

1739. Παρακαλώ, θα ήθελα τη γνώμη σας στο ακόλουθο θέμα:

Αυθαίρετο κτίσμα βρίσκεται με τελειωμένα τα επιχρίσματα το Μάιο του 2003 μετά από έλεγχο της αστυνομίας όπως φαίνεται στο φύλλο επιτόπιου ελέγχου της αστυνομίας. Σε αντίστοιχο έλεγχο πάλι της αστυνομίας το 2004 το κτίσμα εμφανίζεται αποπερατωμένο. Για τον υπολογισμό του προστίμου είναι δυνατόν το κτίσμα να εμφανιστεί στα φύλλα καταγραφής αυθαιρεσίας δόμησης με παλαιότητα προ 2004 και για τις εργασίες μετά τα επιχρίσματα να συντάξω αναλυτικό προϋπολογισμό, υπό την έννοια ότι το Μάιο 2003 το κτίριο είχε κλειστούς χώρους άρα αντιστοιχούσε σε αυθαίρετη επιφάνεια;

Σύμφωνα με το άρθρο 86 του ν.4495/2017 «Στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011».

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, ...»

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017, για την απόδειξη παλαιότητας απαιτούνται δημόσια έγγραφα (Δείτε Ε/Α 1539). Η έκθεση της αστυνομίας αποτελεί δημόσιο έγγραφο το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο ότι ο φέρων οργανισμός έχει ολοκληρωθεί έως το Μάιο του 2003. Επομένως μπορεί να γίνει χρήση της παλαιότητας από 1/1/1993 έως 31/12/2003 διότι ο συντελεστής παλαιότητας προσδιορίζεται από την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού. (Δείτε και Ε/Α 1263 και [Ε/Α Γ17](#))

Τέλος, στην συγκεκριμένη περίπτωση που αφορά εντελώς αυθαίρετο κτίσμα δεν απαιτείται να συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός για τις εργασίες μετά τα επιχρίσματα (όπως π.χ τοποθέτηση πλακιδίων, ειδών υγιεινής, κουφώματα κ.α. που αφορούν εργασίες ώστε να καταστεί λειτουργικό το κτίριο) διότι συμπεριλαμβάνονται στο ειδικό πρόστιμο που προκύπτει για την κατασκευή του. Τυχόν άλλες εργασίες όπως π.χ. διαμορφώσεις ακαλύπτου, περίφραξη κ.α. θα πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό και επιλογή της αντίστοιχης κατηγορίας παλαιότητας.

1740. Οριζόντια ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στο Ν.4178/2013 για διαμερισμάτωση (έχει χρησιμοποιηθεί η βεβαίωση σε μεταβίβαση), κατά τον έλεγχο που έκανα διαπίστωσα ότι υπάρχουν και άλλες αυθαιρεσίες που δεν είχαν αναφερθεί στη δήλωση ενώ αποδεικνύεται οι παλαιότητες τους. Τι πρέπει να γίνει, για να εκδοθεί νέα βεβαίωση;

Το θέμα είναι περισσότερο νομικό για αυτό και σας συμβουλεύουμε να μιλήσετε με τον/την συμβολαιογράφο σχετικά με την διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί. (Δείτε και Ε/Α 1216)

Όσο αφορά την τακτοποίηση, θα μπορούσατε είτε να ζητήσετε επαναφορά της δήλωσης του ν.4178/2013 σε «υπαγωγή» και να δηλωθούν και οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες, εάν προλαβαίνετε τις προθεσμίες, είτε να γίνει μεταφορά στο ν.4495/2017. Προσοχή όταν αιτηθείτε επαναφορά της δήλωσης σε «υπαγωγή», στο τι δεσμεύεστε.

1741. Θέλω να κάνω μια ερώτηση σχετικά με τον 4495/2017. Έχω περίπτωση νομιμοποίησης κτιρίου κατοικίας, με ΟΑ, στο οποίο έχουν ολοκληρωθεί μέχρι και τα εξωτερικά επιχρίσματα. Το πρόστιμο είναι υψηλό και ο ιδιοκτήτης θέλει να κάνει την ενεργειακή αναβάθμιση. Αυτή την στιγμή δεν υπάρχουν στο κτίριο παράθυρα και εσωτερικά επιχρίσματα. Ο ιδιοκτήτης ζητάει να κάνει εσωτερική θερμομόνωση και να προσθέσει ηλιακό (υδραυλικά έχουν ολοκληρωθεί). Με τον τρόπο αυτόν θα καλυφθούν οι απαιτήσεις της αναβάθμισης. Είναι αυτό εφικτό; Και αν με τι μέθοδο;

Μάλλον αντί του όρου νομιμοποίηση εννοείται τακτοποίηση. Διότι σε περίπτωση έκδοσης άδειας νομιμοποίησης πληρώνεται μόνο το παράβολο και όχι το ειδικό πρόστιμο (παρ. 1^α του άρθρου 106).

Στην περίπτωσή σας δεν είναι δυνατή η εφαρμογή της παρ. 7 του άρθρου 102 του ν.4495/2017 και του άρθρου 6 και 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 απόφασης για μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου λόγω εξόδων ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή της μείωσης είναι να μπορεί να εκδοθεί ενεργειακό πιστοποιητικό μετά την υπαγωγή του κτιρίου στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 και πριν την έναρξη των παρεμβάσεων κάτι που στην δική σας περίπτωση δεν είναι εφικτό αφού πρόκειται για ημιτελές κτίσμα. Προφανώς και δεν έχει εφαρμογή ο όρος ενεργειακή αναβάθμιση στην συγκεκριμένη περίπτωση.

1742. Σε διώροφο κτίριο, το ισόγειο κατάστημα και ο όροφος κατοικία, έχω τα εξής αυθαίρετα κτίσματα τα οποία έχουν την αποκλειστική χρήση από το ισόγειο κατάστημα και είναι στατικός ανεξάρτητα, ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 12τ.μ., ισόγεια αγροτική αποθήκη (κοτέτσι) 18 τ.μ. και ισόγειοι ημιυπαίθριοι χώροι, απαιτείτε για τα αυθαίρετα κτίσματα μελέτη στατικής επάρκειας λόγω της αποκλειστικής τους χρήσης από το ισόγειο κατάστημα;

Λαμβάνοντας υπόψη την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018 απόφαση με θέμα «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017» και εξετάζοντας μία μία τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης σας συμπεραίνουμε ότι:

1. Ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 12 τ.μ. εμπίπτει στην περίπτωση η του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης και δεν απαιτείτε μελέτη στατικής επάρκειας,
2. Ισόγεια αγροτική αποθήκη (κοτέτσι) 18 τ.μ. σύμφωνα με τον ΕΑΚ είναι κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 και βάση του άρθρου 1 δεν απαιτείτε μελέτη στατικής επάρκειας,
3. Για τους ισόγειους ημιυπαίθριους χώρους ελέγξετε εάν εμπίπτουν σε μία από τις περιπτώσεις η, ι, ια του άρθρου 2 ώστε να μην απαιτείτε μελέτη στατικής επάρκειας

Η αποκλειστική τους χρήση από το ισόγειο κατάστημα δεν παίζει κανένα απολύτως ρόλο για την απαίτηση ή μη μελέτης στατικής επάρκειας.

1743. Σε διώροφο κτίριο καταστημάτων, στο δώμα έχει κατασκευαστεί στέγαστρο με κολώνες από μπετό, οι οποίες αποτελούν συνεχεία των κολονών του από κάτω ορόφου, για το στέγαστρο απαιτείτε μελέτη στατικής επάρκειας?

Την απάντηση στο ερώτημα μπορείτε να την δώσετε μόνο εσείς εφόσον ελέγξετε εάν η περίπτωση σας δύναται να εμπίπτει σε μία από τις περιπτώσεις δ, ι, ια του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018 απόφασης με θέμα «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017». Εφόσον εμπίπτει σε μία από τις παραπάνω περιπτώσεις δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

1744. Στην κατηγορία 4 του άρθρου 96 του Ν. 4495/17 υπάγονται:

"αα. Αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται....

ββ. Αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται....

γγ "αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής"...

ΕΡΩΤΗΜΑ: Στην περίπτωση γγ μπορούν να υπαχθούν αλλαγές χρήσης ακόμα και αν από τις αλλαγές αυτές γίνεται παραβίαση του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης;

Το ερώτημα τίθεται διότι στις περιπτώσεις αα και ββ ο νόμος αναφέρει μόνο για αυθαίρετες κατασκευές (όχι για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης) και δημιουργείται η εντύπωση ότι στα πραγματοποιούμενα μεγέθη δόμησης, κάλυψης και ύψους δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, αλλά μόνον οι αυθαίρετες κατασκευές.

Θα ήταν καλύτερο να περιμένουμε κάποια διευκρίνιση για την κατηγορία 4 διότι οποιαδήποτε προσπάθεια ερμηνείας θα πρέπει να βασίζεται σε κάποια υπόθεση.

Κατά την γνώμη μας θα πρέπει στις περιπτώσεις αα και ββ της κατηγορίας 4 του ν.4495/2017 να συμπεριληφθούν και οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις. Άρα να δύναται να υπαχθούν και περιπτώσεις αλλαγών χρήσεων όπου επέρχεται υπέρβαση δόμησης όπως π.χ. μετατροπή υπόγειου βοηθητικού χώρου σε χώρο κύριας χρήσης κατοικία.

Εξετάζοντας μόνο την γραμματική διατύπωση της κατηγορίας 4 προκύπτει, όπως σωστά αναφέρεται, ότι οι περ. αα και ββ αφορούν μόνον σε αυθαίρετες κατασκευές και η περ. γγ μόνον για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε εντός σχεδίου περιοχές και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής. Δηλαδή σε εκτός σχεδίου ακίνητο μια μετατροπή υπόγειου βοηθητικού χώρου σε χώρο κύριας χρήσης (π.χ. κατοικία) ανήκει στην κατηγορία 5 ενώ μια κατασκευή αυθαίρετου υπόγειου χώρου κύριας χρήσης μπορεί να ανήκει στην κατηγορία 4 εάν εμπίπτει σε μια εκ των περ. αα ή ββ. Κάτι το οποίο είναι εντελώς παράλογο φυσικά. Όσο για την περ. δδ πιθανόν αναφέρονται σε ημιυπαίθριους χώρους που έχουν κλείσει.

1745. Σε ισόγεια οικοδομή διαστάσεων 20.00x13.50 σε γωνιακό οικόπεδο εντός σχεδίου βάση της άδειας του 1998 η οικοδομή εφάπτεται στα δύο πίσω όρια. Από τον έλεγχο που έκανα η μια πλευρά εφάπτεται στο όριο ενώ η άλλη μήκους 20.00μ απέχει από το όριο 0.30μ. Πως θα υπολογιστεί το πρόστιμο της παραπάνω παράβασης;

Μια οικοδομική άδεια προβλέπει την ανέγερση ενός κτιρίου τόσο ως προς τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση, κάλυψη, ύψος) όσο όμως και ως προς σχήμα και θέση. Οποιαδήποτε αλλαγή από τα παραπάνω θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Η σωστή προσέγγιση σε αυτή την περίπτωση είναι η σύγκριση της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική.

Εάν το κτίριο παραμένει ίδιο ως προς τις διαστάσεις και δεν υπάρχουν άλλες αυθαίρετες κατασκευές, συγκρίνοντας τα δύο (2) αυτά περιγράμματα για την περίπτωσή σας και υποθέτοντας έστω ότι $\Delta = 3.2 \mu.$, θα διαπιστώσουμε ότι ένα τμήμα το κτιρίου εμβαδού $13.5 \times (3.20 - 0.30) = 39.15 \text{ τ.μ.}$ έχει πλέον, λόγω της μετακίνησης κατά 0.30 μέτρα από το όριο, υπέρβαση πλάγιας απόστασης $>20\%$ και ένα άλλο τμήμα εμβαδού $13.5 \times 0.30 = 4.05 \text{ τ.μ.}$ έχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης (και ίσως και πλάγιας απόστασης αυτό θα το διαπιστώσετε εσείς). Επομένως:

- Σε ένα Φ.Κ. θα δηλωθούν τα 39.15 τ.μ. στους κύριους χώρους, ως ποσοστό υπέρβασης δόμησης θα επιλεγεί σε κάθε περίπτωση $<50\%$ και παραβίαση πλάγιων αποστάσεων $>20\%$.
- Σε άλλο Φ.Κ. θα δηλωθούν τα 4.05 τ.μ. στους κύριους χώρους, ποσοστό υπέρβασης δόμησης προφανώς $<50\%$, υπέρβαση κάλυψης $<20\%$ και οτιδήποτε άλλο απαιτείται.

Για την συγκεκριμένη περίπτωση σύμφωνα με το παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. (Δείτε Ε/Α 1053)

1746. Σε ΣΤΑΣΙΜΟ ΟΙΚΙΣΜΟ εκδόθηκε το 1998 οικοδομική άδεια προσθήκης ορόφου σε ισόγειο υφιστάμενο προ του 1983. Το οικόπεδο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση όμως στην τεχνική έκθεση του μηχανικού εμφανίζεται με πρόσωπο σε δρόμο με πλάτος μικρότερο των 4 μ παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην άδεια.

α) Για τον υπολογισμό του προστίμου, τι επιλέγουμε στην άδεια ΝΑΙ η ΟΧΙ?

β) Αν επιλέξουμε ΟΧΙ τότε η πλατφόρμα θεωρεί όλες τις υπερβάσεις κατηγορίας 5 ενώ στην πραγματικότητα είναι 4 δηλαδή εξισώνει υπερβάσεις με τελείως διαφορετικά χαρακτηριστικά το οποίο τεχνικά είναι απαράδεκτο. Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή? Περιμένετε κάποια διόρθωση από το υπουργείο? Υπάρχει εν τω μεταξύ τρόπος υπολογισμού με παράκαμψη της πλατφόρμας?

Α) Εφόσον σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία για να είναι οικοδομήσιμο το συγκεκριμένο οικόπεδο απαιτείται πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων αλλά στην πραγματικότητα το πλάτος αυτό είναι μικρότερο, λαμβάνοντας υπόψη και τα αναφερόμενα στο παράρτημα Α του ν.4495/2017 στο πεδίο οικοδομική άδεια θα επιλεγεί ΟΧΙ διότι παρόλο που υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης προκύπτει ότι δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.

Β) Σχετικά με την δυνατότητα υπαγωγής στην κατηγορία 4 υπερβάσεων που με βάση το παράρτημα Α του ν.4495/2017 θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αναμένουμε διευκρίνιση από το Υπουργείο.

Στην δική σας περίπτωση σύμφωνα με το άρθρο 112 του ν.4495/2017 και εφόσον πρόκειται για αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας, που βρίσκεται εντός στάσιμου οικισμού, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν.1337/1983, με την προϋπόθεση ότι ο στάσιμος οικισμός βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 2000 μ. από την θάλασσα ή από χιονοδρομικά κέντρα και εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν συντελεσθεί μετά το έτος 1983 και μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου, **εξαιρούνται** οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή του αναλογούντος παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου μειωμένου κατά 30%. Ελέγξτε εάν μπορεί να έχει εφαρμογή στην περίπτωσή σας το παραπάνω άρθρο.

1747. Όταν μεταφέρω από τον 4178 στον 4495 ένα Αυθαίρετο το οποίο είμαι σε διαδικασία αποπληρωμής (αλλά όχι εξοφλημένο) οφείλω να ξανά πληρώσω παράβολο και τέλος ανταπόδοσης?

Όχι δεν απαιτείται να ξανά πληρωθεί παράβολο ούτε και τέλος ανταπόδοσης ξανά.

1748. Όταν κάνουμε μεταφορά από 4178 στον 4495 και το μόνο που αλλάζει είναι η κατηγορία αυθαίρετου (έχουν ανεβεί όλα τα δικαιολογητικά στο σύστημα και έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη), είμαστε υποχρεωμένοι να ανεβάσουμε τα σχέδια με τους καινούριους κωδικούς που τα συνοδεύουν ή καινούρια εξουσιοδότηση ιδιοκτήτη?

Για το θέμα της μεταφοράς της δήλωσης από το ν.4178/2013 στο ν.4495/2017 και ενώ έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη θα σας συμβουλευάμε να λάβετε την γνώμη και του συμβολαιογράφου καθώς πρόκειται για καθαρά νομικό θέμα καθώς η δήλωση του ν.4178/2013 και τα σχέδια έχουν επισυναφθεί στο συμβόλαιο.

Όσο αφορά το δεύτερο σκέλος του ερωτήματός σας η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να γίνουν οι απαραίτητες αλλαγές στα σχέδια και για τους νέους κωδικούς αλλά και για πιθανόν αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού των συντελεστών υπερβάσεων στο Διάγραμμα Κάλυψης. Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητο να επισυναφθεί εξουσιοδότηση του ιδιοκτήτη για την μεταφορά της δήλωσης καθώς και ΥΔ του άρθρου 99 παρ. β του ν.4495/2017.

1749. Παρακαλώ να μου απαντήσετε εάν κτίσμα που δηλώθηκε με το 1337/83 με Α κ Β φάση απαιτείται να το δηλώσω στο Ν.4495/17 ως αυθαίρετο εξ' ολοκλήρου;

Σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αυθαίρετες κατασκευές που δηλώθηκαν με το ν.1337/83 και έχουν ολοκληρώσει την Α και Β φάση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών.

Σε κάθε περίπτωση σκεφτείτε μήπως μπορεί να δηλωθεί ξανά ως κατηγορία 2 στο ν.4495/2017 και να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης με ένα πολύ μικρό πρόστιμο είτε να κινηθεί η διαδικασία για ολοκλήρωση της Γ φάσης και της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση με απόφαση Περιφερειάρχη (Δείτε Ε/Α 777, 1028, 1671).

1750. Στην παρ. β) του άρθρου 115 ορίζεται η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσεις ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευασθεί από τον Ο.Ε.Κ., εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσεις ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού. Οι αυθαιρεσίες αυτές τακτοποιούνται χωρίς καταβολή παραβόλου και ειδικού προστίμου.

Είναι αυτονόητο ότι οι αυθαιρεσίες, όπως περιγράφονται παραπάνω, έχουν πραγματοποιηθεί με ευθύνη του Ο.Ε.Κ. και σωστά, κατά τη γνώμη μου, έχουν ειδική μεταχείριση. Τι γίνεται όμως με τις αυθαιρεσίες, οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί από τους δικαιούχους, μετά τη μεταβίβαση των κατοικιών σε αυτούς και πάντα πριν την 28-7-13? Απαιτείται διευκρίνιση: Δεν τακτοποιούνται καθόλου ή τακτοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 96 έως και 107 του Ν.4495/17?

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίδεται από την τροποποίηση που έχει επέλθει με το ν.4546/2018 στο άρθρο 115 παρ. 1 στην οποία και έχει προστεθεί η περ. γ η οποία αναφέρει ότι «Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.»

Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες της παραπάνω περίπτωσης καταβάλλεται εφάπαξ ως ειδικό πρόστιμο το ποσό των 500 ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.

1751. Τετραώροφο κτίριο κατοικιών ολικά αυθαίρετο εκτός σχεδίου από ένα οροφδιαμέρισμα σε κάθε όροφο. Δεν υπάρχει σύσταση. Μητέρα και τρία ενήλικα τέκνα έχουν από 25% το καθένα (όλοι παντού) από εξ' αδιαθέτου κληρονομιά του αρχικού ιδιοκτήτη αποθανόντος πατέρα. Έχουν κάνει όλοι αποδοχή. Τα έχουν μοιράσει δια λόγου και έχουν πάρει από ένα οροφδιαμέρισμα ο καθένας. Κάθε ένα διαμέρισμα δηλώνεται στο Ε9 του καθενός ως πρώτη κατοικία.

Ερώτηση 1^η: Μπορώ να κάνω τέσσερις διαφορετικές δηλώσεις υπαγωγής και να δείξω ή τον καθένα σαν ιδιοκτήτη ή όλους σε κάθε μία από τις τέσσερις δηλώσεις με το εξ αδιαθέτου ποσοστό του καθένα (25%), παρόλο που δεν υπάρχει σύσταση ?

Ερώτηση 2^η: Αν ναι στην 1η ερώτηση, μπορώ να χρησιμοποιήσω τον συντελεστή της κύριας κατοικίας (0,4) και για στις τέσσερις δηλώσεις? και τα τετραγωνικά του κάθε διαμερίσματος σε κάθε μία από τις δηλώσεις και όχι το σύνολο και των τεσσάρων σε κάθε μία από αυτές, στο κυλιόμενο μενού ΟΧΙ άδεια ?

1) Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας θα πρέπει να γίνει μία δήλωση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών του κτιρίου. Στην καρτέλα ιδιοκτήτες θα δηλωθούν και οι τέσσερις με ποσοστό 25% ο καθένας.

2) Εννοείται χρήση της έκπτωσης για κύρια και μοναδική κατοικία. Θα πρέπει να ελέγξετε εάν μπορεί να γίνει χρήση της μείωσης με βάση την παρ. 12 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017 η οποία αναφέρει «Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοπέδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο.»

Το κατά πόσο δύναται να γίνει χρήση της μείωσης θα πρέπει να το ελέγξετε εσείς με βάση τα όσα ορίζονται παραπάνω. (Δείτε και Ε/Α 45, 290). Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση ο κάθε ένας ιδιοκτήτης έχει ήδη 25% δικαίωμα πλήρους κυριότητας στις τέσσερις κατοικίες του κτιρίου.

Σε πεδίο οικοδομική άδεια για την επιλογή του κατάλληλου συντελεστή στο ΟΧΙ για το μέγεθος της υπέρβασης δόμησης θα ληφθούν όλα τα τετραγωνικά μέτρα του κτιρίου.

1752. Σε κτίριο με Ο.Α. έχει κατασκευαστεί υπόγειο το οποίο δεν προβλεπόταν στην Ο.Α. και χρησιμοποιείτε ως αποθήκη. Το υπόγειο επικοινωνεί με το ισόγειο μέσω εσωτερικής σκάλας. Θα γίνει υπολογισμός με αναλυτικό ή με υπέρβαση δόμησης; Αν θεωρήσουμε Υ.Α. θα πάρουμε μειωτικό συντελεστή; Σε περίπτωση που ήταν κατοικία και όχι αποθήκη θα μπορούσαμε να πάρουμε μειωτικό συντελεστή;

Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1722 δεν δύναται να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό η κατασκευή του υπογείου. Ο υπολογισμός για την συγκεκριμένη περίπτωση θα γίνει με ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 διότι το υπόγειο λόγω της εσωτερικής σκάλας δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.

Ο ίδιος τρόπος υπολογισμού, δηλαδή με ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30, θα εφαρμοστεί είτε η χρήση είναι βοηθητική (π.χ. αποθηκευτικός χώρος) είτε κύρια (π.χ. κατοικία).

1753. Το υπόγειο σύμφωνα με ΦΕΚ έπρεπε να έχει καθαρό ύψος 2,40μ και τώρα έχει 3,00μ. Το υπόλοιπο ύψος το βάζω σαν πολεοδομική παράβαση?

Εφόσον έχουμε περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό (λοιπή παράβαση είναι ο σωστός όρος). Η πολεοδομική παράβαση είναι κάτι διαφορετικό και ορίζεται στην παρ. 3 του άρθρου 81.

1754. Έχω δεύτερο υπόγειο σε κατοικία ενώ επιτρέπεται ένα υπόγειο. Το δεύτερο υπόγειο μετράει ολόκληρο σε κάλυψη ή μόνο το τμήμα που είναι εκτός περιγράμματος του κτιρίου;

Με ΥΚ χρεώνεται μόνο το τμήμα του υπογείου που βρίσκεται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου.

1755. Παρακαλώ θα ήθελα να με ενημερώσετε αν ισχύει σήμερα η διαδικασία του εδαφίου δ, άρθρου 28, Ν4495/17 περί: "Γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών". (Ο Ν4513/2018 δεν αναστέλλει κάποια από τις διαδικασίες του άρθρου 28 του Ν4495/17). Σύμφωνα με το άρθρο 28, παρ. δ : η αίτηση για αναθεώρηση υποβάλλεται εντός 2 μηνών. Σύμφωνα με το άρθρο 42, παρ.6, Ν4495: εντός 4 μηνών υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.

α) Τελικά εντός 2 ή 4 μηνών υποβάλλεται ο φάκελος της αναθεώρησης;

β) Το διάστημα των 2 ή 4 μηνών για την υποβολή της αναθεώρησης, ξεκινά από την ημέρα γνωστοποίησης προς την αντίστοιχη ΥΔομ των πρόσθετων εργασιών από τον ιδιοκτήτη;

Με την έναρξη του συστήματος ηλεκτρονικής έκδοσης αδειών έχει τεθεί σε ισχύ και η δυνατότητα της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών της παρ. δ του άρθρου 28 του ν.4495/2017.

A) Με το ν.4546/2018 έχει τροποποιηθεί η παρ. δ του άρθρου 28 του ν.4495/2017. Η αίτηση για έκδοση άδειας αναθεώρησης πρέπει να υποβληθεί με ευθύνη του ιδιοκτήτη εντός τεσσάρων (4) μηνών.

B) Το διάστημα των τεσσάρων (4) μηνών λαμβάνεται από την ημερομηνία καταχώρησης της αίτησης στο πληροφοριακό σύστημα ηλεκτρονικής έκδοσης αδειών. Το αίτημα καταχωρείται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας τον οποίο δύναται να συμπληρώσει ο Διαχειριστής της αίτησης, για το καθοριζόμενο χρονικό διάστημα (4 μήνες), μετά από νέα αίτηση για αναθεώρηση της άδειας. Μετά το πέρας της καθοριζόμενης προθεσμίας και εφ' όσον δεν έχουν υποβληθεί τα στοιχεία και οι μελέτες για την αναθεώρηση της άδειας, επιβάλλεται διακοπή εργασιών και ενημερώνεται το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος για την εκκίνηση των περί αυθαιρέτων κατασκευών διατάξεων και την επιβολή των κυρώσεων του ν.4495/2017.

Το πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την ηλεκτρονική διασύνδεση της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών και της αναθεώρησης με τυχόν ηλεκτρονικές άδειες, ενώ σε περίπτωση που η γνωστοποίηση αναφέρεται σε οικοδομική άδεια που βρίσκεται σε ισχύ και που εκδόθηκε έντυπα, ενημερώνει το αρχείο το άδειας με αντίγραφο της γνωστοποίησης και της αναθεώρησης αυτής. Άρθρο 4 της Απόφασης ΥΠΕΝ/ΥΠΠΓ/48123/6983 {Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του ν.4495/2017 και καθορισμός ηλεκτρονικών υπηρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017} (ΦΕΚ/Β/31-07-2018)

1756. Σε καφετέρια με τραπεζοκαθίσματα στην πρασιά έχει τοποθετηθεί μεταλλικός σκελετός ο οποίος έχει πλαγιοκάλυψη από ρολά πλαστικού για την προστασία των πελατών από τα καιρικά φαινόμενα και η οροφή κλείνει με τέντα. Η αυθαίρετη κατασκευή έχει γίνει το 1981 (κατ.2) Θα δηλωθεί ως πρόχειρη κατασκευή; Τι συνέπειες έχει αυτό για την μελλοντική λειτουργία του καταστήματος;

Να διευκρινίσουμε ότι η επιλογή πρόχειρη κατασκευή που υπήρχε στα Φ.Κ. του ν.4014/2011 και του ν.4178/2013 έχει αφαιρεθεί στο ν.4495/2017. Ο χαρακτηρισμός «πρόχειρη κατασκευή» παίζει ρόλο μόνο στην ένταξη ή όχι κατασκευών που τακτοποιούνται δυνάμει του άρθρου 117 – Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο- και όχι στον υπολογισμό του προστίμου. Στην προκειμένη περίπτωση θα υπολογισθεί ως ΥΔ, ΥΚ και παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο, αφού ο συγκεκριμένος χώρος κατά περίπτωση κλείνει, ίσως θερμαίνεται κ.λπ. λειτουργώντας δηλαδή ως λειτουργική συνέχεια του μαγαζιού. (Δείτε Ε/Α 1524)

Όσο αφορά το τελευταίο σκέλος της ερώτησής σας σχετικά με πιθανόν μελλοντικό πρόβλημα στην λειτουργία του καταστήματος ξεφεύγει από τα πλαίσια της συγκεκριμένης διαδικασίας ερωταπαντήσεων. Απλά επισημαίνουμε ότι η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του ν.4495/2017 δεν συνεπάγεται απαλλαγή από άλλες προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

1757. Σε εκτός σχεδίου περιοχή και σε γηπεδική έκταση αποτελούμενη από τρία όμορα αγροτεμάχια διαφορετικού ιδιοκτήτη, αλλά μισθωμένα από την ίδια Εταιρία, εκδόθηκε οικοδομική άδεια και κατασκευάστηκε στο μεσαίο αγροτεμάχιο βιοτεχνικό κτίριο. Το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο είναι μακρόστενο 127 μ. x 13,50 μ. και το βιοτεχνικό κτίριο εφάπτεται στα όριά του από τις δύο πλευρές (έχει διαστάσεις 66 μ. x 13,50 μ.). Κατόπιν αναγκαστικής διαδικασίας (πλειστηριασμός) το μεσαίο αγροτεμάχιο πρέπει να αντιμετωπιστεί ξεχωριστά και να μεταβιβαστεί σήμερα.

1. Προκειμένου να μεταβιβαστεί ποιες επιφάνειες θεωρείται ότι πρέπει να τακτοποιηθούν; Όλο το βιοτεχνικό ή αυτές μόνο που είναι εντός των πλαγίων αποστάσεων;
2. Ποια είναι η ημερομηνία συντέλεσης των αυθαιρεσιών; Η σημερινή ημερομηνία κατά την οποία αποκόπτεται το μεσαίο αγροτεμάχιο από την όλη έκταση στην οποία εκδόθηκε η οικοδομική άδεια (άρα μετά την 28.7.2011 και δεν δύναται να γίνει τακτοποίηση) ή η ημερομηνία ανέγερσης του κτιρίου;
3. Υπάρχει διαφορετική αντιμετώπιση αν η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί με ψευδή στοιχεία του ιδιοκτήτη/μηχανικού ή/και κακώς από την πολεοδομία;

Από την διατύπωση του ερωτήματός σας αντιλαμβανόμαστε ότι έχει εκδοθεί από την ενοικιάστρια εταιρεία οικοδομική άδεια για την ανέγερση βιοτεχνικού κτιρίου για το σύνολο της έκτασης των τριών αγροτεμαχίων παρόλο που αυτά ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες και αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες κάτι το οποίο, εάν δεν μας διαφεύγει κάτι από τη νομοθεσία, δεν επιτρέπεται (Εγκ-73080/4645/39/95). Η νόμιμη διαδικασία θα ήταν η συνένωση των οικοπέδων και η μετέπειτα ενοικίαση στην εταιρεία.

Σύμφωνα με την παραπάνω εγκύκλιο «Σε περίπτωση κατά την οποία ο ιδιοκτήτης συνεχόμενων ακινήτων που αποκτήθηκαν με διαφορετικά συμβόλαια ζητήσει, όπως έχει δικαίωμα, τη δόμηση των ακινήτων του αυτών ως ενιαίου οικοπέδου, δηλαδή ζητήσει την έκδοση οικοδομικής αδείας και προβεί σύμφωνα με την άδεια αυτή σε ανοικοδόμηση με βάση τη συνολική επιφάνεια των συνεχόμενων ακινήτων, όσον αφορά τους όρους δόμησης (ποσοστό κάλυψης, συντελεστή δόμησης κλπ) επέρχεται συνένωση (ενοποίηση) των ακινήτων αυτών τα οποία αναμφισβήτητα αποτελούν πλέον ενιαίο οικόπεδο κατά την έννοια του Αρθ-2 του ισχύοντος ΓΟΚ.

Στην περίπτωση που επήλθε σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν παραπάνω συνένωση των συνεχωμένων ακινήτων σε ενιαίο οικόπεδο κατά την έννοια του ΓΟΚ ή μετά τη συνένωση αυτή μεταβίβαση τμήματος του ενιαίου αυτού οικοπέδου σε τρίτο πρόσωπο καταλαμβάνεται από την ρύθμιση των διατάξεων των παρ.2 και παρ.3 του Αρθ-2 του ΝΔ-690/48 εφόσον βεβαίως συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων αυτών.»

Οι παρ. 2 και 3 του αρθ. 2 του ΝΔ-694/48 αναφέρουν:

«2. Οσάκις εκ των κειμένων περί σχεδίων πόλεων διατάξεων επιβάλλεται, πλην των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, η τήρησις ωρισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού του οικοπέδου ακαλύπτου υπό οικοδομής, απαγορεύεται η μετά την ανέγερσιν της οικοδομής καθ' οιονδήποτε τρόπον μεταβίβασις της κυριότητος μέρος του οικοπέδου κατά τρόπον καθιστώντα το εφ' ου η οικοδομή οικόπεδον μη άρτιον ή μειούντα τας ακαλύπτους αποστάσεις ή το ακάλυπτον ποσοστόν κάτω του επιβεβλημένου ελαχίστου ορίου.

3. Πάσα δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου έχουσα αντικείμενον απαγορευομένην κατά τας προηγουμένας παραγράφους μεταβίβασιν κυριότητος είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος.»

Επειδή το ζήτημα είναι καθαρά νομικό και επειδή η οικοδομική άδεια δεν έχει ανακληθεί θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε την γνώμη συμβολαιογράφου και δικηγόρου σχετικά με τη διαχείριση της συγκεκριμένης υπόθεσης. Σχετικά με την ανάκληση, για να μην επαναλαμβανόμαστε, ανατρέξτε στις Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, 1112, 1308.

Εάν η άδεια είχε ανακληθεί, προφανώς λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων, θα μπορούσατε να τακτοποιήσετε σαν εντελώς αυθαίρετο όλο το κτίριο, από την στιγμή που σε όλη την έκτασή του είναι εντός του μεσαίου αγροτεμαχίου (άρθρο 110 παρ. 2).

Εάν παραλείψουμε τα παραπάνω, οι απαντήσεις για τα ερωτήματά σας θα ήταν οι παρακάτω:

1. Από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί και δεν υπάρχουν υπερβάσεις με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια το κτίριο θεωρείται νομίμως υφιστάμενο.
2. Προφανώς σαν ημερομηνία θεωρείται αυτή της κατασκευής. Η οποία σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αποδειχθεί είτε με αεροφωτογραφία είτε με δημόσια έγγραφα.
3. Το συγκεκριμένο ερώτημα έχει νόημα μόνο σε περίπτωση ανάκλησης της άδειας. Διακρίνονται οι παρακάτω περιπτώσεις:
 - α) Ανάκληση οικοδομικής άδειας χωρίς να υπάρχει αμετάκλητη απόφαση αρμόδιου δικαστηρίου:
 - i) ανάκληση για οποιοδήποτε λόγο, εκτός εάν έχουν υποβληθεί αναληθή στοιχεία ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή της – Άρθρο 110 παρ. 1.
 - ii) ανάκληση λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης – Άρθρο 110 παρ. 2
 - β) Ανάκληση οικοδομικής άδειας με αμετάκλητη απόφαση αρμόδιο δικαστηρίου, χωρίς να έχουν υποβληθεί για την έκδοσή τους ψευδή ή αναληθή στοιχεία – Άρθρο 110 παρ. 3

1758. Αυθαίρετο κτίριο με χρήση κατοικίας, το οποίο κατασκευάστηκε σε πρώτη φάση το έτος 1976 και στη συνέχεια πραγματοποιήθηκε αυθαίρετη προσθήκη το έτος 1985 και βρίσκεται εντός της προστασίας του όρους του Υμηττού (Διάταγμα Προστασίας του Υμηττού ΦΕΚ 544Δ/1978), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017?

Στην περιοχή του Υμηττού έχουν εκδοθεί:

- i. Το από 31.08.1978 Π.Δ. «περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού» (ΦΕΚ.544/Δ)
- ii. Το από 17.03.1981 Π.Δ. «περί τροποποιήσεως του από 31.08.1979 Π.Δ/τος περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού (ΦΕΚ.544/Δ)» (ΦΕΚ.167/Δ) και
- iii. Το από 14.06.2011 Δ/γμα «Καθορισμός μέτρων προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή-Ιλισίων» (ΦΕΚ.187/Δ) κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 19 του Ν.1650/1986

Σύμφωνα με την περ. ιγ της παρ. 2 του άρθρου 89 απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον βρίσκεται σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8^α του ν.3937/2011 **ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν.3937/2011, αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομική εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.**

Το άρθρο 97 αναφέρει ότι «*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 από την ισχύ του από 31.08.1978 Π.Δ. «περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού» (ΦΕΚ-544/Δ/20-10-78) δεν επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας. Επομένως για την περίπτωση σας εφόσον κατά το έτος 1976 επιτρεπόταν η ανέγερση κατοικίας μπορεί να γίνει υπαγωγή της κατασκευής της πρώτης φάσης αλλά όχι της αυθαίρετης προσθήκης του έτους 1985.

1759. Αντιμετωπίζω μια δύσκολη περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών.

Συνοπτικά: εκδόθηκαν Ο.Α. ως εντός οικισμού, και εκ των υστέρων η Πολεοδομία "ψάχνει" και δεν βρίσκει οικισμό στην θέση αυτή, δηλ. οι Ο.Α. έχουν εκδοθεί με λάθος όρους δόμησης από λάθος της Πολεοδομίας.

Συγκεκριμένα: σε οικόπεδο "τότε" ως εντός οικισμού είχε γίνει σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών. Για κάθε ιδιοκτησία εκδίδεται Ο.Α με όρους δόμησης "εντός οικισμού" και κατασκευάζονται τα κτίσματα (με κάποιες υπερβάσεις που ο ιδιοκτήτης θέλει να υπαγάγει στο νόμο σήμερα).

Εκ των υστέρων η Πολεοδομία "ΔΕΝ ΒΡΙΣΚΕΙ ΟΤΙ ΥΠΑΡΧΕΙ Ο ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΣ", άρα οι Ο.Α. θα έπρεπε να έχουν εκδοθεί με όρους δόμησης της εκτός σχεδίου. Πώς αντιμετωπίζω την συγκεκριμένη περίπτωση;

Ανάκληση των Ο.Α. δεν έχει γίνει. Το λάθος είναι καθαρά της Υπηρεσίας. Ο Ν4495 διασφαλίζει με το άρθρο 98 μόνον τις συστάσεις. Το άρθρο 110 αναφέρεται σε περιπτώσεις ανάκλησης Ο.Α.

Τελικά ο πελάτης μου μπορεί να εντάξει στο νόμο τις αυθαιρεσίες επί του ακινήτου του και αν ναι με ποιους όρους δόμησης; Θεωρώ τους τότε, ως εντός οικισμού (με συντελεστή 2β1στα Φ.Κ. ως εκτός σχεδίου;)

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση ή ακύρωση θα εμπίπτει στην παρ. 1 του άρθρου 110.

Γεννάτε βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει δήλωση του συνόλου του ακινήτου επί της κάθετης ιδιοκτησίας ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί. Σε αυτή την περίπτωση προφανώς και θα θεωρηθεί ως εκτός σχεδίου και με τους αντίστοιχους για εκτός σχεδίου όρους δόμησης που αντιστοιχούν στο ποσοστό της κάθετης επί του όλου ακινήτου. Το ίδιο ισχύει και εάν αποφασιστεί να δηλωθούν μόνο οι υπερβάσεις με βάση την άδεια.

Γενικά για το θέμα θα πρέπει να έχουμε υπόψη μας την Εγκύκλιο 16132/8/29.07.2008 με την οποία γίνεται αποδεκτή η υπ' αριθμ. 175/2008 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.

Τέλος, όσο αφορά το γεγονός ότι έχει πραγματοποιηθεί σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών, θα πρέπει να ληφθεί η γνώμη και συμβολαιογράφου επί του θέματος λαμβάνοντας υπόψη και την παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 που αναφέρει ότι «Οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971 (Α232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. **Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.**

Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από το μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

Δείτε και Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, **1112**, 1308

1760. Στο άρθρο 112 του Ν.4495/17 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 4546/18 αναφέρεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν συντελεστεί μετά το έτος 1983 σε στάσιμους οικισμούς εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση (χωρίς να αναφέρει αν έχουν άδεια οικοδομής ή όχι). Σε αυτή την κατηγορία υπάγονται και κτίρια που δεν έχουν άδεια; Γιατί το σύστημα του ΤΕΕ δεν το δέχεται αυτό; Επίσης σε κτίρια μετά το 1983 με άδεια οικοδομής σε στάσιμο οικισμό τι κατηγορία βάζω;

Από την διατύπωση του συγκεκριμένου άρθρου δεν συμπεραίνεται ότι κτίρια τα οποία δεν έχουν άδεια δεν μπορούν να εμπίπτουν σε αυτή την κατηγορία. Το σύστημα του ΤΕΕ δέχεται την δήλωση εάν στο πεδίο οικοδομική άδεια επιλεγεί ΟΧΙ και στον τύπο αυθαιρεσίας επιλεγεί Στάσιμοι οικισμοί (αρθ. 112) αλλά απαιτεί να επιλεγεί σε αυτή την περίπτωση η κατηγορία 5 με συνέπεια να αναγράφεται στο έντυπο της δήλωσης «Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και αναστέλλεται για τριάντα (30) έτη η επιβολή κυρώσεων αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 96, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 96ε ν.4495/2017». Γεγονός το οποίο έρχεται σε αντίθεση με τα γραφόμενα του άρθρου 112 όπου αναφέρει για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Θα πρέπει να αναμένουμε τροποποίηση του συστήματος από το ΤΕΕ ώστε να προσαρμοστεί στις διατάξεις του συγκεκριμένου άρθρου. Από προφορική επικοινωνία, η οδηγία που δόθηκε είναι η αναγραφή στην Τ.Ε. για την οριστική εξαίρεση βάση του άρθρου 112.

Θεωρούμε ότι στην περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας και δυνατότητας υπαγωγής στο άρθρο 112 θα πρέπει να επιλέγετε η κατηγορία 4 αφού ο νόμος δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση χωρίς απαίτηση ελέγχου του ποσοστού παραβίασης των πολεοδομικών μεγεθών.

1761. Θα ήθελα μια διευκρίνιση για μια υποβολή δήλωσης.

Αρχικά σε ένα συμβόλαιο του 1972 υπάρχει ένα οικόπεδο 500μ² που ανήκει σε μητέρα και αδέρφια στο οποίο υφίστανται και κτίσματα. Με συμβόλαιο του 2001 τα δύο αδέρφια Α και Β παίρνουν από 250μ².

Σήμερα διαπιστώθηκε - ανακαλύφθηκε ότι:

1) η αρτιότητα στην περιοχή τους ήταν και είναι 300μ² κάτι που καθιστά άκυρο το συμβόλαιο του 2001

2) ο Β θέλει να πουλήσει τα δικά του 250μ² αλλά τμήμα της κατοικίας του Α πατάει στο οικόπεδο του Β

Δεδομένο κάποιων αυθαίρετων προσθηκών που υπάρχουν πως θεωρείται ότι πρέπει να γίνει η δήλωση Ν.4495;

- 1 κοινή δήλωση των αδελφών Α+Β στο οικόπεδο 500μ² ή

- 2 δηλώσεις ξεχωριστές για κάθε αδελφό στα 250μ²

Ο σκοπός είναι κατόπιν να γίνει διόρθωση - συνένωση των 250μ² στο αρχικό των 500μ² και μετά κάθετη συνιδιοκτησία.

Δυστυχώς ο ν.4495/2017 αφαίρεσε το προσύμφωνο που αποτελούσε ένα από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης. Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1582, θεωρούμε ότι τα αυθαίρετα πρέπει να δηλώνονται από τους κύριους της γης και μετά την τακτοποίησή τους να γίνονται οι όποιες συμβολαιογραφικές πράξεις. Δηλαδή να γίνουν δύο ξεχωριστές δηλώσεις όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας ακόμη και τμηματικά.

Είναι ένα θέμα όμως που πρέπει να δείτε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο των ενδιαφερομένων για να αποφασίσετε το πως θα κινηθείτε ειδικά από την στιγμή που η κατάτμηση δημιούργησε δυο μη άρτια οικόπεδα. Εάν το συμβόλαιο ακυρωθεί θεωρώ ότι απλουστεύονται τα πράγματα καθότι θα μπορεί να γίνει μόνο μία δήλωση. Τέλος, το ενδεχόμενο ακύρωσης της οικοδομικής άδειας είναι δύσκολο όχι όμως και απίθανο. (Δείτε Ε/Α 1175)

Η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που υπάρχει, θα επιλεγεί στο πεδίο οικοδομική άδεια ΟΧΙ για τις δύο δηλώσεις. Σε αντίθετη περίπτωση εάν το συμβόλαιο κατάτμησης ακυρωθεί και πλέον το οικόπεδο επανέλθει στην αρχική του μορφή όπως και όταν εκδόθηκε η άδεια θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια για την μία δήλωση που θα γίνει.

1762. Κτίριο γραφείων 5x20m κάτοψης μετατρέπεται σε ξενοδοχείο 5,5x20m με ταυτόχρονη μετατόπιση και περιστροφή. Κάθε γραφείο περιλάμβανε χωλ, κύριο χώρο και τουαλέτα. Λόγω της αλλαγής χρήσης δεν έχει αλλάξει η διαρρύθμιση, ούτε οι διαστάσεις κάθε χώρου με εξαίρεση τον κύριο χώρο που το βάθος του αυξήθηκε κατά 0,50m. Προφανώς λόγω μετατόπισης και περιστροφής προκύπτει ΥΔ άνω των 0,5*20m. Ωστόσο προκύπτει ζήτημα με τον απαιτούμενο αναλυτικό προϋπολογισμό εντός του κοινού χώρου των 2 κατόψεων. Έτσι α) αν τοποθετήσω την μια κάτοψη πάνω στην άλλη αμελώντας τη μετατόπιση και την περιστροφή, δεν προκύπτουν εργασίες διαρρύθμισης για την αλλαγή από ΚΧ σε ΚΧ εντός του χώρου 5,0x20m.

β) αν όμως λάβω υπ όψιν την πραγματική νέα θέση της κάτοψής μου όλα μοιάζουν διαφορετικά και αλλάζει τελείως το πρόστιμο λόγω αναλυτικού.

Τι να επιλέξω;

Από την διατύπωση του ερωτήματός σας θεωρούμε ότι από την αλλαγή χρήσης δεν επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης και για αυτό το πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο της παρ.7 του άρθρου 100. Σχετικά με τον προϋπολογισμό των εργασιών που έχουν εκτελεστεί λόγω της αλλαγής χρήσης θα εφαρμοστεί για την περίπτωσή σας η προσέγγιση Α.

Επισημαίνουμε πάντως ότι λόγω της μετατόπισης και της περιστροφής του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με Υ.Δ., Υ.Κ. και οτιδήποτε άλλο παραβιάζει. (Δείτε Ε/Α 1135). Δυστυχώς λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι ίδιο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η περ. ιδιd της Κατηγορίας 3.

1763. Δήλωση από 4178 σε οριστική υπαγωγή με ανεβασμένα όλα τα αρχεία συμπεριλαμβανομένου και του ΔΕΔΟΤΑ (με το οποίο κατατάσσεται σε Μέση κατηγορία) μεταφέρθηκε στο 4495 για να γίνει επανυπολογισμός και μείωση του προστίμου.

Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ως δήλωση με το 4495 ή επειδή έχει μεταφερθεί από τον Ν4178 και έχει ΔΕΔΟΤΑ Μέσης κατηγορίας δεν απαιτείται?

(βάσει του αρ.1 παρ.ββ του ΦΕΚ 1643/2018 αναφέρεται ότι απαιτείται στατική επάρκεια για τις δηλώσεις που έχουν μεταφερθεί από το Ν.4178/13 και υπάρχει ΔΕΔΟΤΑ με υψηλή προτεραιότητα ελέγχου)

Από την στιγμή που έχει γίνει μεταφορά της δήλωσης αυτό συνεπάγεται την ολοκλήρωσή της με τις διατάξεις του ν.4495/2017. Επομένως και ο έλεγχος για απαίτηση ή μη υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας θα γίνει σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018 απόφαση.

Η περ. ββ του άρθρου 1 της παραπάνω απόφασης αναφέρεται σε δηλώσεις που δεν έχουν μεταφερθεί στο ν.4495/2017 και έχουν ολοκληρωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013.