

2509. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου (αλλά εντός ζώνης) επιφάνειας 4500τμ, εκδίδεται το 1985 οικ. άδεια (ΟΑ) για κτίριο κατοικίας (τύπου μεζονέτας) με υπόγειο, επιφάνειας συνολικά 190τμ. Αργότερα ο ιδιοκτήτης προχωρά σε συμβολαιογραφική κατάτμηση και πώληση 500τμ γηπέδου σε όμορο ιδιοκτήτη, με το γήπεδο πλέον 4 στρέμματα, να εξακολουθεί να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και δόμηση <200τμ. Στο κτίριο διαπιστώνονται σήμερα διάφορες αυθαιρεσίες και τύπου ΥΚ/ΥΔ.

Αν ληφθεί υπόψη το παράρτημα Α του Ν4495/17, θα πρέπει οι αυθαίρετες κατασκευές επί του γηπέδου να θεωρηθούν Χωρίς Οικοδομική Άδεια, λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης. Αυτό αυτομάτως τις θέτει σε κατηγορία 5 και αδυναμία ένταξης στον 4495.

Από την άλλη στο γήπεδο υπάρχει οικοδομική άδεια και το μέγεθος των παραβάσεων θα επέτρεπε την ένταξή τους στην Κατηγορία 4, αν δεν υπήρχε το θέμα της μεταγενέστερης κατάτμησης. Ποια η άποψή σας αναφορικά με το ποια κατηγορία αυθαιρέτων θα πρέπει να επιλεγεί;

Υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, ΔΕΝ μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου. Στο παράρτημα Α αναφέρει ξεκάθαρα ότι όταν το γήπεδο είναι μικρότερο λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης, με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια, επιλέγεται το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, το οποίο αυτομάτως οδηγεί στην Κατηγορία 5 (δεν μπορεί να επιλεγεί Κατηγορία 4 στο σύστημα όταν επιλέγεται το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας).

Σίγουρα για την περίπτωση σας η παραπάνω διάταξη είναι άδικη αλλά το ίδιο ισχύει και για άλλες περιπτώσεις.

2510. Κτίσμα (Α) με χρήση κατοικίας προ του 55 διαστάσεων 10*12, κόπηκε το 1997 και έμεινε περίγραμμα 10*10. Μάλιστα εντός αυτού του περιγράμματος 10*10 δημιουργήθηκε και Η/Υ χώρος. Θεωρείται αυθαιρεσία; ΑΝ ναι πώς θα δηλωθεί στο σύστημα; Η παλαιότητα είναι προ του 1975 αλλά δεν μπορεί να συνδυαστεί με κατηγορία 4. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας; (τα κατακόρυφα φορτία μειώθηκαν αλλά προφανώς μεταβλήθηκε ο στατικός φορέας)

Στο ίδιο οικοπέδο υπάρχει κτίσμα (Β) που βρίσκεται εκτός της Ρ.Γ. για αρκετά μέτρα. Προφανώς δεν μπορεί να τακτοποιηθεί. Μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα που βρίσκεται εντός του οικοπέδου και φυσικά να φανεί ότι το υπόλοιπο είναι εκτός; Αν ναι ποια τετραγωνικά θα δηλωθούν; Όλα ή αυτά που βρίσκονται εντός οικοπέδου; Μπορεί να γίνει συμβόλαιο μεταβίβασης; Μπορεί να εκδοθεί ΕΕΔΜΚ για το (Α) με το πρόβλημα που δημιουργεί το κτήριο (Β) και αν ναι με ποιον τρόπο; Είναι υποχρεωτικό να είναι όλα τα κτήρια τακτοποιημένα στο οικοπέδο για ΕΕΔΜΚ σε ένα από αυτά που είτε είναι νόμιμο είτε έχει τακτοποιηθεί; (Οικοπέδο ενός ιδιοκτήτη χωρίς κάθετες ή οριζόντιες).

Παρατήρηση: Το κτήριο (Β) κατασκευάστηκε μετά το ρυμοτομικό σχέδιο, δεν τίθεται δηλαδή θέμα εκ των υστέρων ρυμοτόμησης.

Το ερώτημα είναι εάν από τις επεμβάσεις που έγιναν μπορεί πλέον να θεωρηθεί το κτίσμα ως προϋφιστάμενο του 1955 ή λόγω εκτεταμένων εργασιών έχει «χάσει» το δικαίωμα αυτό. Αναλόγως της απάντησης στο παραπάνω ερώτημα θα προκύψει και ο τρόπος δήλωσης στο ν.4495/2017.

Από το ερώτημά σας θεωρούμε ότι έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες και επομένως το κτίριο έχει απωλέσει τον χαρακτηρισμό ως προ του 55. Για αυτό και θα πρέπει να θεωρηθεί όλο αυθαίρετο και χωρίς οικοδομική άδεια. Δείτε και Ε/Α 771 και 1779.

Επειδή οι εργασίες έγιναν το 1997, αυτό οδηγεί στην Κατηγορία 5, που με βάση το ότι ισχύει σήμερα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή πλην των περιπτώσεων που αναφέρει το άρθρο 237 του ν.4782/2021.

Σχετικά με το κτίσμα (Β), η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί στον ν.4495/2017 μόνο το τμήμα εντός του οικοπέδου, αφήνοντας εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2 α του άρθρου 89, το οποίο τμήμα πρέπει να αποτυπωθεί και να αναγραφεί στην τεχνική έκθεση ο λόγος μη υπαγωγής του. Δείτε και την Ε/Α 695 σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση. Θα δηλωθούν μόνο τα τετραγωνικά που ρυθμίζονται, δηλαδή αυτά που είναι εντός του οικοπέδου.

Βέβαια η καλύτερη λύση είναι η κατεδάφιση του τμήματος που βρίσκεται εκτός οικοπέδου, εφόσον δεν δημιουργείται πρόβλημα με την δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του τμήματος εντός του οικοπέδου ή διαφορετικά ολόκληρου του κτιρίου. Στην περίπτωση της κατεδάφισης, μπορεί να γίνει υπαγωγή και για το τμήμα εκτός οικοπέδου, σύμφωνα με το άρθρο 106 του ν.4495/2017 και να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για κατεδάφιση.

Για να μπορέσει να μεταβιβαστεί το ακίνητο θα πρέπει να κατεδαφιστεί το τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2α του άρθρου 89 ή όλο το κτίριο (Β) εφόσον δημιουργείται πρόβλημα με την δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του τμήματος εντός του οικοπέδου. Διαφορετικά δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού.

ΕΕΔΜΚ μπορεί να εκδοθεί μόνο για το κτίριο (Α) εφόσον όλες οι αυθαίρετες κατασκευές εντός του οικοπέδου, το οποίο αποτελεί ενιαία ιδιοκτησία, έχουν τακτοποιηθεί.

2511. Σε περίπτωση αναγκαστικής μεταβίβασης ακινήτου ή τμήματος ή σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών σε οικοδομή, δυνάμει και σε εκτέλεση δικαστικής απόφασης ή άλλου εκτελεστού τίτλου, είναι υποχρεωτική η έκδοση βεβαίωσης μηχανικού για μη ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο;

Η παρ. 1 του άρθρου 83 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού. Η ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί του ακινήτου.»

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

«Με την παρ.1 καθίσταται υποχρεωτική, μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού.

Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι της δικαιοπραξίες εν ζωή που συνάπτονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και αφορούν ενοχικού χαρακτήρα σύμβαση σε ακίνητο (μίσθωση, χρησιδάνειο, προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου με παράδοση της νομής) δεν απαιτείται για τη σύναψη της δικαιοπραξίας, η προσάρτηση βεβαίωσης μηχανικού.

Η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού κατ' εφαρμογή του άρθρου 83, αφορά και της ανώμαλες δικαιοπραξίες που έχουν επικυρωθεί με δικαστική απόφαση, όπου κατά την μεταγραφή της σχετικής αποφάσεως πρέπει να προσκομίζεται και η σχετική δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού.»

Άρα, η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ναι.

2512. Πως γίνεται ο υπολογισμός της κατηγορίας 4;

Με βάση όσα αναφέρονται στο άρθρο 96 και στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για το παραπάνω άρθρο.

Δείτε ενδεικτικά την Ε/Α 2496.

2513. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης και κάλυψης;

Το ερώτημά σας είναι λίγο γενικό. Παρακαλούμε να επαναλάβετε την ερώτηση και να είναι πιο σαφής. Εννοείται πως γίνει ο υπολογισμός για μια νέα άδεια σύμφωνα με τον ΝΟΚ ή για την διαδικασία τακτοποίησης;

2514. Σε κτίσμα μετράω και βρίσκω το εμβαδόν μεγαλύτερο αλλά εντός ανοχών 2% που δίνει η βεβαίωση πρέπει να το γράψω στην τεχνική έκθεση (για να είναι σωστά γραμμένο και στην ΔΕΗ στο δήμο κλπ); γράφω το σημερινό εμβαδόν κ η διαφορά που προκύπτει από την άδεια γράφω ότι προκύπτει λόγω ανοχών ή δεν το αναφέρω καθόλου;

Η παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο:

α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,

β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/ δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,

γ) κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έγιναν βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατόπιν προέγκρισης, εάν συντρέχει σφάλμα στην επιλογή κατηγορίας οικοδομικής άδειας. Σε μια τέτοια περίπτωση η κατηγορία μπορεί να διορθωθεί από την οικεία Υ.ΔΟΜ. κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος μέσω του συστήματος e-Άδειες.»

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

«Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.»

Κατά την γνώμη μας, θα αναφέρετε το εμβαδόν βάσει οικοδομικής άδειας αγνοώντας τελείως την διαφορά που βρίσκεται εντός ανοχών. Διαφορετικά, κάθε φορά που θα έκανε αυτοψία κάποιος συνάδελφος θα έπρεπε να αλλάζει το εμβαδόν.

2515. Σχετικά με το άρθρο 88 και το άρθρο 96, επειδή υπάρχουν αρκετές αναντιστοιχίες μεταξύ του νόμου και της εγκυκλίου 2 καθώς και δυσκολία στην ερμηνεία τους, τουλάχιστον για εμένα, θα ήθελα κάποιες διευκρινίσεις.

1. Στο σώμα του νόμου αναφέρεται ότι οι Η/Υ χώροι για τους οποίους ΕΧΕΙ ΠΕΡΑΤΩΘΕΙ η διαδικασία με τον 3843/2010 που δεν υπερβαίνουν το ποσοστό 40-40-20 συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαιρεσιών, παίρνουν οριστικά εξαίρεση από κατεδάφιση, και όσοι υπερβαίνουν αυτό το ποσοστό τότε με πληρωμή παραβόλου 100€ και υπαγωγή στον 4495 παίρνουν και αυτοί οριστική εξαίρεση. Η εγκύκλιος 2 όμως αναφέρει ότι το παράβολο των 100€ το πληρώνουν οι Η/Υ που δεν υπερβαίνουν το 40-40-20. Τι ισχύει τελικά; Μπορεί ένας Η/Υ που υπερβαίνει το 40-40-20 να υπαχθεί με το παράβολο των 100€ και να πάρει οριστική εξαίρεση; Απ' ότι καταλαβαίνω, σύμφωνα και με την 2468 Ε/Α σας η οποία παραπέμπει στην Ε/Α 1923, ακόμα και με υπέρβαση των παραπάνω ποσοστών υπάρχει δυνατότητα υπαγωγής. Παρατήρηση: Λογικά εκ παραδρομής στην Ε/Α 2468 στο 1) αναφέρετε άρθρο 99 ενώ είναι άρθρο 88.

2. Με τι συγκρίνω αυτά τα ποσοστά; Ας μην ξεχνάμε ότι με τον 3843 ρυθμίσαμε και πυλωτές που δεν είχαν ποσοστά και δεν υπήρχαν Ο.Ι. σε κάποια σύσταση. Δεν ήταν λίγες οι φορές που είτε μια οικοδομή είχε σύσταση Ο.Ι. αλλά δεν προβλεπόταν κάτι για μελλοντικά διαμερίσματα στην πυλωτή είτε υπήρχαν οικοδομές ενός ιδιοκτήτη χωρίς σύσταση που είχαν κλείσει την πυλωτή. Επειδή ο νόμος στο συγκεκριμένο άρθρο δεν αναφέρει κάτι για αναλογία του διαμερίσματος για τον έλεγχο του ποσοστού υπέρβασης των ποσοστών, ούτε αναφέρεται αποκλειστικά σε Η/Υ, μπορείτε σας παρακαλώ να ερμηνεύσετε με ποιον τρόπο ελέγχεται αυτό το ποσοστό, είτε αφορά πυλωτή είτε αφορά Η/Υ σε διαμέρισμα Ο.Ι;

Στον νόμο αναφέρεται γενικά περί υπέρβασης του 40-40-20 σύμφωνα με την άδεια.

3. Στο άρθρο 96 και συγκεκριμένα στην εγκύκλιο 2, αναφέρεται: «Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαιρετων 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.»

Καταλαβαίνω ότι όταν ΕΧΕΙ ΠΕΡΑΙΩΘΕΙ η διαδικασία με τον 3843 τότε αυτοί οι χώροι δεν μετράνε καθόλου στον υπολογισμό για το ποσοστό, άρα θα είναι πάντα κατηγορία 4. Σωστά ερμηνεύω τον νόμο; (Φυσικά υπάρχει

περίπτωση στην Ο.Ι. να υπάρχουν άλλες αυθαιρεσίες που είναι κατηγορία 5). Επίσης εδώ αναφέρεται ΜΟΝΟ σε Η/Υ. Άρα οι πυλωτές που ρυθμίστηκαν με τον 3843 συνυπολογίζονται για τον υπολογισμό του ποσοστού;

4. Στο άρθρο 96 στο σώμα του νόμου αναφέρεται το εξής: «Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση, ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013»

Εδώ παρατηρώ ότι δεν αναφέρεται πουθενά ΠΕΡΑΙΩΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ, οπότε κάνει ο νόμος κάποιον διαχωρισμό για τους Η/Υ που περαιώθηκε η διαδικασία και για αυτούς που δεν περαιώθηκε;

Επίσης, επειδή υπάρχει διχογνωμία μεταξύ των συναδέλφων για το τι σημαίνει αυτό το 80% μπορείτε να το εξηγήσετε με ένα παράδειγμα για Ο.Ι. ΚΑΙ με άλλες αυθαιρεσίες πλην ρυθμισμένου Η/Υ;

Κάποιοι συνάδελφοι θεωρούν ότι αφαιρούμε από τον Η/Υ το 80% που αναλογεί στην δόμηση της Ο.Ι σύμφωνα με τα τετραγωνικά οικοπέδου που της αναλογούν επί τον συντελεστή δόμησης. Και έτσι τα υπόλοιπα τετραγωνικά του Η/Υ συνυπολογίζονται, μαζί με τυχόν άλλες αυθαιρεσίες, για έλεγχο του 40-40-20.

Άλλοι συνάδελφοι θεωρούν ότι το 40% για δόμηση και κάλυψη απλά γίνεται 80% για αυτούς τους Η/Υ, χωρίς να είναι ξεκάθαρο πως αθροίζονται τυχόν άλλες αυθαιρεσίες.

Μπορείτε σας παρακαλώ να το εξηγήσετε;

5. Τέλος, σε πολυκατοικία με πολλούς ρυθμισμένους Η/Υ χώρους, με περαιωμένη διαδικασία, η οποία οικοδομή θα ενταχθεί στον 4495 για άλλες αυθαιρεσίες (ύψος, μετακίνηση, όψεις), πόσα παράβολα των 100€ πρέπει να πληρωθούν; Από ένα για κάθε ρύθμιση που είχε γίνει; Ένα για όλα; Ή αν δεν υπάρχει υπέρβαση του 40-40-20 κανένα;

Έχουμε πελάτες που έχουν κάνει ρύθμιση με τον 3843 και δεν ξέρουμε με ποιον τρόπο και αν μπορούν να πάρουν οριστική εξαίρεση.

1. Η γνώμη μας ακόμη και σήμερα είναι αυτή που έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1923 η οποία και έρχεται σε αντίθεση με τα όσα αναφέρει η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 (Εκ παραδρομής αναγράφηκε άρθρο 99 αντί για 88 στην Ε/Α 2468).

Άρα, εάν έχουμε αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία διατήρησης σύμφωνα με τον .ν.3843/10 και ισχύει ότι:

- 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%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και
- δεν βρίσκονται εντός προκηπίου,

εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση χωρίς καμία περαιτέρω ενέργεια.

Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρων ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ. Στο Φ.Κ. επιλέγεται στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» το «Περαιωμ. Ν.3775/09 & Ν.3843/10 (αρθ. 88 παρ. 1β, ββ)» και η αντίστοιχη κατηγορία αυθαιρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 96 χωρίς να γίνει εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων (Δείτε και Ε/Α 1780). Διαφορετικά, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στον ν.3843/2010.

Ο έλεγχος της Κατηγορίας 4, σύμφωνα με τον ν.4495/2017, γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ΚΑΙ όχι με τα εγκεκριμένα μεγέθη της άδειας όπως αναφέρει η περίπτωση β της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017. Άρα, επανελέγχουμε σύμφωνα με το άρθρο 96 εάν μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 4 (οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση).

2. Η σύγκριση γίνεται με ότι θα συγκρίναμε και για μια δήλωση του ν.4495/2017 για να βρούμε τα ποσοστά υπέρβασης. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει σύσταση ή οι αυθαίρετες κατασκευές είναι σε κοινόχρηστους χώρους (όπως π.χ. το κλείσιμο της Πιλοτής και η μετατροπή της σε κατοικία) η σύγκριση γίνεται με τα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου.

Σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών δόμησης και κάλυψης της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας

3. Τακτοποιημένοι ημιυπαίθριοι χώροι με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, δεν συνυπολογίζονται για τον έλεγχο των ποσοστών της Κατηγορίας 4. Το αν θα είναι Κατηγορία 4 ή 5 εξαρτάται και από τις άλλες αυθαιρεσίες που υπάρχουν στο εξεταζόμενο ακίνητο. Εάν π.χ. υπάρχουν αυθαιρεσίες που εμπίπτουν στην Κατηγορία 5 τότε και οι τακτοποιημένοι Η/Χ θα ανήκουν στην Κατηγορία 5 προφανώς.

Η Πιλοτή κατά την γνώμη μας, που έχουν μετατραπεί σε κλειστό χώρο, θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

4. Ο νόμος 4495/2017 για την Κατηγορία 4 αναφέρει ότι:

«Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση, ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013»

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

*«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, **καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαίθριων 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.**»*

Άρα, για τους Η/Χ που ρυθμίζονται με τον ν.4495/2017 (δεν έχουν υπαχθεί δηλαδή σε κάποιον προηγούμενο νόμο) θα συνυπολογιστεί όλη η επιφάνειά τους για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Για τους Η/Χ που έχουν τακτοποιηθεί με κάποιον από τους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4:

- Όλη η επιφάνειά τους, στην περίπτωση που αυτή δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης (προφανώς, οι Η/Χ έχουν προσμετρήσει στην κάλυψη) σύμφωνα με τον νόμο. Στην περίπτωση που την υπερβαίνει, θα προσμετρηθεί η επιπλέον του 80% της δόμησης επιφάνεια. Για παράδειγμα, εάν η επιτρεπόμενη δόμηση που αντιστοιχεί σε μια Ο.Ι. είναι 40 τ.μ. και η συνολική επιφάνεια τακτοποιηθέντων Η/Χ είναι 20 τ.μ., τότε δεν θα προσμετρηθούν αφού η συνολική τους επιφάνεια δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης ($40 \times 80\% = 32$ τ.μ.). Προφανώς, οι Η/Χ έχουν προσμετρήσει στην κάλυψη. Εάν όμως, η συνολική επιφάνεια των τακτοποιηθέντων Η/Χ είναι 35 τ.μ., τότε θα συνυπολογιστεί για την εύρεση της Κατηγορίας 4 επιφάνεια ίση με $35 - 32 = 3$ τ.μ.
- Όλη η επιφάνειά τους για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019. Η διατύπωση της Εγκυκλίου είναι σαφής. Βέβαια το κατά πόσο μπορεί να τροποποιεί τον νόμο είναι ένα ζητούμενο.

5. Η απάντηση θα δοθεί από το πόσες δηλώσεις του ν.4495/2017 θα κάνετε και πόσες από αυτές αφορούν ιδιοκτησίες που έχουν ρυθμιζόμενους χώρους με τον ν.3843/10. Εάν π.χ. υποβάλλετε μία δήλωση του ν.4495/2017 για όλο το ακίνητο θα πληρωθεί ένα παράβολο 100 €, εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την οριστική εξαίρεση των χώρων που έχουν ρυθμιστεί με τον ν.3843/10.

2516. Σε ακίνητο με υπερβάσεις που υφίστανται προ του 1982 και υπερβάσεις προ του 1992 θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με την επιλογή Κατηγορίας έχω τα εξής δεδομένα.

1) αυθαιρεσίες με χρόνο κατασκευής προ 31-12-1982 ρυθμίζονται σε φύλλο καταγραφής ως κατηγορία 2 ανεξαρτήτως ποσοστού υπέρβασης και

2) αυθαιρεσίες μετά το 1982 και προ του 1992 ρυθμίζονται σε φύλλο καταγραφής ως κατηγορία 4 ή 5 έπειτα από έλεγχο του ποσοστού υπέρβασης.

Για τον προσδιορισμό Κατηγορίας της δεύτερης ομάδας αυθαιρεσιών (προ 1992) συγκρίνουμε τα συνολικά μεγέθη των αυθαιρεσιών (1+2) με τον σ.δ. του ακινήτου ή μόνο τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών μετά τις 31/12/1982. Διότι στην πρώτη περίπτωση έχουμε κατηγορία 5 ενώ στην δεύτερη Κατηγορία 4.

Γνωρίζω πως το Άρθρο 96 αναφέρει πως για τον προσδιορισμό της κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές επί του ακινήτου χωρίς να δίνεται περαιτέρω διευκρίνηση για αφαίρεση επιφανειών σε αυθαιρεσίες των κατηγοριών 1,2,3. Δεν φαίνεται όμως λογικό στο ίδιο ακίνητο μεγάλα τμήματα κτιρίου να εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης λόγω χρόνου κατασκευής (προ 1982), ενώ μικρές υπερβάσεις δόμησης που κατασκευάστηκαν μετά το 1983 να συνυπολογίζονται για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης με τα εμβαδά ευμενέστερων κατηγοριών και εν τέλει να υπάγονται στην κατηγορία 5.

Δείτε την Ε/Α 1735. Η γνώμη μας είναι ότι για τον υπολογισμό των ποσοστών της Κατηγορίας 4 θα πρέπει να υπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις Κατηγορίες 1, 2 και 3.

2517. Σύμφωνα με την περίπτωση α της παραγράφου 2γ του άρθρου 89 του Ν.4495/2017 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) και η απόσταση της οικοδομικής γραμμής λαμβάνεται στα 10,00μ για τα εντός οικισμού και για τα εντός σχεδίου ακίνητα και 20,00μ για τα εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού ακίνητα .

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 ;

Μήπως έπρεπε να χρεώνεται ως παράβαση πλάγιων ορίων ;

Ειδικά για τα εντός οικισμού ακίνητα ή και ακόμη περισσότερο για τα εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού ακίνητα όπου η έννοια του προκηπίου δεν εφαρμόζεται σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 1 του Ν.4067/2012 όπου αναφέρεται ότι :

2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος:

α) το άρθρο 2, εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση,

70. Προκήπιο (ή πρασιά) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Όπως έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1945, η επιβάρυνση με τον συντελεστή πρασιάς αφορά μόνο τις εντός σχεδίου περιοχές, όπου υπάρχει η έννοιας της οικοδομικής γραμμής, στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής. Η απόσταση των 10 μέτρων αφορά την απόσταση δόμησης από τις γραμμές πλημμύρας σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 9 του ν.4258/2014 και δεν καθορίζει την οικοδομική γραμμή η οποία ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο. Παλαιότερα, που ήταν σε ισχύ το άρθρο 6 του Κτιριοδομικού η απόσταση των 10 μέτρων αφορούσε την απόσταση δόμησης από τις οριογραμμές.

Άρα, σε εντός σχεδίου περιοχή, αυθαίρετη κατασκευή, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, δεν μπορεί να τακτοποιηθεί διότι εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Εκτός, εάν βρίσκεται πέρα της οικοδομικής γραμμής λιγότερο από 20 εκατοστά ή εμπίπτει σε μία από τις εξαιρέσεις του άρθρου 237 του ν.4782/2021.

Σε περίπτωση εκτός σχεδίου ακινήτου δεν εφαρμόζεται ούτε συντελεστής πλάγιας απόστασης ούτε προκηπίου για την απόσταση από το ρέμα. Η αυθαίρετη κατασκευή είτε μπορεί να τακτοποιηθεί είτε όχι με βάση τα όσα αναφέρει η περίπτωση γ της παρ. 2 του άρθρου 89.

Π.χ. σε εκτός σχεδίου περιοχή, όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή σε απόσταση 2 μέτρα από τις γραμμές όχθης μικρού μη οριοθετημένου ρέματος, δύναται να γίνει υπαγωγή και δεν απαιτείται να δηλωθεί παραβίαση πλάγιας απόστασης ούτε και προκηπίου επειδή 2μ. < 20μ.

2518. Σε οικοπέδο εντός σχεδίου πόλεως όπου η ρυμοτομική γραμμή συμπίπτει με την οικοδομική γραμμή υπάρχει αυθαίρετο το οποίο εκτείνεται και εκτός της ρυμοτομικής γραμμής (δηλαδή εντός του δρόμου) . Μπορώ να τακτοποιήσω το τμήμα που βρίσκεται εντός του οικοπέδου;

Το τμήμα που βρίσκεται ουσιαστικά στον δρόμο απλώς θα το αναφέρω ότι υπάρχει;

Επειδή το σχέδιο πόλεως είναι σε αναθεώρηση και από ότι ξέρω το τμήμα του αυθαιρέτου που είναι σήμερα εντός του δρόμου μετά την τροποποίηση του σχεδίου θα είναι εντός του οικοπέδου , θα μπορώ τότε εφόσον ισχύει ο Ν4495 να ζητήσω να ανοιχτεί πάλι η δήλωση και να την τροποποιήσω ώστε και να το εντάξω και αυτό προς τακτοποίηση;

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί στον ν.4495/2017 μόνο το τμήμα εντός του οικοπέδου, αφήνοντας εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2 α του άρθρου 89, το οποίο τμήμα πρέπει να αποτυπωθεί και να αναγραφεί στην τεχνική έκθεση ο λόγος μη υπαγωγής του. Δείτε και την Ε/Α 695 σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση. Θα δηλωθούν μόνο τα τετραγωνικά που ρυθμίζονται, δηλαδή αυτά που είναι εντός του οικοπέδου.

Βέβαια η καλύτερη λύση είναι η κατεδάφιση του τμήματος που βρίσκεται εκτός οικοπέδου, εφόσον δεν δημιουργείται πρόβλημα με την δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του τμήματος εντός του οικοπέδου ή διαφορετικά ολόκληρου του κτιρίου. Στην περίπτωση της κατεδάφισης, μπορεί να γίνει υπαγωγή και για το τμήμα εκτός οικοπέδου, σύμφωνα με το άρθρο 106 του ν.4495/2017 και να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για κατεδάφιση.

Για το τελευταίο ερώτημά σας η γνώμη μας είναι πως θα μπορούσατε εφόσον είναι σε ισχύ ακόμη ο ν.4495/2017.

2519. 4178/13 - Δύο ερωτήματα που ενδεχομένως να τα καλύπτει μία, κοινή απάντηση και που έχετε ασχοληθεί και απαντήσει στο παρελθόν αλλά συγχέονται και με άλλα θέματα και μου διαφεύγουν. Παρακαλώ για την κατανόησή σας εάν επαναλαμβάνω ήδη απαντημένα θέματα, αρκετές από τις απαντήσεις σας δεν τις έχω μελετήσει.

Παρουσιάζω τα θέματα σαν δύο ανεξάρτητα ερωτήματα. Εάν για οικονομία χώρου πιστεύετε ότι είναι καλύτερο να συμπτυχθούν σε ένα, κάνετε όποια τροποποίηση νομίζετε χρήσιμη γιατί υπάρχουν και επαναλαμβανόμενες ίδιες φράσεις.

1. Ιδιοκτήτης έχει στην κατοχή του, με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας καθορισμένο και συγκεκριμένο τμήμα οικοπέδου (εντός σχεδίου) με 50% ποσοστό ιδιοκτησίας επί του συνολικού οικοπέδου. Στο τμήμα του έχουν κατασκευαστεί με Ο.Α. ισόγειο-υπόγειο Υ1, ισόγειο Α1 και όροφος Β1 ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες με ποσοστά 20%, 15% και 15% αντίστοιχα. Στο ισόγειο-υπόγειο Υ1 έχει γίνει σημαντική υπέρβαση σε χρήση αλλά και επέκταση σε κάλυψη στο δικό του χώρο οικοπέδου. Οι όροφοι έχουν πολύ μικρές υπερβάσεις.

Αφού είναι ΕΝΑΣ ο ιδιοκτήτης των τριών κατ' όροφο ιδιοκτησιών, μπορώ να συμπεριλάβω τις υπερβάσεις ΟΛΩΝ των Ο.Ι. σε ΕΝΑ φύλλο καταγραφής; Με τον έλεγχο του συνόλου των υπερβάσεων ως προς το συνολικό ποσοστό του 50% του ΣΔ που δικαιούται, το αποτέλεσμα θα είναι ευνοϊκότερο στον καθορισμό κατηγορίας (κατηγορία 4) και στον υπολογισμό προστίμου.

2. Σε οικόπεδο (εντός σχεδίου) με σύσταση Ο.Ι. ο ένας ιδιοκτήτης κατέχει το ισόγειο διαμέρισμα που κατασκευάστηκε με Ο.Α. και ο δεύτερος το διαμέρισμα του Α' ορόφου, με οικοδομική άδεια προσθήκης ορόφου που έχει εξαντλήσει τον ΣΔ, με καθορισμένα ποσοστά του καθένα επί του οικοπέδου. Κατά την κατασκευή της προσθήκης έγινε σε όφελος του ισογείου μικρή υπέρβαση σε επέκταση του ενός μέτρου στον ακάλυπτο και αντίστοιχη στον όροφο. Στο διαμέρισμα του ορόφου έγινε επί πλέον κατασκευή Β' ορόφου με εσωτερική επικοινωνία και εξάρτηση από τον Α' όροφο.

Μπορώ να ελέγξω με ΜΙΑ δήλωση και χωρίς χωριστά ΦΚ το σύνολο των υπερβάσεων του κτιρίου σε σχέση με τον συνολικό ΣΔ του οικοπέδου; Οι δύο ιδιοκτήτες (αδέρφια) συμφωνούν, εάν υπάρχει η δυνατότητα. Με έλεγχο των υπερβάσεων ως προς τον συνολικό ΣΔ του οικοπέδου, το αποτέλεσμα θα είναι ευνοϊκότερο στον καθορισμό κατηγορίας (κατηγορία 4) και στον υπολογισμό προστίμου.

Αφορά δήλωση του Ν4178/13, εάν έχει κάποια σημασία, που ανέλαβα σαν τελικός διαχειριστής.

1. Μάλλον εννοείται ότι υπάρχει σύσταση κάθετης και οριζόντιας ιδιοκτησίας. Κάθετη ιδιοκτησία για το τμήμα του οικοπέδου με 50% ποσοστό ιδιοκτησίας επί του συνολικού οικοπέδου και επί της κάθετης έχει συσταθεί οριζόντια

ιδιοκτησία για το ισόγειο-υπόγειο Y1, ισόγειο A1 και όροφος B1 με ποσοστά 20%, 15% και 15% επί του όλου οικοπέδου.

Η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ότι μπορείτε να υποβάλλεται μια δήλωση για την κάθετη ιδιοκτησία που θα συμπεριλαμβάνει τις αυθαίρετες κατασκευές των τριών οριζοντίων ιδιοκτησιών και ότι αυθαίρετη κατασκευή υπάρχει εντός της κάθετης. Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα γίνει ως προς το ποσοστό των επιτρεπομένων πολεοδομικών μεγεθών που αντιστοιχούν στην κάθετη ιδιοκτησία, ενώ για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα γίνει ως προς το ποσοστό των εγκεκριμένων πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας που αντιστοιχούν στην κάθετη ιδιοκτησία.

2. Εφόσον δεν υπάρχουν άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες μπορείτε να υποβάλλετε μια δήλωση για όλο το οικόπεδο που θα συμπεριλαμβάνει τις αυθαίρετες κατασκευές των δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών και των κοινοχρήστων. Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα γίνει ως προς τα συνολικά επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη για το οικόπεδο, ενώ τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα γίνει ως προς τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη της οικοδομικής άδειας για το οικόπεδο.

Διαφορετικά, εάν υπάρχουν και άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες, δύναται να υποβληθεί μια κοινή δήλωση αλλά ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα γίνει με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Η Εγκύκλιος 3/01.10.13 αναφέρει ότι :

«Στις περιπτώσεις περισσότερων αυθαιρέτων κτηρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτες ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στον ν.4178/2013.

Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων.»

2520. Στο υπόγειο πολυκατοικίας, τμήμα υπόγειας αποθήκης έχει αποδοθεί στον κοινόχρηστο διάδρομο, ρυθμίζεται με αναλυτικό λόγω αλλαγής από ΒΧ σε ΒΧ ή με αλλαγή διαμερισμάτωσης; Σημειώνω ότι υπάρχουν κι άλλες αυθαιρέσιες που ρυθμίζονται με αναλυτικό στη Δήλωση. Χρειάζεται συναίνεση συνιδιοκτητών;

Κατά την γνώμη μας με διαφορετική διαμερισμάτωση.

Για την περίπτωσή σας, δεν απαιτείται συναίνεση σύμφωνα με την παρ. 8 και 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2521. Πάνω από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο το οποίο είναι κάτω από το μέγιστο ύψος της περιοχής, υπάρχει ηλιακός θερμοσίφοντας ιδιοκτησίας προς ρύθμιση (ο οποίος όμως ξεπερνά το μέγιστο ύψος της περιοχής) και ο οποίος είναι εντός ιδεατού στερεού, μπορεί να συμπεριληφθεί στον αναλυτικό ή όχι; Χρειάζεται συναίνεση συνιδιοκτητών;

Η τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα, σύμφωνα με την παρ. 2 β του άρθρου 19 του ΝΟΚ, εμπίπτει στις εργασίες του άρθρου 30 (Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας) του ν.4495/2017.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.

2522. Έχει εκδοθεί άδεια το 1983 ισόγειας οικίας σε γήπεδο εκτός σχεδίου 766μ2 χωρίς συμβόλαιο. Στη συνέχεια οι τίτλοι του 2007 το αναφέρουν 532μ2 και με την αποτύπωση σήμερα είναι αυτή η επιφάνεια. Σήμερα είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Προκειμένου να τακτοποιήσουμε αυθαίρετα τμήματα θα κρατήσουμε την οικοδομική άδεια;

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 ένομων 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. 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.

2523. Σε μία διώροφη κατοικία εντός Σχεδίου με Οικοδομική Άδεια, έχω ρυθμίσει τα αυθαίρετα του 1ου Ορόφου (1η Ιδιοκτησία), τα οποία είναι κατηγορίας 5, μέχρι 30.09.20.

Θέλω να ρυθμίσω και τα αυθαίρετα του Ισογείου (2η Ιδιοκτησία), στα οποία έχω υπέρβαση Δόμησης κατηγορίας 5, λόγω αλλαγής χρήσης γκαράζ Ισογείου σε Κατοικία επιφάνειας 40,00 μ2.

Μπορώ να επικαλεστώ το συγκεκριμένο εδάφιο ανωτέρω:

«δγ) αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση, ή δδ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση, ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής.»

Εκτός και το όριο των 50,00μ2 αφορά στο σύνολο της Οικοδομής και όχι για κάθε Ιδιοκτησία χωριστά.

Για την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4, κατά την γνώμη μας, η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωριστά.

Εσείς έχετε αλλαγή χρήσης χώρου στάθμευσης (που προφανώς δεν έχει μετρήσει στην δόμηση) σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία). Δηλαδή έχετε ΥΔ.

Μια λύση θα ήταν να ζητήσετε να επιστρέψει σε υπαγωγή η δήλωση του 1^{ου} ορόφου και να εντάξετε και τις αυθαιρεσίες του ισογείου (κοινή δήλωση).