

Ερωτήσεις 35^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

1. **Ερ.:** Ερώτημα σχετικά με τις διατάξεις του άρθρου 2, (παρ. 5 & 6), της Υπ.Απόφασης 299/16-1-2014 «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης».

Στην Υπηρεσία μας εστάλη μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος Πόρισμα αρχικού ελέγχου κατασκευής που συνοδεύεται από σκαριφηματική αποτύπωση παραβάσεων που δεν εμπίπτουν στην παρ.5βι και παρ.5βii του άρθρου 2 της Υπ. Απόφασης 299/16-1-2014 «Έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης» και αφορούν την ύπαρξη αυθαίρετου κτίσματος και περίφραξης εντός του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου καθ' υπέρβαση Άδειας Δόμησης που εκδόθηκε από την Υπηρεσία μας.

Με την παρ.5 του άρθρου 2 της ανωτέρω Υπουργικής Απόφασης προβλέπεται ότι «*Το Πόρισμα του ελεγκτή Δόμησης επέχει θέση έκθεσης αυτοψίας*». Επίσης στην παρ.5iii σε συνδυασμό με την παρ.6 του ίδιου άρθρου αναφέρεται ότι «*Προκειμένου να επιβληθούν από την οικεία ΥΔΟΜ τα σχετικά πρόστιμα, απαιτείται σαφής σκαριφηματική αποτύπωση των παραβάσεων επί του Πορίσματος,το οποίο επισυνάπτεται στο αντίγραφο της πράξης διακοπής εργασιών*».

Καθώς λοιπόν σε περίπτωση όπως την παραπάνω, οι αρμόδιες ΥΔΟΜ δεν συντάσσουν έκθεση αυτοψίας περί αυθαιρέτων κατασκευών διότι το Πόρισμα του ελεγκτή επέχει θέση έκθεσης, δημιουργούνται τα παρακάτω ερωτήματα:

- Η διαδικασία και ο τρόπος επιβολής των προστίμων θα γίνει με την έκδοση Απόφασης Προϊσταμένου Υ.ΔΟΜ.;
- Το Πόρισμα του Ελεγκτή θα διατηρηθεί στο ίδιο αρχείο με τις υπόλοιπες ήδη καταχωρημένες εκθέσεις αυτοψίας που συντάσσονται με τη διαδικασία του Π.Δ.267/98 από την Υ.ΔΟΜ. ή πρέπει να δημιουργηθεί άλλο ξεχωριστό αρχείο;
- Ποιος θα καλείται ως μάρτυρας κατηγορίας στα Πολιτικά Δικαστήρια, στα οποία καταλήγει η εκάστοτε έκθεση αυτοψίας, άρα και το Πόρισμα του ελεγκτή, μετά την κοινοποίησή τους στην αρμόδια αστυνομική αρχή; Αποψη της Υπηρεσίας εδώ είναι ότι πρέπει να καλείται ο εκάστοτε ελεγκτής δόμησης καθώς είναι αυτός

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

που συντάσσει το Πόρισμα και υπογράφει την σκαριφηματική αποτύπωση και όχι οι υπάλληλοι των αρμόδιων ΥΔΟΜ.

Απ.: Ο χαρακτηρισμός στην υπόψη Υ.Α. του πορίσματος του Ελεγκτή δόμησης ως «έκθεση αυτοψίας» δεν συνεπάγεται ότι το πόρισμα αυτό επέχει θέση έκθεσης αυτοψίας αυθαιρέτου του ΠΔ 267/1998, δεδομένου ότι:

- χαρακτηρίζεται έτσι και το πόρισμα που δεν διαπιστώνει υπερβάσεις της αδείας δόμησης.
- χαρακτηρίζεται έτσι και το πόρισμα που διαπιστώνει υπερβάσεις που απαιτούν μόνον ενημέρωση της αδείας δόμησης, περίπτωση για την οποία η Υ.Α. προβλέπει ειδική διαδικασία.
- Η έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου του ΠΔ 267/1998 περιέχει πολύ περισσότερα στοιχεία από την επιβολή προστίμων όπως π.χ. την εντολή κατεδάφισης-αποκατάστασης.

Θα πρέπει λοιπόν να τηρείται η διαδικασία αυθαιρέτου, όπου αυτή είναι απαραίτητη, λαμβανομένων υπόψη και όσων προβλέπονται στην Υ.Α.

Το πόρισμα του ελεγκτή θα τηρείται στον φάκελο θυροκόλλησης, στο αντίστοιχο αρχείο της υπηρεσίας σας, καθώς όπου τηρούνται και τα υπόλοιπα πορίσματα των ελεγκτών δόμησης.

Τους μάρτυρες κατηγορίας τους ορίζει το δικαστήριο. Πάντως, στοιχεία για την υπόθεση μπορούν να καταθέσουν τόσο ο ελεγκτής για την αυτοψία που διενήργησε, όσο και η υπηρεσία για την εξέλιξη της κάθε περίπτωσης.

2. Ερ.: Ποια η άποψη σας για το θέμα:

Η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται στην κοινόχρηστη ταράτσα της με αρ. Ο.Α. 136/78 οικοδομής στην Ν. Καλλικράτεια Χαλκιδικής η οποία και στερείται «Κανονισμού Πολυκατοικίας».

Για την συγκεκριμένη αυθαίρετη κατασκευή, εκδόθηκε, μετά από καταγγελία, το υπ' αριθμ. 3027/27-05-15 έγγραφό της Πολεοδομίας Μουδανιών, σύμφωνα με το οποίο έπρεπε η κ. Θ. να προσκομίσει οικοδομική άδεια ή δικαιολογητικά νομιμοποίησης αυθαίρετης κατασκευής επί της ταράτσας της προαναφερόμενης οικοδομής.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Μετά από τα παραπάνω η κ. Θ. προσκόμισε στην Πολεοδομία Μουδανιών δήλωση ένταξης στον Ν.4178/13, από την οποία όμως δεν προκύπτει το ιδιοκτησιακό καθεστώς της ταράτσας, στην οποία κατασκευάστηκε το αυθαίρετο.

Η κ. Θ. έχει το δικαίωμα της καθ' ύψος επέκτασης. Όμως το γεγονός, ότι ανήκει αποκλειστικά σε έναν από τους συνιδιοκτήτες το δικαίωμα υψούν, ή προσθήκη νέων ορόφων, δεν σημαίνει ότι του δίνει και δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της ταράτσας της οικοδομής και για κάθε άλλο σκοπό, πλην της υπερέψωσης της με άλλους ορόφους (βλ. απόφαση Αρ. Πάγου 1610/2007).

Η χρήση της ταράτσας σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία είναι κοινόχρηστη και απαγορεύεται η οποιαδήποτε κατασκευή χωρίς τη σύμφωνη γνώμη όλων των συνιδιοκτητών.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 παρ.1 ι του Ν. 4178/2013 ορίζεται ρητά ότι «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 οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία».

Επειδή για την δήλωση της συγκεκριμένης αυθαίρετης κατασκευής απαιτούνταν σύμφωνα με το παραπάνω άρθρο , απόφαση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών, η οποία ουδέποτε ελήφθη και πάντως δεν προκύπτει από τον φάκελο. Αλλά και στην περίπτωση που υπήρχε συναίνεση της πλειοψηφίας των συνιδιοκτητών, αυτή θα αφορούσε μόνο την εξουσιοδότηση για υποβολή της αίτησης υπαγωγής στο νόμο και όχι το δικαίωμα να κατασκευάσει η κ. Θ. εξ αρχής το αυθαίρετο σε κοινόχρηστο χώρο.

Το αυθαίρετο σε κοινόχρηστο χώρο σύμφωνα με τη νομική αρχή ότι τα υπερκείμενα είκει τοις υποκειμένοις (στην λατινική, superficies solo cedit και στην αγγλική, the surface yields to the ground), είναι και αυτό κοινόχρηστο.

Απ.: Για την υποβολή αίτησης υπαγωγής αυθαιρέτου, που έχει κατασκευαστεί σε κοινόχρηστο χώρο (εδώ δώμα) κτιρίου στο οποίο έχει συσταθεί οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία, απαιτείται συναίνεση σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, ενώ όταν αυτός δεν υπάρχει, απαιτείται απλή πλειοψηφία. Αντίθετα δεν απαιτείται συναίνεση στην περίπτωση που το αυθαίρετο έχει

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

κατασκευαστεί σε χώρο οριζόντιας ή κάθετης συνιδιοκτησίας ή και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης.

Σχετικά με το δικαίωμα υψούν, αυτό είναι κάτι διαφορετικό, όπως και στην ερώτηση επεξηγείται και αποτελεί ιδιοκτησιακό δικαίωμα, γεγονός που σε καμιά περίπτωση δεν προκύπτει επί αυθαίρετου που με απόφαση πλειοψηφίας δηλώνεται σε κοινόχρηστο χώρο.

3. **Ερ.:** Σε οικόπεδο εντός ρυμοτομικού σχεδίου, ανεγέρθηκε με οικοδομική άδεια το έτος 1975 τριώροφη οικοδομή με ισόγειο κατάστημα και υπόγειο (αποθήκη) σε επέκταση του καταστήματος λόγω κλίσης του εδάφους. Στη παραπάνω άδεια το ισόγειο κατάστημα είχε εμβαδόν $E=70.52\text{m}^2$ και η υπόγεια αποθήκη 105.62m^2 (σε επέκταση του ισογείου καταστήματος). Μετά το ΓΟΚ/85, όπου καθορίστηκαν συντελεστές δόμησης, το συγκεκριμένο οικόπεδο απέκτησε επιπλέον δικαίωμα δόμησης. Έτσι το έτος 1992 εκδόθηκε στο ίδιο οικόπεδο οικοδομική άδεια προσθήκης τέταρτου ορόφου και το έτος 1995 εκδίδεται οικοδομική άδεια αλλαγής χρήσης της υπόγειας αποθήκης σε κατάστημα, οπότε το αρχικό κατάστημα έγινε ενιαίος χώρος, συνολικού εμβαδού 177.30m^2 .

Στο προαναφερόμενο ενιαίο πλέον κατάστημα, υφίσταται αυθαίρετη επέκτασή του στον πίσω ακάλυπτο χώρο μέχρι το όριο του οικοπέδου και σε υπόγεια στάθμη, εμβαδού 90.00m^2 . Η προσθήκη αυτή εντάχθηκε στις διατάξεις του Ν.4178/13. Από την τεχνική έκθεση (του εξουσιοδοτημένου μηχανικού) της συγκεκριμένης δήλωσης προκύπτει ότι η αυθαίρετη προσθήκη κατασκευάστηκε με την ανέγερση της οικοδομής το έτος 1975, δεδομένου ότι ο στατικός της φορέας είναι ενιαίος με αυτό της υπόλοιπης οικοδομής.

Να σημειώσω στο σημείο αυτό ότι κατά την έκδοση των αδειών τα έτη 1992 και 1995, δεν αποτυπώθηκε η ύπαρξη της αυθαίρετης επέκτασης σε υπόγεια στάθμη, δεδομένου ότι αυτή δεν θα μπορούσε να νομιμοποιηθεί ούτως ή άλλως, αφού στη περιοχή προ του ΓΟΚ/85 το ισχύον σύστημα δόμησης ήταν αυτό του πανταχόθεν ελεύθερο.

Μετά από το παραπάνω ιστορικό, προκύπτει το ερώτημα αν το γεγονός ότι η ένταξη της αυθαίρετης προσθήκης σε υπόγεια στάθμη στις διατάξεις του 4178/13, όπου δηλώνεται ότι η αυθαίρετη προσθήκη κατασκευάστηκε το έτος 1975, αποτελεί

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

αιτία ανάκλησης των αδειών που εκδόθηκαν στην ίδια οικοδομή μεταγενέστερα, ήτοι τα έτη 1992 και 1995.

Απ.: Αιτία ανάκλησης των αδειών προσθήκης που εκδόθηκαν το 1992 και 1995 αποτελεί όντως η τεκμαιρόμενη μη αληθής αποτύπωση του τότε υφισταμένου, καθώς και οι υπερβάσεις των επιτρεπομένων στο ακίνητο μεγεθών (κάλυψη, Σ.Δ. κ.α.) που αυτή είχε ως συνέπεια. Μάλιστα, στην περίπτωση αυτή δεν συνιστά εμπόδιο η παρέλευση του ευλόγου χρόνου.

Στην περίπτωση όμως που το αυθαίρετο που δηλώνεται με το ν. 4178/13, είναι σύννομο, οι μεταγενέστερα -και πριν την 28-7-2011- εκδοθείσες, οικοδομικές άδειες διατηρούνται με την υποχρέωση να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για το αυθαίρετο εντός τριών ετών από την καταβολή του σχετικού παραβόλου της παρ. 10 του άρθρου 11 του ν. 4178/2013 (παρ. 1α, άρθρο 23, ν. 4178/2013).

4. **Ερ.:** Πρόκειται για κτίριο με ΟΑ του 1977 που αποτελούνταν από υπόγειο, πυλωτή, 2 ορόφους και απόληξη κλιμακοστασίου με παρακείμενη αποθήκη στο δώμα.

Το 1996 εκδόθηκε άδεια προσθήκης στέγης με κεραμοσκεπή. Η εν λόγω όμως στέγη δεν κατασκευάσθηκε σύμφωνα με την άδεια καθώς δημιουργήθηκε κάτω από αυτήν χώρος κατοικίας με αποτέλεσμα να υπάρχει υπέρβαση ύψους, διαφορετική μορφή στέγης, παραβίαση του δ κτλ. Παρέμεινε όμως το τμήμα της απόληξης και της αποθήκης του δώματος η οποία μετατράπηκε σε WC.

Το 2012 εκδόθηκε άδεια εγκατάστασης σταθμού βάσης κινητής τηλεφωνίας. Στην συγκεκριμένη εγκατάσταση, οι ιστοί εδράζονται στην απόληξη κλιμακοστασίου και στην αποθήκη και τα μηχανήματα βρίσκονται στον 1ο όροφο της οικοδομής (ο οποίος είναι ημιτελής και η χρήση του στην άδεια του 1977 ήταν κατοικία) όπως αναφέρεται και στην άδεια.

Το Μάιο του 2013 έγινε δήλωση υπαγωγής στο Ν.4014/11 των αυθαιρεσιών της στέγης η οποία και μεταφέρθηκε και το Ν.4178/13.

Στην υπηρεσία μας κατατέθηκε καταγγελία για την εν λόγω κεραία με τα ερωτήματα αν η κεραία εγκαταστάθηκε σε νόμιμο τμήμα του κτιρίου και αν απαιτούνταν αλλαγή χρήσης για το τμήμα του πρώτου ορόφου όπου φιλοξενούνται τα μηχανήματα του σταθμού.

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Τελικά τι εννοείται νόμιμο τμήμα του κτιρίου και απαιτούνταν άδεια αλλαγής χρήσης για το τμήμα του πρώτου ορόφου ή αρκούσε ότι ο χώρος φαινόταν στην έγκριση της κεραίας του 2012?

Απ.: Εφόσον η απόληξη κλιμακοστασίου και η παρακείμενη αποθήκη στο δώμα έγιναν σύμφωνα με την αρχική οικοδομική άδεια του κτιρίου, τότε θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες με βάση τα οριζόμενα στο άρθρο 23 του ΝΟΚ που καθορίζει τι είναι νομίμως υφιστάμενο. Δεν ισχύει το ίδιο για τον επιπλέον όροφο που φέρεται να έγινε καθ' υπέρβαση της αδείας προσθήκης στέγης το 1996 και συνεπώς, εφόσον έχουμε και τον ίδιο ιδιοκτήτη, τίθεται θέμα επανελέγχου της νομιμότητας της έγκρισης εγκατάστασης σταθμού βάσης κινητής τηλεφωνίας που χορηγήθηκε το 2012, καθώς και τυχόν παραπομπής στην εισαγγελία για την υπεύθυνη δήλωση πως το όλο κτίριο υφίσταται νόμιμα, που κατατέθηκε τότε προκειμένου να χορηγηθεί αυτή η έγκριση.

Η απαίτηση ή όχι έκδοσης αδείας δόμησης για την αλλαγή χρήσης τμήματος υφισταμένου κτιρίου αποτελεί αντικείμενο έρευνας ιδιώτη μελετητή, με βάση κυρίως τα οριζόμενα στα άρθρα 4 και 5 του ΝΟΚ.

5. **Ερ.:** Σε διώροφη κατοικία εντός σχεδίου η οποία κατασκευάσθηκε σταδιακά με άδειες του 1949, 1952, 1965 υπάρχει και μικρό τμήμα αυτής (προσθήκη κατ' επέκταση) το οποίο κατασκευάσθηκε αυθαίρετα. Στην κατοικία υπάρχει στέγη που καλύπτει μόνο τμήμα αυτής. Ζητείται άδεια κατασκευής νέας στέγης στο σύνολο της κατοικίας. Δεδομένου ότι με την κατασκευή της νέας στέγης έχουμε αλλαγή όγκου (βλ. άρθρο 25 παρ. 5 του Ν 4178/13) καθότι η νέα στέγη θα έχει μεγαλύτερο ύψος και θα καλύπτει μεγαλύτερη επιφάνεια από την παλιά, μπορεί να εκδοθεί άδεια για κατασκευή στέγης στο σύνολο της κατοικίας (τμήματα με Ο.Α. και δηλωμένα στον Ν 4178/13) ή πρέπει να δοθεί –εφόσον υπάρχουν οι προϋποθέσεις- άδεια νομιμοποίησης της κατοικίας και κατασκευή στέγης;

Απ.: Μπορεί να γίνει προσθήκη στέγης σε όλο το κτίριο εφόσον αυτό, στο σύνολό του, δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής και υπάρχει επαρκές υπόλοιπο συντελεστή όγκου. Δηλαδή αν υπάρχει π.χ. υπέρβαση επιτρεπόμενης κάλυψης λόγω της αυθαίρετης προσθήκης κατ' επέκταση, δεν μπορεί να προστεθεί στέγη πάνω από αυτήν. Πάνω από το

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

αυθαίρετο που έχει ενταχθεί στον Ν 4178/2013 μπορεί να προστεθεί στέγη κατά παρέκκλιση διατάξεων μόνον εάν η στέγη είναι υποχρεωτική σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, ή σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο αν δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό 10% το προβλεπόμενο στη άδεια (άρθρο 25, παρ. 5 του ν. 4178/2013).

6. **Ερ.:** Στο άρθρο 26 παρ. 3 του Ν 4067/12 αναφέρεται ότι «οι κοινής χρήσης υπαίθριοι χώροι των οικοπέδων στα οποία κατασκευάζονται τα κτίρια της παρ. 1, επιβάλλεται να διαμορφώνονται κατάλληλα, εφόσον το επιτρέπει η μορφολογία του εδάφους ώστε να χρησιμοποιούνται και από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα».

Στους χώρους αυτούς μπορεί να περιλαμβάνεται και η πρόσβαση στην κοινόχρηστη είσοδος του κτιρίου με χρήση κατοικίας;

Απ.: Όχι, για αυτήν ισχύει υποχρέωση πρόσβασης, ασχέτως δεδομένων οικοπέδου, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 1, 2η υποπαρ., του ΝΟΚ που αναφέρει ρητά ότι «ειδικά για τα κτίρια με χρήση κατοικίας επιβάλλεται να εξασφαλίζεται η αυτόνομη και ασφαλής οριζόντια και κατακόρυφη προσπέλαση από άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα σε όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς κοινόχρηστους χώρους των κτιρίων κατοικίας...», που αναφέρεται στους χώρους των κτιρίων, ενώ η παρ. 3 αναφέρεται στους κοινής χρήσης υπαίθριους χώρους των οικοπέδων..