



Ημερίδα

ΤΕΕ | ΤΚΜ

Νομικές Ευθύνες
& Συνέπειες Πράξεων
Μηχανικών

Δευτέρα 8 Απριλίου 2024, 12:30 μμ
Αμφιθέατρο ΤΕΕ/ΤΚΜ - Μ. Αλεξάνδρου 49, Θεσσαλονίκη

«Συνήθη νομικά ζητήματα που προκύπτουν από τις δηλώσεις αυθαιρέτων & την έκδοση εγγράφων μηχανικών για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών Πράξεων»

Εισηγήτρια: Μητρακάκη Αναστασία
Διπλ. Πολιτικός Μηχανικός, MSc

Ο νόμος 4495/17, αποτέλεσε και όφειλε να αποτελεί μια προσπάθεια θέσπισης νέων αλλά και βελτίωσης υφιστάμενων διατάξεων, για την συνολική ρύθμιση των ζητημάτων που αφορούν το δομημένο περιβάλλον.

Σκοπός του ήταν να καθορίσει ένα νέο πλαίσιο κανόνων που αφορούν τη δόμηση, με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος

Πώς;

- Αντιμετωπίζοντας εν γένει τις αιτίες που συνέβαλαν και συνεχίζουν να συμβάλλουν στην ανάπτυξη άναρχου και αυθαίρετου δομημένου περιβάλλον στη χώρα μας,
- Αποσκοπώντας στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών.

Βασικοί κανόνες για την αποτελεσματική εφαρμογή του παραπάνω πλαισίου Κανόνων και προτεινόμενων διατάξεων του παραπάνω νομοθετήματος –αλλά και όποιου νομοθετήματος επιθυμούμε την επιτελεσματικότητα- πρέπει να είναι:

- η προσπάθεια επίσπευσης των διαδικασιών που ορίζονται από αυτήν καταργώντας παθογένειες και δυσλειτουργίες του παρελθόντος
- η θέσπιση και λειτουργία μηχανισμών ελέγχου της ορθής εφαρμογής του και λειτουργίας των προτεινόμενων δομών
- η αξιοποίηση των νέων τεχνολογιών για την επίτευξη όλων των προηγούμενων
- **η κωδικοποίηση και απλοποίηση της νομοθεσίας**

- **Επιτεύχθηκαν ο σκοπός και οι στόχοι του;** Μαζί και με τις προσθήκες/τροποποιήσεις που έλαβαν χώρα καθώς και με πλήθος λοιπών σχετικών διατάξεων;
- **Αντιμετωπίστηκε επαρκώς το πολύπλοκο και σύνθετο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης** (αίτια, ορθή καταγραφή, δίκαιη κατανομή προστίμων, περιβαλλοντικό αποτύπωμα, μηχανισμοί ελέγχου, πρόληψης και καταστολής του φαινομένου στο μέλλον);
- Επισπεύστηκαν και απλοποιήθηκαν οι διαδικασίες μελέτης, έγκρισης και εφαρμογής του πολεοδομικού σχεδιασμού;
- Με την ηλεκτρονική έκδοση των αδειών και άλλων διοικητικών Πράξεων, ως εφαρμόζεται με τις υπάρχουσες υλικές υποδομές των υπηρεσιών και το ανθρώπινο δυναμικό των Υπηρεσιών δόμησης και άλλων εμπλεκόμενων φορέων, υπηρεσιών και Επιτροπών, **επιταχύνθηκε τελικά η μακροχρόνια, δαιδαλώδης και επίπονη διαδρομή, μέχρι την έκδοσή τους;**
- **Επιλύθηκε το μείζον πρόβλημα της πολυνομίας, των επικαλύψεων μεταξύ νομοθετημάτων, στενεύοντας τα περιθώρια των «κατά το δοκούν» ερμηνειών επί ειδικών και γενικών πολεοδομικών διατάξεων,** σε σχέση και με τις προσθήκες ή διαγραφές παραγράφων ή και λέξεων, προσθήκες ή και τροποποιήσεις στα σημεία στίξης, ή στην αρίθμηση παραγράφων και υποπαραγράφων και άλλα πολλά επί άρθρων, εν μέσω πολλών και διαφορετικών ΦΕΚ ή σε ξεχωριστές εγκυκλίους που αναμασούν ή και τροποποιούν παγιωμένες, μέχρι χθες ορθές ερμηνείες, διαταράσσοντας την ήδη ευπαθή πολεοδομική ισορροπία, π.χ. δηλώσεων αυθαιρέτων, επηρεάζοντας πρόστιμα, συμβολαιογραφικές Πράξεις, άδειες λειτουργίας, την αξιοπιστία συναδέλφων αλλά και την ανάπτυξη εν τέλει της χώρας μας που δεινοπαθεί μέσα σε αυτό το περιβάλλον;
- **Απέφερε τα αναμενόμενα αποτελέσματα;**

- ❑ Όλα αυτά που συμπεριλήφθηκαν σε αυτόν τον νόμο των 157 άρθρων (και των πολλών ακόμη σε άλλα σχετικά νομοθετήματα), δυστυχώς **δεν κατέστη δυνατόν να επιλύσουν**, παρά κατάφεραν να θεριέψουν το μείζον πρόβλημα που μας κατατρέπει, αυτό της συνεχούς αντικατάστασης νόμων και να θρέψουν το τέρας της πολυνομίας που παραμονεύει παντού.
- ❑ Επιπλέον αξίζει να αναφερθούμε στην **πληθώρα των υπουργικών Αποφάσεων που συμπληρωματικά οφείλουν να ψηφίζονται κάθε φορά**, για να λειτουργήσει ο κάθε νόμος σε πλήρη ισχύ και να αντιμετωπίσει αυτά που κλήθηκε να αντιμετωπίσει βάσει και αυτής της αιτιολογικής του έκθεσης. Όταν λοιπόν αυτό δεν συμβαίνει και αντ' αυτού ο νόμος αντικαθίσταται με άλλον ο οποίος και πάλι αναμένει νέες υπουργικές Αποφάσεις για την πλήρη ενεργοποίησή του, αυτό αποτελεί ξεκάθαρα πρόβλημα.
- ❑ Το δυστοπικό αυτό τοπίο, συμπληρώνεται από **διευκρινίσεις, γνωμοδοτήσεις απόψεις και προφορικές ή γραπτές ερωταπαντήσεις, οι οποίες συνήθως αφορούν πολύ ειδικές περιπτώσεις ενώ η ευρύτερη εφαρμογή τους κρύβει παγίδες και κινδύνους** για όλες τις πλευρές που καλούνται να εφαρμόσουν ή να ελέγξουν ή και απλώς να αποδεχτούν – με σκοπό κάποια περαιτέρω Πράξη- κάποια ερμηνεία ή εφαρμογή.

Τι έχουμε

Νόμους που είναι δύσκολο να εφαρμοσθούν λόγω πολυπλοκότητας και είναι εύκολο να παρερμηνεύονται λόγω ασάφειας.

Αχρείαστα λεπτομερείς που μάλιστα κατόπιν ερωτημάτων αναλύονται –κακώς- ακόμη περισσότερο μέσω εγκυκλίων και γνωμοδοτήσεων, γεγονός που τους καθιστά πολλές φορές φωτογραφικούς και τέλος **ακατανόητους και ανεπαρκείς, για γενική χρήση και εφαρμογή.**

Νόμους που χωρούν αμφισβήτηση και που πολύ εύκολα επιτήδειοι θα μπορέσουν μεθοδευμένα να παρερμηνεύσουν ή να εκμεταλλευτούν ενώ λιγότερο ευέλικτοι, περισσότερο τυπικοί ή αναποφάσιστοι θα αποφασίσουν δώσουν ερμηνείες προς την πλευρά της ασφάλειας του νόμου ή ακόμη και της ανασφάλειάς τους - κατά περίπτωση.

Τι έπρεπε να έχουμε

Νόμους σαφείς που ξεκαθαρίζουν τη σχέση τους με το παρελθόν και όλη την παλαιά νομολογία που τους αφορά, άμεσα εφαρμόσιμους, γιατί κάθε προσωρινή εμπλοκή τους με το παρελθόν, εν αναμονή ψήφισης π.χ. σχετικών Υ.Α. οδηγεί στην παροιμία «ουδέν μονιμότερον του προσωρινού» με την όποια καθυστέρηση, δυσχέρεια ή και εμπλοκή, αυτό συνεπάγεται.

Ενδεικτικά αναφέρονται συνήθη προβλήματα, με νομικές προεκτάσεις, επί του ν. 4495/17 ως ισχύει, που αφορούν συναδέλφους ιδιώτες μηχανικούς, υπαλλήλους δημόσιων υπηρεσιών, συμβολαιογράφους και εν γένει εμπλεκόμενους με τα ακίνητα ενδιαφερόμενους αγοραστές και ιδιοκτήτες ακινήτων, μεσίτες επενδυτές κ.α.



Άρθρο 81 Ορισμοί

1.α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή **έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής** ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.

β) Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ορίζεται κάθε μεταβολή της χρήσης για την οποία **δεν έχει εκδοθεί η απαιτούμενη οικοδομική άδεια** (άδεια δόμησης).

γ) Στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης περιλαμβάνονται και οι πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του νόμου.

2. Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο:

α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα επενδύσεις), **εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,**

β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/ δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, **εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,**

γ) κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έγιναν βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατόπιν προέγκρισης, εάν συντρέχει σφάλμα στην επιλογή κατηγορίας οικοδομικής άδειας...

Με τυχόν εκπόνηση νέων τοπογραφικών διαγραμμάτων αποκαλύπτονται αυθαιρεσίες, κατά τα παραπάνω, οι οποίες αποτελούν αυθαίρετη κατασκευή. Τι συμβαίνει κατά τη μεταβίβαση π.χ ιδιοκτησίας η οποία **δεν συμμετέχει στο πρόβλημα;** (Π.χ βρίσκεται σε άλλη πλευρά οικοπέδου)



3. Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής:

- α)** κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,
- β)** η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,
- γ)** η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,
- δ)** η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),
- ε)** η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,
- στ)** η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού,
- ζ)** οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ' του άρθρου 96 που **δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30** και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.

**4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 94. ...
Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και για τις εργασίες του άρθρου 30 του παρόντος νόμου. (ν. 4495/17)**

Εργασίες ή κατασκευές του άρθρου 30 του ν.4495/17, για τις οποίες
Κατά την Εγκύκλιο 2: δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας,
δεν αποτελούν αυθαίρετες κατασκευές και δεν δηλώνονται.





Άρθρο 82

Απαγόρευση δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή πολεοδομικές παραβάσεις

1. α) Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει **εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή** κατά την παράγραφο 1α του άρθρου 81, ή έχει **εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης** κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί **πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β', γ', δ'** της παραγράφου 3 του άρθρου 81.

β) Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία **έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης**, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 81 παράγραφος 1 περιπτώσεις α' και β'.

Σημείωση:

Περ. γ) Στην έννοια της αυθαίρετης κατασκευής/αλλαγής χρήσης περιλαμβάνονται και οι πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του νόμου.

Αναφέρεται έμμεσα λοιπόν και στις Πολεοδομικές Παραβάσεις, κατά περίπτωση;



Ενώ επιτρέπονται οι Δικαιοπραξίες ...

2. Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που:

α) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 β.δ.,

β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297),

γ) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 ή των παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4),

.....

στ) έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν. 3843/ 2010 (Α' 62), και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές, ή έχει περατωθεί η διαδικασία της διατήρησης με τις προϋποθέσεις του παρόντος,

ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος ή τις διατάξεις του ν. 4014/2011 και του ν. 4178/2013. ...

Κι όμως υπάρχει η υποχρέωση μεταφοράς στον ν. 4495/17



θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β', γ', δ'
Βλ. παρακάτω ερώτημα σχετικό με σύνταξη ΗΤΚ





Άρθρο 86, Ν 4495/17, ως ισχύει
Δικαίωμα υπαγωγής Χρόνος αλλαγής χρήσης/ανέγερσης

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 την παρ. 1 του άρθρου 87.



Πώς μπορεί να είναι εγκατεστημένη μια χρήση σε ημιτελές κτίριο π.χ. αν βρίσκεται έως το στάδιο ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού;

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 3 Ν. 4178/13 – ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1-Γ

Γ. - Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαιρέτου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτιρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο ν. 4178/13 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, **εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία** ($3\beta=0,5$). Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.



Συνεχίζει να ισχύει;



Άρθρο 87

Απόδειξη χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών

1. Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας. Αν δεν προκύπτει με βεβαιότητα ... για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής:

α) ο χρόνος της αλλαγής χρήσης από κύρια χρήση σε άλλη κύρια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, εξαιρουμένης της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων/Πράξης Προσδιορισμού Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων... (Ε9), στο οποίο εμφανίζονται το ακίνητο και η χρήση, όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή,

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...(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,

γ) ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, εξαιρουμένης της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων...(Ε9), άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

...

Γιατί όχι η προσκόμιση παλαιότερου Ε9 πριν την έλευση των νόμων των αυθαιρέτων;





Άρθρο 96

Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1:

Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση **αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 ...**

β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2:

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται πριν από την 1.1.1983: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση **αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από το έτος 1983 ...**

Αν δεν είχαν ολοκληρωθεί; Πώς θα δηλωθούν;

γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3:

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις: Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και υπό την προϋπόθεση ότι **αυτές δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις του άρθρου 30** (ν 4495/2017):

Γιατί; (Υπενθύμιση: Άρθρο 81, ν 4495/17)

Κάποιες αποτελούν τέτοιες εργασίες

4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 94. ... Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και για τις εργασίες του άρθρου 30 του παρόντος νόμου (ν. 4546/18). Κατά την Εγκύκλιο 2 – ΟΧΙ ΠΡΟΣΤΙΜΟ



Ειδικότερα για Κατ. 3

Άρθρο 96, ν 4495/17

Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων

γιδ) αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση, ότι δε μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση των όσων ορίζονται στην παρ. 10 του άρθρου 42, η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφιστάμενου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου



Πώς εφαρμόζεται;

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 2 (ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075/31.5.19

Για την Κατ. 3, περίπτωση ιδιδ) Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη νόμιμη θέση επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο, είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης). Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.

δ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4:

δα) αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας,

δβ) αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν τα διακόσια πενήντα (250) τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα χίλια (1000) τ.μ. κτιρίου συνολικά και τα χίλια (1000) τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις.

Παράδειγμα Εγκυκλίου 2: Οικόπεδο με επιφάνεια 1.200,00 τ.μ. και σ.δ.=0,6 Έχει επιτρεπόμενη δόμηση (κατοικία) $1.200 \times 0,6 = 720,00$ τ.μ. Με υπέρβαση 40% = 288,00τ.μ. υπάγεται στην Κατηγορία 5, αφού η υπέρβαση ξεπερνά τα 250 μ². Στην περίπτωση

Εκτός από τον έλεγχο του ποσοστού υπέρβασης της άδειας, ελέγχεται παράλληλα και η επιφάνεια του αυθαιρέτου με βάση τη χρήση του, καθώς και η συνολική επιφάνεια αυθαιρέτων κατασκευών σε όλο το κτίριο η οποία σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 1000 τ.μ.

Και αν έχουμε οριζόντιες στο κτίριο που τα αυθαίρετα κάθε μίας <250τ.μ. αλλά το σύνολο>1000τ.μ;



Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40 % μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.

???



....

δγ) αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση,



δδ) 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,



....

Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου κατά περισσότερο από είκοσι (20) εκατοστά.

ε) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5:

εα) αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο άρθρο 89 που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1 έως 4,

....

Εφόσον δεν αναφέρεται στις προηγούμενες κατηγορίες με την επιφύλαξη...προκηπίου κλπ. Οι προηγούμενες κατηγορίες απαλλάσσονται από τη δυσμέμεια της κατ. 5 ακόμη και αν βρίσκονται μέσα σε προκήπιο.

Ο έλεγχος προκηπίου και η επιβολή του σχετικού συντελεστή, οφείλει να πραγματοποιείται σε κάθε περίπτωση, αλλά σε οδηγεί στην κατ 5 μόνο για αυθαίρετα από τις 1.1.1983 και εφόσον έχει εισέλθει στο προκήπιο πάνω από 0,20μ ... και η παράβαση δεν συμπεριλαμβάνεται στην Κατ. 3;



Εγκύκλιος 4, ν 4178/13: Επίσης ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται για αυθαιρεσίες σε **νομίμως υφιστάμενες υπόγειες στάθμες**, δηλ. με βάση οικοδομική άδεια και **μόνο στην περίπτωση που το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια**. Στην περίπτωση αυτή όταν υπάρχουν εκσκαφές στον περιβάλλοντα χώρο της υπόγειας στάθμης εφαρμόζεται η παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4178/13

Ν. 4495/17, άρθρο 100:

6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου **εφαρμόζεται συντελεστής 0,30** για τους χώρους σε:

α) **υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο**, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,

β) **εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες** που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.

Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (ιδίως αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., **εφαρμόζεται συντελεστής 0,50**.

Εφαρμοζόταν με σιγουριά μέχρι και το 2019 που εκδόθηκε η Εγκύκλιος 2

Η οποία δημιούργησε αμφιβολίες επαναλαμβάνοντας επί της ουσίας τον αρχικό νόμο και όχι αναιρώντας την Εγκύκλιο 4 του ν 4178/13

Εγκύκλιος 2, (2019): Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85





Άρθρο 59 (ΗΤΚ) Έντυπα

2. Αν απαιτείται η συμπλήρωση βεβαίωσης της παρ. 1 του άρθρου 83 για τον έλεγχο των στοιχείων, συμπληρώνονται τα στοιχεία στο ανωτέρω έντυπο. Η συμπλήρωση και ο έλεγχος των στοιχείων μπορεί να πραγματοποιούνται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. **Το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου αντικαθιστά και περιλαμβάνει τη βεβαίωση που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 83, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της έκδοσης και ισχύος αυτής.**

Π.χ περ ε) πολεοδομικής παράβασης: εσωτερική διαρρύθμιση **θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β', γ', δ'**
ως εξαίρεση από την υποχρέωση υπαγωγής (άρθρο 82)

Άρθρο 100

Διατάξεις υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου

14. 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 τον σχετικό φάκελο της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.**





Άρθρο 39

Προδιαγραφές σύνταξης τοπογραφικού διαγράμματος και διαγράμματος κάλυψης

2. α) Όπου, μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και εφεξής προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος, νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθρου 83 της παρ. 4 του παρόντος νόμου.

σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο ν. 651/1977 (Α' 207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων και συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Αν το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς, διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.

β) Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013 και σύμφωνα με το οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις:

αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε \pm πέντε τοις εκατό (5%),

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε \pm δέκα τοις εκατό (10%).

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, **θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.**

Συνεπώς, στην αντίθετη περίπτωση απαιτούνται τα παραπάνω. Πώς λαμβάνει χώρα μια τέτοια Αναθεώρηση;



Άρθρο 98

Ρυθμίσεις του ν.δ. 1024/1971 και του ν. 3741/1929

- ✓ Η επίλυση του πολύ σοβαρού θέματος των χωρίς σύσταση εξ' αδιαιρέτου αυθαιρέτων, έγκειται **στο να διευκρινισθεί ο τρόπος με τον οποίο οφείλουν να αντιμετωπίζονται στην περίπτωση που έχουν γίνει επί μέρους δηλώσεις** π.χ. με το άρθρο 34 του ν 4315/2014 που **ρητά καταργήθηκε** με τον ν. 4495/17, ή μόνο για τη διαγραφή προστίμου σε κάποια από τα εξ' αδιαιρέτου κτίσματα αγρού ή και άλλες κατά περίπτωση δηλώσεις (από φερόμενο λόγω προστίμου, ιδιοκτήτη κλπ).
- ✓ Η ιδιαιτερότητα και δυσκολία που χαρακτηρίζει αυτού του είδους τις ιδιοκτησίες, με πλήθος αυθαίρετα και πολλούς συνιδιοκτήτες, αποτελεί το γεγονός ότι **η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών θεωρεί τον εαυτό του ιδιοκτήτη του κτίσματος που με δικές του δαπάνες ανέγειρε** ο οποίος ταυτόχρονα δεν δύναται να αντιληφθεί τη **συνιδιοκτησία**, ως το ιδιοκτησιακό του δικαίωμα, που κατά το νόμο κατέχει.

Ενδεικτικά αναφέρονται για Δηλώσεις σε εξ' αδιαιρέτου ακίνητα:

- **Επί μέρους δηλώσεις αυθαιρέτων σε χωρίς σύσταση εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησίες**, από τον ν. 4014/11 έως και σήμερα, από διαφορετικούς ή και τον ίδιο μηχανικό, σε ξεχωριστά αρχεία στο στάδιο Υπαγωγής ή και Οριστικής Υπαγωγής.
- **Δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών/χρήσεων για τις οποίες υπήρχε καταλογισμένο πρόστιμο** και ορθά κατά την Εγκύκλιο 3 του ν. 4178/13 αλλά και κατά τον ν. 4495/17 οι φερόμενοι ιδιοκτήτες προέβησαν σε δηλώσεις, για τη διαγραφή και μόνο του προστίμου και ενώ αυτές συνεχίζουν να παραμένουν αυθαίρετες, με διάφορες περιρρέουσες ερμηνείες, να θεωρούνται από τακτοποιημένες ως μη τακτοποιημένες με ή χωρίς τον κίνδυνο να τους καταλογισθεί νέο πρόστιμο κ.α. γεγονός που προκαλεί σύγχυση σχετικά με την κατάστασή τους και που πολλές φορές προκαλεί την αποστασιοποίησή των ιδιοκτητών από οποιαδήποτε συλλογική διαδικασία δήλωσης, σύστασης κλπ με τους άλλους συνιδιοκτήτες.
- **Δηλώσεις αυθαιρέτων βάσει της παρ. 2 του άρθρου 34 του ν. 4315/14**, κατά την οποία ακόμη και χωρίς την ύπαρξη καταλογισμένου προστίμου δίνονταν η δυνατότητα σε επιμέρους αυθαίρετα σε εξ' αδιαιρέτου άρτια και οικοδομήσιμα αγροτεμάχια να γίνονται μεμονωμένες δηλώσεις, υπό προϋποθέσεις. Από τα συμφραζόμενα και συγκεκριμένα από την παρ. 1 του ίδιου άρθρου που έδινε κάποιες λεπτομέρειες επί της διαδικασίας σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας σε αυτά, διαφαινόταν και πάλι ότι η δήλωση αφορούσε μη επιβολή προστίμου και όχι τακτοποίηση, ή σε κάθε περίπτωση κάτι το οποίο ενώ ήταν ασαφές ως προς το αποτέλεσμα, έχει δημιουργήσει ακόμη μια κατηγορία αποστασιοποιημένων συνιδιοκτητών που τελικά δύνανται να μπλοκάρουν τη διαδικασία. (ΚΑΤΑΡΓΗΘΗΚΕ)
- **Αδόμητα ποσοστά:** Το μεγαλύτερο εμπόδιο όλων, αποτελούν οι αδόμητοι συνιδιοκτήτες. Ακόμη κι αν όλοι συμφωνήσουν, στην πραγματικότητα πώς μπορεί να συσταθούν ιδιοκτησίες όταν υπάρχουν αδόμητοι; Δεν ψηφίστηκε ποτέ η σχετική υπουργική Απόφαση που αναφέρεται στον νόμο, περί σύστασης «...ανεξαρτήτως αν έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι τις 28/7/2011, εφόσον επιτρέπεται η διάσπαση όγκου του κτιρίου...»

Τακτοποίηση σε κοινόχρηστα

Με την υπ. αρ. 91/2024 πρόσφατη Απόφαση του Ε' πενταμελούς Τμήματος (πρόεδρος: Μ. Γκορτζολίδου, και εισηγητής: Ελ. Μουργιά) παραπέμπεται στην **Ολομέλεια του ΣΤΕ η συνταγματικότητα ή μη διάταξης περί τακτοποίησης Αυθαιρέτων κατασκευών/Χρήσεων σε κοινόχρηστους χώρους πολυκατοικιών.**

Συγκεκριμένα, η εν λόγω Απόφαση, αφορά σε διάταξη που δεν έχει κριθεί με προηγούμενη απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικράτειας, σύμφωνα με την οποία δίνεται η δυνατότητα υποβολής αίτησης υπαγωγής για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων επί αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων χώρων ακινήτου, στο οποίο έχει συσταθεί οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία μετά από απόφαση της πλειοψηφίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφокτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.

- Θεωρώντας βλαπτική για τα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών χρήση που εμποδίζει ή δυσχεραίνει υπέρμετρα αυτούς στη χρήση των οριζόντιων ιδιοκτησιών τους ή και στη σύγχρηση των κοινών μερών, καθώς επίσης και τυχόν μεταβολή του συνήθους προορισμού που προκαλείται όταν η συγκεκριμένη χρήση αλλοιώνει τον προορισμό των κοινών μερών και τις λειτουργικές χρησιμότητες του οικοδομήματος που ορίζονται από τον κανονισμό, την τοποθεσία του ακινήτου και τις τακτικές συνήθειες της περιοχής.
- Συμπληρώνοντας ότι ακόμη κι αν παραχωρηθεί η αποκλειστική χρήση κοινόκτητων και κοινόχρηστων μερών της οικοδομής σε έναν ή και περισσότερους από τους συνιδιοκτήτες, με αντίστοιχο αποκλεισμό των άλλων, το παρεχόμενο σε συνιδιοκτήτη δικαίωμα αποκλειστικής χρήσεως κοινόχρηστου πράγματος δεν περιέχει και εξουσία άρσεως του προβλεπόμενου προορισμού του.
- Καταλήγοντας ότι ο κάθε ιδιοκτήτης δικαιούται να κάνει απόλυτη χρήση των κοινοχρήστων μερών της οικοδομής και να προβαίνει στην επισκευή και ανανέωση αυτών αρκεί να μη βλάπτει τα αντίστοιχα δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών και να μην μεταβάλλει τον συνήθη προορισμό των μερών αυτών.
- Συμπεραίνοντας: Η εφαρμογή των κανόνων αυτών, αναγόμενη στις ρυθμιζόμενες από το ιδιωτικό δίκαιο σχέσεις των συνιδιοκτητών, εμπίπτει στη δικαιοδοσία των πολιτικών δικαστηρίων, δεν αποκλείεται, όμως, να εκφέρουν παρεμπόμπουσα κρίση επ' αυτών και διοικητικά όργανα, εφόσον αυτό είναι αναγκαίο για την άσκηση της αρμοδιότητάς τους.

Περί ποσοστών συναίνεσης ...

❑ Περίπτωση διαγραφής προστίμων

Άρθρο 106

Υπαγωγή αυθαιρέτων για τα οποία εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης

4. Αυθαίρετες κατασκευές πριν από τις 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί από τους ιδιοκτήτες ή πρόκειται να κατεδαφιστούν και για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή **και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους** ή για τις οποίες έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, αλλά έχουν ανεγερθεί προ του β.δ. της 9ης.8.1955 και βρίσκονται σε ανταλλάξιμο ακίνητο του Δημοσίου, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλονται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.



Περί διαγραφής προστίμου κατεδαφισμένου κτίσματος για το οποίο εκδόθηκε αμετάκλητη Απόφαση που αφορούσε τη μεταβίβαση ήδη καταλογισμένου προστίμου στους κληρονόμους. Σημειωτέον, η Απόφαση περί μεταβίβασης προστίμου στους κληρονόμους αφορούσε αυθαίρετο ήδη κατεδαφισμένο πολλά έτη πριν, **δεν επρόκειτο δηλ. για αμετάκλητη Απόφαση περί κατεδάφισης, η οποία προφανώς και θα ήταν απαγορευτική για την εφαρμογή του άρθρου 106.**

Σύγχυση με το άρθρο 110 παρ.3, περί απαγόρευσης υπαγωγής κτισμάτων που έχουν κριθεί αυθαίρετα με αμετάκλητη Απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου και που μάλιστα υπό προϋποθέσεις και εφόσον δεν είχε ανακληθεί η άδεια ή η αναθεώρησή τους για ψευδή στοιχεία, δύναται να εντάσσονται μόνο με υποβολή παραβόλου.

Άρθρο 110

Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ακύρωσης άδειας

1. Στις ρυθμίσεις του παρόντος, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α. και υπό τις προϋποθέσεις των άρθρων 86 και με την επιφύλαξη του άρθρου 89, υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και μεταγενέστερα ανακλήθηκε για οποιοδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή της.

Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία το παράβολο της περίπτωσης ι' του άρθρου 99 και δεν καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

2. Στις ρυθμίσεις του παρόντος υπάγονται κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια η οποία εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και μεταγενέστερα ανακλήθηκε λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης. Για τα κτίσματα αυτά υποβάλλονται τα δικαιολογητικά του άρθρου 99 και καταβάλλεται το παράβολο της περίπτωσης ι' του άρθρου 99, καθώς και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Άρθρο 110

Απαγόρευση υπαγωγής λόγω ακύρωσης άδειας

3. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος κτίσματα που έχουν κριθεί αυθαίρετα **με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου.**

Κατ' εξαίρεση και με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 97, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ., κτίσματα των οποίων οι οικοδομικές άδειες ή και αναθεωρήσεις αυτών **ακυρώθηκαν με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου διοικητικού δικαστηρίου, χωρίς να έχουν υποβληθεί για την έκδοση τους ψευδή ή αναληθή στοιχεία, αν:**

- α) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρηση αυτής είχε νόμιμο έρεισμα σε κανονιστικές διατάξεις οι οποίες μεταγενέστερα κρίθηκαν αντίθετες σε υπέρτερης ισχύος κανόνα δικαίου,
- β) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρησή της εκδόθηκε κατ' εφαρμογή κανόνων δικαίου που εφαρμόζονταν συστηματικά από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, και μεταγενέστερα κρίθηκαν ότι δεν ίσχυαν,
- γ) η οικοδομική άδεια ή η αναθεώρησή της δεν παραβίαζε τις κείμενες κατά το χρόνο έκδοσής της ουσιαστικές διατάξεις ή τις ισχύουσες, και ακυρώθηκε για τυπικούς λόγους ,
- δ) η διαπιστωθείσα πλημμέλεια της οικοδομικής αδειας ή της αναθεώρησής της δύναται να αρθεί με την έκδοση άδειας νομιμοποίησης.

Στις περιπτώσεις αυτές, καταβάλλεται για κάθε ιδιοκτησία το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 99 και δεν επιβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Δηλώσεις υπαγωγής, που αφορούν σε οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν από την αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου και ακυρώθηκαν με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, εξετάζονται ως προς την συνδρομή των ως άνω προϋποθέσεων από το ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.

- Δικαίωμα Υψούν – Δίνονται τα ποσοστά σε αυθαίρετες κατασκευές στο δώμα, δίνονται ποσοστά αέρα π.χ. σε σοφίτα; Αν δηλωθούν αυθαίρετα (π.χ. κατ 4 ή και παλαιότερα) με την απαιτούμενη συναίνεση συνιδιοκτητών και ο κατέχω τον αέρα δεν έχει συναινέσει αλλά το δηλωμένο αυθαίρετο με βάση τον νόμο εξαιρείται για πάντα, τι γίνεται με τον μη συναινούντα και κατέχοντα το ποσοστό του αέρα;
- Τι συμβαίνει τελικά με την αποκλειστική χρήση; Είναι δυνατόν να κατασκευάζεται π.χ. δόμηση και να δηλώνεται χωρίς συναίνεση; (παρατίθεται εδάφιο Εγκυκλίου 3, παράρτημα 1-Δ ν. 4178/13 - συσχετισμός με προηγούμενη διαφάνεια)

Ειδικότερα στην περίπτωση διαπίστωσης αυθαιρεσιών της Κατηγορίας 3 του άρθρου 9 του ν. 4178/13 στους κοινόκτητους ή κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου ή στα παρακολουθήματα της ιδιοκτησίας, οι οποίες δεν επαυξάνουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της διηρημένης ιδιοκτησίας ο μηχανικός μπορεί να χορηγήσει τη βεβαίωση του άρθρου 3 του ν. 4178/13 και δεν επηρεάζεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, όπως προκύπτει με σαφήνεια από τη διατύπωση της παρ. 1.α.ii του άρθρου 3, καθώς και του άρθρου 28 του ν. 4178/13, όπου προβλέπεται ότι για τις αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 3 δεν υπάρχει καταληκτική ημερομηνία

- Ιδιοκτησίες διακεκριμένες κατά τη Συμβολαιογρ. Πράξη αλλά όχι λειτουργικά ανεξάρτητες.
- Προβλήματα εφαρμογής διατάξεων υπό τροποποίηση ενόσω εξελίσσεται Δήλωση αυθαιρέτων (π.χ. πατάρια – Σοφίτες, αλλάζουν, γενικά οι χαρακτηρισμοί)
- Τα προβλήματα Δηλώσεων μεταφέρονται στην ΗΤΚ στην οποία επίσης δεν έχει καταστεί σαφές βεβαιώνοντας τη νομιμότητα ο μηχανικό μέχρι ποιου σημείου φέρει ευθύνη (ενδέχεται/δύναται να του αναζητηθεί;)
 - Π.χ. διαφορές σε μ2 από ΟΑ σε ΟΑ (ακόμη και τη χρήση των σχολίων-δυσκολία συμπλήρωσης των εμβαδών/χρήσεων στους πίνακες, κατά περίπτωση).
 - Τοπογραφικά διαγράμματα (ΟΑ, Τίτλοι, Κτηματολόγιο)
- Συμβολαιογρ. Πράξεις και Διαμερισμάτωση/Κατ 5 κλπ.
- Ταυτόχρονη Συμβολαιογρ. Πράξη π.χ. μεταβίβαση και σύσταση – Συμπλήρωση ΗΤΚ.
- Σύνταξη προσυμφώνου όταν κτίσμα/κατασκευή εισέρχεται σε όμορο.

- **Η προσπάθεια, που καταβάλλεται τα τελευταία χρόνια** από την Πολιτεία και όλους τους εμπλεκόμενους Φορείς, για τη συνολική ρύθμιση των ζητημάτων που αφορούν το δομημένο περιβάλλον και ειδικά για την επίλυση του τεράστιου προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης στη χώρα μας και την αποφυγή δημιουργίας μιας νέας γενιάς αυθαιρέτων, **είναι σημαντική.**
- Απαιτούνται όμως **διορθωτικές κινήσεις και νομοθετικό υπόβαθρο τέτοιο που να μην ευνοεί παρερμηνείες και αμφισβητήσεις.** Απαιτούνται διευκρινήσεις, σαφείς οδηγίες εφαρμογής και έκδοση των υπουργικών Αποφάσεων που βρίσκονται σε εκκρεμότητα για να λειτουργήσει ο νόμος σε πλήρη ισχύ και χωρίς παρανοήσεις και ασυμβατότητες ώστε να οδηγηθούμε στο θεμιτό αποτέλεσμα δηλ. στην αναβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και στην βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των πολιτών.



TEE | TKM

Ευχαριστώ