

**2770. Θα ήθελα να κάνω την παρακάτω ερώτηση, σχετική με τα ζητήματα:**

**α. της ενημέρωσης οικοδομικής άδειας εν ισχύ για κτίριο υπό κατασκευή και**

**β. των επιτρεπόμενων ανοχών αποκλίσεων από τα σχέδια όπως ορίζονται στο νόμο 4495/2017 όπως αυτός έχει τροποποιηθεί:**

Η περίπτωση αφορά σε άδεια που έχει εκδοθεί και εκ των υστέρων – κατά την χάραξη της θεμελίωσης – διαπιστώθηκε ότι το οικοπέδο είναι στην πραγματικότητα 20 περίπου εκατοστά μικρότερο στη μια διάσταση από αυτό που αποτυπώνει το εγκεκριμένο Τοπογραφικό. Η απόκλιση είναι μικρότερη του επιτρεπόμενου 2% εφόσον η συνολική διάσταση είναι της τάξεως των 21 μέτρων. Κατά την τοποθέτηση του κτιρίου στο οικοπέδο, διαπιστώθηκε ότι εξαιτίας της παραπάνω απόκλισης το κτίριο πλευράς 11 μέτρων, χρειάζεται να μικρύνει κατά 10 εκ. στην αντίστοιχη διάσταση για να μην εισχωρήσει στην πρασιά.

Το ερώτημα που προκύπτει είναι εάν μπορούμε να προχωρήσουμε, με την άδεια ως έχει, στην κατασκευή του κτιρίου μειωμένου κατά τα 10 εκ. εφόσον οι διαστάσεις τόσο του κτιρίου όσο και του οικοπέδου είναι εντός των αποδεκτών αποκλίσεων ή εάν χρειάζεται κάποια ενέργεια ενημέρωσης προτού κληθεί ο ελεγκτής δόμησης για αρχικό έλεγχο και τι θα αφορούσε αυτή;

Η παρ. 10 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017, αναφέρει ότι:

*«Ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της οικοδομικής άδειας, πραγματοποιείται στις εξής περιπτώσεις:*

*α) αλλαγή ιδιοκτήτη,*

*β) τροποποιήσεις των μελετών, εφόσον δεν μεταβάλλονται τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης, όγκου, ύψους, οι πλάγιες και οπίσθιες αποστάσεις και ο υπολογισμός των αναγκών σε χώρους στάθμευσης (άρθρο 39 παρ. 3β) του διαγράμματος κάλυψης,*

*γ) μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα, ή μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα σαράντα (40) εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα,*

*δ) αποκλίσεις θέσης του κτιρίου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του δύο τοις εκατό (2%), με μέγιστο τα δέκα είκοσι (20) εκατοστά όσον αφορά τη θέση του κτίσματος και με την προϋπόθεση υποβολής τυχόν απαραίτητων εγκρίσεων από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.»*

Η γνώμη μας είναι ότι η καλύτερη λύση θα ήταν η αναθεώρηση της άδειας, λόγω αλλαγής του οικοπέδου και απομείωσης του κτίσματος για να μην είναι εντός της πρασιάς, ώστε να είναι όλα σύννομα. Εάν, δεν δύναται να γίνει, λόγω του ότι έχει γίνει σκυροδέτηση, τότε θα πρέπει να προηγηθεί ενημέρωση, βάσει των περιπτώσεων γ και δ της παρ. 10 του άρθρου 42 του ν.4495/2017, του αιτήματος για έλεγχο δόμησης. Οι περιπτώσεις γ και δ θέτουν μόνο τον περιορισμό της μη παραβίασης κοινόχρηστων χώρων.

**2771. Έχω να ρυθμίσω ισόγειο κατάστημα σε μεγάλο εμπορικό κέντρο. Στο φάκελο της άδειας υπάρχουν τα εξής σχέδια: Τοπογραφικό, Κατόψεις όλων των ορόφων, Όλες οι όψεις, Τεύχος και σχέδια στατικών. Λείπουν δηλαδή το διάγραμμα κάλυψης και τομή. Εγώ πρακτικά συγκρίνω την επιφάνεια του καταστήματος με την κάτοψη της άδειας και το ύψος του με τις όψεις. Στην ουσία, δεν έχει αλλάξει το περίγραμμα παρά μόνο δηλώνω ένα πατάρι που έχουν κατασκευάσει. Διάγραμμα κάλυψης και τομή θα κάνω καινούρια έτσι κι αλλιώς μόνο για την ιδιοκτησία μου. Είναι πρόβλημα που δεν έχω το διάγραμμα και την τομή της άδειας; Πρακτικά αποκλείεται να γίνει ανασύσταση φακέλου για όλο το εμπορικό.**

**Καταλαβαίνω ότι όταν θα χρειαστεί να κάνει ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου θα αντιμετωπίσει πρόβλημα. Αλλά τώρα για το Ν. 4495/17 είμαι εντάξει με το να μην τα έχω;**

Η γνώμη μας είναι πως πρώτα πρέπει να γίνει ανασύσταση, ώστε να μουν στον φάκελο το διάγραμμα κάλυψης και η τομή, πριν γίνει η τακτοποίηση.

2772. Για ακίνητο είχε γίνει υπαγωγή στο Ν.3843/10 χωρίς να γίνει περαίωση μιας σοφίτας και 2 η/χ. Όμως ο ένας από τους 2 η/χ δεν έκλεισε εξ' ολοκλήρου ενώ παράλληλα έχουμε υπέρβαση ύψους στη σοφίτα. Άρα θα κάνω υπαγωγή (αν γίνεται) με συμψηφισμό προστίμων μιας και ούτως ή άλλως ούτε έχει κλείσει ο ένας Η/Χ αλλά και επιπλέον έχω και υπέρβαση ύψους > 5%.

Δεδομένου ότι υπάρχει και η εγκύκλιος 31-05-2019 που αναφέρει:

«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 ημιπαιθρίων 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.»

Θέτω τα εξής ερωτήματα:

1ο ερώτημα : μπορεί να θεωρηθεί ο χώρος κάτω από τη στέγη σοφίτα ή πατάρι (λαμβάνοντας τους ορισμούς του ΝΟΚ όπως αυτός έχει τροποποιηθεί) ώστε να μην προσμετρήσω τους περιμετρικούς τοίχους στην υπέρβαση δόμησης για τον έλεγχο της κατηγορίας; Ο χώρος αυτός στην τομή της άδειας ήταν κενός χώρος άνωθεν της στάθμης του ισογείου κάτω από την επικλινή στέγη (η οποία σήμερα έχει επιπρόσθετα υπερυψωθεί στη μια άκρη της) ενώ παράλληλα έχει δημιουργηθεί οροφή σε ύψος 2,70 στη στάθμη ισογείου και υπάρχει πρόσβαση στο χώρο αυτό άνωθεν του ισογείου που αποτελεί χώρο κύριας χρήσης (κουζίνα) από τον Α όροφο αποκλειστικά μέσω του εσωτερικού κλιμακοστάσιου της μεζονέτας. Να λάβετε υπόψιν σας ότι ΔΕΝ έχει τηρηθεί η τομή της άδειας ήτοι έχουμε υπέρβαση/υπερύψωση στην άκρη της στέγης με αποτέλεσμα αντί ύψους 1,70μ καθαρό να έχω πραγματικά 2,20μ.

2ο ερώτημα : Η υπέρβαση για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 συμπεριλαμβάνει τους παραπάνω χώρους (σοφίτα & Η/Χ) δεδομένου ότι έχω ταυτόχρονα και υπέρβαση ύψους. Μήπως δεν θεωρείται πια λόγω της υπέρβασης ύψους εντός περιγράμματος του κτηρίου (όπως αναφέρει η εγκύκλιος) διότι το "εντός περιγράμματος" ερμηνεύεται ως "εντός νομίμου όγκου";

3ο ερώτημα : μπορώ να χρησιμοποιήσω για την κατηγορία 4 το όριο των 50 τ.μ. που αναφέρεται στην τροποποίηση του Ν.4759/20 και συγκεκριμένα στην παράγραφο δγ) στην οποία αναφέρεται «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».

4ο ερώτημα : Η υπέρβαση του ύψους ελέγχεται με βάση το επιτρεπόμενο της περιοχής. Λαμβάνεται όμως σε αυτή την περίπτωση (για τον έλεγχο του 20% αναφέρομαι της κατηγορίας 4) το ποσοστό της οριζόντιας ιδιοκτησίας;

Αρχικά, επιτρέπεται να γίνει συμψηφισμός εφόσον οι χώροι ενταχθούν στο ν.4495/2017.

1. Η γνώμη μας είναι ότι δεν αποτελεί ούτε πατάρι ούτε σοφίτα ο συγκεκριμένος χώρος αλλά επέκταση του ορόφου.

2. Ο έλεγχος για την Κατηγορία 4 θα συμπεριλαμβάνει και το εμβαδόν του συγκεκριμένου χώρου.

Το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό διότι δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής.

3. 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. Εάν, το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο όλο οικοπέδο είναι <50 τ.μ. μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης δγ.

4. Όχι δεν λαμβάνεται το ποσοστό της οριζόντιας ιδιοκτησίας για το ύψος. Είναι παράλογο.

2773. Σε οικοδομή με σύσταση αρκετών οριζοντίων ιδιοκτησιών ανά όροφο, προβλεπόταν στον τελευταίο όροφο κατασκευή οριζόντιας ιδιοκτησίας εμβαδού 59,10μ<sup>2</sup> με ύψος ορόφου 3.00μ, με επικάλυψη οριζόντιας πλάκας από οπλισμένο σκυρόδεμα και πάνω από αυτή δίκλινη στέγη με μέγιστο ύψος 1,5μ. (Τελικό υψόμετρο 7.5μ = μέγιστο επιτρεπόμενο).

Στην πραγματικότητα κατασκευάστηκε η οριζόντια αυτή ιδιοκτησία με επικάλυψη δίκλινης πλάκας από σκυρόδεμα με ύψος από 3,00μ έως μέγιστο 4,80μ με υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους κατά 0,30.

Εσωτερικά κατασκευάστηκε ανοικτός εξώστης (πατάρι) εμβαδού 11,89μ<sup>2</sup> σε στάθμη +2,30 από το δάπεδο της ιδιοκτησίας, και σοφίτα εμβαδού 19,47μ<sup>2</sup> σε συνέχεια του παταριού και στην ίδια στάθμη με αυτό.

Το ποσοστό του παταριού είναι 20,12% και της σοφίτας 32,9% της υποκείμενης επιφάνειας.

Για την ένταξη των αυθαιρεσιών στο Ν4495/17, θα απαιτηθεί συναίνεση και των υπολοίπων συνιδιοκτητών επειδή πλέον το διαμέρισμα καταλαμβάνει και τον χώρο - όγκο της υπερκείμενης στέγης, η οποία θεωρούνταν κοινόχρηστος χώρος;

Θεωρείται ότι η υπέρβαση ύψους της ιδιοκτησίας είναι 1,8μ (=4,8-3,0) ή 0,3μ (=4,8-3,0-1,5);

Οι παραβάσεις που θα δηλωθούν, πρέπει να είναι:

1. Υπέρβαση Ύψους των 60,0μ<sup>2</sup> χωρίς Υπέρβαση Δόμησης κατά 0,3μ (=4,8-3,0-1,5), συγκρινόμενο για τον συντελεστή υπέρβασης με τα 3,0μ, με τα 4,5μ (=3,0+1,5) ή με τα 0,10μ=7,5μ[μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος]\*1,28%{ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο};

2. Κατασκευή ανοικτού εσωτερικού εξώστη (πατάρι) εμβαδού 19,47μ<sup>2</sup> με προϋπολογισμό;

3. Κατασκευή Σοφίτας εμβαδού 19,47μ<sup>2</sup> με υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή;

Για τον υπολογισμό της κατηγορίας η υπέρβαση δόμησης της σοφίτας δεν θα υπολογιστεί ενώ η υπέρβαση ύψους των 0,30μ θα συγκριθεί με τα 4,5μ (=3,0+1,5) ή με τα 0,10μ=7,5μ[μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος]\*1,28%{ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο};

Όσο αφορά την αίτηση υπαγωγής στο ν.4495/2017, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει χωρίς την απαίτηση συναίνεσης βάσει της παραγράφου 5-α του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

Σχετικά, με το ιδιοκτησιακό – νομικό σκέλος και την τροποποίηση της σύστασης, λόγω του ότι η στέγη είναι κοινόχρηστος χώρος, θα πρέπει να το συζητήσετε με το νομικό του πελάτη σας. Απαιτείται σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών για την τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Σχετικά με το ύψος, διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Για την επιφάνεια όπου το ύψος δεν ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης) ο υπολογισμός του προστίμου λόγω της υπέρβασης ύψους της οικοδομικής άδειας θα γίνει σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 (δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό) με βάση το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

- Για την επιφάνεια όπου το ύψος ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης) ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με χρέωση ΥΥ στο αντίστοιχο ΦΚ. Ο υπολογισμός του συντελεστή υπέρβασης θα προκύψει από την πράξη [ύψος που υπερβαίνει το (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο ύψος στέγης) / (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής + μέγιστο ύψος στέγης)]. Για το ύψος δεν λαμβάνεται το ποσοστό της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Είναι παράλογο.

Το πρόστιμο για το πατάρι και για τη σοφίτα θα υπολογιστεί με ΥΔ με μειωτικό συντελεστή 0.30

Για τον υπολογισμό της Κατηγορίας δεν θα προσμετρηθεί το εμβαδόν του παταριού και της σοφίτας εάν το ακίνητο είναι εντός σχεδίου. Διαφορετικά θα υπολογιστεί η επιφάνειά τους που προσαυξάνει το ΣΔ βάσει του ΝΟΚ.

**2774. Η ερώτησή μου αφορά δήλωση υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών σε οριζόντια ιδιοκτησία (κατοικία), που αρχικά υποβλήθηκε με το Ν4014/11, μεταφέρθηκε και ολοκληρώθηκε με το Ν4178/13. Στην αρχική δήλωση του 4014/11, οι αυθαιρεσίες δηλώθηκαν ως προς την τρωτότητα με «Δελτίο Δομικής Τρωτότητας Κατηγορία 1». Το Δελτίο Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαίρετου (ΔΕΔΟΤΑ) που συντάχθηκε και υποβλήθηκε τελικά στην μεταφερόμενη δήλωση του Ν4178/13, αφορούσε το σύνολο της οικοδομής και την κατέταξε στην υψηλή (Υ) κατηγορία. Οι αυθαίρετες κατασκευές που τακτοποιήθηκαν αφορούσαν παραβάσεις για τις οποίες δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.**

Προκειμένου να συνταχθεί η ταυτότητα κτηρίου της οριζόντιας ιδιοκτησίας, θα πρέπει να υπαχθεί η δήλωση του Ν4178/13 στον Ν4495/17, για να υποβληθεί τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού;

Η ποια άλλη διαδικασία μπορεί να ακολουθηθεί;

Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι «Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ».

Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στο ν.4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στο ν.4495/2017 αλλά υποχρεούνται βάσει των διατάξεων του ν.4178/2013 στη σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας, ο μηχανικός υποχρεούται μέχρι την καταληκτική ημερομηνία υποβολής των δικαιολογητικών του ν.4178/13 να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων στοιχείων στην οποία συμπεριλαμβάνεται και η μελέτη στατικής επάρκειας. Για τις περιπτώσεις του ν.4178/13, οι οποίες δεν μεταφέρονται στο ν.4495/17, για τις οποίες καθίσταται υποχρεωτική η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας από τις διατάξεις όμως του ν.4495/17, η μελέτη στατικής επάρκειας υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.

Επομένως, για περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου. Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Δεν είναι απαραίτητο να γίνει μεταφορά στο ν.4495/2017 για την ολοκλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

**2775. Επανέρχομαι στην Ε/Α 2716. Οι παραβάσεις που αναφέρετε στην απάντησή σας (έλεγχος σχεδίων οριζόντιας ιδιοκτησίας για επεκτάσεις σε κοινόχρηστους ή σε όμορη ιδιοκτησία κ.λπ) είναι υποχρέωση του μηχανικού να διερευνηθούν. Αυτή η διερεύνηση γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια της πολεοδομίας και την αυτοψία του μηχανικού. Θεωρώ ότι οποιαδήποτε αναφορά του μηχανικού στα σχέδια της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας γίνεται μόνο αν αυτά αποτελούν αποδεικτικό παλαιότητας της αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης. Επίσης, υποχρέωση του μηχανικού είναι να ελέγξει αν η ιδιοκτησία που τακτοποιεί ανήκει στον εντολέα, ελέγχοντας του τίτλους ιδιοκτησίας (συμβόλαιο αγοράς, αποδοχή κληρονομιάς κ.λπ) που του προσκομίζονται. Αφορμή για την επαναφορά μου στο θέμα, αποτελεί το γεγονός ότι το τελευταίο χρονικό διάστημα έχουν πυκνώσει οι περιπτώσεις δικαιωπραξιών όπου οι συμβολαιογράφοι θεωρούν υποχρέωση του μηχανικού τον έλεγχο των σχεδίων της σύστασης για την ολοκλήρωση της τακτοποίησης, απαιτούν να γίνεται αναφορά στην τεχνική έκθεση του μηχανικού για το εμβαδόν της ιδιοκτησίας που αναφέρεται στο συμβόλαιο ή στην σύσταση, απαιτούν να γίνεται αναφορά στην τεχνική έκθεση ότι η υπάρχουσα κατάσταση της ιδιοκτησίας ταυτίζεται με τα σχέδια της σύστασης (ακόμα και σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παραβάσεις στο περίγραμμα της ιδιοκτησίας) κ.λπ. Φυσικά, οι περισσότεροι ιδιοκτήτες δεν μπορούν να αξιολογήσουν ποιες είναι και ποιες δεν είναι οι αρμοδιότητες του κάθε εμπλεκόμενου μέρους με αποτέλεσμα να δημιουργούνται προστριβές και καθυστερήσεις. Απορρέει από τις διατάξεις του ν.4495/2017 και των σχετικών εγκυκλίων η υποχρεωτικότητα των ελέγχων αυτών; Μήπως πρέπει να εκδοθεί από το ΤΕΕ κάποια έγγραφη οδηγία που να ξεκαθαρίζει το τοπίο;**

Υπάρχουν περιπτώσεις που η σύσταση δεν έχει γίνει με τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας. Επίσης, διαβάζοντας μόνο το συμβόλαιο δεν μπορεί να διαπιστώσει κάποιος εάν μια αυθαίρετη επέκταση ενός διαμερίσματος που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία είναι σε κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο ή εντός άλλης ιδιοκτησίας. Για αυτό δώσαμε την συγκεκριμένη απάντηση στην Ε/Α 2716.

Ούτε από το ν.4495/2017 ούτε από κάποια Εγκύκλιο προκύπτει η παραπάνω υποχρέωση αλλά κατά τη γνώμη μας θα πρέπει να γίνεται ο έλεγχος με βάση τα σχέδια της σύστασης ώστε να αποφύγει ο μηχανικός τυχόν νομικά προβλήματα που μπορεί να ανακύψουν. Υποθέστε ότι τακτοποιείτε έναν χώρο όπου με βάση τη σύσταση ανήκει σε άλλον ιδιοκτήτη και αυτός να στραφεί νομικά εναντίον σας.

Τέλος, δεν θεωρούμε παράλογο τα όσα αναφέρετε ότι ζητούν οι συμβολαιογράφοι. Ο μόνος που μπορεί να ελέγξει εάν υπάρχει επέκταση σε κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο ή εντός άλλης ιδιοκτησίας είναι ο μηχανικός.

**2776. Επανέρχομαι στην Ε/Α 2737. Αν θεωρήσουμε ότι οι αποκλίσεις μίας αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας μέχρι 2% οι οποίες δεν λαμβάνονται υπόψη και δίνεται βεβαίωση μηχανικού, μπορεί να είναι εις βάρος ή εις όφελος όμορης ιδιοκτησίας ή κοινόχρηστου χώρου πολυκατοικίας - πράγμα πολύ συνηθισμένο σε πολυκατοικίες με πολλά διαμερίσματα στον όροφο - τότε αποκλίσεις στο περίγραμμα οριζόντιας ιδιοκτησίας έως 5% (και στην επιφάνεια έως 5%) εις βάρος ή εις όφελος όμορης ιδιοκτησίας ή κοινόχρηστου χώρου πολυκατοικίας, μπορούν να τακτοποιούνται με παράβαση κατηγορίας 3 και όχι σαν Διαφορετική Διαμερισμάτωση. Παρακαλώ για την άποψή σας.**

Η γνώμη μας είναι ότι οι αποκλίσεις που αναφέρετε στο ερώτημά σας, οι οποίες είναι μεγαλύτερες του 2%, θα πρέπει να τακτοποιούνται ως διαφορετική διαμερισμάτωση και όχι ως Κατηγορία 3.

**2777. Η μοναδική οριζόντια ιδιοκτησία δώματος κατασκευάστηκε από την ανέγερση της οικοδομής σε διαφορετική θέση καταλαμβάνοντας τμήμα της κοινόχρηστης / κοινόκτητης ταράτσας.**

**Απαιτείται η συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών για την υπαγωγή;**

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2767. Εάν, υπάρχει έστω και μια μικρή επικάλυψη της τωρινής θέσης με αυτή της εγκεκριμένης, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει τακτοποίηση χωρίς να απαιτείται συναίνεση. Διαφορετικά, έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 98 και απαιτείται η συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών.

**2778. Έχω μία διώροφη οικοδομή που αποτελείται από μία κατοικία στο ισόγειο και μία δεύτερη κατοικία στον πρώτο όροφο. Δεν υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Υπάρχουν αυθαιρεσίες και στο ισόγειο και στον πρώτο όροφο. Μπορώ να κάνω δύο δηλώσεις του ν. 4495/2017 μία για κάθε όροφο ή είναι υποχρεωτικό να γίνει μία δήλωση για ολόκληρη την οικοδομή.**

Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση θα γίνει μία τακτοποίηση για όλες τις αυθαίρετες κατασκευές εντός του ακινήτου.

**2779. Υπάρχει ένα διαμέρισμα Α' ορόφου (190τμ οριζόντια ιδιοκτησία) με Χώρο αποκλειστικής χρήσης στην πυλωτή (90τμ) (κλειστός χώρος θέσεων στάθμευσης σύμφωνα με την οικοδομική άδεια).**

**Έχει γίνει τακτοποίηση στο διαμέρισμα στον Ν.3843/10 σε χώρο Η/Χ (περαιωμένη).**

**Επίσης έχει γίνει τακτοποίηση στην πυλωτή στον Ν.3843/10 για αλλαγή χρήσης από Β.Χ σε Χώρο κύριας χρήσης κατοικίας με περαιωμένη τη διαδικασία αλλά για τετραγωνικά 80 αντί 90 που είναι σήμερα.**

**Ο χώρος κύριας χρήσης στην πυλωτή δεν επικοινωνεί εσωτερικά με το διαμέρισμα του Α' ορόφου, όμως συμβολαιογραφικά είναι "παρακολούθημα".**

**Επειδή η υπέρβαση δόμησης συνολικά στο διαμέρισμα και στον Χώρο αποκλειστικής χρήσης (χώρος κύριας χρήσης πλέον στην πυλωτή) ξεπερνά το 40% (κατηγορία 5) εάν ξαναυπολογιστούν όλα τα μεγέθη (οι επεκτάσεις 10τμ στην πυλωτή και οι τακτοποιήσεις του Ν.3843/10), θα ήθελα να ρωτήσω εάν δύναται να υπαχθεί στον Ν.4495/17 στην "κατηγορία 4" χωρίς να υπολογιστεί στην "υπέρβαση δόμησης" ο χώρος αποκλειστικής χρήσης λόγω των επιπλέον αυθαιρεσιών που υπάρχουν στο "παρακολούθημα".**

Η γνώμη μας είναι ότι λόγω λανθασμένης δήλωσης του χώρου της Pilotis, θα πρέπει να ενταχθεί ξανά όλος ο χώρος, με συμψηφισμό του προστίμου του ν.3843/2010, στο ν. 4495/2017. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την ένταξη στην Κατηγορία 5 κάτι το οποίο είναι αδύνατο σήμερα εκτός εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022.

Το να γίνει υπαγωγή μόνο της επιφάνειας των 10 τ.μ. δεν το θεωρούμε ορθό. Σε κάθε περίπτωση ο χώρος της Pilotis θα πρέπει να προσμετρήσει για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, είτε γίνει συμψηφισμός είτε όχι, διότι αποτελεί αυτοτελή χώρο.

**2780. Για την τακτοποίηση αυθαιρεσιών σε πεντάροφη οικοδομή με οικοδομικές άδειες των ετών 1960 και 1964 αντιμετωπίζω τα παρακάτω θέματα:**

**Στο Ισόγειο Κατάστημα με οικοδομική άδεια του έτους 1960 υπήρχε πατάρι επιφάνειας 57,10τ.μ με πρόσβαση εσωτερικά από το Κατάστημα μέσω κλίμακας.**

**Το ίδιο έτος (1960):**

- κατασκευάστηκε επιπλέον τμήμα παταριού (βοηθητικός χώρος-Αποθήκη) με επιφάνεια 42,90τ.μ (1,28τ.μ + 2,98τ.μ + 38,64τ.μ) το οποίο δηλώθηκε στα Φύλλα Καταγραφής Φ.Κ3, Φ.Κ.9 και Φ.Κ10 της Δήλωσης Υπαγωγής σαν Υ.Δ (Υπέρβαση Δόμησης) κύριων χώρων, εφόσον σε στάθμη εκτός Υπογείου και Ισογείου δεν μπορεί να υπάρξει υπέρβαση Δόμησης βοηθητικού χώρου (Αποθήκη) με μειωτικό συντελεστή,
- καταργήθηκε η κλίμακα της επικοινωνίας όλου του παταριού (Αποθήκη) με το Κατάστημα και η πρόσβαση έγινε από το κεντρικό κλιμακοστάσιο. Η χρήση του Ημιώροφου από τότε έως και σήμερα παραμένει ενιαίος βοηθητικός χώρος (Αποθήκη) με συνολική επιφάνεια 100,00τ.μ (57,10τ.μ + 42,90τ.μ = 100,00τ.μ).

**Παρακαλώ όπως μου διευκρινίσετε εάν:**

**α) Το τμήμα της επιφάνειας (57,10τ.μ) του βοηθητικού χώρου (Αποθήκης), το οποίο στην αρχική οικοδομική άδεια ήταν πατάρι, θα πρέπει να δηλωθεί σαν Υ.Δ (Υπέρβαση Δόμησης) κύριων χώρων σε νέο Φ.Κ (Φύλλο Καταγραφής) η εφόσον ήταν και παραμένει βοηθητικός χώρος δεν απαιτείται; και**

**β) το κεντρικό κλιμακοστάσιο στην στάθμη του Ημιώροφου με επιφάνεια 11,60τ.μ, το οποίο φαίνεται στην κάτωψη παταριού της αρχικής αδείας ότι δεν είχε επικοινωνία με το πατάρι, ενώ δημιουργήθηκε πρόσβαση από αυτό προς την Αποθήκη, θα πρέπει να δηλωθεί σαν Υ.Δ ή εφόσον φαινόταν στην κάτωψη δεν απαιτείται να δηλωθεί ως τέτοια;**

A. Θα τον θεωρήσετε ως νόμιμο χώρο. Δεν χρειάζεται να γίνει υπαγωγή.

B. Εφόσον φαινόταν στην εγκεκριμένη κάτωψη δεν χρειάζεται να δηλωθεί ως αυθαίρετο. Η γνώμη μας είναι από την στιγμή που έχετε στην δήλωσή σας μια λοιπή παράβαση, να εντάξετε σε αυτήν και την διάνοιξη της πόρτας από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο προς το πατάρι – ημιώροφο.

**2781. Θα ήθελα την άποψή σας για τις παρακάτω περιπτώσεις:**

**A. Αποθήκη που κατατάσσεται στην Κατηγορία 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17 και δηλώνεται σε φύλλο καταγραφής επιλέγοντας Κατηγορία 3**

**B. Αποθήκη που κατατάσσεται στην Κατηγορία 3 αλλά λόγω της ύπαρξης και άλλων λοιπών παραβάσεων δηλώνεται σε ενιαίο φύλλο καταγραφής (μικρές και λοιπές παραβάσεις) επιλέγοντας πλέον Κατηγορία 4**

**Γ. Στέγαστρο που στεγάζει εξώστη ή τμήμα ισογείου χώρου και το οποίο είναι σε επαφή με το κτήριο.**

**Δ. Στέγαστρο (κιόσκι) στον περιβάλλοντα χώρο χωρίς να εφάπτεται σε κάποιο κτήριο**

**Ε. Αποθήκη για φύλαξη γεωργικών εργαλείων σε γήπεδο όπου υφίσταται κατοικία**

**Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας, τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου ή τίποτε από τα δύο και με βάση ποιο σκεπτικό;**

Μελέτη Στατικής Επάρκειας απαιτείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις κατωτέρω περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων των Κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ).

A. Λόγω Κατηγορίας 3 δεν απαιτείται ούτε ΜΣΕ ούτε τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου.

B. Λόγω Κατηγορίας 3 δεν απαιτείται ούτε ΜΣΕ ούτε τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου.

Γ. Το στέγαστρο που στεγάζει εξώστη θα πρέπει να ελεγχθεί με βάση τις διατάξεις του νόμου εάν απαιτεί ΜΣΕ ή απαλλάσσεται και θα συνταχθεί τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου. Ο έλεγχος αφορά όλο το κτήριο προφανώς.

Το στέγαστρο σε τμήμα του ισογείου εάν είναι στατικά ανεξάρτητη κατασκευή εντάσσεται στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον ΕΑΚ, άρα δεν απαιτείται ούτε ΜΣΕ ούτε τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου. Εάν είναι στατικά εξαρτημένη κατασκευή ισχύει ότι και για το στέγαστρο που στεγάζει εξώστη.

Δ. Τα στέγαστρα – υπόστεγα εντάσσονται στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον ΕΑΚ, άρα δεν απαιτείται ούτε ΜΣΕ ούτε τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου.

Ε. Οι αγροτικές αποθήκες εντάσσονται στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον ΕΑΚ, άρα δεν απαιτείται ούτε ΜΣΕ ούτε τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου.

**2782.** Σε οικοπέδο υφίσταται μία παλιά κατοικία Α (έτος κατασκευής 1970) και μία νέα κατοικία Β (έτος κατασκευής 1990). Στην κατοικία Α καταγράφηκε προσθήκη κατ' επέκταση και καταχωρείται σε φύλλο καταγραφής με Κατηγορία 1. Η κατοικία Β έχει μικροδιαφορές στις πλευρικές διαστάσεις (έως 2% των πλευρικών διαστάσεων της Ο.Α.) και επιπρόσθετα μικρές και λοιπές παραβάσεις (στέγαστρα, κλίμακες, αλλαγή ανοιγμάτων, κ.λ.π.) που κατατάσσονται συνολικά στις λοιπές παραβάσεις

**Α.** Για την κατοικία Β σχεδιάζω κάτοψη με τις σωστές πλευρικές διαστάσεις και σε παρένθεση βάζω τις θεωρητικές βάσει Ο.Α. διαστάσεις), ενώ στα σχόλια αναφέρω ότι οι διαφορές των πλευρικών διαστάσεων δεν λήφθηκαν υπόψη λόγω ότι αυτές βρίσκονται εντός αποδεκτής απόκλισης. Σωστά;

**Β.** Οι μόνες αυθαιρεσίες για το κτήριο Β είναι οι λοιπές παραβάσεις οι οποίες δηλώνονται σε φύλλο καταγραφής επιλέγοντας Κατηγορία 4. Σωστά;

**Γ.** Ενώ για το κτήριο Α (κατηγορία 1), καθώς και για το κτήριο Β (λοιπές παραβάσεις) τα δικαιολογητικά είναι συγκεκριμένα (π.χ. κάτοψη, τεχνική έκθεση, κ.λ.π.), ο συνδυασμός των αυθαιρεσιών δημιουργεί επιπλέον δικαιολογητικά (τομές, διάγραμμα κάλυψης). Τι υποβάλλω τελικά;

**Α.** Θα μπορούσατε να αναγράψετε μόνο τις διαστάσεις της άδειας. Αλλά και ο τρόπος που αναφέρετε στο ερώτημά σας, δεν θεωρούμε ότι είναι λανθασμένος.

**Β.** Σωστά από την στιγμή που υπάρχει άδεια.

**Γ.** Δείτε σχετικά την Ε/Α 2309.

**2783.** Σύμφωνα με τη Νομοθεσία οι μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 μπορούν να συνδυαστούν με τις λοιπές παραβάσεις, προκειμένου να συνταχθεί ένας ενιαίος προϋπολογισμός

**Α.** Η μετακίνηση του κτηρίου σε άλλη θέση (κατηγορία 3) συνδυάζεται με τις λοιπές παραβάσεις ή πρέπει να καταγραφεί σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής; Ο Νόμος και η Εκγ 2/19 δεν εξαιρούν καμία αυθαιρεσία της Κατηγορίας 3 από τη δυνατότητα συνδυασμού αυτών με τις λοιπές παραβάσεις.

**Β.** Πρακτικά πως συμμετέχουν κάποιες από τις αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 3 (π.χ. αλλαγή διαστάσεων ανοιγμάτων και μετακίνηση αυτών, μετακίνηση κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση, κ.λ.π.) στον προϋπολογισμό; Μήπως γίνεται μόνο περιγραφικά στην τεχνική έκθεση χωρίς χρηματικό καταλογισμό;

**Α.** Θα πρέπει να δηλωθεί ξεχωριστά σε άλλο φύλλο καταγραφής και να επιλεγεί η Κατηγορία 3.

**Β.** Θα υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό οι εργασίες που απαιτούνται για να πραγματοποιηθούν.

**2784.** Νέο άνοιγμα σε τυφλή όψη κτηρίου εντός σχεδίου που εφάπτεται στο πλάγιο όριο (στο σύνορο με το γείτονα) δηλώνεται ως λοιπή παράβαση;

Ναι.

**2785.** Σε κτήριο με άδεια του 1978 (πριν το νόμο γκαράζ), στην εγκεκριμένη κάτοψη πυλωτής δεν έχει σχεδιασθεί καμία θέση στάθμευσης ούτε αναγράφεται επί του σχεδίου ότι είναι χώρος γκαράζ. Στην σύσταση προσαρτήθηκε κάτοψη με πρόβλεψη ανοικτών θέσεων στάθμευσης. Οι ως άνω θέσεις στάθμευσης που δεν ήταν υποχρεωτικές και δεν εντάσσονται στην διαφορετική χωροθέτηση του άρθρου 100 παράγραφος 9, χρειάζονται τακτοποίηση ή μπορούν να θεωρηθούν νομίμως υφιστάμενες;

Εάν καταλαβαίνουμε σωστά το ερώτημά σας, δεν απαιτείται τακτοποίηση επειδή στην εγκεκριμένη κάτοψη της πυλωτής δεν φαίνονται ανοιχτές θέσεις στάθμευσης, καθότι δεν υπήρχε αυτή η υποχρέωση κατά το χρόνο έκδοσής της, αλλά στην πράξη σταθμεύουν αυτοκίνητα. Παρόλο, που στη σύσταση γίνεται πρόβλεψη ανοικτών θέσεων στάθμευσης.

**2786.** Σε οικοπέδο εντός οικισμού είχε ανεγερθεί ισόγειος οικοδομή κατοικίας, με Άδεια της Ελληνικής Αστυνομίας, με τίτλο «Άδεια ανεγέρσεως ισόγειου οικοδομής» (με κοινοποίηση της στην Δ.Τ.Υ. του Νομού), την 06/07/1968. Στην οικοδομή έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη Α ορόφου, χτίζοντας περιμετρικούς πέτρινους τοίχους, κατά παράβαση μεταγενέστερης οικ. άδειας της Πολεοδομίας για την οικοδομή, «Επισκευή της κατοικίας για λόγους χρήσεως και υγιεινής», το 1998.

Η επιφάνεια της αυθαίρετης προσθήκης είναι 40μ<sup>2</sup>, μικρότερη των 50μ<sup>2</sup>.

Η υπέρβαση του ύψους της αρχικής ισογείου οικοδομής είναι 2,20μ, με συνολικό ύψος 7,00μ, δηλ. μικρότερο του επιτρεπόμενου 7,50+1,50 (στέγη) = 9,00μ

Έχει γίνει δήλωση αυθαίρετου με το ν. 4178/13 πλήρως εξοφλημένη, σε κατάσταση «Οριστικής Υπαγωγής».

Στο φύλλο καταγραφής της αυθαίρετης προσθήκης (καθ' ύψος) 40μ<sup>2</sup> έχουμε καταχωρήσει και Υπέρβαση καθ' ύψος >20% του επιτρεπόμενου (2,20/9,00=0,24), υπέρβαση ύψους 220εκ., στην «Κατηγορία 5».

Θέλουμε να μεταφέρουμε τη δήλωση στο ν. 4495/17 με σκοπό να αλλάξουμε την «Κατηγορία 5» σε «Κατηγορία 4», δεδομένου ότι η επιφάνεια των αυθαίρετων δεν ξεπερνά τα 50μ<sup>2</sup>, (περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4 του άρθρου 80 του ν. 4759/20, που τροποποιεί το άρθρο 96 του ν. 4495/17, «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»).

Υπάρχει άλλη προϋπόθεση, όσον αφορά άλλες παραβάσεις (δηλ. πλαγίων αποστάσεων, ο.γ. σε προκήπιο, ύψους) της αυθαίρετης κατασκευής, για την αλλαγή της κατηγορίας της από 5 σε 4 στον ν. 4495/17;

Επίσης με την μεταφορά στον ν. 4495/17, στο φύλλο καταγραφής της αυθαίρετης προσθήκης, καθ' ύψος, 40μ<sup>2</sup>, νομίζω, ότι πρέπει να δηλώσουμε, «χωρίς υπέρβαση ύψους» και την υπερύψωση (υπέρβαση ύψους) κατά 2,20μ της αρχικής οικοδομής (για την δημιουργία του ορόφου με λιθοδομή) να την υπολογίσουμε με αναλυτικό προϋπολογισμό, δεδομένου ότι το συνολικό ύψος της οικοδομής (7,00μ) δεν ξεπερνά το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής (9.00μ).

Οι πλάγιες αποστάσεις δεν ελέγχονται για την επιλογή της Κατηγορίας 4. Η παραβίαση προκηπίου ελέγχεται και θα πρέπει να είναι μικρότερη των 20 εκατοστών. Το ύψος ελέγχεται μόνο την περίπτωση που υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, κάτι που για την περίπτωση σας δεν ισχύει.

Στο Φ.Κ. του ν. 4495/2017 για την αυθαίρετη προσθήκη δεν θα επιλέξετε το «μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» στο πεδίο «υπέρβαση δόμησης» αλλά το ποσοστό υπέρβαση δόμησης που προκύπτει για τον υπολογισμό του προστίμου. Επίσης, θα χρεωθούν και οι λοιπές παραβάσεις που προκύπτουν από τον υπολογισμό της υπέρβασης ύψους, που δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, με αναλυτικό προϋπολογισμό.

**2787. Σε ισόγειο οικοδομής υφίστανται 3 καταστήματα που ανήκουν σε 3 ιδιοκτήτες. Ακριβώς από κάτω υπήρχε ένας ενιαίος υπόγειος χώρος μη προσβάσιμος (κατά την Ο.Α.) από τα καταστήματα που ανήκε αναλογικά στους 3 ιδιοκτήτες των καταστημάτων. Έγινε αυθαίρετη διαμερισμάτωση του υπογείου ώστε κάτω από κάθε κατάσταση να υπάρχει διακεκριμένος χώρος υπογείου το οποίο συνενώθηκε με το αντίστοιχο κατάστημα με οπή στο δάπεδο και κλίμακα. Τι είδους παράβαση (εκτός από την διαμερισμάτωση του υπογείου) συνιστά αυτή η συνένωση;**

Ας προστεθεί και μια λοιπή παράβαση για τη διάνοιξη της οπής και της σκάλας.

**2788. Η μοναδική οριζόντια ιδιοκτησία Δώματος ανεγέρθηκε εκ κατασκευής σε διαφορετική θέση από την προβλεπόμενη στην εγκεκριμένη Κάτοψη της Οικοδομική Άδειας (προ 1975), αλλά με μικρό κοινό τόπο, επεκτεινόμενη τόσο σε τμήμα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου, όσο και σε τμήμα της κοινόχρηστης / κοινόκτητης ταράτσας.**

1. Είναι δυνατή η υπαγωγή στο Ν.4495/17 χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών βάσει της παρ.5α του άρθρου 98 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει;

2. Είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση της Πράξης Σύστασης Οριζοντίων Ιδιοκτησιών, βάσει της παρ.7 του άρθρου 98, χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών, αφού έχει παρέλθει χρονικό διάστημα άνω των 10 ετών από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την εφαρμογή του Ν.4495/17 χωρίς να έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που να διατάσσει την κατεδάφιση ή θα έπρεπε η αυθαιρεσία να βρίσκεται εντός νόμιμου όγκου του κτηρίου;

1. Η γνώμη μας είναι ότι δύναται, λόγω κοινού τόπου της πραγματικής θέσης της οριζόντιας ιδιοκτησίας με την εγκεκριμένη, να γίνει υπαγωγή βάσει της παρ. 5<sup>α</sup> του άρθρου 98, χωρίς τη συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών.



2. Η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται, λόγω του ότι η αυθαιρεσία δεν βρίσκεται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου, να γίνει μονομερής τροποποίηση της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών βάσει της παρ. 7 του άρθρου 98, αλλά απαιτείται βάσει της παρ. 9 ποσοστό άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών.

**2789. Σε οριστική δήλωση του Ν.4178/2013 που αναλαμβάνουμε από άλλο μηχανικό προκειμένου να κάνουμε νέα ρύθμιση στο Ν.4495/2017, είμαστε υποχρεωμένοι σε επανεξέταση και επανέλεγχο της οριστικής δήλωσης του προηγούμενου μηχανικού;**

Έχουμε επαναλάβει πολλές φορές ότι για ένα ακίνητο θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση του ν.4178/2013 ή του ν.4495/2017. Επομένως, θα ζητήσετε μεταφορά της δήλωσης στο όνομά σας ώστε να αλλάξετε ότι απαιτείται.

**2790. Η απάντησή σας στην Ε.2735 είναι λανθασμένη αφού το σύστημα του ΤΕΕ από 31.03.2022 επιτρέπει την υπαγωγή στην Κατ.5 των δηλώσεων που μεταφέρονται στο Ν.4495/17, σύμφωνα με το άρθρο 90 Ν.4915/2022 : «Δίνεται η δυνατότητα υπαγωγής στην κατηγορία 5 του άρθρου 96 του ν. 4495/2017 σε αυθαίρετες κατασκευές / χρήσεις σε δηλώσεις που μεταφέρονται από το Ν. 4014/2011 ή τον Ν. 4178/2013»**

Έχετε δίκαιο. Ήδη έχει διορθωθεί η Ε/Α 2735.

Το άρθρο 90 του ν.4915/2022 αναφέρει ότι:

«1. Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της Κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του ν. 4495/2017 (Α' 167) που είναι προγενέστερες της 28ης.7.2011 υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εφόσον αφορούν σε:

α. ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης ή μέχρι τις 31.12.2025,

β. ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

γ. ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την αποβολή του μισθωτή ή την απόδοση του μισθίου στον κύριο ή επικαρπωτή τους και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

δ. ακίνητα που μεταβιβάζονται στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε., σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 196 του ν. 4389/2016 (Α' 94), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την καταχώρηση ή εγγραφή της μεταβίβασής τους στα οικεία κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία, αντίστοιχα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, και

ε. ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός των ετών 2020 και 2021 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4662/2020 (Α' 27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Για ακίνητα που βρίσκονται στις παραπάνω περιοχές, οι προσαυξήσεις των περ. β' στ' της παρ. 3 του άρθρου 102 του ν. 4495/2017 ισχύουν μόνον όταν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος,

**στ. περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4014/2011 (Α' 209) ή στον ν. 4178/2013 (Α' 174), οι οποίες μεταφέρονται στον ν.4495/2017.**

Ακίνητα των περ. α' δ' της παρ. 1, για τα οποία το γεγονός από το οποίο εκκινεί η αντίστοιχη προθεσμία υπαγωγής έχει συμβεί κατά το τελευταίο έτος πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, υπάγονται στις διατάξεις του ν. 4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εάν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.»

**2791. Ακίνητο το οποίο έχει υπαχθεί στον Ν.4014/2011 και για το οποίο θα γίνει συμβολαιογραφική πράξη και επομένως ταυτότητα κτηρίου, έχει υποχρέωση μεταφοράς της δήλωσης σε μεταγενέστερο νόμο; Αν ναι, βάσει ποιας νομοθεσίας προκύπτει η υποχρέωση;**

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2495.

**2792. Πρόκειται για κατοικία με οικ. Άδεια του 1996 βάση της οποίας έχω διώροφη οικοδομή όπου το ισόγειο είναι αποθήκη και ο όροφος κατοικία. Κατόπιν αυτοψίας η πλάκα οροφής του ισογείου βρίσκεται κατά 1 μ.**

ψηλότερα (όλη η οικοδομή έχει θεμελιωθεί κατά 1 μ. ψηλότερα) και τμήμα του έχει μετατραπεί σε αυτοτελή κατοικία. Στον όροφο η μόνη αυθαιρεσία που υφίσταται είναι ότι έκλεισε ο Η/Χ. Επίσης όλη η οικοδομή έχει μια μικρή στροφή σε σχέση με τη οικ. Άδεια. Όσο αφορά το συνολικό ύψος της οικοδομής υπάρχει υπέρβαση κατά 20εκ. χωρίς όμως να ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής ύψος. Στον περιβάλλοντα χώρο υφίστανται δύο ισόγειες αποθήκες και δύο ανοιχτοί Η/Χ.

1. Η αλλαγή χρήσης του ισογείου θα υπολογιστεί με αναλυτικό;
2. Το κλείσιμο του Η/Χ στον όροφο με ΥΔ;
3. Το γεγονός ότι θεμελιώθηκε ποιο ψηλά με ποιον τρόπο θα υπολογιστεί;
4. Η υπέρβαση ύψους της οικοδομής με αναλυτικό;
5. Η στροφή στις οικοδομής (σε νόμιμη θέση) εντάσσεται στην Κατ.3; Θα πρέπει τα τ.μ. που βρίσκονται εκτός νόμιμου περιγράμματος να χρεωθούν επιπλέον με ΥΔ; Ο προβληματισμός μου είναι ότι το περίγραμμα της οικοδομής του ισογείου είναι όπως της οικ. άδειας, αλλά του ορόφου λόγω του Η/Χ που έκλεισε διαφοροποιείτε. Επίσης με προβληματίζει και η υπερύψωση της θεμελίωσης, λόγω του ότι στην Κατ. 3 αναφέρεται σε στάθμη εδάφους. Πως θα πρέπει τελικά να υπολογιστεί η παράβαση αυτή;
6. Για τις δύο αποθήκες στον περιβάλλοντα χώρο η μια θα πάει με μειωτικό 0,5 και η άλλη κανονικά γιατί και οι δύο μαζί ξεπερνάνε τα 50 τ.μ.; Επίσης η μια από τις δύο αποθήκες καταπατεί το όμορο και το δρόμο θα ρυθμίσω ότι είναι εντός οικοπέδου χωρίς έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας;
7. Οι Η/Χ με αναλυτικό; Ο προβληματισμός μου είναι ότι έχουν μια πλευρά ανοιχτή και μεγάλο βάθος 2,57(ανοιχτή πλευρά)\*4,05 πρέπει να γίνει κάποιος έλεγχος και να μην υπολογισθούν όλα τα τ.μ. ως Η/Χ;
8. Ο ιδιοκτήτης είναι κληρονόμος και τα αυθαίρετα Κατ.5 πως θα δηλωθεί στο σύστημα για να προχωρήσει η δήλωση μου;

1. Ναι, εφόσον το ισόγειο έχει μετρήσει ήδη στο ΣΔ.

2.Ναι

3. Με αναλυτικό προϋπολογισμό διότι δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής.

4. Εμπίπτει στην περίπτωση για της Κατηγορίας 3

5. Η περίπτωση γιδ της Κατηγορίας 3 αφορά την «αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση γιδ της Κατηγορίας 3:

«Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 2073, με τον όρο τελική στάθμη εδάφους, κατά τη γνώμη μας, νοείται η τελική εγκεκριμένη διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους που αποτελεί και την αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου. Η περίπτωση θθ της Κατηγορίας 3 αφορά «εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο». Στην περίπτωση θθ, σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019, υπάγονται αυθαίρετες εργασίες διαμόρφωσης ακαλύπτου χώρου για την

προσαρμογή ή λειτουργία υπάρχοντος κτιρίου με οικοδομική άδεια, εφ' όσον υπερβαίνουν τα οριζόμενα στην παρ. 1ζ του άρθρου 30 του ν.4495/2017.

Για το παράδειγμα του ερωτήματός σας:

- η μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους (η οποία όπως προαναφέραμε γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου γθ της Κατηγορίας 3 και είναι 1 μέτρο),
- η υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας (επειδή εμπίπτει στην περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3),
- η αλλαγή χρήσης του ισογείου ( η οποία δεν προκαλεί υπέρβαση του ΣΔ καθότι ο χώρος έχει ήδη μετρήσει)
- το κλείσιμο του Η/Χ,

αν και δεν είναι ξεκάθαρο, είναι υπερβάσεις που δεν επηρεάζουν την υπαγωγή στην περίπτωση γιδ της Κατηγορίας 3, κατά τη γνώμη μας. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «προβλεπόμενο κτίριο».

6. Ναι

7. Ναι με αναλυτικό. Δεν ελέγχονται στην περίπτωση της τακτοποίησης οι περιορισμοί των διαστάσεων που θέτει ο ΝΟΚ ώστε να μην μετρήσει στο ΣΔ.

8. Η υπαγωγή θα γίνει σύμφωνα με την περίπτωση 1-β του άρθρου 90 του ν.4915/2022: *«ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025.»*

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2488.

**2793. Θα ήθελα να ρωτήσω αν μπορώ να κάνω μία υπαγωγή που αφορά 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες σε πολυκατοικία. Η μία παράβαση αφορά Κατηγορία 1 Προ 1975 ενώ οι υπόλοιπες παραβάσεις είναι άλλων κατηγοριών.**

**Θέλω να διευκρινιστεί διότι υπάρχει το συγκεκριμένο εδάφιο στο Ν.4495/2017 και την εγκύκλιο :**

**Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία, ανεξαρτήτως αν ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες.**

**Το ύψος του παραβόλου δεν επηρεάζεται από το μέγεθος της επιφάνειας των αυθαιρέτων κατασκευών.**

Οι επιλογές σας είναι δύο:

- Είτε θα κάνετε δύο δηλώσεις. Μία για την οριζόντια ιδιοκτησία που έχει την παράβαση Κατηγορίας 1 και μία για τις άλλες δύο οριζόντιες.
- Είτε θα κάνετε μία δήλωση για όλες τις οριζόντιες αλλά αντί για Κατηγορία 1 θα επιλέξετε για την συγκεκριμένη παράβαση Κατηγορία 2 και παλαιότητα προ του 1983.