

## Ερωτήσεις 14<sup>ης</sup> Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

1. **Ερ.:** Σύμφωνα με τις παρ.14 και 15 του αρθ.25 του Ν.4178/13 η βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Ωστόσο εξακολουθούμε να δεχόμαστε αιτήματα πολιτών (πχ για φαρμακεία, γυμναστήρια, μικροβιολογικά εργαστήρια κλπ) που οι φορείς ζητούν από τον ενδιαφερόμενο προσκόμιση σχετικής Βεβαίωση από Πολεοδομία. Πώς ενεργούμε? Έχουν αρμοδιότητα οι ΥΔΟΜ για την χορήγηση των σχετικά ζητούμενων βεβαιώσεων? Περιοριζόμαστε σε απαντητικό έγγραφο ως προς το σκέλος της σχετικής βεβαίωσης που αφορά στο επιτρεπτό της χρήσης στην περιοχή?

**Απ.:** Σε κάθε περίπτωση η απαιτούμενη βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης χορηγείται από ιδιώτη μηχανικό. Όπως αναφέρεται και στην ερμηνευτική εγκύκλιο 3/2013, «*Καταργείται η υποχρέωση χορήγησης βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης από τις ΥΔΟΜ, η οποία πλέον χορηγείται από τους ιδιώτες μηχανικούς, που είναι αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ορθότητα των αναγραφόμενων στοιχείων...Όπου μέχρι σήμερα απαιτείται η υποβολή βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης (της οικίας ΥΔΟΜ), εφεξής νοείται βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης από ιδιώτη μηχανικό* »

Υποχρέωση της ΥΔΟΜ αποτελεί να ενημερώνει τους μηχανικούς για τους ισχύοντες όρους δόμησης και τις επιτρεπόμενες χρήσεις στη θέση του ακινήτου.

2. **Ερ.:** Κατά την παρ.12 του αρθ.26 του ν.4178/13 προβλέπεται το επιτρεπτό της αλλαγής χρήσης και χώρων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν.3843/10,παρόλο που αυτό ρητά απαγορευόταν στις διατάξεις του Ν.3843/10 (δες και Ενότητα Β παρ.1 της Εγκ.7/12 της ΔΟΚΚ/ΥΠΕΚΑ). Πώς γίνεται η σχετική διαδικασία? Απαιτείται να προηγηθεί απένταξη από το Ν.3843/10 και υπαγωγή στο Ν.4178/13 προς τακτοποίηση της νέας χρήσης?

**Απ.:** Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση απένταξης των χώρων οι οποίοι ρυθμίστηκαν με το ν. 3843/10 για να επιτραπεί η αλλαγή χρήσης αυτών, παρά προϋπόθεση κατά το ν. 4178/13, αποτελεί, η νέα χρήση να μην απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Το παραπάνω βεβαιώνεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ.

3. **Ερ.:** Μετά την πρόσφατη δημοσίευση (από 27/9/13) σχετικής απόφασης της ολομέλειας του ΣτΕ περί αντισυνταγματικότητας του Ν.4014/11 στο σύνολό του, καθίστανται αυτοδίκαια καταργητέες όλες οι σχετικά προβλεπόμενες διαδικασίες ή εξακολουθούμε να τις εφαρμόζουμε εν αναμονή σχετικής εγκυκλίου (ή τεύχους οδηγιών) από το ΥΠΕΚΑ κατόπιν δημοσίευσης του Ν.4178/13 ?.Εν προκειμένω:  
**α)** Στο πλαίσιο ελέγχου καταγγελιών εξακολουθούν να γίνονται αποδεκτά

ως στοιχεία "αναστολής κυρώσεων" δηλώσεις υπαγωγής στο Ν.4014/11 (δεδομένου ότι υπάρχει προθεσμία 18 μήνες για την υπαγωγή στο Ν.4178/13) ή απαιτούμε οπωσδήποτε προσκόμιση δήλωσης ένταξης στο Ν.4178/13?

**β)** Πώς αντιμετωπίζουμε αιτήματα περί αναστολής ή διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων αυθαιρέτου με την προσκόμιση των στοιχείων της Εγκ.17/12? Εξακολουθούμε και τηρούμε τις σχετικά προβλεπόμενες διαδικασίες?

**γ)** Χορηγούμε τελική θεώρηση οικοδομικών αδειών με τακτοποιημένες υπερβάσεις κατά το Ν.4014/11 μετά την προσκόμιση των απαιτούμενων δικαιολογητικών της Εγκ.1/12 ή απαιτείται οπωσδήποτε ένταξη στο Ν.4178/13?

**δ)** Ο επαναυπολογισμός προστίμων διατήρησης οριστικών υποθέσεων αυθαιρέτου εξακολουθεί να γίνεται κατά τα οριζόμενα στην Εγκ.1/12?

**Απ.: α)** Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις διατάξεις ν. 4178/13, αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων καθώς και η είσπραξη ήδη βεβαιωθέντων προστίμων από τις ΔΟΥ μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων και προβλέπεται η έκδοση πράξης αναστολής είσπραξης από την αρμόδια ΥΔΟΜ. Για τη διαδικασία εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 25 του ν. 4178/13. Απαιτείται, επομένως, να προηγηθεί η ένταξη στο ν. 4178/13, για να γίνει χρήση των παραπάνω, ευνοϊκών διατάξεων. Σε ότι αφορά την προθεσμία των 18 μηνών, ισχύει, αλλά στο μεταξύ δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν οι ευνοϊκές διατάξεις οι οποίες και δεν ίσχυαν με το ν. 4014/11.

**β)** Βλ. παρ. 3, άρθρο 25, ν. 4178/13.

**γ)** Για τη χορήγηση τελικής θεώρησης, στην περίπτωση που υπάρχουν τακτοποιημένες κατασκευές ή χρήσης με το ν. 4014/11 (με την έννοια των ολοκληρωμένων υποθέσεων αυθαιρέτων με το ν. 4014/11, δηλ. που έχουν υποβληθεί όλα τα σχέδια και στοιχεία και έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου), απαιτείται η πράξη ολοκλήρωσης από το ν. 4178. Ενώ για τις εκκρεμείς υποθέσεις κατά την εγκύκλιο 3, με αρ. πρωτ. 54373/1-10-13, απαιτείται ένταξη στον ν. 4178/13, με την έννοια που απαιτούνταν και στον ν. 4017/11.

**δ)** Η έκδοση διοικητικών πράξεων αναστολής προστίμων, επανυπολογισμοί κπλ, σήμερα μπορεί να γίνει μόνον σύμφωνα με το άρθρο 24 του Ν 4178/2013. Συνεπώς απαιτείται η κατάθεση στην ΥΔΟΜ βεβαίωσης υπαγωγής στον Ν 4178/2013 (βλ. 25 παρ. 3) καθώς και των λοιπών δικαιολογητικών που προβλέπονται.

4. **Ερ.:** Κατά την παρ.9 του αρθ.23 του Ν.4178/13 ορίζεται ότι "δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή" η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από την προβλεπόμενη στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής αδειας. Ωστόσο κατά ΝΟΚ/12 αρθ.4 παρ.5 η τέλεση διαφορετικής διαρρύθμισης χωρίς το απαιτούμενο στοιχείο νομιμότητας (αναλόγως της έκτασης της διαρρύθμισης θα

απαιτούνταν από έγγραφη ενημέρωση έως και οικοδομική άδεια) είναι αυθαίρετη. Τι υπερισχύει?

Σημειωτέον ότι η διαφορετική διαρρύθμιση αυτοτελών ιδιοκτησιών είναι σύνηθες αντικείμενο καταγγελίας και θα πρέπει να αποσαφηνισθεί.

**Απ.:** Ο ν. 4178/2013 αναφέρεται σε διαφοροποίηση κατά την αρχική κατασκευή του κτιρίου, που έχει ήδη λάβει χώρα πριν τις 28/7/11, ενώ ο ΝΟΚ αφορά εργασίες που πρόκειται να γίνουν σε ήδη υφιστάμενα κτίρια, για τις οποίες βεβαίως και είχε εφαρμογή η 48ωρη ειδοποίηση, ήδη σήμερα η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας.

5. **Ερ.:** Σε κτίριο με χρήση εκπαίδευση και επιφάνεια ορόφου περί τα 1.000 τ.μ. όπου απαιτούνται δύο (2) κλιμακοστάσια, πόσα κλιμακοστάσια και πόσα τ.μ. δεν προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης; (άρθρο 11 παρ. 6δ του Ν. 4067/2012).

**Απ.:** Σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ 6δ του ΝΟΚ, στον ΣΔ δεν προσμετρούνται τα υποχρεωτικά κατά τον Κτιριοδομικό Κανονισμό κοινόχρηστα κλιμακοστάσια. Υποχρεωτικά θεωρούνται και αυτά που προκύπτουν από την μελέτη πυροπροστασίας (άρθρο 13 παρ 3 ΚΚ). Επομένως, εάν η πυροπροστασία απαιτεί δύο κλιμακοστάσια, δεν προσμετρούνται και τα δύο, εφόσον όμως είναι κοινόχρηστα, βασική προϋπόθεση της διάταξης νόμου.

Σε περίπτωση που το κτίριο εκπαίδευσης είναι μία ιδιοκτησία, δεν υπάρχει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και δεν αφαιρείται κανένα από τον ΣΔ με αυτήν την παράγραφο (μπορεί να έχει εφαρμογή η παρ ε, 12 τ.μ.).

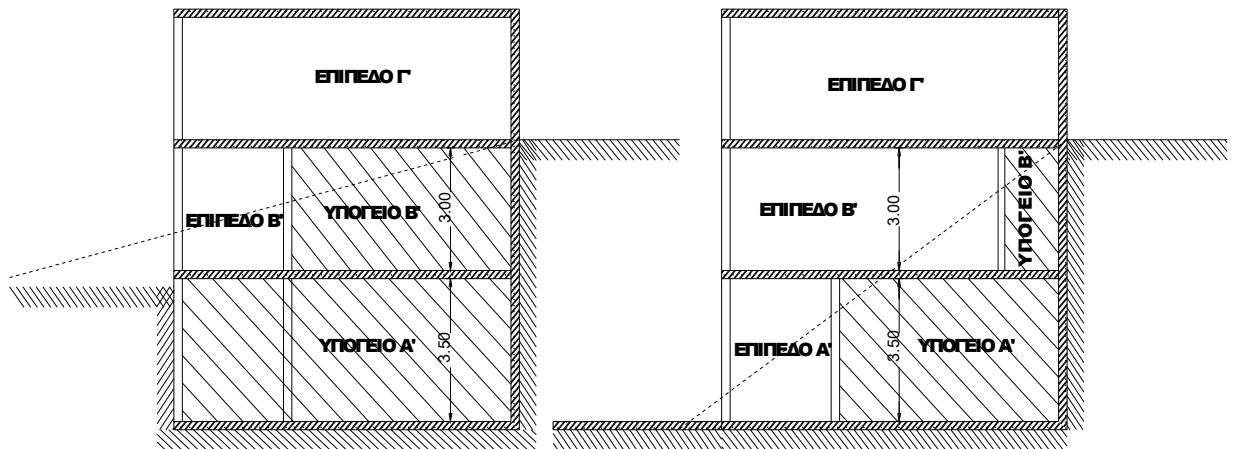
6. **Ερ.:** Στο ίδιο ως άνω κτίριο λόγω κλίσεων του εδάφους, δημιουργούνται τμήματα του κτιρίου που είναι υπόγεια όπως φαίνονται στις παρακάτω σχηματικές τομές. Το επίπεδο Α' έχει καθαρό ύψος 3,50 μ. και το επίπεδο Β' έχει καθαρό ύψος 3,00 μ.

Τα υπόγεια τμήματα αυτών των επιπέδων χρησιμοποιούνται ως βοηθητικοί χώροι (αποθήκες, αντλιοστάσιο λεβητοστάσιο κλπ).

Προσμετρώνται ή όχι στον σ.δ. τα υπόγεια αυτά τμήματα; (άρθρο 11 παρ. 6δ του Ν. 4067/2012).

Παρακάτω παρουσιάζονται σχηματικές τομές.

## ΣΧΗΜΑΤΙΚΕΣ ΤΟΜΕΣ



**Απ.:** Στον ΣΔ δεν προσμετρά ένας υπόγειος όροφος, επιφανείας ίσης με αυτή του κτιρίου και κάτω από αυτό, με βοηθητική χρήση, όπως αναφέρεται στις τεχνικές οδηγίες αριθ πρωτ 63234/2012 άρθ 11 παρ 6ιβ. Τα παραπάνω δεν επηρεάζονται από το ύψος των 3,50 μ δεδομένου ότι ο ΝΟΚ δεν επανέλαβε αντίστοιχη προϋπόθεση του άρθ 7 του ΓΟΚ/1985, η οποία θεωρείται πλέον καταργηθείσα. 2<sup>ο</sup> υπόγειο, έστω και εν μέρει, μπορεί να μην προσμετρά στον ΣΔ μόνον αν εντάσσεται στην παρ 6θ (στάθμευση, ΑΠΕ κτλ).

7. **Ερ.:** Σε οικισμό του οποίου το ρυμοτομικό σχέδιο εγκρίθηκε με απόφαση Νομάρχη το 1971 με όρους δόμησης -μεταξύ άλλων- «μέγιστον ύψος των οικοδομών 8,00 μ. εις αριθμόν επιτρεπομένων ορόφων δύο (2), λοιπά κατά ΓΟΚ», επιτρέπεται να ανεγερθεί οικοδομή που θα αποτελείται από πυλωτή και ακόμη δύο ορόφους;

**Απ.:** Σύμφωνα με το άρθ 1 παρ 5 του ΝΟΚ οι ειδικές διατάξεις υπερισχύουν των γενικών που περιέχονται στον παρόντα νόμο. Επίσης, οι διατάξεις του παρόντος κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της Διοίκησης κτλ.

Ο παρόν νόμος (ΝΟΚ) δεν ορίζει μέγεθος επιτρεπομένου αριθμού ορόφου, ώστε να πρέπει να εξεταστεί σε κάθε περίπτωση αν θα εφαρμοστεί ο αριθμός ορόφων που ορίζει ο ΟΚ ή αυτός που όρισε η ειδική κανονιστική πράξη.

Με τα δεδομένα αυτά, κατά την γνώμη μας, ο αριθμός επιτρεπομένων ορόφων δεν ισχύει, είχε ήδη ατύπως καταργηθεί από τον ΓΟΚ/1985 και στην συγκεκριμένη περίπτωση, που δεν μιλάμε καν για παραδοσιακό οικισμό, μνημείο κτλ, επιτρέπεται να ανεγερθεί οικοδομή που θα

αποτελείται από πυλωτή και ακόμη δύο ορόφους μέσα στο ύψος των 8,00 μ.

8. **Ερ.:** Παρακαλούμε να μας ενημερώσετε εάν μπορεί να κατασκευασθεί σοφίτα στο χώρο (α), όπως φαίνεται στη συνημμένη κάτοψη-τομή ορόφου κατοικίας, χωρίς να προσμετρείται στο ΣΔ., δεδομένου ότι πληρεί τους όρους που ορίζει το άρθρο 11 παρ.6ιε του ν. 4067/2012, και ότι στον ίδιο όροφο θα κατασκευασθούν τα δωμάτια (χώροι β, γ ) τα οποία προσμετρούνται στο ΣΔ, και το κλιμακοστάσιο (χώρος δ) της ίδιας κάτοψης το οποίο δεν προσμετρείται στο ΣΔ..

**Απ.:** Ο χώρος (α) της συνημμένης τομής δεν είναι σοφίτα κατά ΝΟΚ, διότι δεν πληροί την προϋπόθεση του ορισμού της σοφίτας που απαιτεί αυτή να βρίσκεται «...εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου...», το οποίο ύψος στέγης στην περίπτωση σας είναι περίπου 0,40 μ. Ο χώρος (α) του συνημμένου σχεδίου είναι τμήμα ορόφου και παρέλκει η απάντηση στα λοιπά

9. **Ερ.:** Η υπόθεση αφορά την εκτός σχεδίου περιοχή του Ν. Χαλκιδικής όπου ισχύει το ειδικό Προεδρικό διάταγμα της 1.7/1.9.1977 ΦΕΚ 290Δ' (αριθμός ορόφων:2 με ανώτατο ύψος:7.00μ., σε περίπτωση κατασκευής στέγης η οικοδομή δύναται να κατασκευάζεται πέραν των 7.00 μ. εις ύψος μη επιτρέπον τη δημιουργία χώρου κύριας χρήσης, ήτοι σοφίτας κλπ.) Ισχύει το καθεστώς του Ν.4014/11 όπου με απλή πληρωμή παραβόλων εκδίδονταν "άδεια νομιμοποίησης" στα δηλωμένα σύννομα, ή με τον 4178/13 θα αποπληρώνεται το σύνολο του προστίμου πριν τη νομιμοποίηση (κατ. 4 & 5) και μετά θα εκδίδεται "άδεια νομιμοποίησης" κατά το άρθρο 48 παρ. 6;

**Απ.:** Με τον ν. 4178/2013 εξακολουθεί να ισχύει, ότι για τα σύννομα τμήματα, με την πληρωμή μόνον παραβόλου και την υποχρέωση έκδοσης αδειάς νομιμοποίησης, μέσα σε τρία χρόνια, δεν επιβάλλεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που ορίζει ο ν. 4178/13.

Για την δυνατότητα νομιμοποίησης «σοφίτας» στις περιοχές που έχει εφαρμογή το συγκεκριμένο ΠΔ, δεσ ερωταπαντήσεις 9<sup>ης</sup> σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ-ΥΔΟΜ ΚΜ., ερώτ 3

(Το ΦΕΚ 290Δ/1977 που αναφέρετε, αφορά καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές μερικών οικισμών του Νομού Χαλκιδικής Στην παρ. γ του άρθρου 3 αναφέρει «...εις περιπτώσιν κατασκευής στέγης, η οικοδομή δύναται να κατασκευάζεται πέραν των 7 μέτρων εις ύψος μη επιτρέπον την δημιουργιών χώρων κυρίας χρήσεως, ήτοι σοφίτας.). Παρόλο που μια τέτοια κατασκευή είναι διάφορη της σοφίτας που καθορίζει ο ΝΟΚ (δεν έχει ύψος χώρου κύριας χρήσης), φαίνεται ο νομοθέτης να ήθελε να την αποκλείσει μορφολογικά. Επομένως, μέχρι να έρθει τυχόν αντίθετη οδηγία, έχουμε την γνώμη ότι δεν μπορεί να κατασκευαστεί σοφίτα βάσει ΝΟΚ στις περιοχές που έχει εφαρμογή το συγκεκριμένο ΠΔ.)

10. **Ερ.:** Μπορεί να γίνει με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας η συνένωση καταστημάτων διαφορετικών οριζόντιων ιδιοκτησιών, άρθρο 23 παρ. 5 του τεύχους τεχν. οδηγιών ΝΟΚ και σε ποια περίπτωση; (αναφέρεται και 48ωρη, πως διαχωρίζεται;)

**Απ.:** Ήδη έχει αντικατασταθεί το άρθρο 4 του ΝΟΚ και για εσωτερικές διαρρυθμίσεις, εφόσον δεν θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας. Τα δικαιολογητικά, αναφέρονται στην απόφαση 55174/2013-ΦΕΚ 2605 Β'/15.10.2013, άρθ 1 παρ 3 τα γενικά και άρθ 2 παρ ιθ.τα ειδικά.

Στο τεύχος τεχνικών οδηγιών ΝΟΚ διακρινόταν τρεις περιπτώσεις για την λειτουργική συνένωση χώρων του ιδίου ή ομόρων κτιρίων. Ακόμη και για την λειτουργική συνένωση ομόρων κτιρίων προβλεπόταν η έκδοση ΕΕΜΚ (δες αποφάσεις 13448/2012 και 13451/2012), κάτι που εξακολουθεί να ισχύει.

Κατά μείζονα λόγο, η συνένωση ομόρων καταστημάτων του ιδίου κτιρίου, που φαίνεται να είναι η περίπτωση σας, μπορεί να γίνει με ΕΕΜΚ, τηρουμένων βέβαια των προϋποθέσεων του νόμου και της απόφασης (π.χ. στατικά, ειδικό κτίριο)

11. **Ερ.:** Γίνεται προσθήκη κατ' επέκταση ή καθ' ύψος σε κτίσμα των περιπτώσεων κατ. 1 & 2 του άρθρου 9 του 4178/13;

**Απ.:** Οι προσθήκες γίνονται σύμφωνα με το άρθρο 23 του ΝΟΚ σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια, όπως αυτά προσδιορίζονται στο ίδιο άρθρο. Δεν αρκεί δηλαδή η εξαίρεση από την κατεδάφιση με τον Ν 4178/2013, έστω και οριστική αλλά θα πρέπει να νομιμοποιηθούν, όπου αυτό είναι δυνατόν. Οι εργασίες που κατά παρέκκλιση επιτρέπονται σε όλα τα αυθαίρετα που εντάσσονται στον νόμο αυτό καταγράφονται αναλυτικά στο άρθρο 25 παρ. 5 του ν. 4178/13.

12. **Ερ.:** Άρθρο 23 παρ. 13 του Ν.4178/13 : Που γίνεται η διαδικασία; (ΥΔΟΜ ή ΤΕΕ)

**Απ.:** Αφορά δυνατότητα ένταξης στις διατάξεις του νόμου. Όλες οι εντάξεις γίνονται στο σύστημα του ΤΕΕ. Η συγκεκριμένη διαδικασία δεν περιλαμβάνεται προς το παρόν στη λογισμική εφαρμογή.

13. **Ερ.:** Ν.4178/13 άρθρο 9 κατ. ΙΙΙ : Τα 15μ2 αφορούν συνολική δόμηση επί οριζόντιας ιδιοκτησίας ή μπορούν να δηλωθούν π.χ. 3 αποθήκες 15μ2 έκαστη;

**Απ.:** Σύμφωνα με την εγκύκλιο 3/2013, όπου ο νομοθέτης ήθελε η διάταξη να αφορά περισσότερες από μία αυθαίρετες μικρές παραβάσεις χρησιμοποιεί πληθυντικό. Επομένως, φαίνεται να αφορά μόνον μία αποθήκη μέχρι 15 τ.μ.

Παρόλα αυτά από το τμήμα θα ζητηθούν σχετικές διευκρινίσεις.

14. **Ερ.:** Για την κοπή δέντρων δεν απαιτείται έγκριση φορέα;

**Απ.:** Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ 3 η του ΝΟΚ, η κοπή δένδρων που αδειοδοτεί η ΥΔΟΜ, με ΕΕΜΚ, είναι «...μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή τις ΖΟΕ που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας.» τα οποία συνεπώς δεν υπάγονται σε κανέναν φορέα ελέγχου, ώστε να απαιτείται η έγκρισή του. Ήδη δημοσιεύθηκε η απόφαση 55174/2013 – Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται ΕΕΜΚ - ΦΕΚ 2605 Β'/15.10.2013, όπου στο άρθρο 2 παρ η αναφέρονται τα ειδικά απαιτούμενα δικαιολογητικά για την συγκεκριμένη εργασία. Στα δικαιολογητικά αυτά συμπεριλαμβάνεται βεβαίωση του μηχανικού για την συνδρομή όλων των παραπάνω προϋποθέσεων.

15. **Ερ.:** ΝΟΚ : Προστεγάσματα Δ/4 για κατασκευές σε χωριά είναι μόλις  $2,5/4=0,625\mu$ . Μπορούν να κατασκευαστούν και μεγαλύτερα;

**Απ.:** Εάν αναφέρεστε σε εξώστες, το μέγεθος  $\frac{1}{4}$  ισχύει όταν αυτοί κατασκευάζονται μέσα στους υποχρεωτικούς ακάλυπτους.

Για τα προστεγάσματα ισχύει η παρ 7, με περιορισμό όταν αυτά κατασκευάζονται μέσα στο Δ ή δ.

16. **Ερ.:** Τμήμα κτίσματος που εξαιρέθηκε από την κατεδάφιση ως μικροπαράβαση κατά το άρθρο 9 παρ.8 του Ν 1512/1985 και οφείλει πρόστιμα στην Εφορία (είτε ως υπόλοιπο εφάπαξ ποσού είτε ως πρόστιμο διατήρησης), μπορεί να ενταχθεί στις διατάξεις του Ν 4178/13? Αν ναι, η υφιστάμενη απόφαση Νομάρχη για την εξαίρεση από κατεδάφιση θα πρέπει να ακυρωθεί ή εξακολουθεί να υφίσταται?

**Απ.:** Καταρχήν, το συγκεκριμένο ακίνητο δε έχει την υποχρέωση ένταξης στο νόμο, διότι ήδη έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση και σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ 2γ του Ν 4178/2013 από την απαγόρευση δικαιопραξιών εξαιρούνται τα αυθαίρετα που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τον Ν1512/1985, άρθρο 9 παρ 8 (μικροπαραβάσεις).

Η δυνατότητα ένταξής του, ωστόσο, αξίζει να διερευνηθεί, καθώς κατά το νόμο τα συγκεκριμένα αυθαίρετα εξαιρούνται μεν από την υποχρέωση αυτή, για τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης, χωρίς όμως και να εντάσσονται στην κατηγορία των μη υπαγομένων κατά το άρθρο 2 του ν. 4178/13.

Συγχρόνως, κατά το άρθρο 20, παρ. 1 του νόμου, «Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης ... συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου». Επίσης στο άρθρο 24, παρ. 1 αναφέρεται ότι «Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος, αναστέλλεται η επιβολή προστίμων ... καθώς και η είσπραξη ήδη βεβαιωθέντων προστίμων από τις ΔΟΥ ... μέχρι της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων», συμπληρώνοντας με την εγκύκλιο «Για τη διαδικασία εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 25 του νόμου».

Επομένως, κατά τη γνώμη μας, φαίνεται ότι, ενώ μεν δεν υποχρεούνται να δηλωθούν να μπορούν ενδεχομένως να το κάνουν, με συμψηφισμό παλαιών πληρωμών αλλά και διαγραφή του υπολοίπου βεβαιωμένου προστίμου τους, μέσω της διαδικασίας που περιγράφεται στο νόμο.

Από την άλλη πλευρά, ενώ δεν αναφέρεται ξεκάθαρα η απαγόρευση υπαγωγής τους, δεν συμπεριλαμβάνονται σε κάποια από τις κατηγορίες των ειδικών διατάξεων υπαγωγής του άρθρου 23 (π.χ. παρ. 3 και 4, που αφορούν τη διαγραφή προστίμων περιπτώσεων αυθαιρέτων που νομιμοποιήθηκαν ή κατεδαφίστηκαν πριν τις 28-7-2011).

Για τα παραπάνω, θεωρούμε ότι καταρχήν, θα μπορούσαν να δηλωθούν, ζητώντας παράλληλα από το υπουργείο περαιτέρω διευκρινίσεις σχετικά με το θέμα.

Τέλος, κατά τη νομοθεσία, ακύρωση διοικητικής πράξης αιτιολογείται μόνον όταν αυτή δεν έχει ήδη χρησιμοποιηθεί. Αν π.χ. δόθηκε τελική θεώρηση οικοδομικής αδειας με βάση και αυτήν την πράξη, δεν μπορεί να ακυρωθεί.

17. **Ερ.:** Θα προβούμε σε διαγραφή προστίμων αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο ν 4014/11, και οι αιτήσεις για τη διαγραφή έχουν υποβληθεί στην υπηρεσία μας πριν τις 8/8/13 εφαρμογή ισχύος του Ν 4178/13 ή θα περιμένουμε με νέα αίτηση να ενταχθούν στο Ν.4178/13 ώστε να προβούμε στη διαγραφή τους.

**Απ.:** Βλ. ερωταπάντηση 3.

18. **Ερ.:** Το άρθρο 9 πφ Α κατηγορία 1 αναφέρει μόνο για κατοικία. Τι γίνεται με τα καταστήματα ή τα ειδικά κτίρια που έχουν αυθαίρετες κατασκευές προ του 1975 δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης;

**Απ.:** Στην κατηγορία 1, του ν. 4178/13, υπάγονται κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που υφίστανται προ του έτους 1975 και με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην παρ. 1 του άρθρου 7 του ίδιου νόμου, περί αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Για την υπαγωγή στην κατηγορία 1 το όλο κτίριο πρέπει να έχει αποκλειστικά χρήση κατοικίας.

19. **Ερ.:** Έχει συνταχθεί έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου πριν της 28/7/11, το αυθαίρετο έχει κριθεί οριστικά τελεσίδικο μετά την απόφαση της επιτροπής του άρθρου 4 του Π.Δ. 267/98. Στη συνέχεια έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης με το άρθρο 22 του ΓΟΚ 1985 κι έγινε συμψηφισμός των προστίμων. Αν υπάρχουν μέχρι σήμερα υπολειπόμενα ποσά που έχουν βεβαιωθεί στις ΔΟΥ μπορεί ο πολίτης να ενταχθεί στις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν 4178/13 και να εφαρμοστεί η διαδικασία διαγραφής των ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων.

**Απ.:** Ναι, μπορεί εφόσον πληρούνται και οι υπόλοιπες προϋποθέσεις του νόμου.



20. **Ερ.:** Πως θα εφαρμοστεί η παρ. 1 του άρθρου 23 του Ν 4178/13 ως προς την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών οι οποίες βρίσκονται σε κοινόχρηστο χώρο (εκτός ρυμοτομίας)?

**Απ.:** Γενικά τα αυθαίρετα δηλώνονται από τους ιδιοκτήτες τους. Εφόσον λοιπόν δεν συντελέσθηκε η απαλλοτρίωση και παραμένει ιδιοκτήτης της ρυμοτομούμενης έκτασης, μπορεί να υπαχθεί κατά το άρθρο 2 παρ 2 α, αν το αυθαίρετο προϋφίσταται της ρυμοτόμησης. Σε αντίθετη περίπτωση, αν δηλαδή έκτισε μέσα στο δρόμο μετά την ρυμοτομία, δεν μπορεί να υπαχθεί.

21. **Ερ.:** Αν έχουν δοθεί διευκρινιστικές οδηγίες αναφορικά με την εισήγηση που θα πρέπει να αποστείλει η ΥΔΟΜ στο ΣΥΠΟΘΑ; Μέχρι ποιού σημείου είναι η αρμοδιότητα της ΥΔΟΜ σε ότι αφορά την σύνταξη της εισήγησης (π.χ. σε ότι αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς, έτος κατασκευής εφόσον προσκομισθούν στοιχεία από τον ενδιαφερόμενο).

**Απ.:** Δεν υπάρχει διευκρινιστική οδηγία. Η ΥΔΟΜ πρέπει να εξετάζει όλους τους ισχυρισμούς που προβάλλονται με την ένσταση και όλα τα στοιχεία που συνυποβάλλονται και να εισηγείται ανάλογα. Ειδικά για το ιδιοκτησιακό, εφόσον κατατίθενται στοιχεία και προβάλλεται ισχυρισμός, διενεργεί παρεμπόδιον έλεγχο, όπως αν είχε καταγγελία π.χ. για οικοδομική άδεια που εξέδωσε. Λαμβάνει βέβαια υπόψη ότι σύμφωνα με τον νόμο, πρόστιμο μπορεί να επιβληθεί και σε μη ιδιοκτήτη (νομέα, κάτοχο κ.α.- Ν. 1337/1983, άρθ 17 παρ 4).

22. **Ερ.:** Να δοθούν διευκρινίσεις για την εφαρμογή του αρθ.25 παρ.14 & παρ.15 (φαρμακεία και όσα θα ενταχθούν στο Ν. 4178/13)

**Απ.:** Βλ. ερωταπάντηση 1.