

**3027. Μου παρέδωσαν προς έλεγχο περαιωμένη δήλωση Ν.4495/17 με την οποία έγινε υπαγωγή στην Κατηγορία 1 δύο οριζόντων ιδιοκτησιών (ισόγειο κατάστημα και αποθήκη) με ξεχωριστά ΚΑΕΚ, οι οποίες λειτουργικά αποτελούν ενιαίο κατάστημα (χωρίς να έχει γίνει τροποποίηση της Σ.Ο.Ι.) συνδεδεμένες με εσωτερική σκάλα. Η περαίωση έγινε την 14.11.2018.**

**Ερωτήματα :**

- 1. Επιτρέπεται τότε η υπαγωγή καταστήματος στην Κατηγορία 1;**
- 2. Κανονικά δεν έπρεπε να γίνει ξεχωριστή δήλωση για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία, εφόσον επιτρέπεται η υπαγωγή στην Κατηγορία 1 ;**

Για την Κατηγορία 1, πάντα ίσχυε ότι στις περιπτώσεις που έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία, ανεξαρτήτως αν ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες.

Επομένως, για την περίπτωση σας θα έπρεπε να γίνουν δύο δηλώσεις. Μία για το ισόγειο κατάστημα και μία για την αποθήκη.

**3028. Διαμέρισμα οικοδομής με Σ.Ο.Ι. το οποίο βάσει της Ο.Α. έτους 1970 καταλάμβανε ολόκληρο τον Α' Όροφο χωρίστηκε σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη εκ κατασκευής σε δύο διαμερίσματα. Ο ιδιοκτήτης προσκόμισε ως αποδεικτικό στοιχείο δύο ξεχωριστές βεβαιώσεις αρχικής ηλεκτροδότησης για τους δύο ξεχωριστούς μετρητές. Η τροποποίηση της σύστασης και η σύσταση δύο ανεξάρτητων οριζόντιων ιδιοκτησιών έγινε αργότερα το έτος 2002. Ο ιδιοκτήτης παραμένει ίδιος μέχρι σήμερα και κατέχει και τα δύο διαμερίσματα. Αρκεί να γίνει υπαγωγή του ενός διαμερίσματος στην Κατηγορία 1 του Ν.4495/17 ως διαφορετική διαμερισμάτωση με κάτοψη όλου του ορόφου;**

**Από τη στιγμή που η υπαγωγή θα καλύπτει και τα δύο διαμερίσματα θα πρέπει να καταχωρηθεί και στις δύο ΗΤΚ που θα εκδοθούν;**

Εφόσον η μοναδική αυθαιρεσία για τα δύο (2) διαμερίσματα του Α ορόφου είναι η διαμερισμάτωση, τότε μπορεί να γίνει μία δήλωση.

Η δήλωση θα πρέπει να καταχωρηθεί και στις δύο ΗΤΚ.

**3029. Οικία 10m\*10m που στο τοπογραφικό δειχνόταν σε επαφή με το όριο οικοπέδου, κατασκευάστηκε σε απόσταση 0,50m από το όριο. Η παραβίαση του Δ (2.5m) αφορά τα 5m<sup>2</sup> (10\*0.5) ή τα 20m<sup>2</sup> (10\*2);**

**Μπορεί αυτή η παράβαση να λάβει την μείωση των κατοίκων Θράκης αφού δεν αφορά αύξηση επιφανείας κατοικίας;**

Η παραβίαση της πλάγιας απόστασης αφορά τα  $10.00 \times 2.00 = 20$  τ.μ. Επίσης, θα πρέπει να δηλωθεί και η μετακίνηση του κτιρίου ως αυθαιρεσία (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2162, 2187 και 2202).

Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017, μπορεί να λάβει τη μείωση (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2494).

**3030. Θα ήθελα να ρωτήσω για ένα ισόγειο διαμέρισμα σε μια πολυκατοικία που έχει τα εξής θέματα:**

**Η πολυκατοικία έχει κτιστεί με οικοδομική άδεια το 1963 της οποίας τα σχέδια έχουν χαθεί. Έχω μόνο το στέλεχος της άδειας και βεβαίωση από την πολεοδομία ότι τα σχέδια έχουν χαθεί. Επίσης έχω μόνο τη σύσταση και το σχέδιο της σύστασης.**

**Το διαμέρισμα πωλήθηκε από τον κατασκευαστή στον αρχικό αγοραστή το 1966, μεταπωλήθηκε σε άλλον αγοραστή το 1989 και κληρονομήθηκε από τον ανιψιό του τελευταίου αγοραστή το 2022.**

**Το σχέδιο της σύστασης δεν συμφωνεί με την πραγματικότητα διότι το διαμέρισμα έχει καταλάβει (ενσωματώσει) κοινόχρηστο διάδρομο εμβαδού περίπου 7 μ<sup>2</sup> . Η αυθαιρεσία αυτή φαίνεται να έχει γίνει εκ κατασκευής και δεν συνεχίζεται στους παραπάνω ορόφους.**

Για να κάνω ταυτότητα κτιρίου χρειάζεται να νομιμοποιηθεί. Όμως για να υπαχθεί στον 4495/17 καθώς και για τη μονομερή τροποποίηση της σύστασης χρειάζεται τη συναίνεση των συνιδιοκτητών των άλλων διαμερισμάτων της πολυκατοικίας ή όχι;

Αν απαιτείται συναίνεση

Η συναίνεση των συνιδιοκτητών πρέπει να είναι 100% ή μπορεί να είναι και 51%;

Με ποια μορφή πρέπει να είναι; Μπορεί να εκφραστεί με απόφαση της γενικής συνέλευσης της πολυκατοικίας;

Μπορεί να αρκεί και η σχετική πλειοψηφία μιας γενικής συνέλευσης;

Τι πρέπει να αναφέρεται στο κείμενο της συναίνεσης;

Για να προχωρήσω σε ταυτότητα επειδή δεν υπάρχουν σχέδια πολυεδομίας και επειδή το σχέδιο της σύστασης δεν αντιπροσωπεύει τη πραγματικότητα χρειάζεται να γίνει ανασύσταση. Σε αυτή τη περίπτωση

Η ανασύσταση μπορεί να είναι μερική (μόνο για το διαμέρισμα);

Χρειάζεται και εδώ η συναίνεση των συνιδιοκτητών;

Επίσης στο σχέδιο κάτοψης που συνοδεύει την αγοραπωλησία του 1989 αποτυπώνεται (σχεδιαστικά) η πραγματική κατάσταση με τις διαστάσεις όπως είναι η πραγματικότητα. Αναφέρει όμως πάνω στο σχέδιο σαν εμβαδόν (χωρίς υπολογισμούς) τα μ<sup>2</sup> του συμβολαίου της σύστασης. Αν κάνω τους υπολογισμούς βάσει των διαστάσεων που αναφέρει το σχέδιο αυτό βγαίνει ακριβώς όπως και εγώ έχω υπολογίσει. Βοηθάει αυτό πουθενά;

Η ύπαρξη αυθαιρεσιών γίνεται από τη σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

Λόγω της απώλειας του φακέλου της οικοδομικής άδειας, λαμβάνοντας υπόψη και την παλαιότητα (προ του 1975), είναι προτιμότερο να προχωρήσετε σε υπαγωγή ως Κατηγορία 1, όπου θα καταβληθεί παράβολο 250 ευρώ από το να προχωρήσετε στην διαδικασία ανασύστασης (διαδικασία και επίπονη και χρονοβόρα). Δεν θεωρούμε ότι είναι κάτι το οποίο το απαγορεύει ο νόμος.

Διαφορετικά θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της περίπτωσης γγ) της παρ. στ) του άρθρου 99 του ν.4495/2017. (Σχετικά επίσης με την ανασύσταση είναι και το άρθρο 51Α του ν.4495/2007 και το Έγγραφο ΔΑΟΚΑ/ 78285/ 2437/ 17.07.2024 – Απάντηση σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 22 του Ν.5069/2023)

Όσο αφορά το γεγονός ότι το διαμέρισμα έχει επεκταθεί στον κοινόχρηστο διάδρομο, ισχύουν τα παρακάτω:

- Η παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

*«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, μόνο 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 τους ορόφους της οικοδομής άνωθεν του ισόγειου.»*

- Η παρ. 6 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

*«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 κοινόκτητο 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.»*

- Η παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

*«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.»*

Σε κάθε περίπτωση, σχετικά με τη δυνατότητα μονομερούς τροποποίησης της σύστασης, καλό θα είναι να λάβετε και τη γνώμη συμβολαιογράφου.

### **3031. Ερώτηση για τακτοποίηση σε ακάλυπτο πολυκατοικίας.**

Στην πολυκατοικία υπάρχουν 4 μεγάλα διαμερίσματα που κατέχουν 950 χιλιοστά και 6 μικρά που κατέχουν 50 χιλιοστά επί του οικοπέδου. Η πολυκατοικία έχει 1 στρέμμα ακάλυπτο εξ' αδιαιρέτου και δεν υπάρχει κανονισμός πολυκατοικίας.

Στην πολυκατοικία υπάρχει αυθαίρετη στέγη με δύο σοφίτες που δεν αναφέρονται στη σύσταση και δεν υπάρχουν χιλιοστά μελλοντικής. Επίσης, στον ακάλυπτο υπάρχει αυθαίρετο υπόστεγο που οριοθετεί 4 θέσεις πάρκινγκ τα οποία κάνουν χρήση τα 4 μεγάλα διαμερίσματα και μια αποθήκη που κάνει χρήση το ένα από αυτά. Η αυθαίρετη κατασκευή υπάρχει και χρησιμοποιείται κατά αυτόν τον τρόπο από το 1995. Η άδεια της οικοδομής είναι από το 1982.

#### **Ερωτήσεις**

**1. Γίνεται τακτοποίηση αυθαίρετης κατασκευής; από τον κάθε ιδιοκτήτη που κάνει χρήση;**

**2. Τι πλειοψηφία απαιτείται για να γίνει η τακτοποίηση;**

**3. Για την τροποποίηση της σύστασης ιδιοκτησίας και την προσθήκη των θέσεων στάθμευσης ως προσαρτήματα των διαμερισμάτων απαιτείται η σύμφωνη γνώμη όλων των ιδιοκτητών του οικοπέδου. Αν δεν συμφωνεί κάποιος ποσοστό και ωστόσο επιτρέπεται η τακτοποίηση, η χρήση του πάρκινγκ από ποιον θα γίνεται;**

**Παρακαλώ στις απαντήσεις σας να αναφέρετε τα σχετικά άρθρα του νόμου.**

1) Όχι διότι δεν υφίσταται αποκλειστική χρήση με βάση τη σύσταση ή τον κανονισμό (παρ. 8 του άρθρου 98 και περίπτωση αα) της παρ. α) του άρθρου 99 του ν.4495/2017)

2) Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50%) τοις εκατό των συνιδιοκτητών.

3) Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, με το ίδιο ποσοστό (δηλαδή συναίνεση άνω του πενήντα (50%) τοις εκατό των συνιδιοκτητών) είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Για το νομικό σκέλος της ερώτησης (χρήση parking) καλό είναι να απευθυνθείτε σε κάποιο δικηγόρο ή συμβολαιογράφο.

### **3032. Σε μονοκατοικία η οποία έχει κατασκευαστεί προ του έτους 1955 το μόνο επίσημο έγγραφο που πιστοποιεί αυτό είναι βεβαίωση του οικείου Δήμου. Μπορώ να κάνω χρήση της βεβαίωσης αυτής (αντί αδείας) προκειμένου να τακτοποιηθεί μεταγενέστερη προσθήκη κατ' επέκταση στο παραπάνω ακίνητο, με το Ν4495/17 (Κατηγορία 4)**

Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 87:

*«Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.»*

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του νόμου 2690/1999 που ονομάζεται Κώδικας Διοικητικής Διαδικασίας («ΚΔΔιαδ»):

*«Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει το δικαίωμα, ύστερα από γραπτή, διά ζώσης ή ηλεκτρονική, επώνυμη ή ανώνυμη αίτησή του, να λαμβάνει γνώση των δημοσίων εγγράφων, διοικητικών και ιδιωτικών. Ως διοικητικά έγγραφα νοούνται όσα συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες, όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις. Ως ιδιωτικά έγγραφα νοούνται όσα συντάσσονται από ιδιώτη, αλλά κατατίθενται και φυλάσσονται σε δημόσια υπηρεσία.»*

Η γνώμη μας είναι ότι μόνο εφόσον δεν δύναται να ανευρεθεί σχετική αεροφωτογραφία, μπορεί να γίνει χρήση της βεβαίωσης του οικείου Δήμου, αλλά να είναι δεδομένο ότι το κτίριο είναι όντως προ του 1955. Διότι υπάρχουν πολλές ψευδείς αντίστοιχες βεβαιώσεις.

Σχετική και η Ε/Α 8 από τις συνήθεις Ερωτήσεις για την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου:

*«Στα Έγγραφα Πράξεων, στα «Αποδεικτικά στοιχεία κατασκευής προ του 1955» επισυνάπτετε τη βεβαίωση προ 1955 ή, ελλείψει αυτής, Τεχνική Έκθεση μηχανικού, συνοδευόμενη από οποιοδήποτε έγγραφο αποδεικνύει την παλαιότητα της κατασκευής (αεροφωτογραφίες, συμβόλαιο, κλπ).»*

**3033. Πολυκατοικία ... με οικοδομική άδεια το έτος 1969 έχει στο δώμα μικρή αποθήκη (13 τ.μ.) η οποία καταγράφεται στα σχέδια της άδειας. Η αποθήκη χρησιμοποιείται ως κατοικία - διαμέρισμα, διαθέτει WC και καλοριφέρ (κεντρικής θέρμανση του κτηρίου). Ωστόσο, δεν διαθέτει δική της παροχή ρεύματος και παροχή ύδρευσης αλλά χρησιμοποιεί τις κοινόχρηστες παροχές της πολυκατοικίας (ΔΕΗ και ΕΥΔΑΠ).**

**α) Μπορεί να χρησιμοποιηθεί η παράγραφος β του άρθρου 87 για την απόδειξη χρόνου αυθαίρετης κατασκευής (αυθαίρετης αλλαγής χρήσης); Η οποία μεταξύ άλλων αναφέρει "...όπως η ύπαρξη ηλεκτρομηχανολογικής εγκατάστασης για τηλεόραση, τηλέφωνο, θέρμανση, οικιακές συσκευές, υδραυλική εγκατάσταση για θέρμανση...";**

**β) Μπορεί να χρησιμοποιηθεί η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης του κτηρίου (κοινόχρηστη παροχή) για την απόδειξη του χρόνου αλλαγής χρήσης από αποθήκη σε κατοικία;**

Θεωρούμε ότι στην περίπτωσή σας έχει εφαρμογή η περίπτωση γ της παραγράφου 1 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 και επομένως δύναται να ληφθεί η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης ως αποδεικτικό στοιχείο (Εγκύκλιος 2/31.5.2019). Στην Τεχνική Έκθεση που θα υποβληθεί απαιτείται σχετική αιτιολόγηση. Προφανώς, θα μπορούσε να γίνει μνεία και σε αυτά που αναγράφονται στην περίπτωση β της παραγράφου 1 του άρθρου 87.

**3034. Προκειμένου να αντιμετωπίσω αυθαίρετες κατασκευές σε Διώροφη Οικοδομή με Piloti , Υπόγειο και στέγη, που έχει κατασκευαστεί με Οικοδομική άδεια του 2005 σύμφωνα με το ΓΟΚ/85, προέκυψαν τα παρακάτω ερωτήματα για τα οποία θα παρακαλούσα να έχω τις απαντήσεις σας**

**Ερώτημα Α**

**Μέσα στο νόμιμο περίγραμμα και το νόμιμο όγκο της στέγης με την αυθαίρετη κατασκευή χωρισμάτων δημιουργήθηκαν χώροι με μέσο ελεύθερο ύψος έως 2 μέτρα που επικοινωνούν με τον υποκείμενο όροφο με εσωτερικής σκάλα.**

**Με τον ΝΟΚ/17 είναι σοφίτα που δεν μετράει στον Σ. Δόμησης επιφάνεια έως 50% της επιφάνειας του υποκείμενου ορόφου. Με τον ΓΟΚ/85 δεν προβλεπόταν κατασκευή σοφίτας.**

**1. Αν οι χώροι αυτοί που δεν πληρούν προϋποθέσεις χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης (ύψος μικρότερο από 2,20 μ των χώρων βοηθητικής χρήσης) μετράνε στο συντελεστή δόμησης ;**

**2. Αν η παράβαση αυτή, είναι δυνατόν να υπαχθεί στην παρ. 3α του Αρθ. 81 του Ν 4495/17 ως πολεοδομική παράβαση;**

**3. Εφόσον οι χώροι αυτοί έχουν εμβαδόν έως 50 τετραγωνικά μέτρα αν δύναται να υπαχθούν στην παρ. δ του Αρθ. 96 του Ν 4495/17;**

**4. ή Αν μπορεί να δηλωθούν και με αναλυτικό προϋπολογισμό;**

**Ερώτημα Β**

**Αν βάσει της παραγράφου ε του άρθρου 11 του ΝΟΚ/17 (χωρίς να υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης που απαιτείται σε προσθήκες)**

1. Αν μπορώ να συμψηφίσω τα τετραγωνικά μέτρα του Ημιυπαίθριου χώρου (που έκλεισαν αυθαίρετα σε χώρο κατοικίας) με αυτά του κλιμακοστασίου που σήμερα με τον ισχύοντα ΝΟΚ δεν μετρούν στο Συντελεστή Δόμησης, ενώ κατά την έκδοση της αδειάς μετρούσαν.

2. Στην έννοια της ανωτέρω παραγράφου ε “..και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών...”, νοείται μόνο άδεια νομιμοποίησης ή και η τακτοποίηση;

Προκειμένου να υπολογιστεί το ποσοστό παραβίασης του Σ. Δόμησης σε σχέση με τους όρους δόμησης της περιοχής που ισχύουν σήμερα (ΝΟΚ/17), εφαρμόζω τον τύπο  $(A-B) / A$  ; όπου: A= Ότι μετράει σήμερα στο συντελεστή δόμησης. ( Ο Σ. Δόμησης που έχει κατασκευαστεί όπως υπολογίζεται με τον ΝΟΚ/17 που σήμερα ισχύει, χωρίς τα κλιμακοστάσια).

B= Ότι μετρούσε στο συντελεστή δόμησης κατά την έκδοση της αδειάς. ( Ο Σ. Δόμησης της αδειάς βάση του ΓΟΚ/85 που συμπεριλαμβάνει τα κλιμακοστάσια).

#### ΕΡΩΤΗΜΑ Α

1) Δείτε σχετικά την Απάντηση στην Ερώτηση 3022.

Σε κάθε περίπτωση, ισχύουν οι διευκρινήσεις της Εγκυκλίου ΔΟΚ/3/01.10.2023 για το ν.4178/2013, όπου αναφέρουν ότι:

«2) Ως προς την κύρια χρήση χώρου για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής στον Ν.4178/2013 λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28.07.2011 κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτήρια και μόνον.»

«19. Πως δηλώνονται αυθαίρετοι ισόγειοι αποθηκευτικοί χώροι ύψους 2,20 μ.; Ως βοηθητικοί χώροι λόγω ύψους ή ως χώροι κύριας χρήσης:

Για την υπαγωγή στο Ν.4178/2013 το ύψος της αυθαίρετης ισόγειας αποθήκης δεν επηρεάζει τη χρήση που έχει. Επομένως, αυθαίρετη ισόγειο κατοικία ύψους π.χ. 2,20μ. ρυθμίζεται κατά τις διατάξεις του ν.4178/2013 και δεν λαμβάνεται ως βοηθητική χρήση λόγω του μικρού ύψους της.»

2) Επειδή η άδεια έχει εκδοθεί με το ΓΟΚ/85, η γνώμη μας είναι ότι δεν μπορεί να θεωρηθεί ως πολεοδομική παράβαση. Διότι με βάση τις διατάξεις του ΓΟΚ/85, οι συγκεκριμένοι χώροι προσανξάνουν το Συντελεστή Δόμησης.

Επισημαίνουμε ότι, στην παράγραφο 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017, έχει εισαχθεί μια βασική καινοτομία, καθώς ορίζεται η έννοια της «πολεοδομικής παράβασης» η οποία αποτελεί ήσσονος σημασίας παράβαση και η οποία τιμωρείται διοικητικώς με την επιβολή διοικητικών προστίμων, χωρίς η παράβαση αυτών να επισύρει ποινικές κυρώσεις.

Σε καμία περίπτωση η πολεοδομική παράβαση δεν ταυτίζεται με τη λοιπή παράβαση (παραβάσεις που το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό)

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 / κάθετη ιδιοκτησία χωριστά. Εάν, το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο όλο οικόπεδο είναι <50 τ.μ. μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης δγ.

4) Δεν δύναται το πρόστιμο για τους χώρους που περιγράφετε στο ερώτημά σας, ο υπολογισμός του προστίμου να γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

#### ΕΡΩΤΗΜΑ Β

1 και 2) Η περίπτωση ε της παραγράφου 6 του άρθρου 11 του ΝΟΚ, αναφέρει ότι:

«Η επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι, σοφίτα) και ανά κλιμακοστάσιο σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων.

*Σε προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια της παρούσας περίπτωσης που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.07.2011.»*

Το παραπάνω εφαρμόζεται μόνο στην περίπτωση άδειας νομιμοποίησης.

Εάν, δύναται να βγει άδεια νομιμοποίησης, τότε το κλιμακοστάσιο σύμφωνα με την παραπάνω περίπτωση δεν θα προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης. Η επιφάνεια αυτή προφανώς και μπορεί να συμψηφιστεί είτε με ημιυπαίθριο χώρο που έκλεισε είτε με κάποιον άλλον χώρο που μετράει στο Συντελεστή Δόμησης.

3) Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσανξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου (βάσει ΝΟΚ).

Αρα, το ποσοστό θα προκύψει από την πράξη (Άθροισμα επιφανειών κλειστών χώρων που προσανξάνουν το συντελεστή δόμησης) / (Επιτρεπόμενη δόμηση σήμερα ή επιτρεπόμενη δόμηση βάσει της Οικοδομικής Άδειας)

**3035. Θα ήθελα να ξανακοιτάξετε λίγο την απάντησή σας στην ερώτησή 3023 γιατί νομίζω ότι είναι εσφαλμένη. Αν όχι θα ήθελα παρακαλώ πιο επαρκή αιτιολόγηση.**

**Η Εγκύκλιος 2 του 2019 αναφέρει σχετικά με τις αυθαίρετες κατασκευές εντός πρασιάς.**

*Αυθαίρετες κατασκευές εντός προκηπίων, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1, 2 ή 3, υπάγονται στην κατηγορία 5 και δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης.*

Ο τρόπος που απαντάτε στο ερώτημα δεν περιέχει επαρκή αιτιολόγηση (δεν το λέω σαν μομφή, πιθανότατα γιατί θεωρείτε πολλά πράγματα δεδομένα) αλλά μου δίνει την εντύπωση ότι έχετε απαντήσει σαν να επρόκειτο για παράβαση αναλυτικού προϋπολογισμού.

Η έκφραση: Η γνώμη μας είναι πως λόγω ύπαρξης οικοδομικής άδειας μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 4. με παραπέμπει στην Εγκύκλιο 4 του ν.4178/13 που μιλάει για συνύπαρξη κατηγορίας 3 με παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού και πως κατατάσσονται σε κατηγορία και όχι για παραβάσεις που υπολογίζονται με τους συντελεστές 1 - 12 του πίνακα του παραρτήματος Α και συγκεκριμένα τον συντελεστή 10 που αφορά αυθαίρετες πισίνες.

Το μηχανοστάσιο που βρίσκεται σε επέκταση του κτιρίου στο ισόγειο βρίσκεται μέσα στην πρασιά και είναι αυθαίρετη κατασκευή στο ισόγειο εντός της πρασιάς (άσχετα αν δεν πληρώνει επιπλέον πρόστιμο).

Μάλιστα είναι επέκταση του κυρίως κτιρίου που έχει επεκταθεί στην πρασιά.

Αποψη μου είναι ότι είναι κατηγορία 5. Το ίδιο απάντησαν στην συμβολαιογράφο του αγοραστή η οποία πήγε χθες στο help desk του ΤΕΕ που λειτουργεί κάθε Πέμπτη στον Συμβολαιογραφικό σύλλογο Αθηνών και της είπαν ότι είναι ξεκάθαρα κατηγορία 5.

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες οδηγίες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Επίσης, οι απαντήσεις που δίνονται μέσα από την παρούσα διαδικασία αποτελούν προσωπικές απόψεις της ομάδας εργασίας μέσα από μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων. Σε κάθε περίπτωση, η τελική απόφαση ανήκει στο μηχανικό που κάνει την τακτοποίηση.

Στην 3023 διατυπώνετε την παρακάτω ερώτηση:

**Σε δήλωση του Ν. 4495/17 έχω κατοικία με οικοδομική άδεια εντός σχεδίου.**

**Στην άδεια υπήρχε πισίνα εξ' ολοκλήρου εντός πρασιάς, η οποία επεκτάθηκε κατά περίπου 5,00 τμ, πάλι εντός πρασιάς. Επίσης κατασκευάσθηκε υπέργειο μηχανοστάσιο της πισίνας αυτής (σε χώρο με χαμηλό ύψος, κάτω από μία εξωτερική σκάλα).**

**Οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες στην κατοικία ανήκουν στην κατηγορία 4.**

**Η εγκύκλιος 2 λέει πως "Στο πρόστιμο που αφορά τις κολυμβητικές δεξαμενές συμπεριλαμβάνεται και η κατασκευή του απαραίτητου μηχανοστασίου". Αρα το μηχανοστάσιο δεν δηλώνεται ξεχωριστά κάπου αλλού. Το φύλλο**

**καταγραφής στο οποίο δηλώνεται η επέκταση της πισίνας, σε ποια κατηγορία ανήκει; Στην 4, όπως όλο το υπόλοιπο σπίτι ή στην 5 επειδή βρίσκεται η πισίνα (και το μηχανοστάσιό της) εντός πρασιάς;**

Η απάντησή μας,

**«Η γνώμη μας είναι πως λόγω ύπαρξης οικοδομικής άδειας μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 4»,**

βασίζεται στην αναφορά της Εγκυκλίου 4/03.12.13 σχετικά με την επιλογή κατηγορίας για τις παραβάσεις που το πρόστιμό τους υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Η οποία αναφέρει ότι επιλέγεται:

- ο Κατηγορία 1 για προ 1975
- ο Κατηγορία 2 για προ 1983
- ο Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια
- ο Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια

Η γνώμη μας είναι ότι το παραπάνω έχει εφαρμογή και στις πισίνες, από την στιγμή που το πρόστιμο προκύπτει από τον όγκο νερού και όχι με εφαρμογή του γενικού κανόνα (δηλαδή με Υπέρβαση Δόμησης). Εάν το πρόστιμο υπολογιζόταν με βάση το γενικό κανόνα, τότε θα είχε εφαρμογή η διευκρίνιση της Εγκυκλίου 2/31.5.2019. η οποία αναφέρει ότι:

*«Αυθαίρετες κατασκευές εντός προκηπίων, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1, 2 ή 3, υπάγονται στην κατηγορία 5 και δεν μπορούν σε καμία περίπτωση να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης.»*

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι :

*«Η αναφερόμενη επιφάνεια αυθαίρετης κολυμβητικής δεξαμενής αφορά την υδάτινη επιφάνειά της βάσει της οποίας προκύπτει και ο όγκος του ύδατος, χωρίς να συνυπολογίζονται τα περιμετρικά τοιχώματα. Στο πρόστιμο που αφορά τις κολυμβητικές δεξαμενές συμπεριλαμβάνεται και η κατασκευή του απαραίτητου μηχανοστασίου.»*

Άρα δεν απαιτεί το πρόστιμο για την κατασκευή του απαραίτητου μηχανοστασίου να υπολογιστεί με βάση το γενικό κανόνα.

Επιπλέον, η περίπτωση α της παραγράφου 8B του ΝΟΚ επιτρέπει την κατασκευή στην επιφάνεια των προκηπίων, κολυμβητικών δεξαμενών (πισίνες) με τις απαραίτητες για τη λειτουργία τους εγκαταστάσεις.

Επανερχεστε τώρα και δίνεται νέα στοιχεία. Συγκεκριμένα, αναφέρετε στο ερώτημά σας ότι:

*«Το μηχανοστάσιο που βρίσκεται σε επέκταση του κτιρίου στο ισόγειο βρίσκεται μέσα στην πρασιά και είναι αυθαίρετη κατασκευή στο ισόγειο εντός της πρασιάς (άσχετα αν δεν πληρώνει επιπλέον πρόστιμο).*

*Μάλιστα είναι επέκταση του κυρίως κτιρίου που έχει επεκταθεί στην πρασιά.»*

Η γνώμη μας και πάλι είναι ότι εφόσον ο συγκεκριμένο χώρος έχει κατασκευαστεί και λειτουργεί αποκλειστικά ως μηχανοστάσιο της πισίνας, είναι ανεξάρτητος λειτουργικά από το κτίριο (δηλαδή η πρόσβαση σε αυτό γίνεται μόνο από τον ακάλυπτο χώρο και όχι μέσα από το κτίριο) θα επιλεγεί η Κατηγορία 4, εφόσον στο οικόπεδο υπάρχει Οικοδομική Άδεια.

Διαφορετικά, το πρόστιμο για το μηχανοστάσιο θα πρέπει να υπολογιστεί με βάση το γενικό κανόνα και επομένως θα πρέπει να επιλεγεί η Κατηγορία 5.

**3036. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού, μετά την έκδοση οικοδομικής αδείας, ανεγέρθηκε διώροφο κτίσμα. Κατά τον έλεγχο νομιμότητας διαπιστώθηκε ότι το γήπεδο δεν ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναγραφόμενα στην οικοδομική άδεια. Επίσης διαπιστώθηκε μικρή μετακίνηση του κτιρίου, με σημεία ταύτισης του περιγράμματος με το προβλεπόμενο κτίριο της οικοδομικής άδειας και χωρίς παραβίαση των πλαγίων αποστάσεων που προέβλεπε αυτή. Παρακαλούμε να μας ενημερώσετε αν κατά την άποψη σας μπορεί να γίνει υπαγωγή στο Ν.4495/2017, επιλέγοντας όχι στην οικοδομική άδεια, λόγω μη άρτιου και οικοδομήσιμου γηπέδου και εφαρμόζοντας παράβαση κατηγορίας 3 (ιδιd) ως προς τη μετακίνηση του κτιρίου σε άλλη νόμιμη θέση.**

Εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της περίπτωσης γιδ) της Κατηγορίας 3, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει υπαγωγή με τον τρόπο που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Σχετικά με την περίπτωση γιδ) δείτε τις Ε/Α 2202, 2792(5) και 2797.

Σχετικά με το ότι το γήπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο δείτε τις Ε/Α 1699, 1842, 2353 και 2522.

**3037. Σε οικοπέδο εντός σχεδίου έχουν εκδοθεί 2 οικοδομικές άδειες. Η πρώτη το 1977 για ανέγερση υπογείου ισόγειου και α' ορόφου συνολικής δόμησης 324,54 μ2 με επιτρεπόμενη 389,64 μ2.**

**Αναλυτικά**

**1. Ισόγειο: 143,64 μ2**

**2. Α' όροφος : 143,64 μ2**

**3. Παλαιό υφιστάμενο κτίσμα στο πίσω μέρος του κήπου (πιθανόν και προ του '55) : 37,26 μ2 (εμφαίνεται και στο διάγραμμα κάλυψης με πλήρεις διαστάσεις, αποστάσεις από το νέο κτίριο και στο τοπογραφικό διάγραμμα)**

**Υπόλοιπο συντελεστή δόμησης : 65,10 μ2**

Η δεύτερη οικοδομική άδεια του 1978 για προσθήκη β' ορόφου. Σε αυτήν την 2η άδεια ο μηχανικός (ο οποίος είναι άλλος από της 1ης άδειας) δεν εμφανίζει το παλαιό υφιστάμενο κτίσμα και κάνει χρήση του υπόλοιπου συντελεστή καθώς και την επιφάνεια του, σύνολο  $37,26 + 65,10 = 102,36 \mu^2$ . Το παλιό υπάρχον κτίσμα υφίστανται σήμερα με τις διαστάσεις του Δ.Κ. του 1977 μαζί και με κάποιους αυθαίρετους χώρους επιφανείας  $6,63 \mu^2$  με παλαιότητα γύρω στο 1990 και επιφάνεια  $43,89 \mu^2$ . Σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών το 1985 όπου δεν εμφανίζεται καθόλου το σπίτι του κήπου και επομένως είναι κοινόχρηστο. Ο 2ος όροφος υλοποιήθηκε σύμφωνα με την άδεια του 1978 νομίμως (με διαφορά κάποιων διαφορών στα εξωτερικά ανοίγματα)

**Ερώτηση 1η**

Θα χρειαστεί να τακτοποιηθεί το διαμέρισμα του 2ου ορόφου για τα  $37,26 \mu^2$  που "έκλεψε" από το σπίτι του κήπου; Η άδεια του είναι νόμιμη και δεν έχει ανακληθεί. Το διαμέρισμα έχει επιφάνεια  $87,40 \mu^2$  και το κλιμακοστάσιο του 2ου ορόφου  $14,96 \mu^2$ . Σύνολο  $102,36 \mu^2$ . Η υπέρβαση δόμησης έγινε στο διαμέρισμα, στο κλιμακοστάσιο ή και στα δύο; Και αν θεωρήσουμε ότι το κλιμακοστάσιο θα πραγματοποιούνταν όπως του α' ορόφου και η υπέρβαση έγινε μόνο στην ιδιοκτησία τότε με βάση τα χιλιοστά προκύπτει κατηγορία 5 !! Ίσως αν μπορούσα να κάνω τον έλεγχο συμπεριλαμβάνοντας και άλλες ιδιοκτησίες του α' ορόφου που όμως έχουν αυθαιρεσίες κατηγορίας 3 και διαμερισμάτωση, ώστε με βάση το σύνολο των χιλιοστών τους να πάει κατηγορία 4, αν και εφόσον βέβαια κρίνεται ότι πρέπει να γίνει τακτοποίηση στο διαμέρισμα του 2ου ορόφου.

**Ερώτηση 2η**

Η τακτοποίηση των  $6,63 \mu^2$  στο κοινόχρηστο παλαιό σπίτι του κήπου με τι ποσοστό θα συγκριθεί με τη επιτρεπόμενη δόμηση για να προκύψει η Κατηγορία;

Υποθέτω εφόσον δεν έχει χιλιοστά εκ της συστάσεως, το ποσοστό ΥΔ θα συγκριθεί με το επιτρεπόμενο του όλου οικοπέδου δηλαδή τα 389,64.

Οι ιδιοκτήτες είναι 2 σε όλες τις ιδιοκτησίες και συναινούν, αφού η αίτηση στον Ν.4495/17 θα συμπεριλαμβάνει και τους δύο.

Υπάρχει μια διοικητική πράξη (οικοδομική άδεια) με ανακριβή αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης, χωρίς όμως να έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί και επιπλέον έχει παρέλθει ένα μεγάλο χρονικό διάστημα από την έκδοσή της. Από την στιγμή που η οικοδομική άδεια είναι σε ισχύ ότι καλύπτεται από αυτήν θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο.

Για αυτό και η γνώμη μας είναι (με κάθε επιφύλαξη) ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί η οικία όπου δεν αποτυπώθηκε στην δεύτερη οικοδομική άδεια του 1978 για προσθήκη του Β ορόφου. Ως χρονολογία κατασκευής (για τον υπολογισμό του προστίμου) θεωρούμε πιο λογικό να ληφθεί το έτος που εκδόθηκε η οικοδομική άδεια (δηλαδή το έτος 1978 για τα  $37,26 \tau.μ.$  και για τα  $6,63 \tau.μ.$  το έτος που αυτά κατασκευάστηκαν). Διαφορετικά, δεν θα είχε νόημα η τακτοποίηση ως προ του 55.

Είναι ένα ζήτημα όμως όπου οριστική απάντηση θα πρέπει να δοθεί από το Υπουργείο. Δυστυχώς δεν υπάρχει καμία πρόβλεψη στο νόμο.



3038. θα ήθελα την βοήθειά σας στην επίλυση απορίας σχετικά με την υπαγωγή στον Ν. 4495/2017.

Συγκεκριμένα, σε μια τετραώροφη οικοδομή με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, πέντε οριζόντιες ιδιοκτησίες (Ο.Ι.) από τις δέκα, έχουν υπαχθεί στον Ν.4495/2017 σε μια δήλωση.

Η Ο.Ι. 1 ανήκει στους ιδιοκτήτες Α και Β.

Οι Ο.Ι. 2 και 3 ανήκουν στον ιδιοκτήτη Α.

Οι Ο.Ι. 4 και 5 ανήκουν στον ιδιοκτήτη Β.

Είναι λανθασμένη η κοινή δήλωση οριζόντιων ιδιοκτησιών που ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες και δεν αφορούν σε όλο το κτίριο;

Όχι δεν είναι λανθασμένη. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1526, 1544, 1767, 1819, 1862, 1863, 1898, 1940, 2125, 2268, 2532, 2540 και 2893.

3039. Σε ακίνητο υπάρχουν αδιάκοποι τίτλοι ιδιοκτησίας από το 1859 και λειτουργεί ως κατάστημα από το 1960 έως σήμερα (νωρίτερα ήταν κατοικία)

Η χάραξη του παλαιού και νέου αιγιαλού έγινε το 1981

Τμήμα του ακινήτου επιφανείας 68,19 τ.μ. βρίσκεται εκτός του αιγιαλού και εντός του παλαιού αιγιαλού και τμήμα επιφανείας 205,96 τ.μ. βρίσκεται εντός του αιγιαλού .

Εντός του οικοπέδου υπάρχουν δυο ισόγεια κτίρια, συνολικής επιφανείας 186,95τ.μ. και ένας ανοικτός στεγασμένος χώρος επιφανείας 64,59τ.μ.

Οι ιδιοκτήτες έχουν κάνει αγωγή κατά του Δημοσίου ζητώντας να αναγνωρισθούν τα εμπράγματα δικαιώματά τους και έχουν ζητήσει από την Κτηματική υπηρεσία τον ανακαθορισμό ορίων αιγιαλού και παλαιού αιγιαλού, προκειμένου να εξαιρεθούν της αποτμήσεως εκ των εν λόγω οριογραμμών παλαιά κτίσματα

Η κτηματική υπηρεσία, δεν εξέτασε το αίτημα ανακαθορισμού, περιμένοντας την έκδοση της δικαστικής απόφασης, που θα κρίνει το ιδιοκτησιακό καθεστώς στο ακίνητο

#### ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Από έλεγχο αεροφωτογραφιών όλες οι κτιριακές μονάδες έχουν κατασκευαστεί πριν τον ορισμό του αιγιαλού και παλαιού αιγιαλού

ΚΤΙΡΙΟ 1 επιφανείας :100,56τ.μ.

Τμήμα του κτιρίου 1 επιφανείας 68,19τ.μ., βρίσκεται εντός του παλαιού αιγιαλού ενώ το υπόλοιπο 32,37τ.μ εντός του αιγιαλού

Τα 68,19 τ.μ. που βρίσκονται εντός του παλαιού αιγιαλού καθώς και τμήμα επιφανείας 9,21 τ.μ. της επιφανείας που βρίσκεται στον αιγιαλό, υφίστανται προ του 1955, ενώ επιφάνεια 6,97 τ.μ. βρίσκεται εντός παλαιού αιγιαλού και έχει κατασκευαστεί το 1960

ΚΤΙΡΙΟ 2 επιφανείας : 86,39 τ.μ. και Η.Χ. επιφανείας 64,59τ.μ.

Και οι δυο κατασκευές βρίσκονται εντός του αιγιαλού

Τμήμα του κτιρίου 2 επιφανείας 27,33 τ.μ. υφίσταται προ του 1955 ενώ το υπόλοιπο επιφανείας 59,06 τ.μ. καθώς και ο Η.Χ. επιφανείας 64,59τ.μ. έχουν κατασκευαστεί ενιαία καθώς έχουν φ.ο. από οπλισμένο σκυρόδεμα το 1970 .

#### ΕΡΩΤΗΜΑ

Είναι δυνατή η υπαγωγή στον Ν.4495/2017 όλων των αυθαιρεσιών των κτιρίων; Με την επιφύλαξη ότι σε περίπτωση που η δικαστική απόφαση δικαιώσει το δημόσιο με συνέπεια να μην γίνει επανακαθορισμός των ορίων αιγιαλού και παλαιού αιγιαλού τότε είναι δυνατή η κατεδάφιση αυτών από το δημόσιο ,χωρίς αποζημίωση των πολιτών και η υπαγωγή δεν έχει καμία ισχύ, ως προς τις επιφάνειες που βρίσκονται στον αιγιαλό.

Σε αντίθετη περίπτωση, που δικαιωθούν οι ιδιοκτήτες θα γίνει επανακαθορισμός του παλαιού και νέου αιγιαλού και τα κτίρια δεν θα εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις του αρθ. 89 του ν.4495/2017.

Η περίπτωση ζ της παρ. 2 του άρθρου 89 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«Απαγορεύεται η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

...

ζ) 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,»

Επομένως, αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται στον αιγιαλό ή στον παλαιό αιγιαλό, δεν δύναται να υπαχθούν κατά κανόνα στο πεδίο εφαρμογής του ν.4495/2017 (εδάφιο πρώτο της περίπτωσης ζ).

Στον παλαιό αιγιαλό και μόνο κατ' εξαίρεση τους ως άνω αποκλεισμού υπαγωγής, επιτρέπεται η τακτοποίηση αυθαιρέτων σε δύο περιπτώσεις. Είτε να υφίστανται επ' αυτού (ακινήτου), νομίμως, εμπράγματα δικαιώματα πολιτών, που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, είτε να εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη (εδάφιο δεύτερο της περίπτωσης ζ).

Η περίπτωσή σας αφορά κτίσματα εντός και του αιγιαλού και επομένως δεν δύναται να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 (Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2237)

**3040.** Σε δύο όμορα αυτοτελή οικοπέδα, το Α εκτάσεως 120,00τ.μ. και το Β εκτάσεως 125,00τ.μ., υφιστάμενα από το έτος 1975 με αποφάσεις επικύρωσης ανωμάλου δικαιοπραξίας Ειρηνοδικείου, ανεγέρθη βάσει Οικοδομικής Αδείας το έτος 1976 μία διώροφη οικοδομή. Να επισημάνω εδώ ότι κατά την έκδοση της εν λόγω οικοδομικής αδείας, δείχτηκε αναληθώς ένα μεγαλύτερο οικόπεδο επιφανείας 775,00τ.μ., του οποίου τα παραπάνω οικοπέδα Α και Β αποτελούν τμήματά του. Η εν λόγω διώροφη οικοδομή, ενώ έχει ένα ενιαίο στατικό φορέα που επεκτείνεται και στα δύο οικοπέδα Α και Β, λειτουργικά (με βάση και την κάτοψη της Οικοδομικής της Αδείας) αποτελείται από δύο ανεξάρτητα κτίσματα. Το ένα βρίσκεται εξ' ολοκλήρου στο οικόπεδο Α και το άλλο στο οικόπεδο Β.

Το ερώτημά μου είναι: Θεωρώντας προφανώς ολόκληρη την οικοδομή ως αυθαίρετη, αν μπορεί μεμονωμένα ο καθένας ιδιοκτήτης εκ των δύο οικοπέδων Α και Β (με τη συναίνεση του άλλου), να εντάξει το τμήμα της διώροφης οικοδομής που βρίσκεται εξ' ολοκλήρου στο οικόπεδό του στο Ν.4495/17, παρά το γεγονός ότι ο φέρων οργανισμός της όλης οικοδομής είναι ενιαίος και πατάει και στα δύο οικοπέδα Α και Β. Επισημαίνεται ότι μέχρι και σήμερα (λόγω του μεγάλου χρηματικού κόστους) δεν έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης των οικοπέδων Α και Β.

Σας γνωρίζω ότι, οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές εάν τελικά ενταχθούν στο Ν.4495/17, θα ανήκουν στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2 του άρθρου 96.

Από τη στιγμή που η απόφαση των ιδιοκτητών είναι να θεωρήσουν ότι η οικοδομή είναι τελείως αυθαίρετη, παρόλο που η οικοδομική άδεια δεν έχει ανακληθεί (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1699, 1759, 1821, 1823, 1841, 1842, 1843, 1963, 2001, 2004, 2353, 2475, 2522, 2613, 2648, 2650, 2720 και 2929), η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει υπαγωγή όπως ακριβώς την περιγράφετε στο ερώτημά σας.

**3041.** Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου υπάρχει διώροφη κατοικία της οποίας ο φέρων οργανισμός κατασκευάστηκε το 1980. Το μισό ισόγειο και ο Α' όροφος αποπερατώθηκαν πριν από το 1983 και δηλώθηκαν με το Ν. 1337/83. Το άλλο μισό ισόγειο αποπερατώθηκε αυθαίρετα το 2000. Τώρα θέλουν οι ιδιοκτήτες να δηλωθεί η αυθαιρεσία αυτή με το Ν. 4495/17.

**Θα δηλωθεί ένα φύλλο καταγραφής με τα τετραγωνικά αυτά. Είναι κατηγορία 2 διότι ο φέρων οργανισμός κατασκευάστηκε προ του 1983; Ή είναι κατηγορία 5 επειδή αποπερατώθηκε μετά το 1983 (και πριν τις 28/07/2011);**

Στην Κατηγορία 2, υπάγονται ολοκληρωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες αλλαγές χρήσης πριν την 01.01.1983. Η γνώμη μας είναι ότι επειδή πριν τη 01.01.1983 κατασκευάστηκε μόνο ο φέρων οργανισμός δεν δύναται να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 2.

**3042. Γίνεται δήλωση αυθαιρεσιών σε διαμέρισμα σε πολυκατοικία. Δηλώνονται υπερβάσεις δόμησης, υπερβάσεις με αναλυτικό προϋπολογισμό και διαφορετική διαμερισμάτωση. Η διαφορετική διαμερισμάτωση δηλώνεται σε φύλλο καταγραφής κλικάροντας το αντίστοιχο κουτάκι (με το γνωστό πρόβλημα ότι το σύστημα δεν καταλαβαίνει ποια αρχεία είναι υποχρεωτικά) ή δηλώνεται ως μία επιπλέον παράβαση με αναλυτικό προϋπολογισμό και περιγραφή στην τεχνική έκθεση; (Σχετικές οι ΕΑ 280, 324 και 645, οι οποίες όμως αφορούσαν στο Ν. 4178/13).**

Δηλώνεται κλικάροντας το αντίστοιχο κουτάκι αλλά θα μεριμνήσετε ώστε να ανέβει το σύνολο των απαραίτητων δικαιολογητικών που προβλέπει ο νόμος και όχι ότι εμφανίζει το σύστημα.

**3043. Σε όροφο πολυκατοικίας υπάρχουν δύο διαμερίσματα και έχει μετακινηθεί ο μεταξύ τους τοίχος, έτσι έχουμε διαφορετική διαμερισμάτωση (δεν υπάρχει υπέρβαση κοινοχρήστων). Μπορεί να κάνει δήλωση αυθαιρεσιών Ν. 4495/17 της διαμερισμάτωσης αυτής μόνο ο ένας ιδιοκτήτης, χωρίς τη συναίνεση του άλλου; Αντίστοιχα, μπορεί μόνο ο ένας ιδιοκτήτης να κάνει μονομερή τροποποίηση της σύστασης χωρίς τη συναίνεση του άλλου;**

Η παρ. 8 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει:

*«8. Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος. Ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Στην περίπτωση αυτή, ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των 250 € ανά όροφο.»*

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

*«Ειδικώς στην περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης ή απομείωσης αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας του αυτού ή άλλου ιδιοκτήτη, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτής στον παρόντα, αν η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής. Με τον ίδιο τρόπο οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από τη διαφοροποίηση αυτή, έχουν δικαίωμα να προβούν από κοινού σε συμβολαιογραφική πράξη μονομερούς τροποποίησης της πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσουν ή καταλείψουν, αμοιβαίως, τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους ή να τον εξαιρέσουν από αυτήν, χωρίς να θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών των αμοιβαίως θιγομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»*

Σύμφωνα με τα παραπάνω, είναι δυνατή η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017, χωρίς τη συναίνεση του ιδιοκτήτη του όμορου διαμερίσματος.

Η παρ. 1 του άρθρου 16 του ν.5142/2014 αναφέρει:

*«α) Ο κύριος οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας δύναται να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, καθώς και των παρακολουθημάτων ή των χώρων αποκλειστικής χρήσης αυτών, ως προς*

- την επιφάνεια,
- το περίγραμμα και
- τη χρήση

της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, όπως αυτά έχουν αποτυπωθεί ή περιγραφεί στη σύσταση οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών, εφόσον η σημερινή πραγματική κατάσταση έχει δημιουργηθεί από τον χρόνο κατασκευής της οικοδομής και αποτυπώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτηρίου ή Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας του άρθρου 53 του Ν.4495/2017, υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- δεν θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών, καθώς και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτηρίου,
- έχει καταβληθεί ο οφειλόμενος εκ της μεταβολής φόρος, και
- υφίστανται νομίμως ή έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017»

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο ΣΕΣΣΕ 31/17.10.2024 – Παροχή συμπληρωματικών διευκρινήσεων άρθρου 16 Ν.5142/2014,

«1.2 - β) εφόσον η επέκταση / απομείωση υφίσταται από κατασκευής, είναι σύμφωνα με την πραγματική κατάσταση, όπως αυτή αποτυπώνεται στην ηλεκτρονική ταυτότητα, αλλά όχι σύμφωνα με την άδεια, ήτοι έχει συντελεστεί μέχρι τις 28.07.2011, τότε μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4495/2017, ο ιδιοκτήτης της κάθε μίας οριζοντίου ιδιοκτησίας μπορεί με μονομερή τροποποίηση της σύστασης να εναρμονίσει το περίγραμμα της οριζοντίου με αυτό της υπαγωγής, της ηλεκτρονικής ταυτότητας και της πραγματικής κατάστασης, όπερ σημαίνει ότι ουδέν δικαίωμα θίγεται της έτερης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Σημειώνεται δε ότι ο ιδιοκτήτης της οριζοντίου ιδιοκτησίας που απομειώθηκε, από κατασκευής της οριζοντίου ουδέποτε άσκησε πράξεις νομής διανοία κυρίου επί του απομειούμενου τμήματος, έχουν δε ήδη παρέλθει 13 χρόνια από τις 28.07.2011, που συνιστά τον συντομότερο χρόνο αυθαίρετης κατασκευής, δυνάμενης να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017.»

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει και μονομερής τροποποίηση της σύστασης χωρίς τη συναίνεση του ιδιοκτήτη του όμορου διαμερίσματος. Σε κάθε περίπτωση, ο συμβολαιογράφος είναι αυτός που θα σας απαντήσει πιο τεκμηριωμένα.

**3044.** Το 1983 εκδίδεται άδεια σε εκτός σχεδίου (εντός ζώνης) γήπεδο 2005τμ για ισόγεια κατοικία με υπόγειο. Το 1984 αναθεωρείται για επέκταση υπογείου και αλλαγή χρήσης τμήματος υπογείου σε κατοικία και το 1985 βγαίνει άδεια προσθήκης στέγης.

Το 1995 μπαίνει η περιοχή στο σχέδιο και το οικόπεδο από 2005τμ που φαίνεται στην άδεια (μετράται 2300τμ), απομένει 1450τμ.

Το 1998 γίνεται κατάτμηση του οικοπέδου σε δύο μικρότερα με την οικοδομή να βρίσκεται πλέον σε οικόπεδο 750τμ. Ταυτόχρονα γίνεται και σύσταση οροφοκτησίας στην οικοδομή. Η κατάτμηση γίνεται χωρίς να παραβιάζονται τα πολεοδομικά στοιχεία ( κάλυψη, δόμηση, αποστάσεις) του υφιστάμενου κτιρίου ελέγχοντας με τον ΓΟΚ 85.

Το 2014 γίνεται τακτοποίηση στο υπόγειο με τον Ν4178/2013, από άλλον μηχανικό, στην οποία τακτοποίηση περιλαμβάνεται και μία μεταλλική υπαίθρια κλίμακα από το υπόγειο μέχρι το ισόγειο (ύψος 3,00μ) η οποία σωστά τακτοποιήθηκε με αναλυτικό και η οποία όμως ήταν εν μέρη εντός Δ.

Το 2015 γίνεται περεταίρω κατάτμηση του οικοπέδου (απόσπασμα του τοπογραφικού αυτής της κατάτμησης σας επισυνάπτω) με το κτίριο να βρίσκεται πλέον σε οικόπεδο 690τμ (άρτιο και οικοδομήσιμο, διαφορετικό κατά 60τμ από αυτό για το οποίο έγινε η τακτοποίηση του Ν4178) το οποίο επίσης μπορεί να φέρει το κτίριο ως προς δόμηση και κάλυψη, ενώ πλέον η υπαίθρια κλίμακα βρίσκεται όλη εντός Δ και τμήμα των εξωστών του ισογείου εισέρχεται πλέον εντός Δ. Στο τοπογραφικό της κατάτμησης δεν φαίνεται η υπαίθρια κλίμακα, ενώ καταγράφεται λανθασμένα το Δ= 3,75μ ενώ είναι 4,00μ μιας και βρισκόμαστε σε περιοχή με Hmax=10,00μ.

Ταυτόχρονα το 2015 γίνεται και τροποποίηση της σύστασης. Τότε δόθηκε για το διαμέρισμα ισογείου που με ενδιαφέρει, βεβαίωση περί μη αυθαιρεσιών από άλλο μηχανικό, χωρίς ένταξη σε νόμο αυθαίρετων.

Σήμερα προκειμένου να ενταχθεί η κατοικία ισογείου στο εξοικονομώ κ να εκδοθεί ΗΤΚ, κάνω έλεγχο και διαπιστώνω ανοίγματα που δε φαινόταν στις ΟΑ, μικρές μεταβολές στους εξώστες της ΟΑ και διαφορά στο περίγραμμα της οριζόντιας του ισογείου <5%. Όλα μπορούν να ενταχθούν στην Κατηγορία 3.

1) Βάσει του Παραρτήματος επειδή το σημερινό οικόπεδο είναι μικρότερο από αυτό για το οποίο εκδόθηκε η ΟΑ πρέπει να θεωρήσω ότι για τις αυθαίρετες κατασκευές ΔΕΝ υπάρχει ΟΑ; Αν η κατάτμηση είναι νόμιμη τότε δεν μπορεί να επιλεγεί άδεια ΝΑΙ;

Πιστεύετε ότι με όσα περιέγραψα μπορώ να θεωρήσω ότι η κατάτμηση είναι νόμιμη;

2) Σε περίπτωση που ο συνάδελφος που έκανε την τακτοποίηση το 2014 μου μεταφέρει τη δήλωση του Ν4178 για να τη διορθώσω και να τη συμπληρώσω με τις αυθαιρεσίες του ισογείου, μεταφέροντάς τη στον Ν4495 μπορώ να μετατρέψω τη δήλωση σε Κατηγορία 5;

3) Όταν για ΗΤΚ ελέγχουμε δήλωση άλλου μηχανικού, σε τι βάθος πρέπει να φτάνει ο έλεγχος (μόνο εμβαδά αυθαίρετων κατασκευών ή και Κατηγορία, παλαιότητα, μειωτικοί συντελεστές, ποσοστά υπερβάσεων, αναλυτικούς κτλ);

Σας επισυνάπτω σχέδιο για να βοηθήσει περισσότερο στην κατανόηση όσων περιγράφω. Μπλε συνεχής γραμμή οικόπεδο πριν την δεύτερη κατάτμηση, μπλε διακεκομμένη Δ σε αυτό το οικόπεδο, magenta τελικό οικόπεδο μετά τη δεύτερη κατάτμηση του 2015, magenta διακεκομμένη Δ τελικού οικοπέδου μετά την κατάτμηση του 2015. Κίτρινο οικοδομή, πράσινο εξώστες.

1) Η αναφορά του Παραρτήματος Α σχετίζεται με περιπτώσεις όπου έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια σε αγροτεμάχιο ή οικόπεδο και το οποίο προκύπτει ότι είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια. Δεν υπάρχει αναφορά για νόμιμη ή παράνομη κατάτμηση.

Η περίπτωση σας είναι αρκετά περίπλοκη βέβαια. Πρόκειται για αγροτεμάχιο το οποίο εντάχθηκε στο σχέδιο και έπειτα στο οικόπεδο που δημιουργήθηκε έγινε δύο φορές κατάτμηση.

Η γνώμη μας είναι ότι λόγω της κατάτμησης θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. Εάν δεν είχε γίνει κατάτμηση θα έπρεπε να επιλεγεί το ΝΑΙ, παρόλο την ένταξη της ιδιοκτησίας (αγροτεμάχιο) στο σχέδιο και τη μετατροπής της σε οικόπεδο.

2) Ναι εφόσον η υπαγωγή έγινε πριν τις 30/09/2020.

3) Η απάντηση αυτή θα πρέπει να δοθεί από το Υπουργείο.

**3045.** Έχω μια περίπτωση αυθαιρέτου μιας κατοικίας με δύο ορόφους με ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες 119 τ.μ. η κάθε μία (στο ισόγειο και στον πρώτο όροφο). Στα σχέδια της άδειας όπου χτίστηκε ο δεύτερος όροφος με παροχή δικαιώματος υψούν, υπήρχε ανοιχτό κλιμακοστάσιο (περίπου 8 τ.μ.) που οδηγεί στον πρώτο όροφο, που όμως έχει μετατραπεί σε κλειστό (περίπου 15τ.μ.) μετά από αυτοψία. Η γεωμετρία και η θέση του είναι ελαφρώς διαφορετικές από εκείνα της άδειας. Αρχικά, το κλιμακοστάσιο θεωρείται με βάση τον κτιριοδομικό κανονισμό χώρος βοηθητικής χρήσης, ωστόσο στο σύστημα φαντάζομαι δηλώνεται εξαιτίας της υπέρβασης δόμησης σαν τετραγωνικά κύριων χώρων. Αυτό που θα ήθελα να ρωτήσω, επειδή η κατοικία είναι στο νομό Θράκης, αν μπορεί να πάρει την έκπτωση των κατοίκων Θράκης ή όχι, καθώς ουσιαστικά αποτελεί βοηθητικό χώρο ασχέτως αν δηλώνεται ως παράβαση τετραγωνικών κύριων χώρων. Ισχύει κάτι τέτοιο ή τελικά λαμβάνεται σαν κύριος που δεν μπορεί να πάρει την έκπτωση λόγω της υπέρβασης των τετραγωνικών της κύριας κατοικίας;

1) Όντως το κλιμακοστάσιο θα δηλωθεί στο πεδίο των τετραγωνικών κύριων χώρων.

2) Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και των λοιπών παραβάσεων για το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν αυτόν το μειωτικό συντελεστή δεν έχει διευκρινιστεί. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία είναι κύρια, το κλιμακοστάσιο που θα αποτελεί το βοηθητικό χώρο της καθώς και λοιπές παραβάσεις εντός του ακινήτου δύναται να λάβουν τον συντελεστή αυτόν, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου το μειωτικό συντελεστή.

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται το κλιμακοστάσιο να λάβει τον μειωτικό συντελεστή. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2494)

**3046.** Έχω αναλάβει την υπαγωγή μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας Β' ορόφου σε τριώροφη πολυκατοικία στις διατάξεις του ν.4495/2017, με σκοπό τη σύνταξη Ηλ. Ταυτότητας και την πώληση του ακινήτου. Η πολυκατοικία βρίσκεται σε περιοχή εντός οικισμού και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου είναι 7,50μ + 2,00μ στέγη. Η ανέγερση του κτιρίου πραγματοποιήθηκε με ΟΑ του έτους 2008. Επειδή το οικοπέδο είναι επικλινές ο Β' όροφος σύμφωνα με την ΟΑ προβλεπόταν να βρίσκεται σε εσοχή περίπου 70cm σε σχέση με τον υποκείμενο όροφο. Ως εκ τούτου το ύψος του κτιρίου σύμφωνα με το εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης του κτιρίου αναφέρεται ότι είναι 7,10μ<7,50μ. Στη πράξη όμως η εσοχή αυτή δεν έχει υλοποιηθεί και η εξωτερική τοιχοποιία του Β' ορόφου βρίσκεται στην ίδια περσσία με τον υποκείμενο όροφο. Ως εκ τούτου το πραγματικό ύψος του κτιρίου, δεδομένου ότι δεν λαμβάνεται υπόψη το πρόσθετο ύψος λόγω εκχωματώσεων του ακάλυπτου χώρου σύμφωνα με την παρ. 11 του αρ. 100, προκύπτει 10,60μ.

Θεωρώ ότι σύμφωνα με τα παραπάνω υφίσταται υπέρβαση ύψους του κτιρίου κατά  $10,60 - 7,10 = 3,50\mu$ , που είναι μεγαλύτερο από το 20% του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής ( $7,50 * 20\% = 1,50\mu$ ), επομένως η περίπτωση αυτή υπάγεται στην Κατηγορία 5 του αρ. 96.

Αντίστοιχα, όσον αφορά τη στέγη, λόγω διαμόρφωσης σοφίτας, το ύψος της είναι 2,50μ αντί 1,35, σύμφωνα με την ΟΑ, επομένως θεωρώ ότι υφίσταται υπέρβαση ύψους κατά  $2,50 - 1,35 = 1,15\mu$ , που είναι μεγαλύτερο από το 20% του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους ( $2,00 * 20\% = 0,40\mu$ ), επομένως και πάλι υπαγόμαστε στην Κατηγορία 5 του αρ. 96.

**Συμφωνείτε με το παραπάνω σκεπτικό;**

Στην περίπτωσή σας έχουμε υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους που ισχύει στην περιοχή.

Το ποσοστό υπέρβασης ύψους, λόγω και της κατασκευής της σοφίτας, είναι:

$$[(\text{μέγιστο πραγματικό ύψος κτιρίου} + \text{στέγης}) - (\text{προβλεπόμενο βάσει οικοδομικής άδειας ύψος κτιρίου} + \text{στέγης})] / (7.50 + 2.00).$$

**3047.** Διώροφη πολυκατοικία με υπόγειο. Στο ισόγειο και στον α' όροφο διαμερίσματα. Στο υπόγειο αποθήκες που έχουν πρόσβαση από το ισόγειο με εσωτερική σκάλα από τα διαμερίσματα και από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του υπογείου με πόρτα. Αυτό αποτυπώνεται στα εγκεκριμένα σχέδια και ισχύει και στην πραγματικότητα. Στη σύσταση οι αποθήκες του υπογείου είναι οριζόντιες με χιλιοστά. Σήμερα εξακολουθεί να είναι υπόγειο αλλά οι αποθήκες είναι κατοικίες. Ελέγχω μόνο μια οριζόντια του ισόγειου με την αντίστοιχη του υπογείου, όχι όλο το κτίριο. Στο άρθρο 96 παρ. δ αναφέρει "για τον έλεγχο της κατηγορίας δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια". Η υπέρβαση δόμησης του υπογείου (που προκύπτει από την αλλαγή χρήσης) μετράει στον έλεγχο της κατηγορίας; Διότι η κατοικία του υπογείου δεν είναι αυτοτελής σαν χώρος είναι όμως αυτοτελής ιδιοκτησιακά.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον το ακίνητο είναι εντός σχεδίου, έχει εφαρμογή η διάταξη της Κατηγορίας 4, η οποία αναφέρει ότι:

*«Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτηρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.»*

Μην κάνουμε δυσκολότερη τη δουλειά μας με το να ασχοληθούμε στην προκειμένη περίπτωση και με το ιδιοκτησιακό καθεστώς – σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Ας το δούμε από καθαρά πολεοδομική άποψη.

**3048.** Σε πολυκατοικία που έχει ανεγερθεί με οικ. άδεια του 1965 πραγματοποιήσα αυτοψία σε διαμέρισμα του Β ορόφου με αριθμό 17 και διαπίστωσα τα παρακάτω (σημειώνω ότι η πραγματική κατάσταση του διαμερίσματος δεν ταιριάζει ούτε με την κάτοψη της οικοδομικής αδείας ούτε με την κάτοψη της σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών και έχει διαμορφωθεί από το χρόνο κατασκευής της οικοδομής):

1. διαφορετική διαμερισμάτωση μεταξύ του διαμερίσματος με αριθμό 17 με το όμορό του διαμέρισμα με αριθμό 18 (Άρθρο 16/ Ν.5142/2024).

**Προϋποθέσεις ένταξης:**

· Η πραγματική κατάσταση του διαμερίσματος έχει διαμορφωθεί από το χρόνο κατασκευής της οικοδομής (η επιφάνεια του διαμερίσματος κατά τους τίτλους είναι 75 τ.μ. και κατά την αποτύπωση βρέθηκε 74 τ.μ.)

· Η υπαγωγή στο Ν.4495/2017 απαιτεί δήλωση ότι δε θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας και κοινοχρήστων δαπανών και οι υποχρεώσεις όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου. Η συμβολαιογράφος (συμβολαιογραφικός σύλλογος Αθηνών-Πειραιώς) μου ζητά δήλωση ότι δε θίγονται κοινόχρηστοι χώροι.

2. επέκταση του διαμερίσματος κατά επιφάνεια  $E=0.75$  τ.μ. προς τον κοινόχρηστο διάδρομο (Άρθρο 98/ Ν.4495/2017 παρ. 5,6,7).

Προϋποθέσεις ένταξης:

· 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 μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση που να διατάσσει την κατεδάφιση.

"Στο Εγχειρίδιο για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 του Ν.5142/2024 (Δεκέμβριος 2024) ο συμβολαιογραφικός σύλλογος Αθηνών-Πειραιώς έχει το παρακάτω παράδειγμα

Είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση οριζοντίου ιδιοκτησίας με επίκληση τόσο του άρθρου 98 παρ.7 Ν.4495/2017 όσο και του άρθρου 16 παρ.1 α) Ν.5142/2024;

Η απάντηση είναι ναι.

Παράδειγμα:

Διαμέρισμα επιφανείας 100 τ.μ. κατά τη ΣΟΙ. Ο μηχανικός διαπιστώνει τις κάτωθι αυθαιρεσίες που έχουν συντελεστεί εκ κατασκευής:

– Επέκταση στα ΚΧ 2,50 τ.μ.

– Επέκταση στον Η/Χ 8 τ.μ.

– Επέκταση στην όμορη ΟΙ 3 τ.μ.

Ως προς την επέκταση στα ΚΧ εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 98 παρ.7 Ν 4495/2017 με αναφορά στις σχετικές προϋποθέσεις.

Ως προς την επέκταση στην όμορη ΟΙ εφαρμόζονται οι διατάξεις της περ. α) της παρ.1 του άρθρου 16 Ν 5142/2024. Ομοίως, αλλά όχι υποχρεωτικά, στον Η/Χ.

Όλα τα παραπάνω σε μία πράξη μονομερούς τροποποίησης ΣΟΙ, με δύο νομικές βάσεις."

Ερωτήσεις:

1. Είναι ορθές οι προϋποθέσεις για την ένταξη των παραβάσεων 1 και 2 στο Ν.4495/2017;

2. Τι σημαίνει δε θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας και κοινοχρήστων δαπανών και οι υποχρεώσεις όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών του κτιρίου; Στην περίπτωσή μου υπάρχει επέκταση στα κοινόχρηστα 0,75 τ.μ.

3. Μπορώ να δηλώσω ταυτόχρονα την παράβαση 1 και 2 και παράλληλα να δηλώσω ότι δε θίγονται κοινόχρηστοι χώροι;

Για την εφαρμογή της παρ. 1-α του άρθρου 16 του ν.5142/2014, απαιτείται ο μηχανικός να βεβαιώσει στην τεχνική περιγραφή της ΗΤΑ ή και στην τεχνική έκθεση της σχετικής υπαγωγής του ν.4495/2017 ότι δεν θίγονται κοινόχρηστοι χώροι.

Από την άλλη, είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση οριζοντίου ιδιοκτησίας με επίκληση τόσο του άρθρου 98 παρ. 7 ν.4495/2017 όσο και του άρθρου 16 παρ. 1 α) ν.5142/2014. Η παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αφορά σε κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου. Κάπου εδώ υπάρχει η αντίφαση με την παραπάνω βεβαίωση που απαιτείται. Προφανώς και αυτό θα πρέπει να αποσαφηνιστεί με κάποια εγκύκλιο του Υπουργείου και όχι με Εγκύκλιο των Συμβολαιογράφων.

Η γνώμη μας είναι, να αναγραφεί στην τεχνική περιγραφή της ΗΤΑ ή και στην τεχνική έκθεση της σχετικής υπαγωγής του ν.4495/2017, ότι η εφαρμογή της παρ. 1-α του άρθρου 16 του ν.5142/2014 αφορά μόνο την επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζόντιας ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας, χωρίς να περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους και ότι η εφαρμογή της παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αφορά μόνο την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου.

**3049. Διώροφο ακίνητο διαθέτει διαμέρισμα ισογείου και διαμέρισμα Α' ορόφου (αμφότερα τα διαμερίσματα είναι ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες). Ένα τμήμα του ισογείου ορόφου είναι κατασκευασμένο προ του 1955 και στη συνέχεια με Άδεια Οικοδομής του 1972 έγινε προσθήκη κατ' επέκταση σε αυτό και επίσης έγινε και προσθήκη καθ' ύψος Α' ορόφου. Οι προθήκες σε ισόγειο και Α' όροφο που κατασκευάστηκαν με την Άδεια Οικοδομής του 1972, είχαν ολοκληρωθεί προ του 1975 (προσκομίσθηκε Ε9).**

**Προκειμένου να ελέγξω τη νομιμότητα όλου του κτιρίου βρήκα από τον ιδιοκτήτη τα πολεοδομικά σχέδια της τελευταίας Άδειας Οικοδομής (τα είχε στην κατοχή του με μπλε σφραγίδα από το Αρχείο του έτους 2015). Τα σχέδια αυτά είναι αναγνώσιμα με πολύ δυσκολία καθώς είναι πολύ παλιά η Άδεια Οικοδομής και τα είχαν στο Αρχείο σε μικροφίλμ, πρακτικά λοιπόν είναι μη αναγνώσιμα.**

**Μπορώ να στηριχτώ σε αυτά; Θεωρώ ότι δεν πρέπει να προχωρήσει ο ιδιοκτήτης σε ανασύσταση φακέλου καθώς τα σχέδια δεν έχουν χαθεί, πως θα μπορούσα όμως να προχωρήσω; Να βγάλω κάθε ιδιοκτησία και τα κοινόχρηστα ως αυθαίρετα προ του '75;**

Αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας, είναι ένα συχνό φαινόμενο για τις παλαιότερες οικοδομικές άδειες Απάντηση στο ερώτημα για το πως αντιμετωπίζονται ανάλογες περιπτώσεις είναι αδύνατο να δοθεί.

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να δηλωθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο, από την στιγμή που υπάρχει αδυναμία σύγκρισης της εγκεκριμένης με την υφιστάμενη κατάσταση αλλά και λόγω παλαιότητας που οδηγεί σε καταβολή μικρού προστίμου. Λόγω Κατηγορίας 1 θα πρέπει να υποβληθεί μία δήλωση για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία και μία για τα κοινόχρηστα. Στην Τεχνική Έκθεση μπορείτε να τεκμηριώσετε το γιατί επιλέχθηκε αυτή η λύση.

Σχετικά δείτε και την Ε/Α 3030.