

2536. Οικοδομική άδεια Δεκέμβριος 1986 με 1η αναθεώρηση για αλλαγή εξωτερικών διαστάσεων Ιούνιος 1988 και 2η αναθεώρηση για αλλαγή κάτοψης Α' ορόφου Δεκέμβριος 1989. Αρχική σύσταση Νοέμβριος 1989 και τροποποίηση Δεκέμβριος 1989 μεταξύ 2 συνιδιοκτητών ως εξής :

**ΥΠΟΓΕΙΟ (194,85 M2)**

- 4 θέσεις στάθμευσης επιφάνειας 77,43 M2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 50 %, Α ιδιοκτήτης
- Κοινόχρηστος υπόλοιπος χώρος μεταξύ των θέσεων στάθμευσης 70,96 M2
- Κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο 46,46 M2

**ΓΣΟΓΕΙΟ (194,85 M2)**

- Κατάστημα επιφάνειας 148,39 M2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 450 %, Α ιδιοκτήτης
- Κοινόχρηστη είσοδος 46,46 M2

**Α' ΟΡΟΦΟΣ (194,85 M2)**

- Διαμέρισμα Α' ορόφου, επιφάνειας 172,36 M2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 378 %, Β ιδιοκτήτης
- Κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο = 22,49 M2

**Β' ΟΡΟΦΟΣ (Μελλοντικός 83,40 M2)**

- Διαμέρισμα σύμφωνα με σύσταση 60,91 M2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 122 %, Β ιδιοκτήτης
- Κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο = 22,49 M2

Συνολικά ποσοστά ιδιοκτησίας με αντίστοιχη δόμηση εντός ΣΔ

Α ιδιοκτήτης =  $50 + 450 = 500$  %, με δόμηση εντός ΣΔ = 148,39 M2

Β ιδιοκτήτης =  $378 + 122 = 500$  %, με δόμηση εντός ΣΔ =  $172,36 + 60,91 = 233,27$  M2

Δυσαναλογία % ιδιοκτησίας με αντίστοιχη δόμηση 148,39 M2 > 233,27 M2

Συνολική επιτρεπόμενη δόμηση =  $194,85 + 194,85 + 83,40 = 473,10$  M2

Αναλογούσα δόμηση =  $473,10 \times 500$  % = 236,55 M2

Κατά ΝΟΚ υπόλοιπο δόμησης =  $473,10 - 148,3 - 172,36 = 152,35$  M2

**ΖΗΤΕΙΤΑΙ**

1. Πόσα M2 διαμερίσματος μπορούν να δομηθούν σήμερα στο Β' όροφο από τον Β ιδιοκτήτη

Α) 152,35 M2 (όλο το υπόλοιπο δόμησης)

Β)  $236,55 - 172,36 = 64,19$  M2 (αναλογούσα δόμηση μείον διαμέρισμα Α' ορόφου)

Γ)  $473,10 \times 122$  % = 57,72 M2 (αναλογούσα δόμηση στο ποσοστό κυριότητας)

2. Στην περίπτωση υπαγωγής του υπόγειου χώρου στο Ν. 4495/17 (θέσεις στάθμευσης 77,43 M2 + υπόλοιπος κοινόχρηστος χώρος 70,96 M2) για αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια (βιοτεχνικός χώρος) πόση επιφάνεια μπορεί να δομηθεί στο Β' όροφο ;

α)  $152,35 - 70,96/2 = 116,87$  M2

β)  $64,19 - 70,96/2 = 28,71$  M2

1. Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, η οποία περιγράφει αναλυτικά το πως δομείται ο Β όροφος, θα πρέπει να κατασκευαστεί σύμφωνα με την επισυναπτόμενη στην σύσταση κάτοψη. Δηλαδή, η θέση και το εμβαδόν των κοινοχρήστων και του διαμερίσματος στον Β όροφο θα πρέπει να ταυτίζονται με αυτά της σύστασης. Διαφορετικά, θα πρέπει να γίνει τροποποίησή της.

2. Η παρ. 2 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

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

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

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

Άρα, σε περίπτωση υπαγωγής του υπόγειου χώρου στον ν.4495/2017 για αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια (βιοτεχνικός χώρος), θα σας απασχολήσει μόνο το τμήμα που βάσει σύστασης είναι κοινόχρηστο (70,96 τ.μ.) και όχι αυτό που αποτελεί αυτοτελή ιδιοκτησία (77,43 τ.μ.).

Εάν, το υπόλοιπο δόμησης με βάση τον ΝΟΚ είναι 152,35 τ.μ., προκύπτει ότι  $152,35 - 70,96 = 81,39$  τ.μ.

Επομένως, μπορεί να ανεγερθεί ο Β όροφος και ισχύουν ξανά τα όσα αναφέραμε στην απάντηση 1.

**2537. Σε κτίριο, με βάση την οικοδομική άδεια του, υπάρχει θέση στάθμευσης στην πρασιά. Αυτή όμως η θέση στάθμευσης δεν έχει υλοποιηθεί, καθώς η είσοδος της (επί της ρυμοτομικής) είναι περιφραγμένη (χτισμένη) και ο χώρος της χρησιμοποιείται ως αύλειος χώρος παιδότοπου. Διαβάζοντας το νόμο δεν κατάφερα να εντοπίσω τον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζεται η συγκεκριμένη αυθαιρεσία. Ποια είναι η άποψή σας για το θέμα;**

Ούτε ο νόμος ούτε κάποια εγκύκλιος αναφέρει κάτι σχετικά με την περίπτωση που αναφέρετε. Μια προσέγγιση θα ήταν να ρυθμιστεί ως διαφορετική διαμόρφωση της πρασιάς από την προβλεπόμενη με βάση την οικοδομική άδεια με αναλυτικό προϋπολογισμό.

**2538. Σε κτίριο με οικ. άδεια 2002 υπήρχε ανοικτός ημιυπαίθριος χώρος που έχει μετατραπεί σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης. Αποδεικτικό παλαιότητας για την αυθαίρετη κατασκευή δεν υπάρχει.**

**1. Μπορούμε για την παλαιότητα να επικαλεστούμε την παρ. 1γ αρ.87 Ν.4495/17 στο οποίο αναφέρεται «Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004»**

**2. Στον υπολογισμό της επιφάνειας της αυθαίρετης κατασκευής για τον υπολογισμό του προστίμου, αφαιρούνται τα τετραγωνικά του Η/Χ που έχουν μετρήσει στην δόμηση;**

**3. Η παράβαση θα δηλωθεί ως Υ.Δ. χωρίς αλλαγή χρήσης. Σωστά;**

1. Ναι μπορείτε με βάση την διευκρίνιση της Εγκυκλίου 3 - 01/10/2013 – εδάφιο 26.

2. Το πρόστιμο για το κλείσιμο Η/Χ, που έχει μετρήσει στην δόμηση, γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Επομένως, η επιφάνειά του δεν θα ληφθεί ούτε για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου ούτε και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

3. Εάν, ο Η/Χ δεν έχει μετρήσει στην δόμηση, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ χωρίς να επιλεγεί το πεδίο της αλλαγής χρήσης.

**2539. Στην τελευταία ομάδα με δημοσίευση 16-03-2021 και στην ερώτηση 2523 της 108ης ομάδας απαντήσατε ότι για την περίπτωση δγ) της ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4 η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωριστά.**

**Στο ίδιο ερώτημα το ΤΕΕ απάντησε αντίθετα. Τελικά τι ισχύει;**

Για το συγκεκριμένο ζήτημα θα πρέπει να δοθεί άμεσα διευκρίνιση από το Υπουργείο. Είναι αλήθεια ότι αρκετοί συνάδελφοι θεωρούν ότι η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά και δηλώσεις για αυτοτελή και οριζόντια ιδιοκτησία. Η δικιά μας γνώμη είναι αυτή που έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 2353 και θα προσπαθήσουμε παρακάτω να την τεκμηριώσουμε.

Ακίνητα κατά το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Ως συστατικά μέρη του ακινήτου νοούνται αφ' ενός εκείνα που προσδιορίζονται με βάση το γενικό κριτήριο του άρθρου 953 του Αστικού Κώδικα (σύμφωνα με το οποίο συστατικό είναι το μέρος σύνθετου πράγματος που δε μπορεί να αποχωρισθεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη δική του ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους ή και των δύο) και αφετέρου εκείνα που θεωρούνται συστατικά από το άρθρο 954 του Αστικού Κώδικα (Συστατικά του ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου είναι και: 1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα· 2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνεχόνται με το έδαφος· 3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή· 4. οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν. Συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση του ή συναρμόστηκαν σ' αυτό.)

Άρα, κατά την γνώμη μας το ακίνητο είναι ένα (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο) και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες αποτελούν συστατικά στοιχεία του. Η γνώμη μας είναι ότι τα 50 τ.μ. θα πρέπει να μοιραστούν με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Θεωρούμε παράλογο ένα διαμέρισμα – οριζόντια ιδιοκτησία - 100 τ.μ., όπου τα 50 τ.μ. είναι νόμιμα και τα 50 τ.μ. αυθαίρετα, να μπορεί να ανήκει στην Κατηγορία 4.

Σε κάθε περίπτωση την τελική απόφαση έχετε εσείς ως μηχανικός.

**2540. Σε αγροτεμάχιο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια που αφορούσε δύο κατοικίες. Στη συνέχεια οι ιδιοκτήτες έκαναν σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Τώρα θέλουν να προβούν σε τακτοποίηση των αυθαιρέτων που υπάρχουν στις κατοικίες. Θα μπορούσε να γίνει μία δήλωση και για τους δύο; Από ότι καταλαβαίνω ο υπολογισμός των υπερβάσεων θα γίνει για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία διαφορετικά. Τέλος, ήθελα να ρωτήσω αν Μελέτη στατικής επάρκειας απαιτείται για το ένα κτίριο και υποβληθεί ταυτόχρονα με την υποβολή της δήλωσης, τότε την έκπτωση θα την πάρει συνολικά το πρόστιμο;**

Ναι μπορεί να γίνει μία κοινή δήλωση και να περιλαμβάνει όλα τα αυθαίρετα που βρίσκονται εντός του αγροτεμαχίου, εκτός εάν emπίπτουν στην Κατηγορία 1, οπότε θα πρέπει να υποβληθεί μία δήλωση για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία και μία για τα κοινόχρηστα.

Στην περίπτωση κοινής δήλωσης, ο υπολογισμός των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 μπορεί να γίνει για το σύνολο του αγροτεμαχίου και όχι για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά.

Για το τελευταίο ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι η έκπτωση θα εφαρμοστεί στο συνολικό πρόστιμο.

**2541. Θα ήθελα να σας ρωτήσω πώς θα πρέπει να αντιμετωπιστούν Πολεοδομικές Παραβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί μετά την 28η.7.2011.**

**A. Πιο αναλυτικά σε υφιστάμενο κτίριο για το οποίο υπάρχουν δηλώσεις Ν.4178/13, διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία οι παρακάτω παραβάσεις (υλοποιήθηκαν μετά το 2011):**

- 1. Εσωτερικές διαρρυθμίσεις σε όλους τους ορόφους.**
- 2. Κατάργηση προβλεπόμενης κλίμακας που συνδέει το ισόγειο με το πατάρι (ημιώροφο).**
- 3. Για την εξυπηρέτηση της σημερινής χρήσης του κτιρίου, παρατηρήθηκαν πολλές μικροεπεμβάσεις για τη διέλευση του Η/Μ εξοπλισμού του κτιρίου.**
- 4. Οπή στην πλάκα οροφής του υπογείου, προς τον ακάλυπτο χώρο (εμβαδού  $\approx 16,50m^2$ ), η οποία δεν προβλεπόταν.**
- 5. Η χρήση του υπογείου έχει αλλάξει από αποθηκευτικό σε κύριο χώρο.**

Δύναται οι παραπάνω αυθαιρεσίες (αν όχι όλες, τότε ποιες) να νομιμοποιηθούν μέσω έκδοσης οικοδομικής άδειας/άδεια νομιμοποίησης, χωρίς να απαιτείται η επαναφορά στη νόμιμη προϋπάρχουσα κατάσταση; Ποια είναι η διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθηθεί (άδεια νομιμοποίησης, πληρωμή προστίμου ανέγερσης, διατήρησης, επαναφορά νόμιμης κατάστασης), ώστε το ακίνητο να είναι μεταβιβάσιμο;

**B. Επίσης, σε μια άλλη αντίστοιχη περίπτωση (αυθαίρετες κατασκευές και πολεοδομικές παραβάσεις, μετά την 28η.7.2011) κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι έχει κατασκευαστεί πατάρι σε ισόγειο χώρο γραφείων, το οποίο δεν προβλεπόταν από την Ο.Α. και έχει κύρια χρήση (γραφεία).**

**Αντίστοιχα ποια διαδικασία θα πρέπει να ακολουθηθεί για να είναι μεταβιβάσιμο από τεχνικής πλευράς;**

A. Η παρ. 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

*«Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής :*

*α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν τίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,*

*β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,*

*γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,*

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του Κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»

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

«Στην παρ.3 ορίζονται οι περιπτώσεις πολεοδομικών παραβάσεων.

Παραδείγματα πολεοδομικών παραβάσεων της περίπτωσης α) που δημιουργούν χώρους οι οποίοι δεν προσαυξάνουν τα εγκεκριμένα μεγέθη κάλυψης, δόμησης και όγκου της άδειας είναι η κατασκευή ανοικτού εσωτερικού εξώστη (πατάρι), η κατασκευή σοφίτας, κ.ά., εφ' όσον δεν θίγεται η στατική επάρκεια του κτιρίου. Τα ως άνω μεγέθη λαμβάνονται υπόψη με βάση τα επιτρεπόμενα της άδειας, κατά τα ισχύοντα του χρόνου έκδοσης αυτής.

Η περίπτωση β) αφορά μόνον αυθαίρετες αλλαγές χρήσης κτιρίων ή τμημάτων αυτών που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς και εφόσον αλλάζει η χρήση από κύρια σε άλλη κύρια επιτρεπόμενη στην περιοχή κύρια χρήση.

Η περίπτωση γ) αφορά μετατροπή της βοηθητικής χρήσης υπογείων χώρων σε κύρια, όπως για παράδειγμα μετατροπή υπόγειων χώρων αποθηκών κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων, κ.ά. σε χώρους κύριας χρήσης, εφ' όσον συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο του κτιρίου και έχει την ίδια χρήση με τον υπερκείμενο όροφο. Επισημαίνεται, ότι η αντιμετώπιση των ανωτέρω περιπτώσεων ως πολεοδομικών παραβάσεων αφορά αποκλειστικά τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, ενώ τυχόν απαιτήσεις που επιβάλλονται από τον αρμόδιο για τη λειτουργικότητα των εν λόγω χώρων φορέα, όπως αυτές προκύπτουν από ειδικότερο νομοθετικό πλαίσιο, εξακολουθούν να ισχύουν.

Η περίπτωση δ) αφορά υπερβάσεις των εγκεκριμένων από την οικοδομική άδεια μεγεθών κάλυψης, δόμησης, και ύψους κτιρίου έως δέκα τοις εκατό (10%). Είναι δυνατή η ταυτόχρονη υπέρβαση περισσότερων του ενός από τα ως άνω αναφερόμενα μεγέθη, εκάστου υπολογιζόμενου έως του ποσοστού δέκα τοις εκατό (10%). Ωστόσο, εφ' όσον μεταβάλλεται η επιφάνεια του κτιρίου, η υπέρβαση δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου των πενήντα τετραγωνικών μέτρων (50 τ.μ.). Η περίπτωση δ) αφορά υπερβάσεις που προσαυξάνουν την επιφάνεια ή το ύψος του κτιρίου, δεν δημιουργούν ανεξάρτητους και αυτοτελείς λειτουργικά χώρους και έχουν την ίδια με το κτίριο χρήση.

Παραδείγματα πολεοδομικών παραβάσεων της περίπτωσης στ) που παραβιάζουν τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού είναι η κατασκευή μικρότερου φρεατίου ανελκυστήρα, η μη τήρηση των αποστάσεων εντός των χώρων των λεβητοστασιών, το κλείσιμο παραθύρου που έχει προσμετρηθεί στον υπολογισμό του φωτισμού – αερισμού, η διάνοιξη ανοίγματος σε τοίχο παρά το όριο οικοπέδου, κ.λ.π. Οι ανωτέρω αυθαιρεσίες λογίζονται ως πολεοδομικές παραβάσεις για την εφαρμογή και μόνον της πολεοδομικής περί αυθαιρέτων κατασκευών νομοθεσίας και δεν δεσμεύουν φορείς κατά τον έλεγχο για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας στους εν λόγω χώρους – κτίρια, εφ' όσον δεν πληρούνται οι απαιτήσεις που επιβάλλονται από ειδικότερο θεσμικό πλαίσιο του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα τους φορέα. Σε κάθε περίπτωση, τυχόν συνέπειες από τη μη τήρηση των διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού στην ασφάλεια και λειτουργία των κτιρίων, βαρύνουν τους ιδιοκτήτες τους.

Τέλος, με την περίπτωση ζ) προστίθενται στις πολεοδομικές παραβάσεις και οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου 96,

Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικοπέδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ.1α) ή 1β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ.4 περ. δ του άρθρου 94.

Σε κάθε περίπτωση, 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.»

Η παρ.2 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 :*

...

*θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ.»*

Η παρ. 4-δ του άρθρου 94 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

*«4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 οι κυρώσεις είναι μόνο διοικητικές και ειδικότερα :*

...

*δ) το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε χίλια (1000) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.»*

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

*«Η δυνατότητα οριστικής διατήρησης με εφ' άπαξ καταβολή ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης των πολεοδομικών παραβάσεων του εδαφίου δ της παρ.4, αποτελεί επιλογή του αιτούντος πολίτη, για την οποία ενημερώνει το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο.»*

Άρα, με βάση τα όσα παραθέσαμε παραπάνω θα κρίνεται εσείς εάν δύναται να δοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση ή όχι, έχοντας πολύ καλύτερη εικόνα και των αυθαιρεσιών αλλά και των πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Προφανώς, η αλλαγή χρήσης του υπογείου (από βοηθητική χρήση σε κύρια), εφόσον δεν δύναται να νομιμοποιηθεί, θα πρέπει να επανέλθει στην αρχική της κατάσταση για να μπορέσει να δοθεί βεβαίωση μηχανικού.

B. Το πατάρι θα πρέπει:

- είτε να νομιμοποιηθεί, εφόσον δύναται,
- είτε να καθαιρεθεί,
- είτε να εμπίπτει στην περίπτωση α της παρ. 3 του άρθρου 81

για να μπορέσει να δοθεί βεβαίωση μηχανικού.

**2542. Σε υπόγειο πολυκατοικίας στην Αθήνα, κατασκευής του 1972-73, το υπόγειο δηλώνεται βάσει ΟΑ ως βοηθητικοί χώροι. Το υπόγειο όμως κατασκευάστηκε ως κύριος χώρος με λουτρά και μεγάλωσε και σε μέγεθος. Με τον ΑΝ 410/68 και βάσει του 1337/83 έγινε εξαίρεση από κατεδάφιση με Γ' φάση. Οπότε το υπόγειο όλο εμφανίζεται ως κύριος χώρος. Ωστόσο, οι ιδιοκτήτες έχουν πάψει να τον χρησιμοποιούν ως κύριο χώρο χρήσης εδώ και τουλάχιστον 15 έτη και είναι αποθήκες. Θέλουν λοιπόν να επιστρέψει το υπόγειο στην προτέρα κατάσταση και τυπικά, βάσει της οικοδομικής αδείας, ως βοηθητικός χώρος. Απλώς δεν λαμβάνουμε υπόψιν την εξαίρεση από την κατεδάφιση και την μετατροπή σε κύριο χώρο το 1988 και το δηλώνουμε στην εφορία ως βοηθητικό όπως ήταν στην άδεια, ή πρέπει να το εντάξουμε στα αυθαίρετα και με ποιον τρόπο;**

Στο τέλος της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 αναφέρεται ότι:

*«Στην έννοια των «κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις» για την εφαρμογή της παρ. 4.γ του άρθρου 4 του ν.4067/2012 όπως ισχύει, συμπεριλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.4178/2013»*

Η παρ. 4 γ του άρθρου 4 του ν.4067/2012 έχει καταργηθεί. Η αντίστοιχη παράγραφος στον ν.4495/2017 είναι η παρ. 4.γ του άρθρου 29, η οποία αναφέρει ότι:

*«Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και των δικαιολογητικών από τα οποία προκύπτει το δικαίωμα υπαγωγής στην παρούσα και δήλωσης αρμόδιου μηχανικού ότι*

αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει με πράξη το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης - Τοπικό Παρατηρητήριο :

...

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ.1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013 (Α174), ή αυθαιρέτων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία σύμφωνα με τους ν.3775/2009 (Α122) και 3843/2010 (Α62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4178/2013 και του παρόντος και για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία ή είναι σε στάδιο οριστικής υπαγωγής και έχει ολοκληρωθεί η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα των απαραίτητων δικαιολογητικών, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 99 και ειδικότερες διατάξεις του παρόντος, εφόσον δεν αφορούν σε κτίσματα που υφίστανται προ του έτους 1955.»

Η αντίστοιχη παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.4178/2013 είναι η παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017.

Άρα, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για την αποκατάσταση της αλλαγής χρήσης.

Μια άλλη λύση είναι να εκδοθεί άδεια αλλαγής χρήσης, από την στιγμή που ο χώρος έχει εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση με γ φάση του ν.1337/83, και επομένως θεωρείται νομίμως υφιστάμενος σύμφωνα με την παρ. 1δ του άρθρου 23 του ΝΟΚ.

**2543. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου έχει εκδοθεί Οικοδομική Άδεια για προσθήκη γ' ορόφου με στέγη το 1998 .Το κτίριο έχει Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας και το οροφδιαμέρισμα του γ' ορόφου αποτελεί ξεχωριστή Οριζόντια Ιδιοκτησία, και έχει και την αποκλειστική χρήση στο δώμα. Ο τρίτος όροφος αποτελούνταν από ένα οροφδιαμέρισμα επιφάνειας 65,00 τ.μ., που είχε Η/Χ επιφάνειας 23,89 τ.μ. λόγω έλλειψης υπολοίπου Συντελεστή Δόμησης. Αυτοί έχουν κλείσει και πλέον είναι τμήμα της κατοικίας . Το κλείσιμο αυτό έχει δηλωθεί με τον Ν.3843/2010 και έχει πληρωθεί όλο το πρόστιμο. Στην ίδια Άδεια αντί της στέγης η οποία είχε μέγιστο ύψος 2,20 μ. και το περίγραμμα της ήταν μικρότερο και εντός του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου, έχει κατασκευαστεί με εσωτερική σκάλα, σοφίτα που επικοινωνεί με τον υποκείμενο όροφο με μέγιστο ύψος όμως 2,70 μ. το οποίο όμως είναι κατώτερο του επιτρεπόμενου της περιοχής. Και αυτή η σοφίτα 50,00 τ.μ. έχει δηλωθεί με τον Ν.3843/2010 και έχει πληρωθεί όλο το πρόστιμο .**

**1.Μπορώ να θεωρήσω αυτά που έχουν δηλωθεί με τον Ν.3843/2010 ως τακτοποιημένα και να δηλώσω στον Ν.4495/2017 μόνο την υπέρβαση ύψους της σοφίτας με αναλυτικό προϋπολογισμό;**

**2.Επειδή από οικονομικής άποψης συμφέρει τον ιδιοκτήτη να γίνει συμψηφισμός με αυτά που είχε πληρώσει στον Ν. 3843/2010, και να δηλωθούν πάλι ως αυθαίρετα, για τον υπολογισμό της Κατηγορίας, σύμφωνα με το Ν.4759/2020 άρθρο 80 παρ. δ, δεν προσθέτω στον αριθμητή την επιφάνεια των Η/Χ καθώς αυτή υπολείπεται του 80 % της δόμησης, και την επιφάνεια της σοφίτας καθώς και τα δύο έχουν δηλωθεί στον Ν.3843/2010 ή θεωρώ ότι εξαιτίας της υπέρβασης του ύψους κατά 0,50 μ. δεν βρίσκεται εντός περιγράμματος κτιρίου όπως αναφέρεται στην συγκεκριμένη παράγραφο.**

**3. Είτε γίνει συμψηφισμός, είτε όχι, η Κατηγορία παραμένει η ίδια, σωστά; αφού προσθέτουμε και τα τακτοποιημένα με τον Ν.3843/2010. Είναι υποχρεωτικός ο συμψηφισμός, καθώς η σοφίτα δεν ήταν μέσα στον όγκο της στέγης και κακώς έγινε ρύθμιση με τον Ν.3843/2010;**

**4. Τέλος, η σοφίτα σε όλη της την επιφάνεια θα μπει με συντελεστή 0,30, παράλο που σε κάποια σημεία έχει ελεύθερο ύψος 2,70 μ;**

Η γνώμη μας είναι, ότι λόγω της υπερύψωσης της στέγης, θα πρέπει οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν δηλωθεί με τον ν.3843/2010, να υπαχθούν ξανά στον ν.4495/2017 και να γίνει συμψηφισμός.

Δείτε την Ε/Α 2533 σχετικά με την Σοφίτα.

Εφόσον, η σοφίτα δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, θα εφαρμοστεί ο συντελεστής 0.30.

Η επιφάνεια του Η/Χ, λόγω της υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017, θα προσμετρηθεί για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. (Δείτε την Ε/Α 2515 (4)).

**2544. Σε διαμέρισμα όπου υπάρχει barbeque στον εξώστη - κατασκευασμένο εκ κατασκευής- με ΟΑ της πολυκατοικίας του 2005 θεωρείται ή όχι αυθαίρεσία; Στην κάτοψη δε φαίνεται, οπότε σκέφτηκα μήπως τότε δεν απαιτούνταν άδεια. Στο ΓΟΚ του 83 δεν αναφέρονται (εκτός αν μου διαφεύγει) τέτοιου είδους κατασκευές. Κατασκευάζονταν χωρίς άδεια μήπως τότε και δεν αποτελεί αυθαίρεσία; Υπάρχει barbeque στο συγκεκριμένο σημείο σε όλους τους ορόφους. Το παραπάνω χρειάζεται αναλυτικό ή δίνω βεβαίωση νομιμότητας;**

Καταρχήν να διευκρινίσουμε ότι το barbeque είναι αυθαίρετο εφόσον δεν υπάρχει στην άδεια.

Το αν το αυθαίρετο barbeque εμποδίζει ή όχι την έκδοση βεβαίωσης μηχανικού είναι ένα άλλο θέμα.

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές ΔΕΝ θα συμβουλευόμαστε ποτέ έναν συνάδελφο να δώσει βεβαίωση για μεταβίβαση. Αυτό είναι θέμα που θα το χειριστεί ο καθένας χωριστά.

Το μόνο που μπορούμε να πούμε είναι ότι μηχανικός δεσμεύεται και είναι υπόλογος για το λεκτικό που υπογράφει.

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

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

*α) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή*

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

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

**2545. Παρόλο που έχετε απαντήσει πολλές φορές σχετικά με το θέμα των αυθαίρετων κατασκευών, οι οποίες έχουν δηλωθεί με το Ν.1337/1983, υπάρχουν αναπάντητα τα εξής:**

**1. Σε ιδιοκτησία υπάρχει ισόγεια οικία με υπόγειο, έχει κατασκευασθεί πριν το έτος 1975 και δηλώθηκε με το Ν.1337/1983, χωρίς να ολοκληρωθεί και η 3η φάση (έκδοση απόφασης Νομάρχη για εξαίρεση από την κατεδάφιση). Έχουν πραγματοποιηθεί και άλλες παραβάσεις προ 28/7/2011, τις οποίες ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να εντάξει στις διατάξεις του Ν.4495/2017. Όπως έχετε προτείνει σε προηγούμενες ερωτήσεις, είναι σκόπιμο «να δηλωθεί και η ισόγεια οικία, για να εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, πληρώνοντας ελάχιστο πρόστιμο». Στην περίπτωση μας, που δεν υπάρχει Ο.Α. ούτε μπορούμε να δηλώσουμε ότι υπάρχει, χρησιμοποιώντας την ένταξη στο Ν.1337/1983 καθώς δεν ολοκληρώθηκε η 3η φάση, ενώ η ισόγεια οικία θα εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, ως ανήκουσα στην κατηγορία 1, οι μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές θα ανήκουν στην κατηγορία 5, επειδή δεν υπάρχει Ο.Α.. Ή μήπως όχι;**

**2. Ίδια περίπτωση με την παραπάνω αλλά η ιδιοκτησία αποτελεί ανεξάρτητο τμήμα (κάθετη συνιδιοκτησία), όπου στην άλλη συνιδιοκτησία υπάρχει κτίσμα με Ο.Α. Μπορώ να χρησιμοποιήσω την Ο.Α. του κτίσματος αυτού για να δηλώσω ότι υπάρχει Ο.Α. για να κερδίσω την εξαίρεση από την κατεδάφιση των μεταγενέστερων αυθαίρετων κατασκευών;**

1. Θα ανήκουν στην Κατηγορία 5 δυστυχώς με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα.

2. Κατά την γνώμη μας ναι, διότι το παράρτημα Α αναφέρει ότι επιλέγεται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.

**2546. Ισόγεια κατοικία χωρίς ΟΑ σε μεγάλο αγροτεμάχιο (με μέγιστο δόμησης για κατοικία 400τμ). Τμήμα της κατοικίας είναι κατασκευής πριν το 55 κατά δήλωση ιδιοκτήτη, το δικαιολογεί η κατασκευή του (παλιό λιθόκτιστο αγροτόσπιτο) που δεν εμφανίζεται στην πολύ κακή αεροφωτογραφία έτους 45 της της παρέχει η ΓΥΣ σε ποιότητα προεπισκόπησης.**

Έχουν προστεθεί μεταγενέστερα κι άλλοι χώροι που δηλώθηκαν από τον ιδιοκτήτη σαν κατασκευές πριν το 1975, συγκεκριμένα του 1974 και έγινε δήλωση χώρων κατηγορίας 1 στο Ν4178 που παρέμεινε εκκρεμής λόγω έλλειψης στοιχείων. Εάν δεν αποδειχθεί αυτή η κατασκευή πριν το 1975, η δήλωση θα πρέπει να διορθωθεί για το νεότερο τμήμα ως της το χρόνο κατασκευής, στο διάστημα 1983-2003 δεδομένου ότι υπάρχουν στοιχεία της υφίστατο το 1989 με τη σημερινή μορφή.

1. Η μη ύπαρξη ΟΑ σημαίνει ότι θα δηλωθεί στην κατ. 5; Το νόμιμα πριν το '55 υφιστάμενο κτίσμα δίνει το δικαίωμα να δηλωθεί στην κατ. 4; Δεν υπερβαίνει το 40% των μεγεθών κάλυψης και δόμησης που θα προβλέπονταν από ΟΑ.

2. Εάν θα πρέπει να δηλωθεί στην κατ.5, δηλ. αλλαγή κατηγορίας από την 1 στην 5 το δέχεται το σύστημα; Εάν δε το δέχεται λόγω κατ. 5 με της τρόπο αντιμετωπίζεται; Έχει πληρωθεί το απαιτούμενο αρχικό πρόστιμο, που καλύφτηκε με το παράβολο. Με την αλλαγή της κατηγορίας θα υπάρξει αύξηση προστίμου.

1. Το παράρτημα Α του ν.4178/2013 αναφέρει ότι επιλέγεται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955 (το ίδιο αναφέρει και το Παράρτημα Α του ν.4495/2017). Άρα, εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις της Κατηγορίας 4 του ν.4178/2013 μπορεί να επιλεγεί.

2. Εφόσον, η δήλωση θα ολοκληρωθεί με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013 μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 5. Διαφορετικά, εάν θα μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017, η Κατηγορία 5 δεν μπορεί να επιλεγεί εκτός των περιπτώσεων:

- i. που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021 ή
- ii. εάν η μεταφορά έχει γίνει πριν τις 30/09/2020.

Το πρόστιμο δεν εξαρτάται από την επιλογή της Κατηγορίας.