετική προσαρμογή στο πληροφοριακό σύστημα) εκδίδεται πράξη υπαγωγής κατά τις ειδικότερες διατάξεις του Ν.4178/2013. Σε περιπτώσεις όπου από την μεταφορά των στοιχείων το πρόστιμο που υπολογίζεται με το νέο νόμο είναι μεγαλύτερο από αυτό της ολοκληρωμένης πράξης υπαγωγής δεν καταβάλλεται το επιπλέον ποσό και εκδίδεται βεβαίωση

πράξης ολοκλήρωσης της υπαγωγής σύμφωνα με το ποσό που έχει υπολογιστεί και καταβληθεί. Προσεχώς με υπουργική απόφαση θα καθοριστούν οι περιπτώσεις και η διαδικασία τυχόν επιστροφής προστίμων όταν το πρόστιμο που υπολογίζεται σύμφωνα με το νέο νόμο είναι μικρότερο του ποσού που έχει καταβληθεί για την ολοκληρωμένη πράξη υπαγωγής. Το αίτημα για την μεταφορά των στοιχείων υποβάλλεται χωρίς χρονικό περιορισμό (στα πλαίσια χρονικής ισχύος του Ν.4178/2013) και εφόσον απαιτηθεί η υποβολή της βεβαίωσης πράξης υπαγωγής για την έκδοση διοικητικής πράξης από αρμόδιες αρχές ή η έκδοση βεβαίωσης για δικαιοπραξία.

Με την έκδοση του Π.Δ/τος για την Ταυτότητα του Κτιρίου θα καθοριστεί κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την υποχρέωση συμπλήρωσης της ταυτότητας κτιρίου για ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 για τις οποίες τυχόν δεν θα απαιτηθεί η μεταφορά των στοιχείων των δηλώσεων.»

Σύμφωνα με τα παραπάνω, σε περίπτωση ολοκληρωμένης διαδικασίας με τον ν.4014/2011, ήταν αναγκαία η μεταφορά στον ν.4178/2013, σε περίπτωση απαίτησης υποβολής βεβαίωσης πράξης υπαγωγής για την έκδοση διοικητικής πράξης από αρμόδιες αρχές ή έκδοση βεβαίωσης για δικαιοπραξία.

Η παρ. 2 ζ του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που :

ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος ή τις διατάξεις του ν.4014/2011 και του ν.4178/2013»

Η παρ. 3 του άρθρου 83 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Η βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 82, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν.4014/2011 ή του ν.4178/2013 ή του παρόντος, περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου καθώς και για την ανάρτηση στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών κατά τις διατάξεις των ν.4014/2011, ν.4178/2013 και του παρόντος, για τις οποίες γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία. Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 99.»

Η παρ. 1 γ του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή του σχετικού παραβόλου και έχει αναρτηθεί το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών στο πληροφοριακό σύστημα, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 4014/2011 και 4178/2013.

...

ββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που είχαν υπαχθεί στο ν.4014/2011 και έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου. Στη περίπτωση αυτή οι δηλώσεις υπαγωγής μεταφέρονται αυτόματα στο πληροφοριακό σύστημα.

...

Οι ως άνω περιπτώσεις αα, ββ και γγ του παρόντος εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση.»

Η παρ. 6 του άρθρου 8 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 – 14.11.2017 απόφασης «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου» αναφέρει ότι:

«Μέχρι την ενεργοποίηση της ηλεκτρονικής διαδικασίας μεταφοράς των στοιχείων των δηλώσεων οι δικαιοπραξίες που πραγματοποιούνται σε ακίνητα που έχουν δηλωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4014/2011 πραγματοποιούνται με έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρούσα και συνοδεύονται από την πράξη υπαγωγής όπως αυτή εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4014/2011. Σε αυτή την περίπτωση, με ευθύνη του ιδιοκτήτη και του μηχανικού που συνέταξε την ανωτέρω βεβαίωση του ν.4495/2017,

η δήλωση του ν.4014/2011 μεταφέρεται υποχρεωτικά εντός 60 ημερών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της παρούσας, στις διατάξεις του ν.4495/2017.»

Με βάση την παραπάνω παράγραφο απαιτείται να γίνει μεταφορά. Δυστυχώς, με ότι είναι σε ισχύ μέχρι στιγμής δεν δύναται να πραγματοποιηθεί εάν αυτή εμπίπτει την Κατηγορία 5. Υπάρχει μια πρόταση στο Υπουργείο να υπάρξει σχετική μέριμνα.

2496. Σε οικόπεδο που βρίσκεται μέσα σε όρια οικισμού με μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 400τ.μ. και μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 400 τ.μ., υπάρχουν τα εξής κτίσματα τα οποία κατασκευάστηκαν όλα χωρίς οικοδομική άδεια, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

- 1) Διώροφη κατοικία 100 τ.μ. σε κάθε όροφο που κατασκευάστηκε το έτος 1950.
- 2) Ισόγεια αποθήκη εμβαδού ε1 τ.μ. που κατασκευάστηκε το έτος 1972
- 3) Ισόγεια αποθήκη εμβαδού ε2 τ.μ. που κατασκευάστηκε το έτος 2005

ΕΡΩΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗ. Επειδή υπάρχει κτήριο που κατασκευάστηκε πριν το 1955, μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, ώστε αν δεν παραβιάζονται τα ποσοστά κάλυψης, δόμησης και ύψους, όπως ορίζεται από την παράγραφο δ του άρθρου 96 του ν. 4495/2017, να υπαχθούν τα αυθαίρετα στην κατηγορία 4;

ΕΡΩΤΗΣΗ ΔΕΥΤΕΡΗ. Επειδή δεν πρέπει να παραβιάζεται το πολεοδομικό μέγεθος της δόμησης περισσότερο από $400 \times 40\% = 160$ τ.μ. πόση πρέπει να είναι η συνολική δόμηση στο οικόπεδο για να υπαχθούν τα αυθαίρετα στην κατηγορία 4.

α) Το εμβαδόν της δόμησης όλων των κτισμάτων στο οικόπεδο να μην υπερβαίνει τα $400 + 160 = 560$ τ.μ. δηλαδή $(100 \times 2 + \epsilon_1 + \epsilon_2)$ να είναι μικρότερο ή ίσο από 560 τ.μ. ;

β) Η οι δύο ισόγειες αποθήκες που είναι αυθαίρετες και πρέπει να υπαχθούν στον νόμο, να έχουν εμβαδόν $\epsilon_1 + \epsilon_2$ ίσο ή μικρότερο από 160 τ.μ ;

Αν αποδεδειγμένα το κτίριο προϋφίσταται του 1955, θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο οικοδομικής άδειας.

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 1 α του άρθρου 23 του ΝΟΚ, κτίριο που προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 θεωρείται νομίμως υφιστάμενο.

Η αποθήκη εμβαδού ε1 θα υπαχθεί στην Κατηγορία 1 (εφόσον χρησιμοποιείται ως παράρτημα της κατοικίας, διαφορετικά στην Κατηγορία 2, αφού έχει κατασκευαστεί το έτος 1972

Για να υπαχθεί η αποθήκη εμβαδού ε2 στην Κατηγορία 4 θα πρέπει σύμφωνα με το άρθρο 96:

1. $(\epsilon_1 + \epsilon_2) < 20\% \times 400 = 80$ τ.μ. (Δόμηση και Κάλυψη) – περίπτωση δα της Κατηγορίας 4 ή
2. $(\epsilon_1 + \epsilon_2) < 40\% \times 400 = 160$ τ.μ. και $(\epsilon_1 + \epsilon_2) < 250$ τ.μ. – περίπτωση δβ της Κατηγορίας 4

Επίσης, δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση (Κατηγορία 4) και δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου κατά περισσότερο από είκοσι (20) εκατοστά.

2497. Σε ισόγεια οριζόντια ιδιοκτησία επιφάνειας 80,48 τ.μ. και κατασκευής του 1981 πραγματοποιήθηκε αυθαίρετη τροποποίηση των όψεων, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, διαφορετική διαμερισμάτωση και υπέρβαση δόμησης 10,24 τ.μ. προς το κοινόχρηστο.

Η διαφορετική διαμερισμάτωση πραγματοποιήθηκε μεταγενέστερα του 83 όπου την οριζόντια Π1 την χώρισαν στη μέση με ένα τοίχο γυψοσανίδας δημιουργώντας δύο ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με διαφορετική χρήση η κάθε μία. Σύμφωνα με το άρθρο 99, παρ. η περ. ββ, βββ) διαμερισμάτωση ή αλλαγή διαρρύθμισης χώρου, που δεν επιφέρει αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση.; απαιτείται Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου, κάτι το οποίο δεν μου ζητείται από το σύστημα του ΤΕΕ; Αυτό που μπορεί να οφείλεται; Υπάρχει περίπτωση να έχω ερμηνεύσει λάθος τον νόμο;

Στην περίπτωση που δεν δημιουργείται αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση απαιτείται τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου. Στο φύλλο πρόσθετα στοιχεία της δήλωσης γίνεται επιλογή από εσάς για την τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου γιατί σύμφωνα με οδηγίες του ΤΕΕ το λογισμικό καταλαβαίνει μόνο τη διαμερισμάτωση. Εσείς πρέπει να ανεβάσετε σε κάθε περίπτωση το αντίστοιχο αρχείο.

Στην περίπτωση που η αύξηση είναι μεγαλύτερη του 10% και επειδή η διαμερισμάτωση πραγματοποιήθηκε μεταγενέστερα του 83, η μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να εκπονηθεί με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής και έλεγχο : (α) του προγενέστερου τμήματος με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την περίοδο αδειοδότησης ή κατασκευής του υπάρχοντος και (β) της αυθαίρετης τροποποίησης με βάση τον αντίστοιχο αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την πραγματοποίησή της (σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017).

Σε κάθε περίπτωση έχει εφαρμογή το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης για τις προϋποθέσεις μη απαίτησης της μελέτης στατικής επάρκειας.

2498. Χρειάζεται να μεταφέρω δήλωση αυθαίρετου από τον Ν.4178/13 στον Ν.4495/17. Προκειμένου να ενημερώσω τον ιδιοκτήτη σχετικά με τον χρόνο υποβολής της μελέτης στατικής επάρκειας, διαβάζω στο τέλος της παρ. 'η' του άρθρ..99 του Ν.4495/17. "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."

Παρακαλώ να διευκρινίσετε αν :

1. Η παράγραφος αυτή αφορά στις δηλώσεις του Ν.4178/13, οι οποίες μεταφέρονται στο Ν.4495/17 ή είναι τροποποίηση του Ν.4178/13 και αφορά στις δηλώσεις, οι οποίες παραμένουν στο Ν.4178/13;

2. Αν εν τέλει αφορά στις μεταφερθείσες δηλώσεις από το Ν.4178/13 στο Ν.4495/17,

2.α) τι θα υποβληθεί κατά την ολοκλήρωση υποβολής των συνοδευτικών αρχείων της δήλωσης, Τεχνική Έκθεση στατικής επάρκειας ή ΔΕΔΟΤΑ;

2.β) η μελέτη στατικής επάρκειας θα υποβληθεί με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα του κτιρίου, όπως ορίζεται στην παράγραφο αυτή;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 «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.». Είναι ξεκάθαρο ότι αφορά δηλώσεις που δεν μεταφέρονται.

Από την στιγμή που η δήλωση θα μεταφερθεί εμπίπτει και ισχύουν οι διατάξεις πλέον του ν.4495/2017, ότι δηλαδή ισχύει και για μια νέα δήλωση του ν.4495/2017, με τα χρονικά περιθώρια που αυτός ορίζει για την υποβολή των δικαιολογητικών.

2499. Παρακαλώ θα ήθελα την βοήθειά σας σχετικά με δήλωση που είχα εντάξει αρχικά στο 4014 και κατόπιν μετάβαση στο Ν4178. Το πρόβλημα υπάρχει σε αυθαίρετες κατασκευές λοιπών παραβάσεων (ημιυπάθριοι χώροι, ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι κ.α) που παραβιάζουν το προκήπιο. Κατά το Ν4178/13 και έπειτα από διευκρινήσεις, οι παραβάσεις αυτές ακολουθούσαν την κατηγορία του ακινήτου ή αντίστοιχα της Ο.Ι..(είχα θέσει την υπ' αριθμόν 173 ερώτηση, 212,...). Σήμερα ο Ν4495 και έπειτα από την εγκ.2 και τις τροποποιήσεις άρθρων με Ν4758, όλες οι παραβάσεις εντός προκηπίου πέραν των κατ. 1, 2, 3 εντάσσονται στην κατ. 5. α)Στο ακίνητο πρόκειται να εκδοθεί προσθήκη καθ' επέκταση άρα οι δηλώσεις πρέπει να διορθωθούν σύμφωνα με τον ισχύοντα νόμο. Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή εφόσον η κατ. 5 αυθαιρεσιών είναι ανενεργή; β)Τι γίνεται στην περίπτωση που πρέπει να γίνει δικαιοπραξία σε ακίνητο που οι αυθαιρεσίες του είναι κατ. 5 και έχουν ενταχθεί στο Ν4014; Ποια η τύχη αυτών των κτιρίων;

Αρχικά, η γνώμη μας είναι ότι ίσχυε για την κατηγοριοποίηση των λοιπών παραβάσεων για τον ν.4178/2013, ισχύει και για τον ν.4495/2017. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2404)

α) Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση μεταφοράς της δήλωσης του ν.4178/2013 για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Αυτό θα ήταν παράλογο εάν το απαιτούσε ο νόμος.

β) Δείτε την Ε/Α 2495.

2500. Έχω βάλει στο Ν.4495/2017 ένα αυθαίρετο ισόγειο διαμέρισμα. Ο ιδιοκτήτης μου είπε ότι είναι προ 1982 και βιαζόταν να πληρώσει το πρόστιμο πριν πάρει το χαρτί της ΔΕΗ για την πρώτη ηλεκτροδότηση. Αφού όμως πήρε το χαρτί και μου το έφερε διαπίστωσα ότι είναι προ 75. Η δήλωση είναι σε υπαγωγή. Παρότι άλλαξα την κατηγορία από 2 σε 1, στα δικαιολογητικά μου ζητάει τα δικαιολογητικά της κατηγορίας 2. Πως μπορεί να διορθωθεί αυτό; Δεν επιθυμούμε επιστροφή χρημάτων για τη διαφορά του προστίμου λόγω αλλαγής κατηγορίας.

Για την Κατηγορία 1 και την Κατηγορία 2 υποβάλλονται τα ίδια δικαιολογητικά.

Για την επιστροφή χρημάτων έχει εφαρμογή η ΥΑ Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/13096/1035 (ΦΕΚ Β' 916/2018) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η διαδικασία αφορά αρχικά δηλώσεις του ν.4178/13. Για αυτές του ν.4495/17 θα υπάρξει σύντομα αντίστοιχη ανακοίνωση του ΤΕΕ.

2501. Σε Οικοδομή με υπόγειο, 2 ισόγεια καταστήματα και 2 διαμερίσματα Α ορόφου υπάρχουν αυθαιρεσίες διαμερισμάτων και στο ισόγειο και στον Α όροφο, όπως και αυθαιρεσίες Κατηγορίας 3 (αλλαγή διαστάσεων κουφωμάτων κλπ) και στο ισόγειο και στον Α όροφο. Στο υπόγειο υπάρχει αυθαιρεσία Κατηγορίας 3 (αλλαγή διαστάσεων κουφωμάτων κλπ. Επίσης στον περιβάλλον χώρο υπάρχουν αυθαιρεσίες ερώτησή μου αφορά ως προς την υπαγωγή. Η οικοδομή είναι οικογενειακή αλλά έχουν γίνει συμβόλαιο οριζόντιας ιδιοκτησίας για υπόγειο-ισόγειο και Α όροφο. Τα αδέρφια (3) και οι γονείς (1) είναι σύμφωνοι για να δηλωθούν οι αυθαιρεσίες, δεδομένου όμως ότι για κάθε ακίνητο υπάρχει συμβόλαιο ξεχωριστό και για να αποφύγω την διαδικασία ξεχωριστών δηλώσεων μπορώ να κάνω μία δήλωση για όλη την οικοδομή (με τα ανάλογα ποσοστά των συνιδιοκτητών), έτσι ώστε να συμπεριλάβω και τις αυθαιρεσίες του περιβάλλον χώρου ή θα πρέπει για κάθε οριζόντια ξεχωριστά (δηλ 3 δηλώσεις) και μία για τον περιβάλλον χώρο;

Σύμφωνα με την παρ. α του άρθρου 99 του ν.4495/2017 αίτηση δύναται να γίνεται για το σύνολο των αυθαιρέτων στο όλο οικόπεδο (δηλαδή μια κοινή δήλωση για όλα). Αρκεί η δήλωση να μην αφορά Κατηγορία 1 διότι η υπαγωγή τότε υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Στην περίπτωση αυτή της κοινής δήλωσης τα ποσοστά δύναται να υπολογιστούν για το σύνολο του ακινήτου (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα). Δηλαδή αγνοώντας την ύπαρξη σύστασης σαν να ήταν μία ενιαία ιδιοκτησία.

2502. Στο άρθρο 83 του Ν.4759/20 που αντικαθιστά το Αρ. 106 του 4495 στις παρ. ββ)ii και iii (στατική εξάρτηση κατασκευών) μιλάει για άμεση κατεδάφιση του τμήματος που δεν πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις; Γιατί το αρ. 106 όπως ίσχυε με την αντικατάστασή του από τον Ν.4546 ήταν σαφέστερο, μιλούσε για μελλοντική καθαίρεση ανάλογα προφανώς με την ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ακινήτου. Και αν το ακίνητο ανήκει στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 με οριστική εξαίρεση, πιο το νόημα;

Σωστά. Οι περιπτώσεις ββ-i και ββ-ii αφορούν άμεση κατεδάφιση του τμήματος.

Προφανώς στην περίπτωση Κατηγορίας 4 ισχύει η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Αυτό που μπορούμε να σκεφτούμε για το νόημα είναι καθαρά το οικονομικό σκέλος.

2503. Έχω περίπτωση κτηρίου με περαιωμένη υπαγωγή στον Ν.4178/2013 και έχω ανεβάσει όλα τα δικαιολογητικά. Στο ΔΕΔΟΤΑ είχε βγει Κατηγορία Δομικής Κατάταξης: Υψηλή. Σύμφωνα λοιπόν με το Άρθρο 1 του ΦΕΚ 1643Β /2018 θα πρέπει κατά την συμπλήρωση της Ταυτότητας Κτηρίου να υποβάλω και Μελέτη Στατικής Επάρκειας. Ωστόσο στο Άρθρο 2 αναφέρει ορισμένες εξαιρέσεις χωρίς να διευκρινίζεται αν οι εξαιρέσεις αυτές αφορούν μόνο σε όσα αυθαίρετα υπάγονται στον Ν.4495 ή περιλαμβάνει και αυτά του Ν.4178 όπως το δικό μου.

Η δική μου γνώμη είναι ότι οι εξαιρέσεις αφορούν και τα ακίνητα του Ν.4178, καθώς στο Άρθρο 1 αναφέρονται όλες οι περιπτώσεις που απαιτείται ΜΣΕ (και για τον 4178 και για τον 4495) ενώ στο Άρθρο 2 αναφέρονται γενικά οι εξαιρέσεις (επομένως θεωρώ ότι θα είναι και για τον 4178 και για τον 4495). Ποια είναι η γνώμη σας; Μπορώ να χρησιμοποιήσω τις εξαιρέσεις;

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας (Ε/Α 2362), 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 περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Επομένως, συμφωνούμε με το σκεπτικό σας.

2504. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, εκδόθηκε οικοδομική άδεια για τριώροφη με υπόγειο όμως ο φάκελος μελετών έχει καταστραφεί. Καλούμαι για «βεβαίωση μεταβίβασης» της οριζόντιας ιδιοκτησίας του υπογείου. Ως αυθαίρετες κατασκευές εντοπίζονται κυρίως η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατάστημα, η κατασκευή νέας πρόσβασης από την οδό και πιθανότατα η επέκταση του υπογείου κάτω από τον ακάλυπτο χώρο.

Ποια από τις παρακάτω υποθέσεις είναι η ορθή διαδικασία για να καταστεί δυνατός ο έλεγχος της νομιμότητας;

1. Ανασύσταση του φακέλου με αποτύπωση του συνόλου του κτηρίου σύμφωνα με παρ στ,γγ αρθ.98 Ν4495/17;

Θα πρέπει να ληφθεί σημαντικά υπόψη πως στις οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν υπάρχει καμία πιθανότητα πρόσβασης αφού αντιμετωπίζω επιθετικές συμπεριφορές από τους συνιδιοκτήτες της οικοδομής, με αποτέλεσμα να είναι αδύνατη η αποτύπωση των οριζόντιων ιδιοκτησιών όπως προβλέπεται.

2. Μερική ανασύσταση του φακέλου με αποτύπωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας που πρόκειται να μεταβιβαστεί σύμφωνα πάλι με την παρ στ,γγ αρθ.98;

Βασικό μόνος δηλαδή, στην Εγκ2 όπου αναφέρεται “Η αίτηση για την ανασύσταση του φακέλου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ιδιοκτήτη, χωρίς την απαίτηση συναίνεσης του συνόλου των συνιδιοκτητών”; Αναρωτιέμαι όμως πως θα πραγματοποιηθεί η σύνταξη του Διαγράμματος Κάλυψης εφόσον δεν υπάρχουν στοιχεία για τις υπερκείμενες ιδιοκτησίες.

ή 3. Υπαγωγή της οριζόντιας ιδιοκτησίας στις διατάξεις της παρ.2 αρθ 96 (κατηγορία 2) ως εξ’ ολοκλήρου αυθαίρετης κατασκευής;

Αν ναι, προκύπτουν τα εξής ερωτήματα:

Δηλώνεται “Χωρίς οικοδομική άδεια” ή “με άδεια”; (παρ.1, παράτημα Α, Ν4495/17)

Αν δηλωθεί “με άδεια” -αφού έχει εκδοθεί η άδεια- πως υπολογίζονται τα ποσοστά υπέρβασης Κάλυψης / Δόμησης / Πλάγιες αποστάσεις κλπ;

Δείτε τις Ε/Α 1734, 1807, 1857 και 2062.

Λόγω υπαγωγής την Κατηγορία 2, ίσως η καλύτερη λύση θα ήταν να προχωρήσετε με την θεώρηση μη ύπαρξης οικοδομικής άδειας (δηλαδή να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας), αφού σε αυτή την περίπτωση θα υποβληθεί μόνο κάτοψη. Προφανώς θα συνταχθεί και τοπογραφικό για το συμβόλαιο μεταβίβασης.

2505. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή, ωστόσο ο ιδιοκτήτης του ισόγειου έχει προβεί στην αυθαίρετη οριζόντια επέκταση της κατοικίας του προς τον υποχρεωτικό ακάλυπτο. Σύμφωνα με το συμβόλαιο επί του ακάλυπτου υπάρχουν τρεις συνιδιοκτήτες με ποσοστό συνιδιοκτησίας 33%. Το πρόστιμο επιβάλλεται κ στους 3 συνιδιοκτήτες ή μόνο στον ιδιοκτήτη που έχει προβεί στην επέκταση της οικίας του.

Εάν, εννοείται το πρόστιμο από έκθεση αυτοψίας της ΥΔΟΜ αυτό επιβάλλεται στον φερόμενο ιδιοκτήτη, που προφανώς θα είναι ο ιδιοκτήτης του ισόγειου που η ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί στον ακάλυπτο.

Εάν, εννοείται το πρόστιμο λόγω τακτοποίησης, θα πρέπει για να μπορέσει να υποβληθεί δήλωση στον ν.4495/2017 να ισχύει ότι η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής, οπότε σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των άλλων δύο συνιδιοκτητών . Σε αυτή την περίπτωση πρέπει ο ιδιοκτήτης του ισόγειου να καταβάλει το πρόστιμο.

Διαφορετικά, εάν δεν υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής απαιτείται η συναίνεση άνω του 50 % των συνιδιοκτητών. Ο νόμος δεν αναφέρει σε τέτοιες περιπτώσεις (κατασκευές ναι μεν σε κοινόχρηστο τμήμα αλλά που στην πράξη αποτελούν επέκταση οριζοντίου ιδιοκτησίας) ποιος πρέπει να καταβάλει το πρόστιμο. Η γνώμη μας είναι ότι και σε αυτή την περίπτωση ο ιδιοκτήτης του διαμερίσματος του ισόγειου θα πρέπει το καταβάλει.

2506. Σε κατάσταση που κατασκευάστηκε σε πολυκατοικία με οικ. άδεια του 1986, το προβλεπόμενο πατάρι κατασκευάστηκε, εξ αρχής, σε στάθμη υψηλότερη της προβλεπόμενης κατά 0,4μ, εντός του όγκου του καταστήματος χωρίς μεταβολή του συνολικού ύψους της οριζόντιας ιδιοκτησίας του καταστήματος. Επί πλέον η προβλεπόμενη σκάλα πρόσβασης στο πατάρι κατασκευάστηκε σε άλλη θέση και με διαφορετική μορφή, πάντα εντός του όγκου του καταστήματος.

Οι αυθαιρεσίες αυτές εντάσσονται στον Ν4495/17 σαν λοιπές παραβάσεις, με σύνταξη προϋπολογισμού, ή επειδή εντοπίζονται εντός του όγκου του καταστήματος, ο οποίος δεν μεταβλήθηκε, δεν αποτελούν παράβαση σαν εσωτερικές διαρρυθμίσεις;

Μπορείτε είτε να κάνετε υπαγωγή και να υπολογίσετε το πρόστιμο με αναλυτικό είτε να γίνει ενημέρωση της άδειας και να υποβληθούν οι τροποποιούμενες μελέτες (εφόσον οι αλλαγές είναι σύμφωνες με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας).

2507. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, στεγάζεται βιοτεχνική μονάδα εμπορίας ξυλείας. Στον ακάλυπτο χώρο του ακινήτου υπάρχει ξύλινο σπίτι προς πώληση. Μας ενημέρωσαν ότι υπάρχει τιμολόγιο αγοράς του «εμπορεύματος» από την επιχείρηση προ 15ετίας και παράλληλα είναι περασμένο όλα αυτά τα χρόνια στον κατάλογο αποθεμάτων (δηλαδή στα αγαθά προς πώληση) της επιχείρησης. Επισημαίνω ότι δεν είναι, εννοείται, συνδεδεμένο με ρεύμα, νερό κτλ και επίσης δεν είναι εσωτερικά διαμορφωμένο...είναι όντως δλδ παρατημένο εδώ και 15 χρόνια, δεδομένου ότι δεν έχει πωληθεί. Υπάρχει πρόβλεψη για τέτοιες περιπτώσεις; Είναι δυνατόν, με όλα αυτά που σας περιέγραψα, να το προβλέψουμε για την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης;

Φαντάζομαι ότι κάτι αντίστοιχο θα συμβαίνει και στις εταιρείες πώληση προκάτ κατοικιών, που έχουν στημένα στον εκθεσιακό τους χώρο μέχρι και δέκα κατοικίες προς δειγματισμό και πώληση.

Σύμφωνα με την παρ. 17 του άρθρου 2 του ΓΟΚ85:

«Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για:

α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος,

β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο,

γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και

δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.»

Η περίπτωση σας, κατά την γνώμη μας, δεν μεταπίπτει στον παραπάνω ορισμό, δηλαδή δεν έχει μετατραπεί σε εγκατάσταση με μόνιμη εξάρτηση από το περιβάλλον στο οποίο εγκαθίσταται και συνδέεται σταθερά με αυτό (π.χ. σταθερή σύνδεση με το έδαφος, κατασκευή βόθρου, σύνδεση με δίκτυα) ή εξυπηρετεί παραμονή ανθρώπων ή ζώων, εκτέλεση εργασίας ή άσκηση επαγγέλματος, αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, μηχανημάτων κ.λπ.

Επομένως, αφού δεν έχει λειτουργική οντότητα κτιρίου και αφού πρόκειται για μονάδα βιοτεχνική με τιμολόγιο για την συγκεκριμένη κατασκευή θεωρούμε ότι δεν απαιτείται να δηλωθεί μιας και είναι αντικείμενο προς πώληση που μπορεί να μεταφέρεται σε οποιαδήποτε θέση προς προβολή.

2508. Θέλω να εκδώσω βεβαίωση για την μεταβίβαση διαμερίσματος στον Α όροφο πολυκατοικίας το οποίο αποτελεί ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία. Στο διαμέρισμα δεν υπάρχουν υπερβάσεις εκτός του ότι η στάθμη της οροφής του από τα +6,00μ που φαίνεται στην ΟΑ είναι στα +7,00μ λόγω ανύψωσης της στάθμης του υπογείου της οικοδομής κατά +1,00μ. Η στάθμη της οροφής του διαμερίσματος όπως είναι σήμερα (+7,00μ) βρίσκεται εντός του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής. Μπορώ να εκδώσω την βεβαίωση θεωρώντας ότι ο έλεγχος γίνεται μόνο στην οριζόντια ιδιοκτησία, η πρέπει να γίνει τακτοποίηση. Αν πρέπει να γίνει τακτοποίηση με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 πως θα υπολογίσω τα μεγέθη για του αναλυτικού προϋπολογισμού αφού οι εργασίες από τις οποίες προκύπτει η υπέρβαση έγιναν σε άλλη οριζόντια ιδιοκτησία (στο υπόγειο υπάρχουν και διαμερίσματα). Αν έχει γίνει τακτοποίηση της υπέρβασης του ύψους του υπογείου από τους ιδιοκτήτες του μπορώ να θεωρήσω ότι δεν χρειάζεται να προβώ κι εγώ σε τακτοποίηση για την ίδια υπέρβαση, αναφέροντας τον Α/Α της τακτοποίησης.

Από την στιγμή που το διαμέρισμα – οριζόντια ιδιοκτησία βρίσκεται σε διαφορετική στάθμη από την εγκεκριμένη θα πρέπει πρώτα να γίνει τακτοποίηση και μετά να δοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση.

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

Γνώμη μας είναι ότι η υπέρβαση ύψους πρέπει να αντιμετωπίζεται ως «κοινόκτητη αυθαιρεσία». Η πραγματικότητα λέει ότι και στους 3 νόμους ο κάθε μηχανικός το αντιμετωπίζει με διαφορετικό τρόπο. Η καλύτερη λύση θα ήταν να αντιμετωπιστεί συνολικά με μια κοινή δήλωση εάν υπάρχει και η σχετική συναίνεση.

Από την στιγμή που δεν είναι εφικτή η κοινή δήλωση και από την στιγμή που η οροφή του διαμερίσματός σας είναι σε στάθμη που δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Για το τι θα συμπεριληφθεί στον αναλυτικό προϋπολογισμό είναι ένα ερώτημα που ούτε ο νόμος αλλά ούτε και κάποια εγκύκλιος δίνει απάντηση. Μια λογική προσέγγιση θα ήταν να θεωρήσετε ότι το ύψος του διαμερίσματός σας έχει μεγαλώσει κατά 1 μέτρο και να υπολογίσετε το κόστος κατασκευής των τοιχοποιιών όλης της κάτοψης του διαμερίσματος για υπερύψωσή τους κατά 1 μέτρο.