

2961. Κατάστημα που βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή, έχει ενταχθεί στο σύνολό του στις διατάξεις του ν.1337/1983 (ήταν εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο). Το συγκεκριμένο κατάστημα το ελέγγω προκειμένου να εκδώσω Ηλεκτρονική Ταυτότητα Ακινήτου. Για το συγκεκριμένο κατάστημα έχει εξοφληθεί το σύνολο του προστίμου που του αναλογούσε. Κατά την προσκομισθείσα απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση και η οποία εκδόθηκε το 1988, σ' αυτήν αναφέρεται ό,τι: «Εγκρίνουμε μετά τη σύμφωνη γνώμη της επιτροπής του άρθρου 16 παρ. 3 του ν.1337/1983 την εξαίρεση από την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής». Η απόφαση λοιπόν δεν αναφέρει τη φάση (Α ή Β ή Γ) ή προσωρινή ή οριστική.

- 1) Πως θα αντιμετωπίσω την περίπτωση αφού δεν γνωρίζω τη φάση εξαίρεσης από την κατεδάφιση;**
- 2) Επίσης σαν στοιχείο παλαιότητας της αυθαιρεσίας μπορώ να δεχτώ την παλαιότητα που είχε δηλώσει ο τότε μηχανικός ό,τι το έτος κατασκευής του καταστήματος ήταν το 1980;**
- 3) Το κατάστημα εντός της επιφάνειας που είχε ρυθμιστεί με το Ν.1337/83 διαθέτει μια κλίμακα καθόδου στον υπόγειο χώρο, μικρό χώρο κουζίνας (με νεροχύτη) και 2 wc, αλλά όμως η κλίμακα καθόδου, το κουζινάκι και τα wc δεν αποτυπώνονται στην κάτοψη του καταστήματος κατά τη ρύθμιση του Ν.1337/83, πως αντιμετωπίζονται και πως αποδεικνύω την παλαιότητά τους;**
- 4) Τέλος, αν υπάρχουν αποκλίσεις στις περιμετρικές διαστάσεις πλέον του 2% που ξεφεύγουν από τη δηλούμενη επιφάνεια στη ρύθμιση του Ν.1337/83 τι πρέπει να κάνω;**

1) Για να διαπιστώσετε εάν όντως έχει ολοκληρωθεί η Γ φάση (οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση), θα πρέπει να κάνετε μια έρευνα στην αρμόδια ΥΔΟΜ, να ελέγξετε το βιβλίο καταχωρήσεων και να αναζητήσετε τον αντίστοιχο φάκελο. Από αυτά που αναφέρετε στο ερώτημά σας, θεωρούμε ότι έχει ολοκληρωθεί η Γ Φάση καθώς σας έχει προσκομισθεί απόφαση νομάρχη για εξαίρεση από την κατεδάφιση που αντιστοιχεί στην Γ φάση του ν. 1337/1983. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2211)

2, 3 και 4) Λόγω του ότι υπάρχουν αποκλίσεις στις περιμετρικές διαστάσεις πλέον του 2%, η γνώμη μας είναι να γίνει νέα δήλωση ένταξης στο ν.4495/2017. Προσοχή όμως, στην περίπτωση που διαπιστώσετε από την έρευνά σας ότι δεν υφίσταται Γ Φάση του ν.1337/1983, εάν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές μετά το 1983, η δήλωση δεν θα μπορέσει να υποβληθεί διότι εμπίπτουν στην Κατηγορία 5.

Ως προς την απόδειξη της παλαιότητας, σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν.4495/2017, θα πρέπει να υποβληθεί σχετική αεροφωτογραφία. Η Εγκ. 2/31.5.2019 αναφέρει ότι δύναται να υποβληθεί και άλλο δημόσιο έγγραφο.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1749, 2070 και 2269.

2962. Θα ήθελα να υποβάλλω την εξής ερώτηση:

Αν υπάρχει η δυνατότητα ή μη της παρακάτω υπαγωγής στο ν.4495/2017 και αφορά:

- ακίνητο το οποίο είναι κατασκευασμένο δίχως κάποια οικοδομική άδεια
- σε εκτός σχεδίου περιοχή, στις Αχαρνές Αττικής
- σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο,
- υφίσταται προ τις 31/12/1982 (κατ.2) όπου αποδεικνύεται από αεροφωτογραφία του 1981
- προ του ν. 880/1979 (ΦΕΚ 58 Α), όπου αποδεικνύεται από αεροφωτογραφία του 1976
- βρίσκεται εντός ζώνης «Α» προστασίας Κηφισού (ΦΕΚ 632Δ/1994), η οποία αφορά σε ζώνη απολύτου προστασίας

Τονίζω ότι το ακίνητο βιοτεχνικής χρήσης έχει ανεγερθεί πριν την δημοσίευση των παραπάνω ΦΕΚ.

Δηλαδή προ του χαρακτηρισμού της περιοχής σαν "Ζώνη Α Προστασίας Κηφισού" και των απαγορεύσεών της. Τέλος, συμπληρώνω ότι ο Κηφισός προφανώς πρόκειται για μεγάλο ρέμα, μη οριοθετημένος στο μεγαλύτερό του τμήμα. Σχετικά με τις απαγορεύσεις του άρθρου 89 του ν.4495/2017 παρ. ιγ περ. γ, όπως τροποποιήθηκε με τον ν.4062/2019, μεγάλο μέρος του κτίσματος βρίσκεται εντός της απόστασης των 50μ. από την κοίτη.

Υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής στον ν.4495/2017;

Πρόκειται για ένα ειδικό ερώτημα και όχι για ένα γενικής φύσεως που συνήθως δίνουμε απάντηση μέσα από αυτήν την διαδικασία. Παρόλα αυτά θα προσπαθήσουμε να παραθέσουμε μερικά στοιχεία με βάση τα όσα μας αναφέρετε στο ερώτημά σας, εάν και καλύτερη εικόνα για τις ισχύουσες διατάξεις στην περιοχή έχετε εσείς..

Λόγω της Κατηγορίας 2, δεν δημιουργούν αδυναμία υπαγωγής:

- ότι το ακίνητο είναι χωρίς οικοδομική άδεια,
- ότι είναι εκτός σχεδίου και
- ότι είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

Σύμφωνα με το ΦΕΚ-632/Δ/27-06-1994 «Καθορισμός ζώνης προστασίας του ποταμού Κηφισού και των παραχειμάρρων», το ακίνητο εμπίπτει στην Περιοχή Α, στην οποία δεν επιτρέπεται η δόμηση.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 89 του ν.4495/2017, απαγορεύεται η υπαγωγή σε ακίνητο που βρίσκεται:

«ιγ) ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8^α του ν.3937/2011 (Α60) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α160), όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν.3937/2011 (Α60), αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.

Στην περίπτωση οριοθετημένων ρεμάτων ή όπου υπάρχει προσωρινή οριογραμμή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2014 (Α94) απαγορεύεται η υπαγωγή εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος. Στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α του παρόντος.

Στην περίπτωση μη οριοθετημένων ρεμάτων ή έλλειψης προσωρινών οριογραμμών κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2014, θεωρούνται ως προσωρινές οριογραμμές αποκλειστικά για την εφαρμογή του παρόντος κατά περίπτωση οι εξής :

α) στα μικρά ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του ενός (1) τετραγωνικού χιλιομέτρου (τ.χ.), όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης του μισού (0,50) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης,

β) στα μεσαία ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή είκοσι (20) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος,

γ) στα μεγάλα ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μεγαλύτερης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μεγαλύτερης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή πενήντα (50) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος.»

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017:

«Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης».

Με βάση τα παραπάνω και τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι η υπαγωγή είναι δυνατή μόνο εάν υπάρχει οριοθέτηση στην συγκεκριμένη περιοχή και το κτίσμα βρίσκεται έξω από τις οριογραμμές του ρέματος.

2963. Σχετικά με την απάντηση Νο 2960 θα ήθελα να ρωτήσω:

Εκτός από την κατεδάφιση -που όπως μου απαντήσατε εξαιρείται οριστικά- μπορούν να υπάρχουν άλλες κυρώσεις μετά από 30 χρόνια; Και τι είδους;

Η κατηγορία 4 ανέφερε αναστολή κυρώσεων για 30 χρόνια με την καταβολή παραβόλου και προστίμου. Η μόνη κύρωση για αυθαίρετα είναι η κατεδάφιση; Μετά τα 30 χρόνια τι γίνεται;

Η αποθήκη εξαιρείται οριστικά από την κατεδάφιση και πλέον θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενη. Αυτό προβλέπει πλέον ο ν.4495/2017 για τις δηλώσεις του ν.4178/2013 που εμπίπτουν στην Κατηγορία 4.

2964. Θα ήθελα την άποψη σας για μία ρύθμιση του ν.4495 που ήρθε στο γραφείο μου λόγω θανάτου του συναδέλφου που την είχε αναλάβει. Πρόκειται για δύο ανεξάρτητα κτίρια με την δική του υπαγωγή το καθένα, του ίδιου ιδιοκτήτη στο ίδιο οικοπέδο. Είναι και τα δύο σε υπαγωγή με δόσεις, το ένα τις έχει πληρώσει όλες και το άλλο έχει ακόμα ένα υπόλοιπο περίπου στα 1000 ευρώ.

Η ερώτηση μου είναι αν μπορώ να συνεχίσω με τις χωριστές υπαγωγές ή θα υπάρχει πρόβλημα;

Αν πρέπει να κρατηθεί η μία υπαγωγή και να προστεθεί σε αυτή το δεύτερο κτίσμα, τι γίνεται με τις πληρωμές προστίμων που έχουν ήδη γίνει και το επιπλέον πρόστιμο; Μπορεί να γίνει συμψηφισμός;

Όπως έχουμε προαναφέρει σε αρκετές προηγούμενες Ε/Α, για κάθε ακίνητο θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017. Με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται ότι το πρόστιμο υπολογίζεται σωστά βάσει των διατάξεων του ν.4495/2017.

Επίσης, η παρ. 1 του άρθρου 8 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης, αναφέρει ότι:

«Ήδη καταβληθέντα ποσά συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν.4495/2017. Ως εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή ποσών προστίμων που δεν καταβλήθηκαν μέσω των ν.4014/2011 και ν.4178/2013.

Εάν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται.»

Επικοινωνήστε με το κεντρικό ΤΕΕ μήπως και μπορέσουν να σας δώσουν λύση στο πρόβλημα με πιθανή μεταφορά των πληρωμών της μίας δήλωσης στην άλλη.

Στην έσχατη περίπτωση, εάν δεν δύναται να γίνει μεταφορά πληρωμών, υπολογίστε τους συντελεστές υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 με τον σωστό τρόπο (δηλαδή ως μία ιδιοκτησία) και βεβαιωθείτε ότι έχουν επιλεγεί σε κάθε φύλλο καταγραφής των δύο δηλώσεων, ώστε να προκύψει το ίδιο πρόστιμο όπως εάν είχε υποβληθεί μία δήλωση.

2965. Με οικοδομική άδεια ανεγείρεται το 1957 ισόγειο διαμέρισμα που σύμφωνα με την κάτοψη της άδειας θα έχει εμβαδόν 50μ² (7,70x6,50). Στη πραγματικότητα κατασκευάζεται διαμέρισμα 70μ². Το 1960 εκδίδεται οικοδομική άδεια για προσθήκη Α ορόφου. Στις κατόψεις που συνοδεύουν την νέα άδεια αποτυπώνεται και το ισόγειο διαμέρισμα στις πραγματικές του διαστάσεις με το πραγματικό του εμβαδόν.

Ερώτηση: Το ισόγειο διαμέρισμα θεωρείται νομίμως υφιστάμενο ή πρέπει να υπαχθεί σε νόμο περί αυθαιρέτων; Σε κανένα σχέδιο της άδειας δεν αναφέρεται ότι υπόκειται σε μελλοντικό έλεγχο.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί.

2966. Σε περίπτωση οικοπέδου εντός οικισμού <2000 κατοίκων, έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 2009 για επισκευή ισόγειων κτισμάτων προ 83, αντικατάσταση στέγης και προσθήκη πέργκολας, με παραχώρηση σε κοινή χρήση ζώνης σε επαφή με την κοινοτική οδό, σύμφωνα με το ΦΕΚ 293Δ/1989. Ο πελάτης μου ενδιαφέρεται να αγοράσει το οικόπεδο και να προχωρήσουμε σε έκδοση αδείας προσθήκης κατ' επέκταση και υπάρχουν τα παρακάτω θέματα:

1. κατά την αποτύπωση παρατηρήθηκαν μικροδιαφορές στα περιγράμματα > 2% και επίσης στη θέση των κτισμάτων. Μπορεί να ρυθμιστεί με υπαγωγή στο Ν.4495/17, παρόλο που η άδεια αφορούσε επισκευές και όχι νέα κτίσματα; (δεν υπάρχει προγενέστερη άδεια)

2. η μάντρα του οικοπέδου έχει καταπατήσει τμηματικά τη ζώνη της παραχώρησης, σε σημείο που εντός του οικοπέδου υπάρχει πηγάδι και δεν μπορούσε να υλοποιηθεί αλλιώς, χωρίς να γκρεμιστεί το πηγάδι και σε άλλο σημείο που βάσει του σημερινού εξαρτημένου τοπογραφικού δεν απαιτείται, καθώς η οδός έχει πλάτος > 4,00μ. Επίσης η παραχώρηση είχε υπολογιστεί έτσι ώστε να δημιουργείται δρόμος 4,00μ. και όχι όπως το περιγράφει το ΦΕΚ, δηλαδή «λωρίδα οικοπέδου τόση ώστε από το πρόσωπο του εναπομείναντος οικοπέδου μέχρι τον άξονα του δρόμου >= 2,00μ.» επίσης το παραπάνω ΦΕΚ εξαιρεί τμήματα του οικοπέδου που καταλαμβάνονται από οικοδομές, με το πηγάδι ισχύει κάτι αντίστοιχο; Θα μπορούσαμε να επαναλάβουμε / αντικαταστήσουμε την συμβολαιογραφική πράξη παραχώρησης με νέα, βάσει του επικαιροποιημένου νέου τοπογραφικού διαγράμματος και να κοινοποιηθεί στον οικείο ΟΤΑ;

1) Εφόσον από την έρευνά σας προκύπτει ότι όντως τα κτίσματα είναι αυθαίρετα, μπορεί να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017 ως Κατηγορία 2 και μόνο για όσες αυθαίρετες κατασκευές είναι προ του 83 διότι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ. Επειδή η Κατηγορία 5 δεν δύναται να επιλεγεί, όσες αυθαίρετες κατασκευές είναι μετά το 83 θα πρέπει να νομιμοποιηθούν (εφόσον δύναται) ή να κατεδαφιστούν.

Ελέγξτε μήπως υπάρχει κτίσμα προ του 55 διότι θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο και τότε στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα επιλεγεί το ΝΑΙ.

Επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με την παρ. 2β του άρθρου 89 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 αυθαίρετη κατασκευής που βρίσκεται σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ).

Σύμφωνα με την παρ. 58 του άρθρου 2 του ΝΟΚ «Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.»

2) Καλό είναι το συγκεκριμένο ερώτημα να το συζητήσετε με την αρμόδια ΥΔΟΜ. Αυτοί θα ελέγξουν το τοπογραφικό της άδειας και θα κρίνουν εάν δύναται να εκδοθεί άδεια προσθήκης.

2967. Σε οικοπέδο επιφάνειας 3000 τ.μ. εκδίδεται το 1983 οικοδομική άδεια για ισόγεια κατοικία. Το 1998 γίνεται κατάτμηση του οικοπέδου. Το τμήμα με την κατοικία έχει πλέον επιφάνεια 500 τμ είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και μπορεί να «φέρει το κτίσμα».

Κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές.

Σύμφωνα με το παράρτημα Α του Ν. 4495/2017 θα πρέπει να υπολογιστούν χωρίς οικοδομική άδεια άρα εμπίπτουν στην Κατηγορία 5.

Το ακίνητο δεν ανήκει σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 128 του Ν.4759/2020 για να δικαιολογείται η κατηγορία 5 και δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης. Υπάρχει η δυνατότητα να γίνει ενημέρωση της άδειας ως προς το τοπογραφικό και μετά να τακτοποιηθεί ως Κατηγορία 4;

Δυστυχώς με ότι ισχύει σήμερα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή.

2968. Έχω αυθαίρετη κατασκευή της οποίας το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό.

Μπαίνουν οι συντελεστές ύψους – κάλυψης - πλάγιας απόστασης και πρασιάς ή δεν μπαίνουν;

Δεν μπαίνουν.

2969. Το 1976 ανεγέρθηκε εξ ολοκλήρου αυθαίρετη διώροφη οικοδομή. Το 1989 η περιοχή μπήκε στο σχέδιο πόλης. Το 2005 έγινε πράξη εφαρμογής και η οικοδομή ρυμοτομείται σε μια πλευρά κατά 0,50μ ενώ υπάρχει εξώστης σε ύψος 3,15μ από τον δρόμο αλλά εξέχει του κρασπεδόρειθρου.

Καλούμαι να τακτοποιήσω μια οριζόντια ιδιοκτησία της οικοδομής.

Θεωρώ ότι

α) μπορεί να γίνει υπαγωγή του διαμερίσματος της οικοδομής (συμπεριλαμβάνοντας και το ρυμοτομούμενο τμήμα) στην κατηγορία 2 προ 1983 εφόσον δεν υπάρχει απαλλοτρίωση και αποζημίωση (εξαιρέση άρθρου 89) και

β) ο εξώστης τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό εφόσον η κατηγορία 3 αναφέρεται σε κτίρια με ΟΑ με ποσοστό εξωστών μετά τον ΓΟΚ 1985.

γ) δεν δίνεται βεβαίωση νομιμότητας για μεταβίβαση λόγω της ρυμοτόμησης.

Παρακαλώ την άποψή σας.

Α) Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες αντίστοιχες Ε/Α ότι η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1. τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Εφόσον ικανοποιούνται υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής στο ν.4495/2017.

Β) Εφόσον εξέχει του κρασπεδόρειθρου δεν μπορεί να τακτοποιηθεί.

Γ) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2289 και το [άρθρο](#). Είναι ένα ερώτημα που θα έπρεπε το Υπουργείο να έχει δώσει απάντηση. Η προσωπική μας γνώμη είναι ότι δεν δύνανται να δοθεί βεβαίωση.

2970. Υφίσταται μια παλιά ισόγεια κατοικία χτισμένη 1950-1960.

Σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης με κυρωμένη πράξη εφαρμογής από το 2003 το κτίσμα βρίσκεται εντός του προκηπίου και ένα τμήμα του ρυμοτομείται.

Δεν έχει γίνει διάνοιξη οδού και απαλλοτρίωση.

Σήμερα ο τοπογράφος δείχνει την αρχική και τελική ιδιοκτησία όπως είναι στην πράξη εφαρμογής, πατώντας και στην υφιστάμενη κατάσταση, η οποία τελική ιδιοκτησία είναι εξ' ολοκλήρου στο προκήπιο.

Προκειμένου ο συμβολαιογράφος να κάνει αποδοχή κληρονομιάς σε συνεννόηση και με τον τοπογράφο θεωρούν ότι μπορεί να γίνει τακτοποίηση και η αποδοχή να γίνει επί της τελικής ιδιοκτησίας.

Το κτηματολόγιο είναι οριστικό και αποδίδει την τελική ιδιοκτησία.

Έχω αμφιβολίες επί της διαδικασίας δεδομένο ότι υπάρχει ένα κυρωμένο Χ οικοπέδο με ένα κτίσμα που είναι εντός προκηπίου και ρυμοτομείται.

Θεωρείται ότι μπορεί να υπαχθεί ολόκληρο το κτίσμα στον 4495 είτε ως προ 1955 είτε ως προ 1975 ανάλογα με τα αποδεικτικά που θα βρεθούν.

Αν μπορεί να υπαχθεί πως θα γίνει μετέπειτα η αποδοχή κληρονομιάς με την τελική ιδιοκτησία και το κτίσμα να ρυμοτομείται;

Αν πάλι προηγηθεί η αποδοχή επί της υφιστάμενης και τελικής ιδιοκτησίας θεωρώ ότι δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή του ρυμοτομούμενου τμήματος εφόσον θα είναι εκτός τελικής ιδιοκτησίας.

Αρχικά, για την αποδοχή κληρονομιάς δεν απαιτείται να γίνει τακτοποίηση.

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες αντίστοιχες Ε/Α ότι η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, χωρίς περαιτέρω να τίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1. τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Εφόσον ικανοποιούνται υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής στο ν.4495/2017.

Επίσης, έχουμε αναφέρει ότι το ζήτημα της βεβαίωσης σε αντίστοιχες περιπτώσεις θα πρέπει να διευκρινιστεί από το Υπουργείο. Η προσωπική μας γνώμη είναι ότι δεν δύνανται να δοθεί. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2289 και το [άρθρο](#)).

2971. Υφίσταται εξολοκλήρου αυθαίρετη διώροφη οικοδομή η οποία ανεγέρθηκε προ 1983.

Το πίσω μέρος είναι κατοικίες, ισόγειο και όροφος, και το μπροστά μέρος είναι κατάστημα.

Βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης και το κατάστημα μπροστά ρυμοτομείται κατά το ήμισυ. Δεν έχει γίνει αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Το 2013 άλλος συνάδελφος έκανε μια υπαγωγή της ισόγειου κατοικίας και άλλη υπαγωγή το διαμέρισμα ορόφου.

Δεν τακτοποιήθηκε το κατάστημα.

Κατά την γνώμη μου είναι λανθασμένη αντιμετώπιση καθώς δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Ένα βασικό πρόβλημα είναι το κτηματολόγιο που είναι οριστικό καθώς το πίσω μέρος έχει Α ΚΑΕΚ (λανθασμένα αποδόθηκε σε άλλον όμορο ιδιοκτήτη) και το μπροστά μέρος έχει Β ΚΑΕΚ, είναι διαφορετικό γιατί έγινε λανθασμένη καταχώρηση.

Σήμερα, εκτός της αναγνώρισης τους επί του δικαιώματος στο Α ΚΑΕΚ, θέλουν να συνενώσουν τα Α+Β ΚΑΕΚ και να μεταβιβάσουν τα αδέλφια μεταξύ τους και απαιτείται τοπογραφικό και διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών.

Μεταξύ άλλων προβλημάτων προκύπτουν τα ερωτήματα:

1) Πρέπει να διορθωθεί η υπαγωγή 4178 – θεωρώ ότι είτε πρέπει να ενταχθούν όλα σε μια από τις υπάρχουσες δηλώσεις οπότε θα χαθεί ότι έχει πληρωθεί στην μια δήλωση είτε να ενταχθεί το κατάστημα στην δήλωση του ισογείου.

2) Η τακτοποίηση θα γίνει επί της αρχικής ιδιοκτησίας εφόσον αυτήν υφίσταται σήμερα συμπεριλαμβάνοντας και το ρυμοτομούμενο τμήμα του καταστήματος.

3) Μπορεί να προηγηθεί η συνένωση ΚΑΕΚ με συμβολαιογραφική πράξη χωρίς απόδοση του ρυμοτομούμενου τμήματος διότι εάν παραχωρηθεί τότε δεν μπορεί να ενταχθεί προς τακτοποίηση;

4) Ίσως είναι προτιμότερο να μην γίνει συνένωση των ΚΑΕΚ και να προχωρήσουμε σε τακτοποίηση με 2 δηλώσεις που θα διορθωθούν βάσει των 2 ΚΑΕΚ.

5) Αν ξεπεραστούν τα παραπάνω θεωρώ ότι δεν εκδίδεται βεβαίωση νομιμότητας με ταυτότητα κτιρίου για μεταβίβαση με το ρυμοτομούμενο τμήμα.

Παρακαλώ την άποψή σας.

1) Δείτε την Ε/Α 2964

2) Η τακτοποίηση θα γίνει επί της πραγματικής ιδιοκτησίας όπως αυτή προκύπτει από τους τίτλους ιδιοκτησίας και όχι με βάση το Κτηματολόγιο (που όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας είναι λανθασμένο).

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες αντίστοιχες Ε/Α ότι η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, χωρίς περαιτέρω να τίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1. τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Εφόσον ικανοποιούνται υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής στο ν.4495/2017.

3 και 4) Πρόκειται για ερωτήματα νομικής φύσεως όπου θα πρέπει να σας τα απαντήσει είτε συμβολαιογράφος είτε δικηγόρος.

5) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2289 και το [άρθρο](#). Είναι ένα ερώτημα που θα έπρεπε το Υπουργείο να έχει δώσει απάντηση. Η προσωπική μας γνώμη είναι ότι δεν δύνανται να δοθεί βεβαίωση.

2972. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων έχω επιφάνεια κατά 8,55 μ² μικρότερη της άδειας δηλαδή μεγαλύτερη του 5% (άρθρο 3) αποτελεί παράβαση και που την εντάσσω ; (σε ποια ομάδα το βρίσκω)

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2111, 2569 και 2705.

2973. Στο υπόγειο πολυώροφης οικοδομής με οριζόντιες ιδιοκτησίες, προβλέπονταν από την οικοδομική άδεια ένας χώρος με χρήση αποθήκης και κοινόχρηστος διάδρομος. Ο αποθηκευτικός χώρος χωρίστηκε σε δύο και μετατράπηκε σε δύο ανεξάρτητα διαμερίσματα, από την αρχή της κατασκευής το 1963.

Το ένα από αυτά τα διαμερίσματα εμβαδού περίπου 33,0μ², για το οποίο υπάρχει το ενδιαφέρον να ενταχθεί στο Ν4495/17, κατέλαβε και τμήμα του κοινόχρηστου διαδρόμου διαστάσεων 1,10μ*2,10μ, από την αρχή της κατασκευής. Επί πλέον στην πρασιά υπάρχει μία αυθαίρετη ανεξάρτητη ανοικτή (χωρίς πόρτα) αποθήκη -

στέγαστρο διαστάσεων 2,50μ*1,0μ στην οποία έχει τοποθετηθεί ατομικός λέβητα πετρελαίου μόνο το διαμέρισμα αυτό.

Η ερώτηση είναι αν για την ένταξη του διαμερίσματος αυτού στο Ν4495/17 για έκδοση ταυτότητας κτιρίου για πώληση, αρκεί να δηλωθεί το διαμέρισμα στην Κατηγορία 1, χωρίς την συναίνεση των συνιδιοκτητών της οικοδομής για την κατάληψη του κοινόχρηστου διαδρόμου επειδή η κατασκευή έγινε πριν από το 1975 και χωρίς να συμπεριληφθεί-τακτοποιηθεί η αποθήκη που βρίσκεται στην κοινόχρηστη πρασιά και δεν αποτελεί τμήμα της ιδιοκτησίας αυτής.

Σύμφωνα με τις παρ. 5, 6 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017:

«5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνος στις εξής περιπτώσεις:

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους του ορόφους της οικοδομής, άνωθεν του ισογείου.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί - καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινοκτήτο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού, ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

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

Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.

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

Σχετικά με το στέγαστρο στην πρασιά, η γνώμη μας είναι ότι εάν δεν υπάρχει λειτουργική ένωση με το διαμέρισμα ή δεν είναι σε επαφή (καθ' επέκταση) του διαμερίσματος, δεν επηρεάζει την τακτοποίηση και την ΗΤΚ καθότι πρόκειται για αυθαίρετη κατασκευή σε κοινόχρηστο χώρο.

Επισημαίνουμε ότι για να τακτοποιηθεί το συγκεκριμένο διαμέρισμα θα πρέπει να αποτελεί ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία. Εάν ο αποθηκευτικός χώρος αποτελεί με βάση την σύσταση μια οριζόντια ιδιοκτησία, τότε θα πρέπει να τακτοποιηθεί και το άλλο διαμέρισμα μαζί.