

**Ερωτήσεις-Απαντήσεις 20¹⁵ Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων
Κ.Μακεδονίας**

1)..Ερώτηση

Σε εξ' αδιαίρετου οικόπεδο με σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας, κατά την τοποθέτηση του κτιρίου πρέπει να αφήσουμε δ και από το όριο της καθέτου (μέσα στο οικόπεδο) εκτός από το κοινό πλάγιο όριο;

Απάντηση:

Όχι. Η υποχρέωση του ΝΟΚ για απόσταση Δ ή δ υπάρχει μόνον ως προς τα όρια του όλου οικοπέδου με τις όμορες ιδιοκτησίες.

Για το όριο της κάθετης ισχύει μόνον ότι προβλέπει το συμβόλαιο σύστασης-ιδιωτική συμφωνία. Σε κάθε περίπτωση, όταν κατασκευάζονται ανεξάρτητα κτίρια στο κάθε τμήμα κάθετης συνιδιοκτησίας, η μεταξύ τους απόσταση πρέπει να είναι Δ ή μηδενική (επαφή).

2)..Ερώτηση

Όταν σε ένα οικόπεδο με κτίρια νομίμως υφιστάμενα έχει γίνει συμβολαιογραφικά μεταγενέστερη κατάτμηση αυτού, χωρίς να τηρούνται τα δ που ίσχυαν, το κτίριο θεωρείται χωρίς οικοδομική άδεια σύμφωνα με το παράρτημα Α, συντελεστές τετραγωνιδίων περιπ.1β και είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο; Μπορεί να θεραπευθεί αυτό;

Απάντηση

Κατά το Ν.Δ. 690/1948, άρθρο 2 παρ. 2 και 3, τέτοια κατάτμηση απαγορεύεται και θεωρείται αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρη («2. Οσάκις εκ των κειμένων περί σχεδίων πόλεων διατάξεων επιβάλλεται, πλην των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, η τήρησις ορισμένων 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.»)

Επιπλέον κατά το τροποποιημένο παράρτημα του νόμου (Βλέπε, υπ' αριθ. οικ. 297/7-1-2014 Υ.Α. " Τροποποίηση του περιεχομένου του Παραρτήματος Α' του ν. 4178/13 "Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις." (Α' 174). " ΦΕΚ 39 Β'/14-1-2014, ως συντελεστής που αφορά την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας, για τη δήλωση αυθαιρέτων τμημάτων στο εν λόγω κτίριο, οφείλει να επιλέγεται ο 1β=2,0 (μη ύπαρξη οικοδομικής άδειας).

3)..Ερώτηση

Σύμφωνα με τις νεότερες διατάξεις απαντήθηκε πλέον (το Άρθρο 5 του ΝΟΚ συμβαδίζει με το Άρθρο 4, παρ.1ε) αν και τότε απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης για αλλαγή χρήσης κτιρίου. Τι γίνεται όμως με τα Α.Μ.Ε.Α. όπου απαιτούνταν μελέτη προσβασιμότητας και υλοποίηση των προβλεπόμενων διαμορφώσεων σε περίπτωση έκδοσης άδειας δόμησης για αλλαγή χρήσης (εγκύκλιος 42382/16.07.2013) σε υφιστάμενα κτίρια πριν το Ν.4067/12; Πλέον δεν δεσμεύονται για άδεια οπότε και δεν πρόκειται να εφαρμοστούν οι διαμορφώσεις πριν το 2020.

Απάντηση

Η παρ. 4 του άρθρου 5 του ΝΟΚ που αναφερόταν στο θέμα αυτό των ΑΜΕΑ εξακολουθεί να ισχύει. Δεν άλλαξε δηλαδή τίποτε για την συγκεκριμένη υποχρέωση με την τελευταία τροποποίηση του ΝΟΚ.

4)..Ερώτηση

Εξακολουθεί να ισχύει και στο Ν.4178/2013 ότι δεν επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης σε τακτοποιημένο κτίριο, παρά μόνο αφού νομιμοποιηθεί;(12η σύσκεψη, απάντηση 3 για Ν.4014/11).

Απάντηση

Κατά τις παρ. 11 και 12 του άρθρου 25, επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης, κατασκευών ή χρήσεων που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α'209) και στις διατάξεις του ν. 4178/2013, μετά την περαίωση της διαδικασίας ή της βεβαίωσης εξόφλησης του 30% του συνολικού ποσού του προστίμου κατά τις διατάξεις του εν λόγω νόμου.

Ομοίως αντιμετωπίζονται και οι αλλαγές χρήσης χώρων που έχουν τακτοποιηθεί με τον ν. 3843/2010 (βλέπε: παρ. 10, άρθρ. 25, ν. 4178/2013).

Σε κάθε περίπτωση όμως πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις που αναφέρει η παρ. 12 του άρθρου 25 του Ν. 4178/2013, ότι δηλαδή «...επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου...». Που σημαίνει ότι, για παράδειγμα, δεν μπορεί ένα τακτοποιημένο κατάστημα εμβαδού 600 τ.μ., σε γήπεδο 4.000 τ.μ. εκτός σχεδίου, να αλλάξει χρήση σε κατοικία, διότι παραβιάζεται η ειδικότερη διάταξη της περιοχής για τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης κατοικίας.

Πρέπει δηλαδή να τηρούνται όλες οι διατάξεις και όχι μόνον η επιτρεπόμενη χρήση γης, διότι αν επιτρεπόταν μη τήρηση διατάξεων θα είχε συμπεριληφθεί και αυτή η περίπτωση στην παρ. 5 του ίδιου άρθρου που επιτρέπει π.χ. αποπεράτωση «...κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη...»

5) Ερώτηση

Ποια είναι τα δικαιολογητικά που απαιτείται να προσκομισθούν για 48ωρη ενημέρωση; Μόνο ότι αναγράφεται στην αίτηση (νομιμότητα υφισταμένων, εγκρίσεις υπηρεσιών);

Απάντηση

Ναι, αυτά (οι υπηρεσίες-φορείς αναφέρονται ενδεικτικά, μπορεί να είναι και άλλες-άλλοι π.χ. Διεύθυνση Ανάπτυξης ή Συγκοινωνιών κ.α.).

6) Ερώτηση

Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε κοινόχρηστο τμήμα (π.χ.δώμα) οικοδομής χωρίς κανονισμό οροφокτησίας, προκειμένου να ενταχθούν αυτές στις διατάξεις του Ν.4178/13, απαιτείται η συναίνεση του συνόλου των ιδιοκτητών (100%) ή απλά η πλειοψηφία σύμφωνα με το Άρθρο 11, παρ.δ.1 του Ν.4178/13;

Απάντηση

Σε καμία περίπτωση δεν υπάρχει η απαίτηση συναίνεσης του συνόλου των ιδιοκτητών (100%), για τη δήλωση αυθαιρέτων κατασκευών σε κοινόχρηστο τμήμα της οικοδομής.

Όπως ρητά αναφέρεται στην συγκεκριμένη παράγραφο (11, παρ.δ.1 i του Ν.4178/14), αν δεν υπάρχει κανονισμός απαιτείται απλή πλειοψηφία και συγκεκριμένα «...i) *Επί αυθαιρέτων κατασκευών ...επί ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ του ακινήτου, στο οποίο έχει συσταθεί οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία...*».

Επιπλέον, σε ότι αφορά το χαρακτηρισμό του δώματος ως κοινόχρηστο τμήμα οικοδομής, εξαιρετικό ενδιαφέρον παρουσιάζει το εξής: Βάσει της Απόφασης 55174/2013 (Εγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας) άρθρο 1 παρ 3 θ, ως ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ακινήτου ορίζονται οι ακάλυπτοι χώροι οικοπέδου ή γηπέδου, ενώ όψεις, φέρων οργανισμός, δώμα, στέγη κτλ προσδιορίζονται ως ΚΟΙΝΟΚΤΗΤΑ ΤΜΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ. Και στις δύο περιπτώσεις (κοινόχρηστοι

χώροι-κοινόκτητα τμήματα κτιρίου) απαιτείται δήλωση συναίνεσης των συνιδιοκτητών για την χορήγηση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών μικρής κλίμακας.

Συνεπώς, εφόσον ο Ν. 4178/2013 αναφέρεται σε ύπαρξη απόφασης πλειοψηφίας μόνον για αυθαίρετες κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου, θα μπορούσε προς το παρόν να γίνει δεκτό, ότι για αυθαίρετη κατασκευή στο δώμα (χαρακτηρισμένο ως κοινόκτητο τμήμα κτιρίου) δεν απαιτείται συναίνεση προκειμένου αυτή να υπαχθεί στον ν. 4178/2013.

Φαίνεται δηλαδή να υπάρχει διαφοροποίηση στο θέμα της απαίτησης συναίνεσης συνιδιοκτητών μεταξύ υπαγωγής αυθαιρέτου και χορήγησης έγκρισης για εκτέλεση νέων νομίμων εργασιών δόμησης, τουλάχιστον μέχρι την τυχόν διαφοροποίηση του νόμου ή την αποστολή αντίθετης οδηγίας από το ΥΠΕΚΑ.

Επίσης, δεν απαιτείται καμία συναίνεση για την υπαγωγή στον Ν 4178/2013 από "φερόμενο ιδιοκτήτη" αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης, για την οποία έχει γίνει τοιχοκόλληση έκθεσης αυτοψίας αυθαιρέτου από την υπηρεσία και έχουν επιβληθεί πρόστιμα. Αυτό, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4/2013 (ερμηνευτική του νόμου οδηγία), που στις διευκρινίσεις κατ άρθρο, άρθρο 11, (18) αναφέρει ρητά « Ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία, ανεξαρτήτως του είδους κ

εμπράγματος δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ Η ΣΥΝΑΙΝΕΣΗ ΤΩΝ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΜΟΝΟΝ προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων »