

2998. Σε κτίριο στο οποίο βρίσκεται εντός σχεδίου και το οποίο κατασκευάστηκε με άδεια οικοδομής που εκδόθηκε στις 3/6/1975, υπάρχει κατάστημα που έχει ενταχθεί στο σύνολό του στις διατάξεις του ν.1337/1983 (ήταν εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο) κι έχει προσκομισθεί απόφαση Νομάρχη για οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση (με έκδοση της απόφασης 20/9/1988). Στο κατάστημα υπάρχει μικρή κουζίνα, w.c. και οπή για την επικοινωνία του με την υπόγεια αποθήκη. Η μικρή κουζίνα, τα w.c. και η οπή δεν παρουσιάζονται στην κάτοψη της εξαίρεσης από κατεδάφιση με το ν.1337/1983. Σύμφωνα με το Ε9 του ιδιοκτήτη το κατάστημα με την αποθήκη του υπάρχουν από το 1977. Επίσης, το ισόγειο Κατάστημα με την υπόγεια αποθήκη περιγράφονται ως ενοποιημένα στην Τροποποίηση της Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας που συντάχθηκε στις 13/7/1983 αν και δεν φαίνεται η οπή της σκάλας επικοινωνίας στις κατόψεις των 2 επιπέδων. Στις ίδιες συμβολαιογραφικές κατόψεις δεν φαίνονται ούτε η μικρή κουζίνα ούτε τα w.c.

1) Πως θα αντιμετωπίσω την οπή; Χρειάζεται μελέτη Στατικής Επάρκειας ή μπορεί το ακίνητο να ενταχθεί στην παράγραφο ια του Άρθρου 2 του ΦΕΚ 1643/11-5-2018 (αφορά τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας). Πως αποδεικνύω την παλαιότητά της; (καθώς περιγράφεται στην Τροποποίηση της Σύστασης Οριζοντίου Ιδιοκτησίας που συντάχθηκε στις 13/7/1983, τεκμαίρεται ότι υπάρχει πριν από την ημερομηνία αυτή)

2) Πως αντιμετωπίζονται και πως αποδεικνύω την παλαιότητά των χώρων κουζίνας και w.c.; Με αναλυτικό; ...και η παλαιότητά τους;

1) Εάν η παλαιότητα της οπής είναι πριν από την 1.1.1983 δεν απαιτείται ούτε μελέτη στατικής επάρκειας ούτε τεχνική έκθεση μηχανικού.

Εάν είναι μετά από την 1.1.1983 θεωρούμε ότι θα πρέπει ο έλεγχος να περιοριστεί στην πλάκα (για τα κατακόρυφα φορτία).

2) Η κατασκευή της κουζίνας και του wc μπορούν να θεωρηθούν ως διαφορετική διαρρύθμιση (παρ. 14 του άρθρου 100 του ν.4495/2017).

Η παρ. 14 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«Στην παρ.14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου».

Εάν εσείς θέλετε να τα τακτοποιήσετε, ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό.

Τέλος, σχετικά με την παλαιότητα έχει εφαρμογή το άρθρο 87, το οποίο αναφέρει:

«Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας.

Αν δεν προκύπτει με βεβαιότητα ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή της εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης από την αεροφωτογραφία, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής :

...

β) ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής σε υπόγεια στάθμη ή εντός του όγκου νόμιμου κτιρίου αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, εξαιρουμένης της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων/Πράξης Προσδιορισμού Φόρου, που προκύπτει από τη μηχανογραφική σύνθεση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9), ή τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής, όπως η ύπαρξη ηλεκτρομηχανολογικής εγκατάστασης για τηλεόραση, τηλέφωνο, θέρμανση, οικιακές συσκευές, υδραυλική εγκατάσταση για θέρμανση, καθώς και από τον τρόπο σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, ιδίως δε της απευθείας σύνδεσης με χώρους κύριας χρήσης,

...

Τα κατά περίπτωση αποδεικτικά έγγραφα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα και μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση μηχανικού.»

Σχετικά με τη χρήση του συμβολαίου ως αποδεικτικό παλαιότητας δείτε τις Ε/Α 955, 2406 και 2988.

2999. Θα ήθελα να κάνω μία ερώτηση σχετικά με τη δυνατότητα τακτοποίησης ενός υπόγειου χώρου.

Ειδικότερα, σε μία οικοδομή εντός σχεδίου που ανεγέρθηκε το 2007 κατασκευάστηκε εξ' αρχής και ένας υπόγειος χώρος εμβαδού 40 τ.μ., ο οποίος βρίσκεται κάτω από το προκήπιο. Ο χώρος αυτός έχει εξ' αρχής (δηλαδή πριν το 2011) κύρια χρήση. Σήμερα ο ιδιοκτήτης του επιθυμεί να τακτοποιήσει πολεοδομικά τον εν λόγω χώρο, προκειμένου στη συνέχεια να τον μεταβιβάσει. Η ερώτηση είναι αν είναι δυνατόν να υπαχθεί ο εν λόγω χώρος στην κατηγορία 4 με δεδομένο ότι η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται στο σύνολό της κάτω και όχι επί του προκηπίου. Να σημειωθεί ότι και ο ΝΟΚ επιτρέπει κατασκευές κάτω από το προκήπιο. Επίσης σύμφωνα με την παρ. δε) του αρ.96 του Ν.4495/17 οι αυθαίρετες κατασκευές δεν υπάγονται στην κατηγορία 4 μόνο εφόσον έχουν κατασκευαστεί εντός του προκηπίου. Δηλαδή η εν λόγω παράγραφος δεν εξαιρεί από την κατηγορία 4 τις αυθαίρετες κατασκευές κάτω από το προκήπιο.

Συμπληρωματικά του παρακάτω θα ήθελα να προσθέσω ότι ο σαφής διαχωρισμός και αντιμετώπιση μεταξύ των όσων επιτρέπονται στην επιφάνεια των προκηπίων και όσων επιτρέπονται κάτω από την επιφάνεια των προκηπίων προκύπτει και από τις παρ. 8B και 8A του αρ.17 του ΝΟΚ.

Η γνώμη μας είναι ότι το υπόγειο επειδή βρίσκεται εντός προκηπίου εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Επομένως, δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 πλην των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022.

Οι διατάξεις του ΝΟΚ εφαρμόζονται για νέα κτίρια.

Ελέγξτε εάν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης με βάση τις ισχύουσες σήμερα διατάξεις.

Η περ. ι του άρθρου 28 αναφέρει ότι:

«Άδεια νομιμοποίησης» είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού μνημείων για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του ν.3028/2002, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.»

3000. Σε προϋφιστάμενο του 1955 κτίσμα πραγματοποιήθηκαν αυθαίρετες ισόγειες προσθήκες κατ' επέκταση που υπερβαίνουν το 40% της επιτρεπόμενης κάλυψης, πλην όμως το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών είναι μικρότερες των 50 τ.μ.

Σύμφωνα με το παράρτημα Α του Ν.4495/17, κατά την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών σε ακίνητο που υφίσταται κτίριο προ του 1955, επιλέγεται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

Σύμφωνα με την περ. δγ της Κατηγορίας 4 του αρ. 96 του Ν 4495/17 όπως αυτή προσετέθη με το Αρθ-80 του Ν-4759/20 (ΦΕΚ-245/Α/9-12-20), δύναται να υπαχθούν στην κατηγορία 4 αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τμ σε συνολική δόμηση".

Παρακαλώ να με ενημερώσετε εάν κατά την άποψη σας στο ανωτέρω περιγραφέν ακίνητο, το οποίο δεν διαθέτει οικοδομική άδεια αλλά στο οποίο υφίσταται κτίσμα προϋφιστάμενο του 1955, μπορεί να γίνει υπαγωγή σύμφωνα με την περ. δγ της Κατηγορίας 4 του αρ. 96 του Ν 4495/17.

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η περ. δγ της Κατηγορίας 4 και για ακίνητα στα οποία υπάρχει κτίσμα προ του 1955, όπου σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 θεωρείται ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.

3001. Σε οικοδομή εντός σχεδίου που χτίστηκε το 1967 με το Συνεχές Οικοδομικό σύστημα, στην ενιαία στάθμη Ισογείου / Ημιυπογείου (Ισόγειο στην πρόσοψη και Ημιυπόγειο στην πίσω όψη λόγω διαφορετικής στάθμης του φυσικού εδάφους) υπάρχουν σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια 2 καταστήματα και όπισθεν του κάθε καταστήματος υπάρχει μία αποθήκη του Ημιυπογείου.

Το 1994 πραγματοποιήθηκε οριζόντια σύσταση στις παραπάνω 4 ιδιοκτησίες και στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναφέρεται ότι οι 2 χώροι του Ημιυπογείου είχαν χρήση εργαστηρίου και όχι αποθήκης.

Σήμερα με τη χρήση των διατάξεων του Ν.4495/17 θέλουμε να τακτοποιήσουμε την αλλαγή χρήσης της μίας αποθήκης 20 τ.μ. του Ημιυπογείου σε χώρο κύριας χρήσης (καταστήματος). Η συγκεκριμένη αποθήκη έχει κοινή παροχή ρεύματος με το όμορο κατάστημα και η ημερομηνία υποβολής αίτησης 1ης ηλεκτροδότησης έγινε το 1995 (εικάζω ότι πριν την οριζόντια σύσταση του 1994 και τα 2 καταστήματα του Ισογείου είχαν κοινή παροχή ρεύματος και μετά την σύσταση το ένα κατάστημα διατήρησε την παροχή του και το άλλο κατάστημα απέκτησε νέα παροχή ρεύματος).

Δεδομένου ότι τα προαναφερθέντα αποδεικτικά αλλαγής χρήσης είναι του 1994-1995 (μετά την ισχύ του ΓΟΚ 1985), η αλλαγή χρήσης από αποθήκη του Ημιυπογείου σε κατάστημα του Ημιυπόγειου θα υπολογιστεί ως Υπέρβαση Δόμησης; Πως υπολογίζεται ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης σε αυτήν την περίπτωση εφόσον κατά την οικοδομική άδεια του 1967 (ΓΟΚ 55) δεν υπήρχε δόμηση παρά μόνο κάλυψη και αριθμός ορόφων;

Ή θεωρώ ότι η αποθήκη του Ημιυπογείου μετρούσε εξαρχής στην δόμηση γιατί βρίσκεται στην στάθμη Ισογείου / Ημιυπογείου (Ισόγειο στην πρόσοψη και Ημιυπόγειο στην πίσω όψη λόγω διαφορετικής στάθμης του φυσικού εδάφους) σε οικοδομή που χτίστηκε με το Συνεχές Οικοδομικό σύστημα και η παράβαση αλλαγής χρήσης θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Πληρέστερη εικόνα της μελέτης έχετε εσείς. Εάν κρίνεται ότι το ημιυπόγειο μετρήθηκε ως όροφος τότε μπορείτε να υπολογίσετε το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Διαφορετικά θα πρέπει να υπολογιστεί με ΥΔ. Για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης η σύγκριση θα γίνει με βάση την ισχύουσα σήμερα δόμηση που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία (βάση του ποσοστού εξ' αδιαιρέτου που έχει π.χ. εάν το οικόπεδο χτίζει σήμερα 600 τ.μ. και το ποσοστό εξ' αδιαιρέτου είναι 5% τότε η σύγκριση θα γίνει με το $5\% \times 600 = 30$ τ.μ.).

3002. Στην εγκύκλιο 2 που αφορά στο άρθρο 103 Ν.4495/2017 για μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού, αναφέρεται ότι: "Για την εφαρμογή της παρ. 1, οι μειώσεις εφαρμόζονται για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς τον περιορισμό κύριας κατοικίας".

Ερώτηση: Αυτό σημαίνει ότι οι μειώσεις προστίμων ισχύουν για όλες τις χρήσεις; (Δηλαδή για κατοικία, υπηρεσίες, πρωτογενή τομέα, βιοτεχνίες...) ή όχι;

Δείτε την Ε/Α 1714.

3003. Σε δήλωση του Ν.4495/17 αυθαίρετη επέκταση σε προκήπιο, αρχιτεκτονικής προεξοχής του ΓΟΚ 85 (μέγιστου πλάτους 0,40 μ) που δεν μετράει σε Κ.Ε και Σ.Α. καθώς και αυθαίρετη επέκταση εξώστη, χαρακτηρίζουν την δήλωση κατηγορίας 4 η 5; (σημειωτέον ότι οι ίδιες αυθαιρεσίες πάνω από κοινόχρηστο χώρο χαρακτηρίζουν την αντίστοιχη δήλωση κατηγορίας 4)

Επειδή, οι συγκεκριμένες αυθαιρεσίες υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό, η γνώμη μας είναι ότι για την επιλογή της κατηγορίας έχουν εφαρμογή τα όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4 - άρθρο 9 - παράγραφος Α. Δηλαδή, οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

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

3004. Η προθεσμία υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας στα αρχεία Ν.4495/2017 (είναι πενταετία από την ημερομηνία υπαγωγής ή διετία)

Στην παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 αναφέρεται ότι «*Η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία τριών (3) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και πέντε (5) ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2.*»

3005. Στην αλλαγή χρήσης τμήματος υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης, συμπεριλαμβάνεται στην επιφάνεια υπολογισμού προστίμου και το υπόγειο κλιμακοστάσιο εισόδου στο συγκεκριμένο τμήμα;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2438 εάν το κλιμακοστάσιο είναι κοινόχρηστο.

Σε διαφορετική περίπτωση, δηλαδή είναι κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ιδιοκτησίας (μεζονέτα), η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του προστίμου (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2480 [4]).

3006. Σε δήλωση Ν. 4178/13 σε οριστική υπαγωγή, μπορεί να γίνει επαναφορά σε κατάσταση υπαγωγής για διορθώσεις, με μεταβολή προστίμου μικρότερη του 20%;

Ναι μπορεί αλλά θα πρέπει να ολοκληρωθεί η ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών μέχρι και την 31^η.12.2024.

Στο άρθρο 99 του ν.4495/2017 αναφέρεται ότι «*Επεξεργασία δηλώσεων υπαγωγής, οι οποίες έχουν καταστεί οριστικές, για διόρθωση υποβαλλόμενων στοιχείων επιτρέπεται μόνο ύστερα από αίτημα που υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, η οποία αποφασίζει για την αποδοχή του αιτήματος.*»

Στο άρθρο 2 της υπ' αριθμ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017 αναφέρεται ότι «*Μετά την οριστικοποίηση της δήλωσης υπαγωγής οποιοδήποτε αίτημα επεξεργασίας για διόρθωση στοιχείων υποβάλλεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα, συνοδευόμενο απαραίτητα από σχετική αιτιολόγηση.*»

Το αίτημα διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 η οποία με βάση την αιτιολόγηση αποδέχεται ή απορρίπτει την διόρθωση των στοιχείων. Μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017, τα αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του παρόντα νόμου, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.

Σε περιπτώσεις που η διόρθωση αφορά οριστικές δηλώσεις υπαγωγής με εσφαλμένα στοιχεία τα οποία όμως δεν μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι «*Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017, μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.*»

3007. Στη μοναδική οριζόντια ιδιοκτησία του δώματος οικοδομής ανεγερθείσας προ 1975 έγινε εκ κατασκευής επέκτασή της καταλαμβάνοντας τμήμα του κοινόχρηστου κλιμ/σίου και τμήμα της κοινόχρηστης ταράτσας. Έγινε υπαγωγή στο Ν4495/17. Με βάση τις τελευταίες νομοθετικές ρυθμίσεις μπορεί να γίνει μονομερής τροποποίηση της πράξης σύστασης;

Το άρθρο 98 αναφέρει ότι:

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

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

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί -καταλάβει κοινοχρήστο 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.

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

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

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

Στην περίπτωσή σας, προφανώς η επέκταση σε τμήμα της κοινόχρηστης ταράτσας δεν εμπίπτει στην περίπτωση β της παρ. 5. Και επειδή σύμφωνα με την παρ. 7 δεν συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου δεν μπορεί να γίνει μονομερώς τροποποίηση πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

3008. Πρόκειται για το επισυναπτόμενο τοπογραφικό το οποίο κλήθηκα να κάνω και αποτύπωσα μια γεώτρηση και τον οικίσκο της γεώτρησης αυτής. Η γεώτρηση έχει άδεια χρήσης νερού, τοποθέτησα το ΑΔΑ της, όμως ο οικίσκος ή αλλιώς Ισόγειο Αντλιοστάσιο είναι αυθαίρετος και ανήκει σε δύο ιδιοκτήτες, τον πελάτη μου και τον όμορό του. Πως μπορώ να το νομιμοποιήσω και στη συνέχεια να του βγει η ΗΤΚ;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1824 και 2618.

Επειδή ο οικίσκος πατάει και στις δύο ιδιοκτησίες, η γνώμη μας είναι:

- Εάν δεν υπάρχουν άλλες αυθαίρετες κατασκευές στο διπλανό αγροτεμάχιο να υποβληθεί μια κοινή δήλωση για τον οικίσκο.
- Εάν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές στο διπλανό αγροτεμάχιο, να υποβληθεί μόνο μία δήλωση για τον πελάτη σας, όπου θα αναφέρεται η πραγματική κατάσταση και θα τακτοποιείται μόνο το τμήμα εντός της ιδιοκτησίας σας.

Στην ΗΤΚ θα περιγράφεται την κατάσταση και θα αναφέρεται το εμβαδόν που εμπίπτει μέσα στην ιδιοκτησία του πελάτη σας.

3009. Με το άρθρο 128 του Ν.4759/20, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, δόθηκε η δυνατότητα σε ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων να υπαχθούν στην Κατηγορία 5 του Ν.4495/17

Για την περίπτωση της παρ. 1(β) δηλ. για ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής :

Η αίτηση υπαγωγής πρέπει να υποβληθεί εντός ενός έτους από την ημερομηνία που ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή της κληρονομιάς και το αργότερο μέχρι 31.12.2025;

Η περίπτωση αυτή καταλαμβάνει και τον κληρονόμο που κατείχε ήδη ποσοστό του ακινήτου και κληρονόμησε το υπόλοιπο ποσοστό;

Για την περίπτωση της παρ. 1(στ) εξακολουθεί να ισχύει η δυνατότητα μεταφοράς δηλώσεων του Ν.4014/11 ή του Ν.4178/13 στο Ν.4495/17;

Σχετικά με την περίπτωση 1(β) η διατύπωση είναι ξεκάθαρη «ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025»

Η περίπτωση αφορά και κληρονόμο που κατείχε ήδη ποσοστό του ακινήτου και κληρονόμησε το υπόλοιπο ποσοστό.

Τέλος, σχετικά με την περίπτωση στ) της παρ.1 η απάντηση είναι ΝΑΙ.

3010. Αυθαίρετη μονοκατοικία είχε υπαχθεί με δήλωση στις διατάξεις του Ν.1337/83 το έτος 1983 όπου στην υπ. δήλωση της τότε ιδιοκτήτριας αναφερόταν ως έτος κατασκευής Ιούνιος 1982.

Ο σημερινός ιδιοκτήτης θέλει να υπαγάγει την μονοκατοικία στις διατάξεις του Ν.4495/17 προκειμένου να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης,

Τόσο η ΓΥΣ όσο και το Κτηματολόγιο βεβαιώνουν ότι δεν υφίστανται Α/Φ για τα έτη 1982-83 παρά μόνο για το έτος 1984 όπου η μονοκατοικία εμφανίζεται όπως είναι σήμερα και όπως απεικονιζόταν στις φωτογραφίες της δήλωσης Ν.1337/83.

Ισχύουν τα στοιχεία της δήλωσης ως αποδεικτικό παλαιότητας για να ενταχθεί στην Κατηγορία 2;

Εάν το ακίνητο είναι εντός σχεδίου τότε:

- Εάν η δήλωση στις διατάξεις του Ν.1337/83 έχει και Γ φάση, δηλαδή οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, η μονοκατοικία θεωρείται νομίμως υφιστάμενη και δεν υπάρχει λόγος να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017.
- Εάν υπάρχει Α και Β φάση μπορεί να κινηθεί η διαδικασία για ολοκλήρωση της Γ φάσης και της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση με απόφαση Περιφερειάρχη (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1028 και 2958).

Διαφορετικά, στην περίπτωση υπαγωγής στο ν.4495/2017, η υπεύθυνη δήλωση δεν μπορεί με βάση το άρθρο 87 του ν.4495/2017 να θεωρηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας. Δείτε μήπως μπορείτε να βρείτε κάποιο έγγραφο φορολογικής ή άλλη δημόσιας αρχής, είτε έγγραφο από τη ΔΕΗ για την πρώτη ηλεκτροδότηση.