

2547. Σε γήπεδο εξ αδιαιρέτου με δύο συνιδιοκτήτες και ποσοστό 50% έκαστος έχουν ανεγερθεί από τον καθένα από μια οικοδομή, εξ ολοκλήρου αυθαίρετες, χωρίς σύσταση καθέτων και χωρίς προσύμφωνο. Ο ένας εκ των συνιδιοκτητών χωρίς τη συγκατάθεση του ετέρου υπήγαγε την οικοδομή που κατοικεί στο Ν.4178/13, εξόφλησε το πρόστιμο και περαίωσε τη δήλωση.

Για να γίνει σήμερα υπαγωγή και της άλλης οικοδομής δεν πρέπει να επανέλθει η δήλωση σε κατάσταση υπαγωγής αφού δεν επιτρέπεται να υπάρχουν δύο δηλώσεις για το ίδιο ακίνητο όταν δεν υφίσταται σύσταση καθέτων;

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 34 του ν.4315/14:

«Σε περιπτώσεις ακινήτων, εκτός σχεδίου, επιφανείας άνω των 4.000 τ.μ. οι συγκύριοι ποσοστού δικαιώματος κυριότητας δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4178/2013 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής στην αποκλειστική χρήση τμήματος του ακινήτου στο οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία. Με την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2014 δεν αναγνωρίζονται ούτε επηρεάζονται εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα, δεν τίγονται ζητήματα της κοινωνίας δικαιώματος των συνιδιοκτητών, που απορρέουν από τον Αστικό Κώδικα.

Πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλονται υποχρεωτικώς έγγραφα βέβαιης χρονολογίας που αποδεικνύουν την αποκλειστική νομή και κατοχή του τμήματος της αποκλειστικής χρήσης πέραν της δεκαετίας όπως ιδιωτικά συμφωνητικά, αποδείξεις καταβολής τελών σύνδεσης αποχέτευσης κ.λπ., τοπογραφικά διαγράμματα που τυχόν προσαρτώνται στον τίτλο κτήσεως.»

Η παραπάνω δυνατότητα ένταξης αφορούσε περιπτώσεις χωρίς σύσταση όταν ο καθ' ένας έχτισε το «δικό του» σπίτι όντας συνιδιοκτήτης σε ένα ποσοστό εξ' αδιαιρέτου. Αντίστοιχη πρόβλεψη δεν υπάρχει στον ν.4495/2017.

Επομένως, η γνώμη μας είναι:

- Εάν η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4178/2013 έγινε με βάση την παρ. 2 του άρθρου 34 του ν.4315/14, τότε μπορείτε να υποβάλλεται νέα δήλωση του ν.4495/2017 για την άλλη οικοδομή. Ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της Κατηγορίας θα γίνει με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας (50%). Καλό είναι να γίνει επισήμανση για τον λόγο που υποβάλλεται δεύτερη δήλωση για το ακίνητο.
- Σε διαφορετική περίπτωση θα πρέπει να επιστρέψει σε κατάσταση υπαγωγής η δήλωση του ν.4178/2013 και να προστεθεί και η άλλη οικοδομή. Ισχύουν οι προθεσμίες του άρθρου 216 του ν.4782/2021. Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017, μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.

2548. Έχει γίνει δήλωση, για τακτοποίηση αυθαίρετου, με το Ν.4178/13, με Περαιωμένη την διαδικασία Υπαγωγής (Βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής). Το ακίνητο ευρίσκεται εντός οικισμού και υπάρχει οικοδ. άδεια. Οι αυθαίρετες κατασκευές είναι δηλωμένες στην Κατηγορία 5. Οι επιφάνειες αυτών, στο σύνολο τους, δεν ξεπερνούν τα 50μ2. Ο μηχανικός που είχε ολοκληρώσει την δήλωση υπαγωγής στο Ν.4178/13 έχει πάρει σύνταξη. Με ποια διαδικασία θα αλλάξω την Κατηγορία από 5 σε 4 στη δήλωση, σύμφωνα με το καινούργιο νόμο;

Η διάταξη που αναφέρετε στο ερώτημά σας για την Κατηγορία 4, αφορά μόνο δηλώσεις του ν.4495/2017 και όχι αυτές του ν.4178/2013.

Επομένως, θα πρέπει να μεταφερθεί η δήλωση στις διατάξεις του ν.4495/2017 για να έχει εφαρμογή η περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4 (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.).

Λόγω συνταξιοδότησης του μηχανικού, για την μεταφορά της δήλωσης θα επικοινωνήσετε με το κεντρικό ΤΕΕ στο email n4495@central.tee.gr για να σας καθοδηγήσουν σχετικά με την διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί.

2549. Έχουμε ένα διώροφο κτίσμα με υπόγειο, για το οποίο έχουν εκδοθεί 2 άδειες. Με άδεια του 2000 ανεγέρθηκε το υπόγειο και το Ισόγειο σαν μονώροφη οικοδομή με υπόγειο και στην συνέχεια έγινε η υπ' αριθμό 257/2000 αναθεώρηση για αλλαγή χρήσης σε εκπαιδευτήριο. Με άδεια 2008 έγινε η προσθήκη του Α' ορόφου με χρήση βρεφονηπιακός Σταθμός

ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ

Στην τακτοποίηση για να είμαι σύμφωνη με τις απαιτήσεις τις πυροσβεστικής θα βάλω τίτλο «Ρύθμιση σύμφωνα με το Ν.4495/2017 σε διώροφο βρεφονηπιακό σταθμό (εκπαίδευση) με υπόγειο και δώμα μετά από υπαγωγή στο Ν.3843/2010, λόγω Υ.Δ, Υ.Κ, αλλαγή χρήσης από εκπαιδευτήριο σε κτίριο υγείας και πρόνοιας, παραβάσεις κατηγορίας 3 και λοιπές παραβάσεις»

Με το Ν.3843/2010 τακτοποιήθηκαν οι Η/Χ του Α' ορόφου.

Σήμερα θα κάνω τακτοποίηση με το Ν.4495/2017 για το κτίσμα για τους Η/Χ που είχαν υπαχθεί στον Ν.3843/2010 καθώς και κάποιες βεράντες που είχαν κλειστεί από την κατασκευή του εν λόγω κτίσματος.

Το ερώτημα είναι αν θα πρέπει να κάνω υπολογισμό εκ νέου όλων των μεγεθών για το ποσοστό υπέρβασης δόμησης καθώς και την Κατηγορία και να αφαιρέσω το παράβολο του Ν.3843/2010 ή αν μπορώ να επιλέξω περαιωμένα τα τ.μ. που είχαν υπαχθεί στον Ν.3843/2010 δηλαδή πρόστιμο 100€ και να εισάγω μόνο τις επιφάνειες;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1780, 1923 (το τελευταίο εδάφιο για την Κατηγορία 5 δεν ισχύει πλέον) και 2515.

Το ποια λύση θα επιλέξετε εξαρτάται από τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών που θα δηλωθούν λαμβάνοντας υπόψη το οικονομικό σκέλος και το κατά πόσο μπορούν να ενταχθούν στην Κατηγορία 4 ώστε να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

2550. Σε οικοδομή που είναι πρώτη και κύρια κατοικία για τον ιδιοκτήτη και είναι μεζονέτα συνολικού εμβαδού με τα αυθαίρετα 299μ², έχω υπέρβαση από την άδεια στο ισόγειο 47μ² και στον ορόφου 10μ², δεδομένου ότι ο ιδιοκτήτης έχει τον μειωτικό συντελεστή ΚΕΑ πως μπορεί να υπολογιστεί το πρόστιμο;

Η παρ. 7 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Άτομα τα οποία είναι δικαιούχοι του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος, 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 της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 103 ότι:

«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 εμβαδόν 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 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 εμβαδόν 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..»

Εσείς, έχετε νόμιμα $299 - 47 - 10 = 242$ τ.μ. Για να μπορέσει να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή για το Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα, θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να έχει την επιμέλεια $2 + (299 - 70 - 25) / 30 = 2 + 204 / 30 = 2 + 7 = 9$ παιδιών.

2551. Ακίνητο με Ο.Α. και αυθαιρεσίες που είχαν τη δυνατότητα να νομιμοποιηθούν με έκδοση νέας Ο.Α. υπήχθη στις διατάξεις του Ν.4178/13. Πριν τη λήξη της προθεσμίας έκδοσης της Ο.Α. η δήλωση μεταφέρθηκε στο Ν.4495/17 για να υπάρξει νέο χρονικό περιθώριο. Το ηλεκτρονικό αίτημα για έκδοση Ο.Α. έχει υποβληθεί αλλά η διετής προθεσμία εκπνέει σε λίγες ημέρες και δεν υπάρχει δυνατότητα να εκδοθεί η Ο.Α. άμεσα.

Ερωτήματα :

1. Αν η Ο.Α. εκδοθεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία θα γίνει αποδεκτή από το σύστημα για την περαίωση της διαδικασίας;

2. Μπορεί να γίνει νέα υπαγωγή με συμψηφισμό του ήδη καταβληθέντος παραβόλου των 2000€;

1. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται σωρευτικά οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

Το ζήτημα δεν είναι εάν υπάρχει δικλείδα ασφαλείας στο σύστημα ώστε να ελεγχθεί η ημερομηνία έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης αλλά το ότι η δήλωση θα είναι στην πράξη μη νόμιμη.

2. Νέο αίτημα μπορεί να υποβληθεί κατά την γνώμη μας αλλά χωρίς να γίνει συμψηφισμός.

2552. Δήλωση του Ν.4178/13 με δυνατότητα έκδοσης Οικοδομικής Άδειας Νομιμοποίησης εντός 4 ετών (όπως παρατάθηκε με το άρθρο 43 του Ν.4447/16), από την ημερομηνία καταβολής του παραβόλου, μεταφέρθηκε πριν τη λήξη της προθεσμίας στο Ν.4495/17.

Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 8 της Κ.Υ.Α. 27454/2631/17 (ΦΕΚ 3976Β'/14-11-17): "Δηλώσεις υπαγωγής στον Ν.4178/13, για τις οποίες έχει καταβληθεί παράβολο και ποσοστό ανταπόδοσης, δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν.4495/17, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπαγωγής, κατόπιν ηλεκτρονικού αιτήματος του εξουσιοδοτημένου μηχανικού. Οι δηλώσεις μεταφέρονται σε κατάσταση αρχικής υποβολής στο Ν.4495/17, με δυνατότητα εκ νέου επιλογής του τρόπου εξόφλησης. Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4495/17 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/17".

Από τη στιγμή που η μεταφορά έγινε την 2-5-2019 τότε βάσει της προαναφερόμενης Κ.Υ.Α. αλλά και της παρ.1 του άρθρου 106 του Ν.4495/17 η Οικοδομική Άδεια Νομιμοποίησης πρέπει να εκδοθεί μέχρι 2-5-2021.

Ναι.

2553. Τι γίνεται σε περίπτωση που δεν είναι εφικτή η έκδοση της Ο.Α. λόγω της πανδημίας εντός του προβλεπόμενου χρονικού διαστήματος;

Μπορεί να γίνει εξ αρχής υπαγωγή για έκδοση της Ο.Α. με συμψηφισμό του καταβληθέντος παραβόλου και αν ναι, πώς γίνεται η συγκεκριμένη διαδικασία;

Δείτε την Ε/Α 2551.

2554. Γίνεται δήλωση Ν.4495/17 για τακτοποίηση οριζόντιας ιδιοκτησίας "Ισόγειο Διαμέρισμα Ι-1" με άδεια 1979 σε 3/όροφη οικοδομή

Τα στοιχεία ΑΔΕΙΑΣ είναι :

ΚΑΛΥΨΗ = 160 τ.μ.

Σ.Δ. ΙΣΟΓΕΙΟΥ = ως κάλυψη = 160 τ.μ.

Επιμερίζεται (βάσει σχεδίασης, δεν αναφέρονται στις κατόψεις αδείας)

Διαμέρισμα Ι-1 = 60 τ.μ.

Διαμέρισμα Ι-2 = 77 τ.μ.

Κοινόχρηστα Ισογείου (είσοδος, κλιμακοστάσιο) = 20 τ.μ.

Φωταγωγός κλιμακοστασίου = 3,00 τ.μ.

Παραβάσεις του Ι-1 προς ρύθμιση Ν.4495/17 (από κατασκευής της οικοδομής, όχι σε άλλο όροφο)

1. Η επιφάνεια 3,00 τ.μ. κάτω από το φωταγωγό είναι αποθήκη

2. Η επιφάνεια 4,60 τ.μ. κάτω από κοινόχρηστη σκάλα είναι w.c.

Συμβολαιο ιδιοκτησίας : Το Ι-1 έχει 200 χιλιοστά (20%) επί του οικοπέδου. Η αποθήκη αναφέρεται ως χώρος του διαμερίσματος στην περιγραφή, ωστόσο σαν σύνολο διαμερίσματος έχει υπολογιστεί κατά το ήμισυ (δηλ. 60,00 +1,50 = 61,50 τ.μ.) ώστε να υπολογιστεί σωστά ο όγκος βάσει του οποίου προκύπτουν τα χιλιοστά επί του οικοπέδου.

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ (επισυνάπτο σκαρίφημα):

1) Πως αντιμετωπίζονται οι παραπάνω παραβάσεις, αφού επί της ουσίας δεν επηρεάζουν ούτε την επιφάνεια του φωταγωγού, ούτε τα κοινόχρηστα;

1α) ΥΠ.ΔΟΜ. = 3,00+4,60 = 7,60 τ.μ.

Τότε Ι-1 = 60 αδείας + 7,60 ρύθμισης = 67,60 τ.μ. (θα υπάρχει θέμα με τη συμβολαιογραφική πράξη η οποία αναφέρει τα νόμιμα 61,50) και Δόμηση Ισογείου = 160 αδείας + 7,60 ρύθμισης = 167,60 (λάθος αφού δεν έχουν προστεθεί τ.μ.)

1β) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΣΗ

Τότε Ι-1 = 60 αδείας + 7,60 ρύθμισης = 67,60 τ.μ. και

Κοινόχρηστα = 20,00 - 4,60 από wc = 15,40 τ.μ. (λάθος αφού το βατό τμήμα των κοινοχρήστων δεν επηρεάζεται)

Φωταγωγός = 3,00 - 3,00 αποθήκης = 0,00 τ.μ. (λάθος αφού ο φωταγωγός υπάρχει κανονικά από το ύψος 1,60 και άνω)

1γ) παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού. Χώροι με πολύ χαμηλό ύψος που δεν επηρεάζουν κάλυψη, δόμηση, ύψος ιδιοκτησίας.

Τότε I-1 = 60 τ.μ. (θα υπάρχει πρόβλημα και με την ασυμφωνία του εμβαδού 61,50 στη Σύσταση και σε ενδεχόμενη μεταγενέστερη άδεια, καθώς δεν θα έχουν συμπεριληφθεί τα 4,60 τ.μ. του wc.)

2) Σε ποια περίπτωση χρειαζόμαστε συναίνεση συνιδιοκτητών για τη δήλωση Ν.4495/17 (έχει αντικατασταθεί η παρ. 9 του άρθρου 98 η οποία έλεγε ότι η δήλωση επί κοινοχρήστων μπορεί να γίνει από τον ιδιοκτήτη που τις ιδιοχρησιμοποιεί μετά το Ν.4579-ΦΕΚ 245Α-9/12/20) ;

3) Σε ποια περίπτωση χρειάζεται τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και αν μπορεί να γίνει μονομερώς από τον ιδιοκτήτη του I-1 ώστε να συμπεριλάβει τις αυθαίρετες κατασκευές στην ιδιοκτησία του.

1) Η σωστή αντιμετώπιση, λόγω του ότι ο χώρος του κλιμακοστασίου και του φωταγωγού έχουν μετρηθεί στην δόμηση, είναι η διαφορετική διαμερισμάτωση.

Το εμβαδόν του διαμερίσματος είναι $60 + 3 + 4,60 = 67,60$ τ.μ. Δεν θα μπειτε στην διαδικασία προβληματισμού σχετικά με το ότι ο φωταγωγός έχει ύψος 1.60 και ότι η οροφή του wc είναι η σκάλα.

2) Σχετικά με την υπαγωγή, έχει εφαρμογή η περίπτωση α της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017. Επομένως, δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.

3) Στην περίπτωσή σας πρέπει να γίνει τροποποίηση της σύστασης. Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, γιατί η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου και έχει παρέλθει δεκαετία από την τέλεση της αυθαιρεσίας.

2555. Σε οικόπεδο με κτίριο κατοικίας έχουν κτιστεί δυο αποθήκες, εμβαδού η μια 28,45τ.μ. με έτος κατασκευής το 1996 και μια δεύτερη εμβαδού 28,65 με έτος κατασκευής το 2009. Μπορώ να κάνω χρήση μειωτικού συντελεστή 0,5 για εμβαδόν έως 50τ.μ. για τις αποθήκες αυτές;

Το συνολικό εμβαδόν των αποθηκών είναι 57,1 > 50τ.μ., οπότε μπορώ να θεωρήσω 50τ.μ. με μειωτικό 0,5 και 7,1 τ.μ. χωρίς μειωτικό συντελεστή;

Εναλλακτικά μπορώ να υπολογίσω ξεχωριστά κάθε αποθήκη (είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους κτίρια) με μειωτικό συντελεστή 0,5;

Οι αποθήκες αυτές ήταν πρώην στέγαστρα, τα οποία πληρώθηκαν με τοιχοποιία από τσιμεντόλιθους και ναι μεν συνυπάρχουν με χρήση κατοικίας στο ίδιο οικόπεδο, έχουν όμως πρακτικά αγροτική χρήση (αποθήκευση αγροτικών μηχανημάτων, ξύλων κλπ), ανήκουν στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 ή Σ2;

Ο μειωτικός συντελεστής 0,50 θα εφαρμοστεί σε μία από τις δύο αποθήκες μόνο.

Σύμφωνα με τον ΕΑΚ στην κατηγορία Σ1 ανήκουν «Κτίρια μικρής σπουδαιότητας ως προς την ασφάλεια του κοινού, όπως αγροτικά οικήματα και αγροτικές αποθήκες, υπόστεγα, στάβλοι, βουστάσια, χοιροστάσια, ορνιθοτροφεία, κλπ.».

Εάν, είναι στατικά ανεξάρτητες οι κατασκευές ανήκουν στην Κατηγορία Σ1. Εάν, είναι στατικά εξαρτημένες με κτίριο, το οποίο ανήκει στην Κατηγορία Σ2, τότε ανήκουν και αυτές στην ίδια.

2556. Θα ήθελα την άποψή σας σχετικά με την Εγκύκλιο 2 του Ν.4495/17 και ειδικότερα στο άρθρο 81 παρ. 3 προς το τέλος όπου αναφέρει:

«Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα 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. 1 α) ή 1 β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ. 4 περ. δ του άρθρου 94.»

Το ερώτημα που τίθεται είναι:

Απαγορεύεται η εφαρμογή της κατηγορίας 3 παντελώς σε παραδοσιακούς οικισμούς κ.λ.π.; Δεν είναι παράλογο να απαγορεύεται η δυνατότητα ρύθμισης π.χ. απόκλισης των διαστάσεων έως 5%, της φύτευσης υποχρεωτικής θέσης στάθμευσης, των δεξαμενών αποχέτευσης κ.λ.π;

Δεν αναφέρει ότι απαγορεύεται η εφαρμογή της Κατηγορίας 3 σε παραδοσιακούς οικισμούς αλλά ότι αυθαίρετες κατασκευές Κατηγορίας 3 δεν θεωρούνται πολεοδομικές παραβάσεις σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 και δεν εφαρμόζονται οι ευνοϊκές διατάξεις που ισχύουν για αυτές.

2557. Έχω μια μάλλον ιδιαίζουσα περίπτωση μιας δήλωσης από μεταφορά από θανόντα συνάδελφο από παλιά. Γεωτεμάχιο εκτός σχεδίου/οικισμού, 550 τμ, με κτίσμα του 1965 (με αποδεικτικό έγγραφο ηλεκτροδότησης), 80 τμ, το οποίο είναι εντός παλιού αιγιαλού (1993), εντός ΖΟΕ (1993) και εντός Natura (2018).

Το 1977 έγινε αίτηση εξαγοράς από την κτηματική, η οποία ποτέ δεν απορρίφθηκε, επανακατατέθηκε από τους κληρονόμους το 2005 και τελικά ολοκληρώθηκε τον 3/2011 και επομένως δεν είναι πια δημόσιο κτήμα. Το ΦΕΚ του ισχύοντος παλαιού αιγιαλού είναι του 1993. Εν τω μεταξύ όλη η περιοχή πρόκειται για πάνω-κάτω ίδιες περιπτώσεις.

Είχε γίνει από το συνάδελφο υπαγωγή στο 4014, παρέμεινε σε κατάσταση υπαγωγής, είχε εξοφληθεί το πρόστιμο τον 12/2012, (3500€) και μετά τη μεταφορά σε 4178 και 4495 (ακόμα σε κατάσταση υπαγωγής) είναι στα 500€. Στον 4014, δεν απαγορευόταν η υπαγωγή αυθαιρέτων σε ζώνη παλαιού αιγιαλού, άρα καλώς τακτοποίησε, ενώ απαγορεύθηκε με το 4178 και 4495 (εκτός αν είχε τίτλο προ της κύρηξης του παλαιού αιγιαλού δηλ. πριν το 1993).

Οι ερωτήσεις μου είναι οι εξής:

1ον κακώς μεταφέρθηκε η δήλωση στους 4178 και 4495; Αν όχι, είναι λόγω του άρθρου 82ζ ή λόγω του άρθρου 88 (περ.1 ή περ.2;). Αν ναι, μπορεί να διορθωθεί το πρόβλημα; Το κύριο πρόβλημα θεωρώ είναι ότι ενώ είχε κάνει αίτηση εξαγοράς από το 1977, τελεσιδίκησε το 2011 από τους κληρονόμους του, άρα θεωρητικά δεν είχε τίτλο πριν την κήρυξη.

2ον, στις εξουσιοδοτήσεις και στις Υ.Α. που λένε ότι δεν ανήκει στις περιπτώσεις του άρθρου 89 τι κάνω; Γιατί βάσει του Ν.4495, δεν ανήκει.

3ον επιστροφή της διαφοράς προστίμου προβλέπεται για αυτή την περίπτωση;

Έχω στείλει το αντίστοιχο ερώτημα στο helpdesk του ΤΕΕ, σε διάφορες πολεοδομίες και άπειρα forums, αλλά κανείς μέχρι σήμερα δεν έχει καταφέρει να μου απαντήσει.

Από την στιγμή που μια δήλωση του ν.4014/2011 δεν είχε ολοκληρωθεί πριν κλείσει το σύστημα λόγω της απόφασης του ΣΤΕ, η δήλωση θα έπρεπε να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4178/2013.

Η παρ. 2 ζ του άρθρου 2 του ν.4178/2013 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή:

«Στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.»

Η παρ. 2 ζ του άρθρου 89 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή:

«στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των

ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,»

Η προσωπική μας γνώμη είναι ότι από την στιγμή που δεν υπήρχε νομίμως εμπράγματο δικαίωμα που να προϋφίστατο της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού (έτος 1993) αλλά ούτε και κάποια εκκρεμή δικαστική απόφαση κακώς έγινε μεταφορά στους ν.4178/2013 και ν.4495/2017.

Επιστροφή του προστίμου δεν δύναται να γίνει στην συγκεκριμένη περίπτωση.

2558. Σε οικοπέδο με άδεια οικοδομής «τριώροφη οικοδομή επί Pilotis με υπόγειο» του 1997, έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4495/17 για το σύνολο του κτιρίου. Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιούνται είναι:

Το περίγραμμα τις οικοδομής σε όλους τους ορόφους έχει επεκταθεί προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, και ο χώρος της Pilotis και ο Η.Χ. του τέταρτου ορόφου έχουν μετατραπεί σε κλειστό χώρο.

Ο χώρος της Pilotis περιελάμβανε το κλιμακοστάσιο και 4 θέσεις στάθμευσης.

Σήμερα ο χώρος της Pilotis έχει κλειστεί και περιλαμβάνει δυο ανεξάρτητα διαμερίσματα και τους κοινόχρηστους χώρους, που έχουν επεκταθεί πέραν του αρχικού κλιμακοστασίου.

Αρχικά με τον Ν. 3483/10 είχε τακτοποιηθεί η μετατροπή τμήματος των χώρων στάθμευσης σε κατοικία και του Η.Χ. του τέταρτου ορόφου, και το πρόστιμο τις ρύθμισης συμψηφίστηκε με τον Ν.4495/17.

Στην σύσταση που είχε γίνει το 1997 είχαν δοθεί ποσοστά ιδιοκτησίας και στις θέσεις στάθμευσης της Pilotis. Στην συνέχεια αυτές μεταβιβάστηκαν (με τα ποσοστά τους σαν οριζόντιες) και σήμερα βρίσκονται στην ιδιοκτησία των ιδιοκτών των δυο διαμερισμάτων του πρώτου ορόφου.

Σήμερα οι ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας επιθυμούν την τροποποίηση της σύστασης ώστε να ανταποκρίνεται στην υπάρχουσα κατάσταση.

Κατόπιν επικοινωνίας με την συμβολαιογράφο που έχει αναλάβει την τροποποίηση της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών με ενημέρωσε για το γεγονός ότι οι θέσεις στάθμευσης έχουν ποσοστά εγείρει θέμα ακυρότητας της σύστασης καθώς κάτι τέτοιο απαγορεύεται και το ότι έχει γίνει τακτοποίηση δεν θεραπεύει την ανωμαλία αυτή. Το ερώτημα μου αφορά πρώτα την εγκυρότητα τις τακτοποίησης και αν θα έπρεπε να ακολουθηθεί διαφορετική διαδικασία, και δεύτερον την αντιμετώπιση του ζητήματος για την διόρθωση της σύστασης.

Η γνώμη μας είναι ότι δεν τίθεται θέμα εγκυρότητας της τακτοποίησης. Το ότι τίθεται θέμα ακυρότητας της σύστασης είναι θέμα νομικό και θα το λύσει η συμβολαιογράφος και όχι ο μηχανικός.

Αυτό που θα μπορούσατε να κάνετε εσείς, από την στιγμή που έχετε υποβάλλει μία κοινή δήλωση για όλο το ακίνητο, είναι να υπολογίσετε του συντελεστές υπέρβασης για το σύνολο και όχι για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1819.

2559. Αυτοψία σε οριζόντια ιδιοκτησία διαμέρισμα Α-1, 70 τ.μ. και 154 χιλιοστών επί του οικοπέδου, σε 4/όροφη οικοδομή εντός σχεδίου. Το διαμέρισμα είχε ολοκληρωθεί το 1978 βάσει συμβολαίου αγοραπωλησίας (και αεροφωτογραφία ΕΚΧΑ 1982).

Τα σχέδια εργολαβικού και σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας είναι Μαρτίου 1976. Η άδεια του ακινήτου εκδόθηκε Οκτώβριο 1976, ωστόσο δεν υπάρχει στέλεχος ούτε σχέδια (Βεβαίωση απώλειας από ΥΔΟΜ).

Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το Α-1 είναι σύμφωνο με τα σχέδια σύστασης. Τα σχέδια σύστασης περιλαμβάνουν Τοπογραφικό με μετρήσεις καλύψεως, κατόψεις όλων των ορόφων και τομή.

Πως προχωρώ σε βεβαίωση έκδοσης νομιμότητας, αφού για κατηγορία 2 (αρ. 96) δεν υποβάλλονται άλλα σχέδια και δικαιολογητικά πλην της αποτύπωσης του κτιρίου, αλλά στο αρ. 99 αναφέρεται ότι ο έλεγχος νομιμότητας γίνεται με τα εγκεκριμένα σχέδια αδειας.

Δεν υπάρχει δυνατότητα αποτύπωσης της της οικοδομής και όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών για ανασύσταση φακέλου.

1. το θεωρούμε αυθαίρετο ΧΩΡΙΣ άδεια, εφόσον η άδεια δεν αναφέρεται στο συμβόλαιο και πληρώνει πρόστιμο για 70 τ.μ. ΥΠ. ΔΟΜ. (ή και κάλυψης;)

2. το θεωρούμε NOMIMO εφόσον η κάλυψη της οικοδομής, βάσει σύστασης συμφωνεί με την πραγματική κατάσταση και την αναφερόμενη στην Βεβαίωση απώλειας από ΥΔΟΜ, οπότε δεν γίνεται ρύθμιση Ν.4495/17 αλλά κατευθείαν έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας.

3. κάνουμε ανασύσταση φακέλου - με τα σχέδια της σύστασης, χωρίς νέο τοπογραφικό ΕΓΣΑ, οπότε βάσει της ανασύστασης το διαμέρισμα προκύπτει νόμιμο και δίνουμε βεβαίωση μεταβίβασης.

4. κάνουμε ανασύσταση με τοπογραφικό ΕΓΣΑ, αποτύπωση του διαμερίσματος Α-1, Διάγραμμα κάλυψης και τεκμαίρουμε τα στοιχεία των υπόλοιπων ιδιοκτησιών από τη σύσταση (εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα να αποτυπωθούν όλα τα διαμερίσματα της οικοδομής), οπότε ελέγχουμε αν οι διαφορές που θα προκύψουν από το τοπογραφικό ΕΓΣΑ είναι εντός ανεκτών αποκλίσεων ή χρειάζεται κάποια ρύθμιση.

Οι επιλογές που έχετε, ώστε να μπορέσετε να εκδώσετε βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση, από την στιγμή που δεν υπάρχει δυνατότητα αποτύπωσης της όλης οικοδομής, είναι:

- Είτε τακτοποίηση ως εξ ολοκλήρου αυθαίρετο και χωρίς οικοδομική άδεια.
- Είτε μερική ανασύσταση, εφόσον το δέχεται η αρμόδια ΥΔΟΜ, που μπορεί να αφορά και μία οριζόντια ιδιοκτησία ή όροφο. Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να λάβετε και την άποψη της αρμόδιας υπηρεσίας.

2560. Θα ήθελα την άποψη σας, για ένα θέμα που έχει διχάσει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Βορείου Αιγαίου που βλέπει αυθαίρετα σε παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων και αποφαινεται για τη δυνατότητα υπαγωγής τους.

Στο άρθρο 116 του Ν4495/2017 αναφέρεται ότι: Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.

Οι ιδιώτες μηχανικοί που τακτοποιούμε αυθαίρετα κρίνουμε ότι η έννοια του εξ' ολοκλήρου αυθαίρετου αναφέρεται σε οικοπέδα που στερούνται οικοδομικής άδειας ανέγερσης ή σε κτίρια/κατασκευές παντελώς ασύνδετα με υφιστάμενο κτίριο για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Αντίθετα το ΣΑ Βορείου Αιγαίου κρίνει ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο κάτι που εξέχει από το νόμιμο περίγραμμα κτιρίου με οικοδομική άδεια. Όπως καταλαβαίνετε αυτό απορρίπτει πολλές υπαγωγές που υπερβαίνουν το 40% των όρων δόμησης αν και αφορούν κτίρια που έχουν οικοδομική άδεια.

Σε συγκεκριμένη περίπτωση κτιρίου σε οικισμό παραδοσιακό κάτω των 2000 κατοίκων η άδεια προέβλεπε ισόγειο κτίριο με υπόγειο. Το ισόγειο περιμετρικά είχε μπαζωμένες βεράντες. Οι βεράντες αυτές ξεμπαζώθηκαν και ενώθηκαν λειτουργικά και στατικά με το υπάρχον υπόγειο. Είναι δυνατόν να μου ζητείται έλεγχος για υπέρβαση του 40% των όρων δόμησης σε οικόπεδο και κτίριο με οικοδομική άδεια και για χώρους που είναι στατικά και λειτουργικά συνενωμένοι με το νόμιμο κτίριο;

Να ξεκαθαρίσω ότι ο έλεγχος ζητείται για τη δυνατότητα υπαγωγής σε παραδοσιακό οικισμό < 2000 κατοίκων και όχι για την επιλογή κατηγορίας παράβασης. Αν και είμαι σε κατηγορία 5 το παράβολο μου είναι εξοφλημένο πριν τις 30-9-2020.

Ποια η άποψη σας για την ερμηνεία του εξ' ολοκλήρου αυθαίρετου;

Η γνώμη μας ταυτίζεται με την δικιά σας.

Η παρ. 5 του άρθρου 116 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.»

Ανάλογη διάταξη υπάρχει την παρ. 6 του άρθρου 13 του ν.4178/2013, όπου αναφέρει ότι:

«Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.»

Η Εγκύκλιος 3/01.10.13 αναφέρει για την παραπάνω περίπτωση ότι:

«Ως ανεξάρτητες νέες κατασκευές για τις οποίες εφαρμόζεται ο περιορισμός της διάταξης είναι νέες κατασκευές, δηλαδή στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες και σε απόσταση από τα υφιστάμενα κτίσματα, οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

Υφιστάμενα κτίσματα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου είναι τα κτήρια τα οποία έχουν ανεγερθεί με ή χωρίς οικοδομική άδεια έως την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού, καθώς και όσα έχουν ανεγερθεί με οικοδομική άδεια μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού και έχει αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός ως 28.07.2011.»

2561. Στο δώμα (κοινόχρηστο) τετραώροφης οικοδομής με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών τακτοποιήθηκε βοηθητικός χώρος αρχικά με τον 4014 και στην συνέχεια μεταφέρθηκε στον 4178 (πληρωμή παράβολου 01.02.2014) και στην συνέχεια στον 4495 (πληρωμή παράβολου 27.09.2018). Η δήλωση είναι σε φάση υπαγωγής και το μόνο που υπολείπεται είναι η Μελέτη Στατικής επάρκειας. Τώρα ο ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει και το υπόγειο το οποίο είναι επίσης εξ ολοκλήρου αυθαίρετο και κοινόχρηστο (δεν ήθελε να μπει στην αρχική δήλωση).

Πρέπει να μπει στη ίδια δήλωση μιας και ανήκει και αυτό στους κοινόχρηστους χώρους; Αν ναι λογικά θα περάσει από ΣΥΠΟΘΑ(φάση υπαγωγής); Θα υπάρξει κάποιο πρόβλημα που δεν δηλώθηκε αρχικά;

Όσο αφορά το υπόγειο πως θα δηλωθεί:

1. Για να θεωρηθεί υπόγειο πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις των υπογείων του ΓΟΚ του 85; Η είσοδος στο υπόγειο γίνεται από το κλιμακοστάσιο και έχει μάνιο και κουζίνα, αλλά χρησιμοποιείτε ως αποθήκη και είναι πάνω από 50 τμ άρα με μειωτικό 0,3;

2. Η αρχική οικοδομική άδεια είναι του 1967 για το ισόγειο

3. Επίσης από ποιο λόγο θα προκύψει η ΥΔ μιας και είναι κοινόχρηστα και από ποιο λόγο θα προκύψει η Κατ. μιας και στην οικ. Άδεια δεν υπάρχει ούτε η κατασκευή στο δώμα ούτε το υπόγειο;

Η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Για την υπαγωγή στον παρόντα των υπόλοιπων περιπτώσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ.8, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρέσιες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών. Με το ίδιο ποσοστό συναίνεσης είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.»

Από την στιγμή που γίνεται δήλωση για κοινόχρηστα τμήματα πρέπει να τακτοποιούνται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται σε αυτά και όχι μερικές από αυτές επιλεκτικά.

Σχετικά με το ΣΥΠΟΘΑ, θα πρέπει να περάσει εφόσον επέρχεται μεταβολή του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του 20%.

Για να θεωρηθεί υπόγειος ο χώρος, θα πρέπει είτε να πληροί τις προϋποθέσεις των διατάξεων που ίσχυαν κατά την χρονολογία έκδοσης της άδειας είτε τις προϋποθέσεις του ν.1577/85.

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας ότι για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για αυθαίρετες κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους λαμβάνουμε τα πολεοδομικά μεγέθη του όλου οικοπέδου (100%).