

Νόμος για τον έλεγχο και την προστασία του δομημένου περιβάλλοντος.

Μέρος 1°

21-09-2016

Η ανάλυση και ο σχολιασμός που θα ξεκινήσουμε σε μια σειρά άρθρων αφορά το νομοσχέδιο που έχει κατατεθεί από τις αρχές Σεπτεμβρίου για διαβούλευση και περιλαμβάνει αλλαγές στην νομοθεσία, τόσο της έκδοσης οικοδομικών αδειών, όσο και στην διαδικασία ρύθμισης των αυθαίρετων κτισμάτων, καθώς και άλλα θέματα όπως είναι η Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και η σύσταση μιας νέας υπηρεσίας σε επίπεδο Περιφερειών όπου θα ονομαστεί Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος.

Αν και είμαι σίγουρος ότι για τα θέματα αυτά θα έχετε ήδη ενημερωθεί από τα μέσα μαζικής ενημέρωσης, πιστεύω ότι η ανάλυση από έναν επαγγελματία του χώρου ο οποίος και θα κληθεί να εφαρμόσει αυτά που αναφέρονται στο νομοσχέδιο αυτό είναι χρήσιμη, καθότι μπορώ να καταλάβω καλύτερα και να εξηγήσω πως θα εφαρμοστούν αυτά στην πράξη. Αυτό δεν το έκανα νωρίτερα γιατί, κατ' αρχήν ένα νέο νόμο με 100 και πλέον άρθρα δεν τον διαβάζεις σε μία μέρα, αλλά και γιατί ήθελα να τελειώσουμε πρώτα με την συζήτηση στην Μόνιμη Επιτροπή του ΤΕΕ όπου είμαι μέλος. Επίσης αυτή η ανάλυση του νομοσχεδίου δεν θα γίνει στο σύνολό του αλλά με βάση τα επί μέρους κεφάλαια που έχει χωριστεί, ξεκινώντας από τις ρυθμίσεις για τα αυθαίρετα, όπου νομίζω αφορά και τον περισσότερο κόσμο. Αυτός ο νέος νόμος όπως ονομάστηκε θα αντικαταστήσει τον ν. 4178/2013 που λήγει τυπικά στις 8/10/2016 αν δεν δοθεί παράταση.

Ο «νέος νόμος για τα αυθαίρετα» στην ουσία είναι μια λίγο διαφορετική έκδοση του προηγούμενου νόμου 4178/2013. Έτσι δεν θα τον χαρακτηρίζα ως νέο νόμο, αλλά σαν την τρίτη έκδοση της δεύτερης προσπάθειας της πολιτείας να εισπράξει ουσιαστικά από τα αυθαίρετα κτίσματα, αλλά και να κάνει και μία καταγραφή της αυθαίρετης δόμησης. Αυτή η προσπάθεια ξεκίνησε το 2009 με τον νόμο 3775 όπου στην ουσία απέτυχε για να τον ακολουθήσει ο νόμος 3843/2010 όπου ρύθμιζε αυθαίρετες κατασκευές που έχουν γίνει εντός του νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου (ημιϋπαίθριοι χώροι, υπόγεια και σοφίτες κατά κύριο λόγο). Την επόμενη χρονιά ήρθε ο νόμος 4014/2011 όπου πρακτικά ότι αυθαίρετο είχες μπορούσες να το εντάξεις. Όμως στον νόμο αυτόν αντέδρασε το ΣΤΕ κρίνοντάς τον αντισυνταγματικό. Για να μην μείνει όμως στο κενό η προσπάθεια, έγινε ένα καλό λίφτινγκ στον 4014 και παρουσιάστηκε ως νόμος 4178/2013, όπου ισχύει μέχρι 8/10/2016. Ο «νέος νόμος» λοιπόν που θα έρθει είναι επί της ουσίας ο νόμος 4178/2013 με κάποιες αλλαγές και προσθήκες, Αξίζει όμως εδώ να αναφερθεί ότι η πρώτη προσπάθεια της πολιτείας να δώσει άφεση αμαρτιών στα αυθαίρετα κτίσματα και να ρυθμίσει και την αυθαίρετη δόμηση, έγινε στο μακρινό 1983 με τον νόμο 1337/1983 ή νόμος Τρίτση όπως τον γνώρισα και εγώ το 1994 που άρχισα να ασκώ την επαγγελματική μου δραστηριότητα. Αν και διαφορετικές οι συνθήκες τότε, και εκείνος ο νόμος αλλά και οι τωρινοί είχαν την ίδια ακριβώς φιλοσοφία. Έχεις αυθαίρετο; Σου δίνουμε την δυνατότητα να το εμφανίζεις νόμιμα με κάποιο αντίτιμο, αλλά από εδώ και στο εξής όποιο αυθαίρετο θα πιάσουμε θα το πληρώσει ακριβά. Τι έγινε τότε; Όντως η νομοθεσία εφαρμόστηκε. Υπήρχαν καταγγελίες που η πολεοδομία τις εξέταζε και έβαζε τα πρόστιμα που όριζε ο νόμος. Από εκεί και μετά όμως ένας στρατός από πολιτευτές, υπουργούς, δημάρχους και τοπικούς άρχοντες έτρεχε να βοηθήσει αυτόν που αυθαιρετούσε να μην πληρώσει το πρόστιμο ή και να το διαγράψει, αφήνοντας όμως την αυθαίρετη κατασκευή ως έχει. Εγώ αυτό όταν ξεκίνησα το γνώρισα κάπως έτσι «δεν βαριέσαι σε κάποιες

επόμενες εκλογές θα τα νομιμοποιήσουμε». Και η αλήθεια είναι ότι κάπως έτσι έγινε. Όχι σε εκλογές αλλά ελέω μνημονίων και ανάγκης είσπραξης χρημάτων, οι νόμοι αυτοί περί των αυθαιρέτων ήρθαν και θα μείνουν στην ζωή μας. Αν δε η πολιτεία είχε μυαλό αντί να βάζει κάθε είδους φόρο στο ακίνητο (ΦΑΠ,ΤΑΠ,ΕΝΦΙΑ), με τους νόμους αυτούς όντως μπορεί να εισπράξει λεφτά.

Βέβαια η νέα γενιά των αυθαιρέτων που έχει δημιουργηθεί από το 2011 και μετά και δεν μπορεί να ενταχθεί στους νόμους αυτούς μην αγχώνεται. Σε μερικά χρόνια και αυτή η κόκκινη γραμμή θα ξεθωριάσει και θα έρθει κάποιος άλλος νόμος ή κάποια νέα έκδοση αυτών να αγκαλιάσει και αυτά.

Είναι ένα πικρόχολο σχόλιο αυτό που κάνω, το παραδέχομαι, αλλά έχω κουραστεί να ακούω τόσα χρόνια να μιλάνε για την αυθαίρετη δόμηση ως να είναι κάτι το άπιαστο. Η νοοτροπία αυτών που νομοθετούν και που έχει να κάνει με τα αυθαίρετα, είναι ότι εμείς φτιάχνουμε τόσο άριστους νόμους και κάποιιοι τους καταπατούν. Συγνώμη αλλά έχω τελείως διαφορετική άποψη. Το δομημένο περιβάλλον θεωρώ ότι είναι ένας ζωντανός οργανισμός. Πρέπει να έχει κανόνες αλλά και να ακολουθεί τις ανάγκες των χρηστών του. Στην πλειονότητα των αυθαιρέτων κατασκευών που έχω δει, διαπιστώνω ότι τέτοιες ανάγκες καλύπτουν. Είναι αυθαίρετες γιατί το δομημένο περιβάλλον ελέγχεται με ένα άχρηστο συντελεστή κατά την γνώμη μου που είναι ο συντελεστής δόμησης. Το έχω ξαναγράψει σε άρθρο μου ότι οι οικοδομές και το περιβάλλον θα έπρεπε να ελέγχονται με 4 όρους. Τον συντελεστή κάλυψης, τον συντελεστή όγκου και το ιδεατό στερεό, τους υποχρεωτικού ακάλυπτους χώρους και μορφολογικούς κανόνες για την περιοχή. Ο κόσμος δεν αυθαηρετεί από χόμπι. Αν ένα υπόγειο για παράδειγμα το οποίο είναι εντός του εγκεκριμένου όγκου όταν γίνει κατοικία πως επιβαρύνει το περιβάλλον; Το περιβάλλον ελέγχεται με την σύνθεση των όγκων που κτίζεις και που δίνουν ένα αρμονικό σύνολο. Μέσα στον όγκο αυτό τι νόημα έχει να μετράει κάτι στην δόμηση ή όχι; Αν δεν καταλάβουμε και δεν κατανοήσουμε γιατί γίνονται τα αυθαίρετα και πως θα πρέπει να εκσυγχρονίζουμε τους νόμους μας ώστε να προλαβαίνουμε τέτοιες καταστάσεις τότε για πολλά χρόνια ακόμη θα μιλάμε για νόμους περί της ρύθμισης της αυθαίρετης δόμησης.

Μετά από αυτή την μικρή εισαγωγή μου, στο επόμενο μέρος θα σχολιάσουμε και την νέα νομοθεσία περί της ρύθμισης της αυθαίρετης δόμησης.....(Συνεχίζεται)

Μέρος 2^ο

Παρασκευή, 23/9/2016

Κεφάλαιο Γ, υποκεφάλαιο Α : Μέτρα πρόληψης της αυθαίρετης δόμησης

Θα ξεκινήσουμε λοιπόν την ανάλυση μας αυτή, από τους τρόπους με τους οποίους η πολιτεία πιστεύει ότι θα αντιμετωπίσει την αυθαίρετη δόμηση. Βέβαια κάθε νόμος για τα αυθαίρετα οφείλει να έχει και ένα τέτοιο κεφάλαιο μέχρι η γενιά των αυθαιρέτων που θα γίνουν στην διάρκεια εφαρμογής του νόμου αυτού να ρυθμιστεί με κάποιο νέο νόμο κ.ο.κ. Πάντως αυτό θυμάμαι τόσα χρόνια στο επάγγελμα. Ας μην καθυστερούμε λοιπόν και ας μπούμε να εξετάσουμε το πνεύμα και γράμμα του νόμου.

[Άρθρο 60 :](#)

Εδώ δίνεται ορισμός πότε χαρακτηρίζεται ένα κτίσμα ως αυθαίρετο. Στην ουσία αποτελεί μία επανάληψη της παρ. 5 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012^{Νέος οικοδομικός κανονισμός}. Συνοπτικά ως αυθαίρετη κατασκευή θεωρείται αυτή που έχει γίνει χωρίς να έχει εγκριθεί με κάποια οικοδομική άδεια ή αν έχουν γίνει υπερβάσεις στα εγκεκριμένα μεγέθη των αδειών ή αν η άδεια ανακλήθηκε για κάποιον λόγο. Εκτός από τις κατασκευές αυθαίρετη θεωρείται και η αλλαγή χρήσης ενός υφιστάμενου χώρου όπως αυτή έχει εγκριθεί στην οικοδομική άδεια.

Χρήσιμες συμβουλές

- Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ΝΟΚ^{ν.4067/2012} όταν υφίσταται νόμιμα μια χρήση και η νέα χρήση δεν είναι αντίθετη στις χρήσεις Γης της περιοχής, δεν μεταβάλλει προς το δυσμενέστερο τα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης και τα φορτία της στατικής μελέτης, δεν απαιτείται νέα μηχανολογική μελέτη και στις εκτός σχεδίου περιοχές δεν υπερβαίνει τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη της χρήσης (πχ για κατοικία 200,00 m²) τότε αυτή η αλλαγή χρήσης **δεν χρειάζεται άδεια δόμησης και δεν θεωρείται αυθαίρετη**.
- Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 4 του ΝΟΚ αν σε μια άδεια που είναι σε ισχύ υπάρχουν υπερβάσεις όπου όμως δεν παραβιάζουν το περίγραμμα της οικοδομής, τον συντελεστή δόμησης και τον συντελεστή όγκου, οι εργασίες αυτές νομιμοποιούνται αν δεν παραβιάζεται καμία άλλη πολεοδομική διάταξη και δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε αυτές μετά την αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας. Πληροφοριακά μία άδεια που έχει εκδοθεί το 2006 και έχει αναθεωρηθεί ως προς το χρόνο ισχύος το 2010 έχει ισχύ ως το 2017.
- Ίσως πολύς κόσμος δεν το γνωρίζει αλλά μετά την εφαρμογή του ΝΟΚ όλες οι εργασίες θέλουν άδεια δόμησης. Δεν έχουν όμως το ίδιο κόστος. Έτσι οι οικοδομικές άδειες έχουν χωριστεί σε τρία είδη.
 - 1). Εγγραφή ενημέρωση, όπου δεν έχει κόστος και δεν απαιτείται ΙΚΑ για τις εργασίες
 - 2). Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, όπου το κόστος είναι πολύ μικρό αλλά έχει ΙΚΑ
 - 3). Άδεια δόμησης, για όλες τις εργασίες που δεν περιλαμβάνονται στα προηγούμενα.

Περισσότερες πληροφορίες για αυτές μπορείτε να βρείτε στον σύνδεσμο <http://www.georgerozis.gr/%ce%b1%ce%bd%ce%ac%ce%bb%cf%85%cf%83%ce%b7-%ce%b1%ce%b4%ce%b5%ce%b9%cf%8e%ce%bd/>.

Πιο παλιά το κόστος που είχε μια οικοδομική άδεια για ορισμένες εργασίες που ήταν απλές – όπως μια περιτοίχιση – ήταν αρκετό και αυτό δημιούργησε μια κατηγορία αυθαιρέτων, όπου κάποιος για να αποφύγει το κόστος της άδειας και τα ένσημα του ΙΚΑ προτιμούσε να τα κάνει αυθαίρετα. Οι κατηγορίες των αδειών 1 και 2 που είδαμε παραπάνω έχει διορθώσει αυτό το πρόβλημα.

Στο άρθρο αυτό τώρα καθορίζονται και οι ανεκτές αποκλίσεις για τις διαστάσεις του κτιρίου όπου είναι $\pm 2\%$, και για τις επιφάνειες των οικοπέδων που είναι $\pm 5\%$ για τα οικόπεδα εντός σχεδίου και $\pm 10\%$ για τα αγροτεμάχια εκτός σχεδίου. Εδώ φαίνεται ότι καταργείται το όριο των 10εκ απόκλιση ανά διάσταση κτιρίου και των 20 εκ. ανά διάσταση οικοπέδου που καθορίζει η παρ. 9γ του άρθρου 6 του ν. 4030/2011. Οι αποδεκτές αυτές αποκλίσεις θα ισχύσουν και για τα συμβόλαια που έχουν γίνει ή θα γίνουν. Δηλαδή αν το εμβαδόν ενός οικοπέδου/αγροτεμαχίου με νέα καταμέτρηση έχει διαφορά από την επιφάνεια που αναφέρεται σε άδεια ή συμβόλαιο και η διαφορά αυτή είναι εντός των παραπάνω αποκλίσεων τότε δεν απαιτείται καμία διόρθωση της άδειας ή του συμβολαίου.

[Άρθρα 61,62,66 και 67](#) : Εδώ περιγράφεται με ποιους τρόπους η νέα Υπηρεσία θα μπορεί να ελέγχει και να καταγράφει την αυθαίρετη δόμηση. Αυτά που αναφέρει όμως είναι λίγο πολύ γνωστά και κάθε φορά που έρχεται ένας τέτοιος νόμος σχεδόν τους ίδιους τρόπους μνημονεύει. Κατά την γνώμη μου εδώ φαίνεται και η αμηχανία της πολιτείας μπροστά στην αυθαίρετη δόμηση αφού από αυτά που αναφέρει το πιο πιθανό αποτελεσματικό μέτρο είναι αυτό που θα συνδεθεί το δελτίο μεταφοράς οικοδομικών υλικών με τον αριθμό της οικοδομικής άδειας. Και λέω πιθανό γιατί εύκολα κάποιος μπορεί να γράψει έναν αριθμό άδειας πάνω στο δελτίο, αλλά ποιος θα ελέγχει αν η άδεια πραγματικά υπάρχει; Ο επί τόπου έλεγχος από την αστυνομία δεν έχει αυτή την δυνατότητα εκτός και αν μαζί με τα δελτία υπάρχει και φωτοαντίγραφο της άδειας. **Όταν όμως λέμε άδεια αναφερόμαστε και στους 3 παραπάνω τρόπους.** Όσον αφορά τις αεροφωτογραφίες που στηρίζεται κατά πολύ ο νομοθέτης για να πιάσει τα αυθαίρετα, εδώ φοβάμαι ότι αυτοί που γράφουν τους νόμους μάλλον δεν έχουν χρειαστεί να δουλέψουν με μία αεροφωτογραφία για να δουν πόσο εύκολο είναι να εντοπίσουν έστω και τα νόμιμα κτίσματα. Στην παρακάτω φωτογραφία δείχνω μία αεροφωτογραφία του κέντρου της Τρίπολης από το Google Earth αλλά από το ύψος που έχουν ληφθεί οι περισσότερες αεροφωτογραφίες. Δεν νομίζω ότι χρειάζεται να το αναλύσω ότι δεν είναι τίποτα το ευκρινές. Εγώ χρησιμοποιώ δύο μεγεθυντικούς φακούς υπό γωνία για να δημιουργήσω μια στερεοσκοπική εικόνα και πάλι η έρευνα γίνεται στοχευμένα σε ένα μικρό τμήμα της αεροφωτογραφίας.



Το περιεχόμενο των άρθρων αυτό είμαι σίγουρος ότι αφορά και τον περισσότερο κόσμο, αφού αργά ή γρήγορα θα βρει μπροστά του αυτά που λένε τα άρθρα αυτά. Αυτό αφορά την **βεβαίωση Μηχανικού** που εισήχθη με τον ν. 4014/2011 για κάθε δικαιοπραξία εν ζωή αλλά με τις διατάξεις αυτού του νομοσχεδίου επεκτείνεται σχεδόν σε όλες τις δικαιοπραξίες όπως στις δωρεές αιτία θανάτου και στις αποδοχές κληρονομιάς. Αυτό σημαίνει ότι αν δεν ρυθμίσεις πρώτα τις αυθαίρετες εργασίες που έχουν γίνει δεν μπορείς να αποδεκτείς την δωρεά ή την κληρονομιά. Αυτό είναι σίγουρο ότι θα δημιουργήσει θέμα σε αρκετό κόσμο γιατί εκτός από τους διάφορους φόρους που θα πρέπει να πληρώσουν θα πρέπει να επιβαρυνθούν και με το κόστος της ρύθμισης. Εδώ κατά την γνώμη μου θα πρέπει να δοθεί μια χρονική περίοδος για την υπαγωγή στη ρύθμιση, με τον ίδιο τρόπο που γίνεται και στην περίπτωση που μπορείς να εκδόσεις οικοδομική άδεια. Και ο λόγος είναι ότι αυτός που θα λάβει την δωρεά ή την κληρονομιά δεν συμμετείχε στην αυθαιρεσία αλλά καλείται να την διορθώσει, χωρίς να είναι από πριν ενήμερος και άρα έτοιμος γι' αυτό.

Μία άλλη εφαρμογή της βεβαίωσης του Μηχανικού τώρα αφορά τις άδειες ίδρυσης και λειτουργίας κάθε είδους επαγγελματικής δραστηριότητας όπως των καταστημάτων και εργαστηρίων υγειονομικού ενδιαφέροντος, τουριστικών επιχειρήσεων, εργοστασίων, εργαστηρίων και γενικά επαγγελματικών εγκαταστάσεων επιτηδευματία και τέλος πρατηρίων υγρών καυσίμων. Θα πρέπει να προσκομίζεται στην αδειοδοτούσα αρχή η παραπάνω βεβαίωση. Εδώ ίσως να έχετε ακούσει ότι θα δημιουργήσει πρόβλημα στην επιχειρηματικότητα, αλλά να ξέρετε ότι και τώρα αυτό ισχύει. Όταν πας σε μία αρχή για να πάρεις αδειοδότηση ένα από τα χαρτιά που προσκομίζεις είναι η νομιμότητα του χώρου. Συνήθως ζητάνε από τον Μηχανικό βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης όπου πρέπει να μνημονεύσεις και την νομιμότητα του χώρου. Εδώ δεν νομίζω ότι θα δημιουργήσει τόσο πρόβλημα αφού πιστεύω ότι ο ενοικιαστής του χώρου μπορεί να έρθει σε συμφωνία με τον ιδιοκτήτη ώστε να αναλάβει αυτός το κόστος της ρύθμισης. Αυτό το λέω γιατί και τώρα οι διάφορες ρυθμίσεις στους επαγγελματικούς χώρους με αυτόν τον τρόπο έχουν γίνει.

Ένα άλλο ακόμη πεδίο εφαρμογής της βεβαίωσης του Μηχανικού είναι οι χρησικτησίες όπου δεν θα μπορεί να γίνει μεταγραφή της τελεσίδικης απόφασης του δικαστηρίου αν πρώτα δεν ρυθμιστούν τα αυθαίρετα. Εδώ δεν νομίζω ότι είναι τόσο άδικος ο νόμος γιατί αυτός που έκανε χρήση του ακινήτου πλέον της 20ετίας και ζητάει την κυριότητα αυτού, είναι σίγουρο ότι αυτός ευθύνεται και για τα αυθαίρετα.

Η βεβαίωση Μηχανικού θα χρειάζεται και για την μεταγραφή της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης ακινήτου σε πλειστηριασμό.

Τέλος καταργούνται οι ευεργετικές διατάξεις που αφορούν την κατ' εξαίρεση σύνδεση των αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, νερό). Αυτό αφορά ευπαθής ομάδες κυρίως που όμως όπως θα δούμε και παρακάτω αντιμετωπίζονται με πιο ευνοϊκούς όρους στην ρύθμιση των αυθαίρετων κτισμάτων τους. Κλείνοντας θα ήθελα να κάνω ένα σχόλιο επί των άρθρων που είδαμε, και για να καταλάβουμε ότι κάποιιοι νομοθετούν χωρίς να έχουν έστω και την παραμικρή εμπειρική γνώση του αντικειμένου. Σας παραθέτω το παρακάτω κείμενο του άρθρου 63 όπως αναγράφεται μέσα στο νομοσχέδιο :

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν.1577/1985 (Α' 210). Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.

Αυτό που μόλις διαβάσατε είναι ένα απλό copy and paste από τον νόμο 4014/2011 που ήταν ο πρώτος νόμος που ρύθμιζε συνολικά τα αυθαίρετα. Έτσι πέρασε και στον ν. 4178/2013 και φτάνει και στο νομοσχέδιο αυτό. Η διαφορά είναι ότι ούτε οι προηγούμενοι νομοθέτες αλλά ούτε και αυτοί εδώ φαίνεται να έχουν αντιληφθεί ότι οι παραπάνω διατάξεις έχουν καταργηθεί με το άρθρο 48 του ν. 4067/2012, τον ΝΟΚ δηλαδή από 3-7-2012. Απλά στον ν. 4014/2011 οι διατάξεις αυτές ήταν εν πλήρη ισχύ. Τι λένε τώρα αυτές οι διατάξεις; Αυτά που αναφέρονται στον άρθρο 4 και 5 του ν. 4067/2012 και επαναλαμβάνονται στο άρθρο 60 του αυτού νομοσχεδίου. Δηλαδή τι είναι αυθαίρετη κατασκευή και τι αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Και τώρα εγώ θα ρωτήσω. Αν εγώ ελέγξω μια ιδιοκτησία για να δώσω βεβαίωση Μηχανικού με τις παραπάνω διατάξεις του ΓΟΚ '85^{v.1577/1985} και πω ότι είναι χωρίς παραβάσεις, αν και έχει, παρανομό; Πως; Δεν καταπατώ κανένα νόμο αφού νόμος δεν υπάρχει. Λέω δηλαδή ότι το ελέγγω με την παρ. 3 του άρθρου 22 ΓΟΚ '85 και αφού είναι χωρίς περιεχόμενο πλέον η διάταξη αυτή τότε δεν ελέγγω τίποτα και δίνω την βεβαίωση ως έχει; Αλήθεια οι βεβαιώσεις που έχουν δοθεί μετά την εφαρμογή του ν. 4067/2012 πόσο έγκυρες είναι αφού έχουν γίνει βάσει διατάξεων που έχουν καταργηθεί;

(Συνεχίζεται.....)

Μέρος 3°

28-09-2016

Άρθρα 69 ως 73

- Όσον αφορά τις υπαγωγές ρύθμισης των αυθαίρετων κτισμάτων, ορίζεται η 28-7-2011 ως η κόκκινη γραμμή και στον νόμο αυτόν, και ξεχωρίζει τα αυθαίρετα ως αυτά που υφίστανται πριν την παραπάνω ημερομηνία και αυτά που είναι μετά, όπου δεν μπορούν να τύχουν των ευεργετικών διατάξεων αυτών των νόμων. Η ημερομηνία αυτή τώρα δεν έχει οριστεί αυθαίρετα αλλά είναι η ημερομηνία που άρχισε να έχει ισχύ ο ν. 4014/2011 που εφάρμοσε για πρώτη φορά αυτές τις διατάξεις και στον πνεύμα αυτού κινείται τόσο ο ν. 4178/2013 όσο και αυτός ο νέος νόμος. Μια απορία που έχω από τον ν. 4178/2013 είναι ότι αφού ο νόμος 4014/2011 κρίθηκε αντισυνταγματικός οπότε κρίθηκε ανενεργός, γιατί έχει ισχύ η διάταξη αυτή που ορίζει την προηγούμενη ημερομηνία;
- Πως αποδεικνύεται τώρα ο χρόνος κατασκευής μιας αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης. Εδώ δεν αλλάζει κάτι και ισχύουν τα ίδια με τον προηγούμενο νόμο. Καταρχήν με αεροφωτογραφίες και με δορυφορικές εικόνες του Google Earth. Για την αλλαγή χρήσης επιπροσθέτως χρειάζεται δημόσιο έγγραφο ότι είχε την χρήση αυτή. Όταν δεν μπορεί να φανεί σε μία αεροφωτογραφία ή δορυφορική εικόνα τότε απαιτείται οπωσδήποτε δημόσιο έγγραφο. Με τον τρόπο αυτό πρέπει να αποδείξουμε ότι η αυθαίρετη κατασκευή είναι πριν από την παραπάνω ημερομηνία 28-7-2011. Πάντως σε κάθε νόμο που έχει βγει για τα αυθαίρετα, και το ίδιο γίνεται και εδώ, η πολιτεία υπόσχεται ότι θα αναρτήσει αεροφωτογραφίες της 28-7-2011 ώστε να μην υπάρχουν αμφιβολίες για το αν ένα κτίσμα είναι πριν από την παραπάνω ημερομηνία. Βέβαια, ευτυχώς που υπάρχουν οι υπηρεσίες της Google Earth για αυτό, αφού πιθανώς κανείς από αυτούς που έφτιαξαν τον ν. 4014/2011 δεν σκέφτηκε να στείλει αεροπλάνα

να φωτογραφήσουν. Ίσως να πίστευαν ότι ο ΓΥΣ και ο ΟΚΧΕ είχε καθημερινά αεροπλάνα στον αέρα να σαρώνουν την Επικράτεια και άρα δεν θα ήταν δύσκολο να βρουν αεροφωτογραφίες αυτής της ημέρας.

- Μία λεπτομέρεια επίσης στα παραπάνω όπου διαφεύγει από τον πολύ κόσμο. Ο έλεγχος της ύπαρξης ή όχι ενός αυθαιρέτου πριν την 28-7-2011 δεν γίνεται για να δούμε αν έχει ολοκληρωθεί ως κτίσμα. Εξετάζεται αν ο οικοδομικός σκελετός του είναι πριν από αυτή την ημερομηνία. Ο ν. 4178/2013 το πήγε ένα βήμα παραπέρα αυτό, και έδινε και άδεια αποπεράτωσης της αυθαίρετης κατασκευής η οποία είχε ρυθμιστεί με τις διατάξεις του. Έτσι όταν είχες τον σκελετό έτοιμο και τον ρύθμιζες μπορούσες να συνεχίσεις τις εργασίες νόμιμα για να το λειτουργήσεις. Δεν είναι ωραίο αυτό; Νόμιμες εργασίες σε αυθαίρετο κτίσμα;
- Όταν τώρα μπορούμε να αποδείξουμε ότι αυτό υφίσταται πριν 28-7-2011, τότε για να αποδείξουμε και την παλαιότητά του, θα πρέπει να γίνει με τον ίδιο τρόπο που είδαμε και παραπάνω (αεροφωτογραφίες και δημόσια έγγραφα). Αν δεν μπορεί να αποδειχτεί τότε έγινε το αυθαίρετο ορίζεται η 1-1-2004. Γιατί το θέλουμε αυτό; Γιατί όσο πιο πίσω πηγαίνουμε τόσο λιγότερο πρόστιμο θα πληρώσουμε όπως θα δούμε και αργότερα.
- Για τις βεβαιώσεις Μηχανικού η ημερομηνία 28-7-2011 δεν παίζει κανένα ρόλο. Αν έχεις αυθαίρετο και δεν είναι στις εξαιρέσεις που θα δούμε παρακάτω τότε δυστυχώς δεν μπορείς να πάρεις και βεβαίωση Μηχανικού περί μη αυθαίρετων κατασκευών.
- Στο άρθρο 72 τώρα του νόμου αυτού φαίνεται και πόσα βαθιά ριζωμένη είναι η αυθαιρεσία στην Ελληνική κοινωνία. Με το άρθρο αυτό χωρίζονται και ταξινομούνται οι διάφορες κατηγορίες αυθαιρέτων όπως αυτά μπορούν να ταξινομηθούν με βάση την περίοδο που έχουν συντελεστεί. Για την καλύτερη ενημέρωσή σας θα πρέπει εδώ να πούμε ότι ο πρώτος νόμος που έθετε την υποχρέωση να έχεις οικοδομική άδεια για να κτίσεις είναι το νομοθετικό διάταγμα της 17-7-1923. Οπότε ας ταξιδέψουμε λίγο στον χρόνο μέσω της αυθαίρετης δόμησης.
- Κατηγορίες αυθαιρέτων και πως ρυθμίζονται σε αυτό το νομοσχέδιο.
 1. Λόγω ότι ο πρώτος οικοδομικός κανονισμός ίσχυσε το 1955, ξεχωρίζουμε τα παλαιά κτίρια ως αυτά που είναι προ το 1955 και αυτά που είναι μετά. Όσα τώρα μπορεί να αποδειχτεί ότι είναι προ του 1955 χωρίς να έχουν οικοδομική άδεια εξαιρούνται της κατεδάφισης. Το θέμα αυτό βέβαια το έχει λύσει και η παρ. δ του άρθρου 23 του ν. 4067/2012, και τα κτίρια αυτά θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα.
 2. Η γενιά των αυθαιρέτων που έγιναν μετά το 1955 αντιμετωπίστηκαν με τον ν. 720/1977. Στο σημείο αυτό το νομοσχέδιο αναφέρει ότι όσα έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση με την παρ. 1 του άρθρου 3 του προηγούμενου νόμου θεωρούνται και αυτά ως νομίμως υφιστάμενα. Αυτό αφορά αυθαίρετες κατασκευές εντός οικισμών προϋφιστάμενων του έτους 1923 και της διοικητικής περιφέρειας αυτών που έχουν χαρακτηριστεί απομακρυσμένοι ορεινοί ή θεομηνίοπληκτοι ή είναι σε παραμεθόριες περιοχές.
 3. Ακολούθως πηγαίνουμε στο έτος 1983 και στον ν. 1337/1983 που είναι η πρώτη φορά που γίνεται προσπάθεια να αντιμετωπιστεί η αυθαίρετη δόμηση. Οι νόμοι που εφαρμόζουμε σήμερα έχουν το πνεύμα του νόμου εκείνου. Άλλωστε το ΣΤΕ με τον ν. 4014/2011 όταν αντέδρασε είχε πει ότι η

τελευταία φορά που ανεχτήκαμε τέτοιο νόμο ήταν το 1983. Το νομοσχέδιο τώρα θεωρεί ότι όσα έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης με την παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 ή έχουν ανασταλεί από την κατεδάφιση σύμφωνα με τα άρθρα 15,16,20 και 21 του ίδιου νόμου, και δεν έχει απορριφθεί η αίτησή τους για την εξαίρεση κατεδάφιση θεωρούνται και αυτά μη κατεδαφιστέα και άρα νομίμως υφιστάμενα. Ποια είναι τα αυθαίρετα αυτά τώρα. Είναι όσα έχουν κατασκευαστεί εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού προ του 1923, πριν της 31-12-1983 (η τότε κόκκινη γραμμή), και δεν δηλώθηκαν όπως προέβλεπε ο νόμος με το άρθρο 15, αλλά δεν παραβιάζουν τους πολεοδομικούς κανόνες και έχει εκδοθεί απόφαση του Νομάρχη για την εξαίρεση τους. Επίσης είναι αυτά που είχαν ρυθμιστεί με τον ν. 720/1977 (κάτι θυμίζει αυτό), αλλά και αυτά που είναι σε στάσιμους οικισμούς.

4. Ακολούθως θα μεταφερθούμε για λίγο στο έτος 1985 όπου εκεί θα συναντήσουμε τον ν. 1512/1985 όπου τις αυθαίρετες εργασίες της παρ. 8 και 10 του άρθρου 9 αυτού, οι νέοι νόμοι των αυθαιρέτων και το παρών νομοσχέδιο εξαιρεί από την κατεδάφιση και τα θεωρεί και αυτά νομίμως υφιστάμενα. Τι είναι αυτές οι εργασίες τώρα. Στην παρ. 10 εξαιρεί από την κατεδάφιση αγροτικές κατασκευές κυρίως που έχουν γίνει με προγράμματα του Υπουργείου Γεωργίας και της Αγροτικής Τράπεζας, αλλά και κτίρια του Δημοσίου κυρίως. Η παρ. 8 είναι κάποιες εργασίες που θεωρούνται μικρές παραβάσεις, και είναι η πιο 'σικ' διατύπωση εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών. Με λίγα λόγια αναφέρει ότι αν πρόκειται για μικρές παραβάσεις και για να τις κατεδαφίσουμε θα προκαλέσουμε υπέρμετρη βλάβη στο κτίριο ή στον σκελετό αυτού ή θα έβλαπτε την αισθητική του κτιρίου ή είναι υπέρμετρες οι δαπάνες της αποκατάστασης της αισθητικής και σε τελευταία ανάλυση αφού δεν ενοχλεί και κανένα ας μην το κάνουμε θέμα.
5. Το επόμενο βήμα είναι να κάνουμε ένα άλμα στον χρόνο και να πάμε στο έτος 2005 όπου εκεί θα συναντήσουμε το άρθρο 4 του ν. 3399/2005 όπου ρύθμιζε στοχευόμενα της κτηνοπτηνοτροφικές μονάδες. Αυτό που προέβλεπε ήταν : *«ότι έχει κατασκευαστεί πριν 20-03-2003 τότε εξαιρείται οριστικά από την κατεδάφιση και χωρίς πρόστιμο μετά από την απόφαση Περιφερειάρχη»*. Αυτό έγινε γιατί στο ενδιάμεσο διάστημα από το έτος 1985, τα προστίματα αυξήθηκαν τόσο πολύ και οι περισσότερες εγκαταστάσεις ήταν μεγάλες σε μέγεθος, όπου αν έπρεπε να πληρωθούν αυτά που προέβλεπαν οι νόμοι περί αυθαιρέτων, τότε οι δρόμοι πιθανώς να ήταν ακόμη κλεισμένοι από τα τρακτέρ.
6. Και τώρα ερχόμαστε στους νέους νόμους περί ρύθμισης της αυθαίρετης δόμησης. Οι νόμοι αυτοί για να τους θυμηθούμε είναι ο ν.3775/2009, ο ν. 3843/2010, ο ν. 4014/2011 και ο ν. 4178/2013. Με τους νόμους αυτούς ότι είχε τακτοποιηθεί, είχε και εξαιρεθεί από την κατεδάφιση για 40 χρόνια στους πρώτους δύο νόμους και για 30 χρόνια στους επόμενους. Στον ν. 4178/2013 εισήχθησαν κάποιες κατηγορίες και όσα είναι στην κατηγορία 1,2,3 του άρθρου 9 αυτού, εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με το παρών νομοσχέδιο. Στην κατηγορία 4 μπήκαν αυθαίρετα όπου δεν παραβίαζαν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% της κάλυψης και δόμησης και κατά 20% το ύψος της εγκεκριμένης οικοδομικής άδειας. Αυτά μετά την εφαρμογή της ταυτότητας του κτιρίου προβλεπόταν να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης. Πως προέκυπτε αυτό το ολίγον έγκυος 40% και 20%; Δεν έχω απάντηση σε αυτό, Ίσως να ήταν μια προσπάθεια να μην αντιδράσει και στον νόμο αυτό το ΣΤΕ. Η ιδέα αυτή όμως φάνηκε καλή στους νομοθέτες του νέου νόμου και έτσι αποφάσισαν ότι, αυτά που έχουν τακτοποιηθεί

με τους παραπάνω νόμους και αν δεν παραβιάζουν τα παραπάνω μεγέθη, τότε εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης και άρα μπορούν να θεωρηθούν νομίμως υφιστάμενα. Αυτό είναι μια ενδιαφέρουσα εξέλιξη που αν ισχύσει τότε πολλά από τα αυθαίρετα που ρυθμίστηκαν θα μπορούσαν να φύγουν από το καθεστώς της τακτοποίησης και να νομιμοποιηθούν. Στην περίπτωση αυτή και μετά την εφαρμογή του νόμου αυτού και αν δεν έχει αντίρρηση το ΣΤΕ, εγώ θα πρότεινα να προχωρήσετε σε άδειες νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις αυτές ώστε να είστε καλυμμένοι σε κάθε περίπτωση. Στη διάταξη αυτή όμως πρέπει να δώσετε προσοχή. Και αυτό γιατί : α). Ο έλεγχος γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη της οικοδομικής άδειας και όχι αυτών που ισχύουν στην περιοχή, β). για να γίνει υπολογισμός του 40% θα πρέπει να ληφθούν υπ' όψη όχι τι αυθαίρετες κατασκευές έχουν δηλωθεί στην ιδιοκτησία σας αλλά και στο σύνολο της οικοδομής και γ). Για να ισχύσει η διάταξη αυτή θα πρέπει να έχουν πληρωθεί στην ώρα τους τα προστίματα και να έχει περαιωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία.

7. Τι γίνεται όμως αν είμαστε στην κατηγορία 5 του ν. 4178/2013 ή πάνω από τα προηγούμενα μεγέθη; Μπορείτε να το λύσετε με την μεταφορά του συντελεστή δόμησης, κάτι που θα το δούμε σε άλλο μέρος της ανάλυσης.
8. Για όσους όμως έχουν εκκρεμότητες από τους προηγούμενους νόμους και πάλι κανένα πρόβλημα αφού μπορούν να μεταφερθούν στον νέο νόμο.
9. Τέλος ότι αυθαίρετο δεν πρόλαβε να ενταχθεί στους προηγούμενους νόμους θα καλυφθεί με τον νέο νόμο.

Κλείνοντας θα πρέπει πούμε ότι δεν είναι δυνατόν όλα τα αυθαίρετα να ρυθμιστούν. Έτσι κάποιες περιπτώσεις εξαιρούνται όπως αυθαίρετα όπου είναι σε κοινόχρηστο χώρο, εντός παρόδιας στοάς, που παραβιάζουν τις αποστάσεις από τις οδούς σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50%, σε δημόσιο κτήμα, σε δάσος ή αναδασωτέα έκταση, στην ζώνη αιγιαλού και παραλίας σε αρχαιολογικό χώρο, σε αρχαία μνημεία, σε ιστορικό τόπο, σε παραδοσιακό οικισμό με την επιφύλαξη του άρθρου 99, σε ρέμα, σε διατηρητέο κτίριο, σε επικινδύνως ετοιμόρροπο, σε περιπτώσεις όπου υπερβαίνει την κορυφογραμμή σε εκτός σχεδίου περιοχή, εντός της δουλειάς διέλευσης των γραμμών υψηλής τάσης εκτός αν έχει την έγκριση του ΑΔΜΗΕ και σε περιοχές προστασίας της εναέριας κυκλοφορίας.

Με τις εξαιρέσεις αυτές θα ασχοληθώ όταν θα έχω και το κείμενο που θα ισχύσει.

(Συνεχίζεται.....)

Μέρος 4^ο

5-10-2016

Άρθρα 74-79

Στα άρθρα αυτά συνοπτικά η Πολιτεία καθορίζει τον νέο τρόπο με τον οποίον θα καταγράφονται και θα ελέγχονται τα αυθαίρετα. Κατ' αρχάς ο έλεγχος της διαδικασίας αυτής θα περάσει στην νέα Υπηρεσία που θα

δημιουργηθεί το Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος, αφαιρώντας από τις ΥΔΟΜ ή πολεοδομίες την αρμοδιότητα αυτή. Αυτό που προβλέπει πάντως είναι να χρησιμοποιηθεί η υπάρχουσα πλατφόρμα δηλώσεων αυθαίρετων κατασκευών που χρησιμοποιείται για τις ρυθμίσεις, και για την καταγραφή όλων των αυθαίρετων κτισμάτων ακόμη και αν δεν έχουν τακτοποιηθεί. Σκοπός που γίνεται αυτό είναι για να δημιουργηθεί μια βάση δεδομένων για τα αυθαίρετα, όπου ανά τρίμηνο θα δημιουργούνται δείκτες για την στρατηγική αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης. Βέβαια τότε θα λειτουργήσουν όλα αυτά και με πιο τρόπο θα λειτουργήσουν επειδή ακόμη δεν έχει ξεκαθαριστεί, προβλέπεται ότι θα εκδοθούν ΚΥΑ για την εφαρμογή τους. Το κόστος της λειτουργίας του συστήματος αυτού το αναλαμβάνουν οι αυθαιρετούντες και ονομάζεται ποσοστό ανταπόδοσης. Για τα αυθαίρετα όπου υπάγονται στις ρυθμίσεις το ποσοστό ανταπόδοσης το εισπράττει το ΤΕΕ όπως γίνεται και σήμερα, αφού ελέγχει την διαδικασία της ρύθμισης, για τα λοιπά αυθαίρετα τα ποσοστά θα εισπράττετε από το Παρατηρητήριο. Και για μεν την πρώτη περίπτωση που κάποιος ρυθμίζει το αυθαίρετο δεν τίθεται θέμα. Στην δεύτερη περίπτωση δεν ξέρω ποιος θα είναι πρόθυμος να το πληρώσει.

Στο υφιστάμενο σύστημα τώρα αν δεν πληρωθεί το ποσοστό ανταπόδοσης δεν προχωράει και η δήλωση. Εκεί αλήθεια αν δεν πληρωθεί αυτό το ποσοστό πως θα κινηθεί όλη η διαδικασία ηλεκτρονικά; Βέβαια δεν νομίζω ότι θα σταματήσει η διαδικασία από κάτι τέτοιο αφού πιθανόν και αυτό το ποσοστό θα πιστωθεί στο σύνολο του προστίμου. Μένει να εκδοθούν οι ΚΥΑ για να διευκρινιστεί αυτό.

Πως θα γίνεται τώρα η διαπίστωση μίας αυθαίρετης κατασκευής. Εκτός από όσα έχουν προβλεφθεί και που είδαμε σε προηγούμενη ανάλυση και είχα κρατήσει τις επιφυλάξεις μου, εδώ προχωράμε στον σίγουρο τρόπο της καταγγελίας και του δειγματοληπτικού ελέγχου. Άλλωστε η μέθοδος της καταγγελίας είναι και αυτή που εφαρμόζεται με επιτυχία τόσα χρόνια. Η διαφορά πλέον είναι ότι αντί να γίνεται αυτοψία από δύο υπαλλήλους της πολεοδομίας, θα γίνεται από δύο ελεγκτές δόμησης. Η διαδικασία όμως είναι η ίδια με ότι γίνεται και σήμερα. Γίνεται αυτοψία, γίνεται καταγραφή των αυθαίρετων εργασιών, υπολογισμός του προστίμου και θυροκόλληση του πορίσματος, το οποίο αναρτάται και στο σύστημα των αυθαιρέτων για τα περαιτέρω. Ο ενδιαφερόμενος έχει το δικαίωμα της ένστασης η οποία πλέον δεν θα κατατίθεται στην πολεοδομία αλλά στο παρατηρητήριο του δομημένου περιβάλλοντος, και θα κρίνεται από την επιτροπή αυθαιρέτων που επανέρχεται και όχι από το ΣΥΠΙΟΘΑ που γίνεται σήμερα. Οι επιλογές που θα έχει ο αυθαιρετών είναι είτε να νομιμοποιήσει το αυθαίρετο είτε να το τακτοποιήσει είτε να το κατεδαφίσει με ίδια έξοδα εντός των προθεσμιών που θα του δώσει η επιτροπή. Αν μάλιστα αποδεχτεί το πρόστιμο εντός των 30 ημερών από την αυτοψία του παρέχεται έκπτωση 30% επί του προστίμου. Αυτά, το ξαναλέγω, ισχύουν και σήμερα. Η μόνη διαφορά σε αυτό είναι ότι στο υφιστάμενο καθεστώς όλη η διαδικασία κινείται από τις πολεοδομίες ή ΥΔΟΜ όπως έχουν ονομαστεί, και πιθανώς για αρκετό διάστημα θα εξακολουθεί να ασκείται. Και αυτό γιατί για να δουλέψει το παραπάνω σύστημα θα πρέπει :

1. Να δημιουργηθεί το παρατηρητήριο,
2. Να υπάρξει μεγαλύτερη στελέχωση του μητρώου των ελεγκτών δόμησης αλλά και να καθοριστεί η αμοιβή τους και ο τρόπος πληρωμής τους και
3. να μπορεί το σύστημα των δηλώσεων αυθαίρετων κτισμάτων να δεχτεί την παραπάνω λειτουργία.

Χρήσιμο σχόλιο

Εδώ θα ήθελα να δώσετε προσοχή όσοι έχετε αυθαίρετα κτίσματα ή σκέφτεστε την αυθαιρεσία.

- Η διαδικασία που είδαμε προηγουμένως ισχύει και σήμερα, και ανά πάσα στιγμή μπορεί από μία καταγγελία να καταγραφεί το αυθαίρετο σας.
- Εδώ όμως που πρέπει να δώσετε προσοχή, γιατί συνήθως δεν αναφέρεται, είναι ότι όταν ξεκινήσει η διαδικασία δεν έχετε μόνο την αυτοψία της πολεοδομίας και το πρόστιμο. Η ιστορία εξελίσσεται σαν την Χριστουγεννιάτικη Ιστορία. Μετά την επίσκεψη της πολεοδομίας θα ακολουθήσει η επίσκεψη από το ΙΚΑ και μετά μία επιστολή από τον Εισαγγελέα, αφού αυθαιρετώντας παραβαίνετε νόμο και άρα έχετε ποινικές ευθύνες. Αυτό ισχύει από παλιά και όσοι μπήκαν σε αυτή την διαδικασία σίγουρα το μετάνιωσαν που είχαν αυθαιρετήσει, ακόμη και αν κατάφεραν να γλιτώσουν το πρόστιμο της Πολεοδομίας . Μάλιστα η ατάκα που είχα γνωρίσει στις αρχές της καριέρας μου ήταν ότι «από την πολεοδομία μπορείς να γλιτώσεις, από τ' άλλα δύο όχι».

Η επόμενη ερώτηση που πρέπει να απαντήσουμε τώρα είναι πόσο στοιχίζει ένα αυθαίρετο, και δεν εννοώ το κόστος κατασκευής.

Και στον νόμο αυτόν γίνεται μία αύξηση των προστίμων που πλέον διαμορφώνεται όσο και η αξία αυτού. Ως παράδειγμα για την Τρίπολη σε μια περιοχή με Τιμή Ζώνης 1.050,00€ το 1 m² αυθαιρεσία στοιχίζει πλέον 1.050,00€ αν γίνει χωρίς άδεια δόμησης. Αν απλά παραβιάσεις της άδεια τότε πληρώνεις το 70% της αξίας του αυθαιρέτου. Αν το φτιάξεις σε προστατευμένη περιοχή τότε θα πληρώσεις 1,50 φορές την αξία του. Αυτοί οι συντελεστές είναι για την περιβαλλοντική επιβάρυνση που επιφέρει ένα αυθαίρετο. Μέχρι σήμερα αυτό που ισχύει είναι ότι το πρόστιμο είναι στο 30% της αξίας όπως υπολογίστηκε παραπάνω. Κάθε νόμος πάντως που έρχεται αυξάνει τα πρόστιμα σταθερά και είμαι περίεργος στον επόμενο νόμο σε τι ύψος θα διαμορφωθούν. Το πρόστιμο τώρα χωρίζεται σε δύο τμήματα. Ένα που είναι το πρόστιμο ανέγερσης και υπολογίζεται όπως είδαμε προηγουμένως, και που πληρώνεται εφάπαξ, και το δεύτερο είναι το πρόστιμο διατήρησης, που υπολογίζεται στο 50% του προστίματος ανέγερσης, και που πληρώνεται κάθε έτος.

Τι θα γίνει όμως αν δεν τα πληρώσετε αυτά τα πρόστιμα; Και εδώ η Πολιτεία έχει την λύση καθώς τα πρόστιμα αυτά όταν οριστικοποιηθούν βεβαιώνονται ως οφειλή στην ΔΟΥ με τις αντίστοιχες συνέπειες.

Όμως το τονίζω πάλι, ένα αυθαίρετο δεν σταματάει στο πρόστιμο της πολεοδομίας. Το ΙΚΑ θα σας βεβαιώσει κάποια ένσημα που για κατοικία είναι 1,35 φορές την επιφάνεια του αυθαιρέτου. Αυτά τα ένσημα όταν θα πληρωθούν έχουν προσαυξήσεις της τάξης του 120% λόγω μη εμπρόθεσμης υποβολής και εξόφλησης. Μετά ακολουθεί και το κόστος στο δικαστήριο το οποίο δεν μπορεί να καθοριστεί εύκολα.

Χρήσιμη συμβουλή

Αυτό που θέλω να σας πω είναι ότι όσο ισχύουν οι νόμοι αυτοί περί ρύθμισης αυθαιρέτων και οικονομικά έχετε την δυνατότητα να εντάξετε το αυθαίρετο στους νόμους αυτούς, κάντε το γιατί μόνο όφελος έχετε.

Και μόνο που δεν θα επιβαρυνθείτε το ΙΚΑ και θα απαλλαγείτε από το δικαστήριο νομίζω αξίζει, και σίγουρα το κόστος είναι πολύ μικρότερο απ' ότι το πρόστιμο. Και δεν το λέω αυτό σε σχέση με τα νέα πρόστιμα, αλλά σε σχέση με τα υφιστάμενα. Και σήμερα το κόστος υπαγωγής είναι περίπου στο 1/3 του κόστους ενός αυθαιρέτου που δεν θα υπαχθεί σε κάποια ρύθμιση.

(Συνεχίζεται.....)

Μέρος 5^ο

Δευτέρα 10/10/2016

Άρθρο 80

Στο σημείο αυτό μπαίνουμε και στην ουσία των νόμων αυτών, γνωρίζοντας με ποιόν τρόπο και πόσο θα στοιχίσει η υπαγωγή στην ρύθμιση των αυθαίρετων κτισμάτων και αλλαγών χρήσης που έχουν γίνει πριν της 28-7-2011. Στα προηγούμενα είδαμε με ποιο τρόπο αποδεικνύεται ο χρόνος κατασκευής ή αλλαγής χρήσης. Το να προϋπάρχει κάτι πριν από αυτή την ημερομηνία είναι σημαντικό και γι' αυτό είναι το πρώτο που ελέγχεται. Αφού το εξασφαλίσουμε αυτό και βρούμε ότι δεν είναι και σε κάποια από τις εξαιρέσεις του νόμου, τότε προχωράμε και στα επόμενα βήματα που είναι να γίνει καταγραφή των αυθαίρετων κτισμάτων. Μία υπενθύμιση στην παραπάνω ημερομηνία, ελέγχεται αν έχει κατασκευαστεί ο σκελετός πριν από αυτή και όχι ολόκληρο το αυθαίρετο.

Από τον ν. 4178/2013 εισήχθησαν κατηγορίες για τις αυθαίρετες κατασκευές και οι οποίες διατηρούνται και στο παρών νομοσχέδιο.. Αυτές είναι :

1. Κατηγορία 1 : Αφορά κτίρια με **αποκλειστική χρήση κατοικίας**. Η προϋπόθεση για να μπει ένα αυθαίρετο στην κατηγορία αυτή είναι να προϋφίσταται προ της 9-6-1975 . Είναι η πλέον ευνοϊκή διάταξη γιατί, για τις κατασκευές αυτές πληρώνεις εφ' απαξ παράβολο 500€ χωρίς να πληρώσεις και το πρόστιμο και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης. **Η υπαγωγή γίνεται ανά ιδιοκτησία αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και όχι για ολόκληρο το κτίριο.**
2. Κατηγορία 2 : Είναι κατασκευές που έχουν κατασκευαστεί πριν την 1-1-1983 και στην περίπτωση αυτή πληρώνεται το παράβολο και το ειδικό πρόστιμο και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης. Είναι η δεύτερη πιο ευνοϊκή περίπτωση για τον λόγο ότι το πρόστιμο είναι το μικρότερο που μπορεί να πληρωθεί. Εδώ είναι σαν το σχολείο δεύτερης ευκαιρίας για να αποφοιτήσουν και αυτά που δεν δηλώθηκαν στον ν. 1337/1983 με το κόστος περίπου εκείνου του νόμου. Μία λεπτομέρεια εδώ που πρέπει να προσεχθεί είναι, ότι δεν θα πρέπει να υπάρχουν κατασκευές που να είναι και μετά του 1983. Στην περίπτωση αυτή δεν υπάγεται το αυθαίρετο στην κατηγορία αυτή, αλλά στην κατηγορία 4 ή 5 που θα δούμε και παρακάτω. Το πρόστιμο βέβαια λόγω της παλαιότητας θα είναι το ίδιο.
3. Κατηγορία 3 : Εδώ μπαίνουν όλες οι μικρές παραβάσεις οι οποίες δεν έχουν επιφάνεια ή είναι διάφορες μικροκατασκευές στον ακάλυπτο χώρο κυρίως. Για αυτές πληρώνεται παράβολο 500€ και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης. Επειδή οι περιπτώσεις είναι πολλές δεν γίνεται να αναφερθώ σε αυτές στην ανάλυση αυτή πιο αναλυτικά. Όμως εδώ είναι και περιπτώσεις όπου γι' αυτές δεν χρειάζεται ούτε καν άδεια, αλλά περιλαμβάνονται εδώ. Θέλει λίγο προσοχή πάντως όταν εντοπίζονται τέτοιες παραβάσεις να ελέγχεται αν μπορεί να διορθωθούν με απλή ενημέρωση της οικοδομικής άδειας, εφόσον όμως η άδεια είναι σε ισχύ. Αυτό που έχει ενδιαφέρον σε αυτή την κατηγορία είναι η περίπτωση ιστ, όπου η απόκλιση των διαστάσεων του περιγράμματος του κτιρίου μπορεί να είναι κατά 5% χωρίς όμως να παραβιάζεται η επιφάνεια αυτού κατά 2%, ακόμη και αν στην περίπτωση αυτή θα μπει σε κοινόχρηστο χώρο ή στοά. Υπενθύμιση σε αυτό ότι οι διαστάσεις μέτριοι στον σκελετό του κτιρίου. Έτσι σε μία διάσταση 10,00 μ. μπορείς ν' αποκλίνεις 50εκ πλέον της επικάλυψης. Ότι τώρα δεν μπορεί να μπει στην

κατηγορία αυτή και δεν έχει επιφάνεια υπολογίζεται ως πολεοδομική παράβαση και θα την δούμε παρακάτω.

4. Κατηγορία 4: Η πλέον ενδιαφέρουσα κατηγορία για τα αυθαίρετα που είναι μετά το 1983. Στην κατηγορία αυτή με μια εκλεπτυσμένη διατύπωση θα έλεγα – και εδώ βγάζω το καπέλο μου – πρακτικά το σύνολο των αυθαιρέτων θα εξαιρεθεί από την κατεδάφιση μετά την εφαρμογή της ταυτότητας του κτιρίου. Ας δούμε λοιπόν ποιες περιπτώσεις εντάσσονται στην κατηγορία αυτή. Αν αθροίσουμε όλες τις παραβάσεις σε μία οικοδομή εξαιρώντας για τα εντός σχεδίου επιφάνειες που δεν είναι αυτοτελείς ιδιοκτησίες (υπόγεια, σοφίτες, πατάρια) και το 80% της επιφάνειας των ημιυπαίθριων χώρων που έχουν ενταχθεί στους προηγούμενους νόμους, και η επιφάνεια που προκύπτει δεν υπερβαίνει το 40% της κάλυψης και δόμησης της οικοδομικής άδειας ή το 20% του εγκεκριμένου ύψους αυτής και δεν υπερβαίνει κατά τα 200,00 m² για κατοικία **ανά ιδιοκτησία** και τα 500,00 m² **ανά βιομηχανική χρήση**, τότε και μετά την εφαρμογή της ταυτότητας του κτιρίου **εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης**. Προσέξτε να δείτε τι ακριβώς γίνεται εδώ. Οι περισσότερες αυθαιρεσίες σε οικοδομές που έχουν καταγραφεί αφορούν υπόγεια που έχουν γίνει κατοικίες ή επεκτάσεις υπογείων, ημιυπαίθριοι χώροι που έκλεισαν και σοφίτες. Αν αφαιρέσεις αυτά τότε αυτό που μένει είναι είτε να έχει γίνει επέκταση χώρου είτε ανεξάρτητο κτίσμα. Έτσι σε μία οικοδομή που έχει επιφάνεια 1.000,00 m² (μία πολυκατοικία) με 10 οριζόντιες ιδιοκτησίες τότε κάθε ιδιοκτησία αν έχει αυθαιρετήσει στο υπόγειο της, στην σοφίτα της και στον ημιυπαίθριό της έχει ακόμη περιθώριο 200,00 m² να αυθαιρετήσει αρκεί να είχε φτιάξει τον σκελετό πριν της 28-7-2011. Στα εκτός σχεδίου που ναι μεν δεν αφαιρούνται υπόγεια και σοφίτες, τα 200,00 m² είναι το διπλάσιο της επιτρεπόμενης δόμησης για κατοικία. Πρακτικά το σύνολο των αυθαιρέτων εντάσσεται στην κατηγορία αυτή. Εδώ όμως το νομοσχέδιο αυτό αντιμάχεται τον εαυτό του. Και αυτό γιατί στο άρθρο 72 που είδαμε οι περιπτώσεις αυτές εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης χωρίς την ταυτότητα του κτιρίου, αλλά και χωρίς να αφαιρούνται και οι επιφάνειες που είδαμε. Στο σημείο αυτό το Υπουργείο θα πρέπει να δώσει κάποιες διευκρινήσεις.
5. Κατηγορία 5: Εδώ μπαίνουν τα αυθαίρετα που δεν εντάσσονται στις προηγούμενες κατηγορίες. Και όπως είδαμε και από την προηγούμενη κατηγορία είναι σχετικά λίγες οι περιπτώσεις αυτές και αφορούν αυτούς που τα 200,00 m² επιπλέον τετραγωνικά μέτρα ή το 40% τους φαίνεται πολύ μικρό για να τους χωρέσει. Οι περιπτώσεις αυτές μέχρι τώρα είναι και οι μοναδικές που στην ουσία εξαιρούνται από την κατεδάφιση για 30 χρόνια. Με τον νέο νόμο όμως και οι περιπτώσεις αυτές θα μπορέσουν να καλυφθούν αν μπορέσουν να εξασφαλίσουν μεταφορά συντελεστή δόμησης, με τις διατάξεις που προβλέπονται στο νομοσχέδιο αυτό. Όταν γίνει αυτό τότε θα εξαιρεθούν και αυτές οριστικά από την κατεδάφιση.

Άρθρο 81

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται η αναστολή από κάθε είσπραξη και από κάθε κύρωση για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται, μετά την υπαγωγή στον νόμο. Αυτό που αναστέλλεται δηλαδή είναι τα πρόστιμα που έχει βεβαιώσει η πολεοδομία, οι εισφορές ΙΚΑ και οι ποινικές ευθύνες. Είναι όπως εξήγησα και στο προηγούμενο μέρος ένα από τα μεγάλα ευεργετήματα των νόμων αυτών και που θα πρέπει κάποιος να εκμεταλλευτεί. Στο

άρθρο αυτό ξεκαθαρίζει ότι δικαίωμα στην υπαγωγή έχουν τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ολοκληρωθεί ο οικοδομικός σκελετός τους πριν της 28-7-2011. Εδώ όμως που πρέπει να δώσουμε προσοχή είναι ότι ο έλεγχος αν ένα κτίσμα είναι αυθαίρετο ή όχι δεν γίνεται με τις ισχύουσες διατάξεις, αλλά με τις διατάξεις του ν. 1577/85 που στις 28-7-2011 ήταν σε ισχύ ή όσον αφορά τις αλλαγές χρήσεις αν δεν απαγορευόταν η αυθαίρετη χρήση τον χρόνο έκδοσης της άδειας ή τον χρόνο της κατασκευής. Σημαντική σημείωση επίσης είναι ότι σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1577/85 και όπως έχει διευκρινιστεί με διάφορα έγγραφα το νομίμως υφιστάμενο κτίριο ελέγχεται με τις διατάξεις που ίσχυαν τον χρόνο έκδοσης της άδειας.

Το άρθρο αυτό δεν αποτελεί νέα διάταξη αλλά είναι όπως ισχύει και στον παρόντα νόμο 4178/2013.

Άρθρο 82

Ένα άσχετο με την θέση άρθρο όπου ρυθμίζει θέματα του ν. 1024/1971. Ο νόμος αυτός δεν έχει καμία σχέση με τις ρυθμίσεις περί αυθαιρέτων αλλά αφορά τις διηρημένες συνιδιοκτησίες. Αναφέρεται εδώ γιατί αναφέρθηκε και στον ν. 4178/2013 όπου εκεί επανήλθε η δυνατότητα να γίνεται σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας και στα εκτός σχεδίου αγροτεμάχια, όπου είχε απαγορευτεί το 1992 αν θυμάμαι καλά. Οπότε ας κάνουμε λίγο ένα διάλειμμα στις διατάξεις περί ρύθμισης και να δούμε τι λέει το άρθρο αυτό. Επιβεβαιώνει ότι σε όσα αγροτεμάχια υπάρχουν κτίσματα είτε νόμιμα είτε αυθαίρετα πριν της 28-7-2011 τότε μπορεί να γίνει σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας. Για τις λοιπές περιπτώσεις δίνει την δυνατότητα να εκδοθεί Προεδρικό Διάταγμα. Αυτό είναι το βασικό που πρέπει να κρατήσουμε από το άρθρο αυτό, γιατί το περισσότερο κείμενο του άρθρου ρυθμίζει τον τρόπο που θα γίνει αυτή η σύσταση ανάλογα τις περιπτώσεις και δεν είναι επί του παρόντος να αναλυθεί.

Άρθρο 83

Καθορίζει ποια είναι τα δικαιολογητικά που πρέπει να υποβληθούν για την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου όπου είναι ότι ισχύει και σήμερα στον ν.4178/2013. Για να τα θυμηθούμε λίγο συνοπτικά τώρα, την αίτηση της υπαγωγής την υποβάλλει στο σύστημα εξουσιοδοτημένος Μηχανικός και μπορεί να γίνει για το σύνολο των παραβάσεων ή για κάθε επί μέρους αυτοτελή ιδιοκτησία. Εδώ η πρακτική που έχει εφαρμοστεί είναι οι αιτήσεις να είναι όσον το δυνατόν λιγότερες για τον λόγο ότι είναι πιο οικονομικό. Την αίτηση δια μέσω του εξουσιοδοτούμενου Μηχανικού την κάνει ο φερόμενος ιδιοκτήτης της αυθαίρετης κατασκευής και το νομοσχέδιο καθορίζει ποιος είναι αυτός. Εκεί που υπάρχει θέμα πάντως είναι στην περίπτωση της συνιδιοκτησίας τι γίνεται, αφού η εμπειρία εφαρμογής των νόμων αυτών έχει δείξει ότι στο σημείο αυτό έχουν παρουσιαστεί κάποιες δυσκολίες. Ας δούμε λίγο της περιπτώσεις εδώ :

- Όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές σε κοινόχρηστο της οικοδομής χώρο προβλέπεται ότι ένας εκ των συνιδιοκτητών μπορεί να κινήσει την διαδικασία μετά την απόφαση της πλειοψηφίας και όταν δεν υπάρχει αυτή μόνο με την απλή πλειοψηφία. Αφορά κατασκευές που είναι στον εξ' αδιαιρέτου κοινόχρηστο χώρο και κάποιος εκ των συνιδιοκτητών δεν θέλουν να επιβαρυνθούν οικονομικά για να τις ρυθμίσουν.

- Στις περιπτώσεις όμως όπου στον κοινόχρηστο χώρο υπάρχουν αποκλειστικές χρήσεις χωρίς όμως να έχουν ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο, όπως οι θέσεις στάθμευσης τότε δεν χρειάζεται η παραπάνω πλειοψηφία, αφού ιδιοκτήτης είναι αυτός στον οποίον έχει αποδοθεί η αποκλειστική χρήση.
- Όταν τώρα κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν περισσότεροι του ενός συνιδιοκτήτες τότε πρέπει η εξουσιοδότηση προς τον Μηχανικό να γίνει και από όλους τους συνιδιοκτήτες, εκτός αν ένας εξ' αυτών παρουσιάσει συμβολαιογραφικό έγγραφο ότι υπάρχει συμφωνία να έλθει σε αυτόν η κυριότητα όλου του ακινήτου με την σύσταση συνιδιοκτησίας.

Μια σημαντική αλλαγή στο νομοσχέδιο αυτό τώρα είναι ότι απαιτεί την υποβολή μελέτη στατικής επάρκειας για την αυθαίρετη κατασκευή. Αυτό ήταν ένα θέμα που είχε απασχολήσει το Υπουργείο από τον ν. 4014/2011 και λύθηκε με το να υποβάλλεις Δελτίο Δωμικής Τρωτότητας όπως ονομάστηκε (ΔΕΔΟΤΑ), όπου έκανες ένα υποτυπώδη έλεγχο μακροσκοπικά και έδινες μία κατάταξη στο αυθαίρετο. Εδώ πλέον απαιτείται πλήρης μελέτη στατικής επάρκειας και όχι μόνο για όσα αυθαίρετα θα υπαχθούν στον νόμο αυτόν, αλλά και για τα αυθαίρετα του ν. 4178/2013 όπου στα ΔΕΔΟΤΑ είναι μέσης και υψηλής επικινδυνότητας. Η προσωπική μου άποψη είναι ότι αυτό έπρεπε να είχε γίνει από την αρχή. Δεν είναι δυνατό να ελέγχεις μακροσκοπικά ένα κτίσμα και να λες αν αντέχει ένα σεισμό ή όχι, Αν είναι ένα κτίσμα στο δώμα για παράδειγμα τι γίνεται με το υφιστάμενο κτίσμα, έχει την απαραίτητη αντοχή για την προσθήκη που έχει γίνει; Αυτό είναι σίγουρο ότι θα δημιουργήσει και κόστος παραπάνω αλλά και προβλήματα. Είναι όμως και μονόδρομος κατά την γνώμη μου. Το καλό είναι ότι το νομοσχέδιο αυτό προβλέπει να αφαιρείται το κόστος των επεμβάσεων από το πρόστιμο. Από την εμπειρία πάντως σε περιπτώσεις αυθαιρέτων όπου είναι σε υπόγεια ή ημιυπαιθρίους χώρους δεν θα δημιουργήσει θέματα. Σε αυτοτελή αυθαίρετα κτίσματα επίσης οι επεμβάσεις θα μπορούν να γίνουν εύκολα. Εκεί όπου όμως θα υπάρξει πραγματικό πρόβλημα είναι σε αυθαίρετα σε όροφο όπου οι επεμβάσεις θα επηρεάσουν και τις υποκείμενες ιδιοκτησίες.

Αντίστοιχα τώρα με την μελέτη στατικής επάρκειας θα απαιτείται για επαγγελματικές χρήσεις και τεχνική έκθεση για την επάρκεια του ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού και γειώσεων.

Τέλος στο άρθρο αυτό προβλέπονται και τα παράβολα υπαγωγής που έχουν μειωθεί σε σχέση με τους προηγούμενους νόμους. Κατά την γνώμη μου είναι προς την σωστή κατεύθυνση, αφού το παράβολο αυτό ήταν μία τροχοπέδη στον να αποφασίσει κάποιος να προχωρήσει στην υπαγωγή. Το παράβολο αν και αποτελεί μέρος του προστίμου έπρεπε να καταβληθεί στην αρχή, αλλά το ύψος του στις περισσότερες περιπτώσεις ήταν απαγορευτικό, και να ένα παράδειγμα τι εννοώ. Στους ν. 4014 και 4178 τα παράβολα είχαν διαμορφωθεί ως εξής : για αυθαιρεσία ως 50 τ.μ το παράβολο είναι 500,00€, για πάνω από 50 και έως 100 τ.μ το παράβολο διαμορφωνόταν στα 1.000,00€ και για πάνω από τα 100,00 τ.μ. σε 2.000,00€. Έτσι σε περιπτώσεις που το σύνολο των αυθαιρέτων ήταν πάνω από 50,00 τ.μ. τότε το αρχικό κόστος της ρύθμισης που χρειαζόταν για να γίνει υπαγωγή λαμβάνοντας υπ' όψη και την αμοιβή με τις κρατήσεις του Μηχανικού διαμορφωνόταν σε πάνω από 2.000,00€ και όταν η επιφάνεια που δήλωνες ήταν πάνω από 100,00 ήταν πάνω από 3.000,00€. Αυτό και στην εποχή των μνημονίων ήταν κάτι που ο πολύς κόσμος δεν μπορούσε να ανταποκριθεί και για τον λόγο αυτό οι υπαγωγές που έγιναν στους νόμους αυτούς δεν ήταν τόσες όσες πίστευαν αυτοί που νομοθετούσαν. Το ότι υπήρξαν ακόμη και αρκετές δηλώσεις οφείλετε καθαρά στην ευελιξία που επέδειξαν οι Μηχανικοί. Τι είναι αυτό το παράβολο τώρα; Πρώτον κάθε αίτηση στην Ελλάδα θα πρέπει να συνοδεύετε και από το απαραίτητο

παράβολο, και δεύτερον ήταν για να χρηματοδοτηθεί το Πράσινο Ταμείο ως αντιστάθμισμα στην ανοχή του κράτους για την αυθαίρετη δόμηση. Ο κυρίως λόγος κατά την γνώμη μου ήταν να εισπραχθούν άμεσα χρήματα από τα ακίνητα. Όμως σε εποχή μνημονίων με τόσους φόρους και υποχρεώσεις ποιος πραγματικά μπορούσε να πληρώσει αυτά τα κόστη. Τα παράβολα τώρα που διαμορφώνονται με το νομοσχέδιο αυτό είναι 250,00€ για επιφάνεια μέχρι 100 τ.μ. και 500,00€ για επιφάνεια πάνω από 100,00 τ.μ. και έως 500,00 τ.μ. Η διαφορά είναι μεγάλη και πιστεύω ότι θα είναι πιο εύκολη η υπαγωγή. Η εμπειρία μέχρι τώρα αυτό έχει δείξει, ότι ένα παράβολο των 500,00€ πληρωνόταν πιο εύκολα.

(Συνεχίζεται...)

Μέρος 6°

Άρθρο 84,87

Στο άρθρο αυτό γίνεται η αναφορά του τρόπου υπολογισμού του προστίμου όπου δεν έχει αλλάξει απ' ότι είχε προβλεφθεί στους προηγούμενους νόμους. Ο υπολογισμός για την κατασκευή μιας αυθαίρετης κατασκευής με επιφάνεια A υπολογίζεται από τον τύπο :

$$\text{Πρόστιμο} = A * TZ * 15\% * \text{διάφοροι συντελεστές}$$

Όπου A είναι η επιφάνεια σε m² , TZ = τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή και εδώ είναι μια αλλαγή, αφού εφαρμόζονται πλέον οι νέες τιμές ζώνης που ισχύουν από **20/01/2016**. Στον παράγοντα αυτό αναφέρονται τα δημοσιεύματα ότι θα υπολογιστούν τα πρόστιμα πιο λίγο, όμως αν και μειώθηκαν οι τιμές ζώνης έχουν αλλάξει οι επί μέρους συντελεστές και αυτό θα επηρεάσει αρκετά τον υπολογισμό του προστίμου.

Στον παραπάνω τύπο επίσης θα έλεγα φαίνεται γιατί θα πρέπει να εκμεταλλευτείτε αυτούς τους νόμους. Και αυτό γιατί το πρόστιμο που θα σας υπολογιστεί αν γίνει κανονική καταγραφή από την πολεοδομία είναι A*TZ. Δεν έχετε την μείωση του 15%.

Η επιφάνεια τώρα της αυθαίρετης κατασκευής χωρίζεται σε δύο κατηγορίες. Αυτή που είναι σε χώρο κύριας χρήσης, και αυτή που είναι σε μειωμένο συντελεστή ή βοηθητικής χρήσης που λεγόταν στον αρχικό νόμο 4011. Εδώ θέλει προσοχή γιατί αυτό άλλαξε στον ν. 4178/2013 και παραμένει και εδώ, ότι επιφάνειες που προσμετρώνται στον μειωμένο συντελεστή είναι α. σε υπόγειες στάθμες που δεν είναι αυτοτελείς ιδιοκτησίες και εξαρτώνται λειτουργικά από τον υπερκείμενο όροφο, β. σε πατάρια και γ. σε σοφίτες. Εδώ ο μειωτικός συντελεστής έχει αλλάξει και από 50% έχει πάει στο 70%, γίνεται αύξηση δηλαδή. Στο σημείο αυτό στον ν.4178/2013 είχε δημιουργήσει αρκετά προβλήματα μέχρι να γίνει διευκρίνιση ότι χώροι που είναι στην στάθμη του υπογείου και χώροι με βοηθητικές χρήσεις μπορούν να μπουν στην κατηγορία του μειωτικού συντελεστή. Αν εδώ δεν δοθεί ανάλογη διευκρίνιση τότε χώροι όπως αποθήκες στον ακάλυπτο χώρο και χώροι σε υπόγειο όπου επικοινωνούν με τον ακάλυπτο με εξωτερική σκάλα δεν θα υπολογίζονται στον μειωτικό συντελεστή αλλά κανονικά. Στο παράρτημα Α όμως στην ανάλυση των συντελεστών η διευκρίνιση αυτή έχει δοθεί αλλά μέχρι να ενσωματωθεί στο κείμενο του νομοσχεδίου θέλει προσοχή.

Όταν τώρα η αυθαίρετη κατασκευή δεν έχει επιφάνεια και δεν εμπίπτει στην κατηγορία 3, τότε υπολογίζεται αναλυτικός προϋπολογισμός με βάση αναλυτικό πίνακα που δίνεται στο παράρτημα Β. Αθροίζοντας τον συνολικό προϋπολογισμό που προκύπτει από αυτές τις αυθαίρετες κατασκευές υπολογίζουμε τις πολεοδομικές παραβάσεις, όπου ισχύει 1 παράβαση για κάθε 15.000€ προϋπολογισμού και αν μείνει υπόλοιπο που δεν είναι 15000€ προστίθεται ακόμη μία παράβαση.

Τι είναι οι διάφοροι συντελεστές τώρα.

1. Καταρχάς εξετάζεται αν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο ή προϋφίσταται κτίριο προ του 1955. Εδώ καταργείται η περίπτωση που υπάρχει εξαίρεση από την κατεδάφιση με τον ν.1337/1983 και διατηρείται μόνο στην περίπτωση μεταφοράς δηλώσεων από τους προηγούμενους νόμους που ίσχυε η επιλογή αυτή.
2. Το ενδιαφέρον εδώ είναι πότε θεωρείται ότι δεν υπάρχει άδεια. Πέρα από το προφανές θεωρείται ότι δεν υπάρχει άδεια όταν αντί για λυόμενο κατασκευάστηκε κανονικό κτίσμα και όταν διαπιστώνεται ότι το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο αν και δηλώνεται ως τέτοιο στην άδεια, είτε γιατί μειώθηκε μεταγενέστερα με κατάτμηση ή αν διαπιστωθεί ότι ούτε η θέση του κτιρίου αλλά ούτε και το περίγραμμά του δεν είναι το ίδιο με αυτό της κανονικής άδειας. Από τις περιπτώσεις αυτές η τελευταία έχει διαπιστωθεί σε κτίρια που κτίστηκαν την δεκαετία του 1970 με άδειες σεισμοπλήκτων. Η πιο σοβαρή περίπτωση όμως είναι η περίπτωση που ένα οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο, γιατί στην περίπτωση εκτός του ότι είναι αυθαίρετο προκύπτουν και ποινικές ευθύνες. Αυτός επίσης είναι και λόγος ακύρωσης της οικοδομικής άδειας αφού εκδόθηκε με ψευδή στοιχεία. Στην περίπτωση αυτή και σύμφωνα με το άρθρο 94 το κτίριο αυτό απαγορεύεται να μπει στην ρύθμιση του νόμου αυτού. Όσον αφορά την κατάτμηση αυτό αφορά περιπτώσεις αδειών που έχουν δείξει μεγαλύτερο οικόπεδο απ' ότι είχαν για να κερδίσουν δόμηση και κάλυψη, αλλά δεν είναι στην πραγματικότητα έτσι. Στην περίπτωση αυτή όμως και πριν χαρακτηριστεί ως αυθαίρετη μια κατασκευή, θα πρέπει να γίνει έλεγχος αν και χωρίς το τμήμα του οικοπέδου που είχε φανεί στην αρχική άδεια όταν εκδόθηκε αυτή, αν είχε πρόβλημα σε δόμηση και κάλυψη. Γενικά εδώ ισχύει η περίπτωση που έχουμε δει ότι ένα κτίριο ελέγχεται ως προς την νομιμότητά του με τις διατάξεις που ίσχυαν στον χρόνο κατασκευής του.
3. **Αυτό που αλλάζει στον νόμο αυτό και αυξάνει και το πρόστιμο είναι η διευκρίνιση ότι θεωρείται ότι δεν έχουν οικοδομική άδεια αυθαίρετες κατασκευές που έχουν γίνει καθ' υπέρβαση της δόμησης, κάλυψης, του ύψους και των αποστάσεων της εγκεκριμένης άδειας.** Στην περίπτωση αυτή και για αυθαιρεσίες κάτω από 100,00 m² που είναι το συνηθισμένο θα γίνει αύξηση στο πρόστιμο κατά 30%. Εδώ αν υπάρχει άδεια στο οικόπεδο και απλά υπάρχει και αυθαίρετη κατασκευή χωρίς οικοδομική άδεια τότε ο συντελεστής είναι 1,00 , ενώ αν οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν γίνει σε κτίριο με οικοδομική άδεια τότε η επιβάρυνση θα είναι 1,30 ως 2,00 φορές και ανάλογα με την υπέρβαση της δόμησης. Εδώ σίγουρα θα χρειαστεί κάποια διευκρίνιση πιστεύω.
4. Ο επόμενος συντελεστής αφορά το αν η κατασκευή είναι εντός σχεδίου ή εκτός σχεδίου όπου στην περίπτωση της εκτός σχεδίου μειώνεται ο συντελεστής από 1,70 σε 1,50. Αν επίσης στην περιοχή έχει ξεκινήσει πολεοδομική μελέτη για την ένταξή της στο σχέδιο τότε ο συντελεστής αυτός γίνεται 1,30. Εδώ θα βοηθήσει τα εκτός σχεδίου αυθαίρετα κτίσματα.

5. Ο επόμενος συντελεστής αφορά την χρήση του αυθαίρετου και δεν έχουν αλλάξει οι συντελεστές. Αντιθέτως προστέθηκε μία επιπλέον κατηγορία που αφορά τις κατασκευές του πρωτογενούς τομέα (γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλλιευτικές) όπου ο συντελεστής από 0,60 μειώνεται σε 0,40. Εδώ θα υπάρξει μείωση.
6. Μία άλλη αλλαγή επίσης αφορά τον συντελεστή για την αλλαγή χρήσης ενός χώρου. Εδώ θα πρέπει να ελέγχεται αν το μέγεθος της επιφάνειας της νέας χρήσης αντιβαίνει τις ειδικές διατάξεις ως προς τις χρήσεις στην θέση του ακινήτου. Έτσι ένα κτίριο που από κατάσταση έγινε κατοικία είχε συντελεστή αλλαγή χρήσης 1,40. Στον παρών νομοσχέδιο αν ήμαστε σε εκτός σχεδίου περιοχή και είναι κάτω από 200,00 m² τότε δεν θα έχει τον συντελεστή αυτόν. Στην περίπτωση αυτή έχουμε μείωση των προστίμων.
7. Οι συντελεστές δόμησης, ύψους, αποστάσεων από τα όρια και της υπέρβαση της πρασιάς παραμένουν οι ίδιοι. Στον συντελεστή κάλυψης όμως προστίθεται μια νέα κατηγορία για ποσοστό υπέρβασης πάνω από 60%. Εδώ όμως προστίθεται και μία διευκρίνιση για τους οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων, ότι ο έλεγχος ισχύει με τις προγενέστερες του 4-11-2011 Δ/τος διατάξεις. Όμως ο έλεγχος όπως είχε διευκρινιστεί και στους προηγούμενους νόμους γίνεται με τις διατάξεις που ίσχυαν τον χρόνο κατασκευής του αυθαίρετου. Στο νομοσχέδιο αυτό όμως αναφέρεται ότι ο έλεγχος γίνεται με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή. Νομίζω ότι εδώ θα υπάρξει κάποια διευκρίνιση.
8. Στους κοινωνικούς συντελεστές επίσης υπάρχουν αλλαγές αφού θέτει και εισοδηματικά κριτήρια για την εφαρμογή τους. Εδώ όμως υπάρχει αρκετή μείωση για μακροχρόνια ανέργους και έχει προστεθεί μία ακόμη κατηγορία των δικαιούχων Επιδόματος Κοινωνικής Αλληλεγγύης.
9. Όσον αφορά την παλαιότητα έχει διαιρεθεί το τμήμα 1983 ως 2003 σε δύο τμήματα. Ένα από 1/1/1983 ως 31/12/1992 όπου ο συντελεστής μειώνεται από 0,80 σε 0,60, και το δεύτερο από 1/1/1993 ως 31/12/2003, όπου ο συντελεστής παραμένει ο ίδιος.
10. Τέλος έχει προστεθεί ένας επιπλέον συντελεστής που αφορά κατασκευές σε προστατευόμενες περιοχές ή σε παραδοσιακούς οικισμούς και διατηρητέα κτίρια, όπου υπάρχει μία προσαύξηση κατά 20%.
11. Ενώ προβλέπεται ότι για φυσικά πρόσωπα όπου έχουν υπαχθεί στον νόμο Κατσέλη και υπάρχει δικαστική απόφαση που προστατεύει την κύρια κατοικία τότε αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων του προστίμου κατά ένα έτος.

Άρθρο 85

Εδώ προβλέπονται οι ημερομηνίες καταβολής των προστίμων και ο τρόπος καταβολής αυτών.

Όσον αφορά τις δόσεις καταβολής του προστίμου αυτές ορίζονται σε 80 ανεξάρτητα του πότε θα γίνει η υπαγωγή. Πληροφοριακά στον νόμο 4178/2013 είχαν προβλεφθεί 104 δόσεις για το πρώτο εξάμηνο υπαγωγής και τώρα ισχύουν οι 60 δόσεις με ελάχιστο τα 50,00 €. Εδώ δεν προβλέπεται ελάχιστη δόση τον μήνα. Στο νομοσχέδιο αυτό όμως επανέρχεται η προθεσμία του ενός μηνός από την ημερομηνία της υπαγωγής για την εφ' άπαξ καταβολή του προστίμου όπου θα υπάρχει έκπτωση 20% ή της αποπληρωμής του 30% του προστίμου και της έκπτωσης του 10%. Η προθεσμία του μήνα είχε προβλεφθεί στον αρχικό νόμο 4014/2011 όπου όμως δεν

βοήθησε και έτσι στον ν.4178/2013 η προθεσμία αυτή έγινε εξάμηνο και πραγματικά διευκόλυνε την επιλογή να πληρωθεί το πρόστιμο εφ' άπαξ. Αυτό γιατί εκτός από το αρχικό κόστος θα πρέπει μέσα σε ένα μήνα να εξοφλήσεις το σύνολο του προστίμου, κάτι που η εμπειρία του αρχικού νόμου 4014/2011 έδειξε ότι αυτό λειτούργησε μάλλον ανασταλτικά. Βέβαια αν δεν πληρωθεί μέσα στις παραπάνω προθεσμίες δεν θα ακυρωθεί η υπαγωγή αλλά θα υπολογιστεί προσαύξηση 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης. Αυτό ισχύει και τώρα αλλά απ' ότι έχω δει δεν έχουν υπολογιστεί αυτές οι προσαυξήσεις στο σύστημα.

Άρθρο 86

Εδώ είναι νέες διατάξεις σε σχέση με τους προηγούμενους νόμους όπου προβλέπει μειώσεις στο πρόστιμο που υπολογίζεται αλλά και αυξήσεις. Συγκεκριμένα :

- Αν η αίτηση για υπαγωγή και αυτό αφορά και τις μεταφορές από τους προηγούμενους νόμους, γίνει στο πρώτο εξάμηνο της εφαρμογής του νόμου, τότε μειώνεται κατά 20%. Αν δηλαδή επιλεγεί η εφ' άπαξ εξόφληση τότε εκτός της έκπτωσης του 20% θα γίνει επιπλέον έκπτωση 20%
- Αν η αίτηση γίνει στο δεύτερο εξάμηνο της εφαρμογής του νόμου τότε η επιπλέον έκπτωση θα είναι 10%
- Αντιθέτως όμως από εκεί και μετά αντί για μείωση προβλέπεται προσαύξηση του προστίμου κατά 10% και 20% ανάλογα σε πιο εξάμηνο θα γίνει η υπαγωγή (στο τρίτο ή στο τελευταίο τέταρτο εξάμηνο).

Χρήσιμη συμβουλή

Αν ισχύσει η διάταξη αυτή τότε εκκρεμείς υποθέσεις του ν. 4178/2013 όπου υπάρχει υπόλοιπο προστίμου ίσως να συμφέρει να μεταφερθούν στον νέο νόμο. Αυτό όμως θα πρέπει να γίνει υπολογίζοντας εκ νέου το πρόστιμο και πάντα με την επιφύλαξη της προσβολής του νόμου στο ΣΤΕ. Στο σημείο αυτό θα επανέλθω όταν θα ψηφιστεί και ισχύσει ο νόμος για να μπορέσω να δώσω την συμβουλή μου όσον αφορά το επίσημο πλέον κείμενο του νόμου. Κρατήστε το όμως και μπορείτε να κάνετε με μια εκτίμηση με τα όσα έχουμε δει μέχρι στιγμής για τον υπολογισμό του προστίμου.

Εδώ τώρα προβλέπονται και αντίστοιχες μειώσεις για τις επεμβάσεις στατικής ενίσχυσης των κατασκευών που όπως είδαμε θα προκύψουν από την μελέτη στατικής επάρκειας. Η μείωση αυτή θα γίνει ανάλογα της περιοχής που ευρίσκεται το αυθαίρετο και για την περιοχή της Αρκαδίας θα είναι 50%. Από το όφελος αυτό όμως θα πρέπει να αφαιρεθεί το κόστος των επεμβάσεων για να δούμε τι πραγματικό όφελος υπάρχει. Οι επεμβάσεις αυτές όμως και το τονίζω πάλι καλό είναι να γίνουν. Ο σεισμός δεν διακρίνει αν υπάρχει νόμος που εξαιρεί ένα αυθαίρετο της κατεδάφισης. Αν το βρει αδύνατο θα το κατεδαφίσει.

Μείωση κατά 50% προβλέπεται και στην περίπτωση διατηρητέων κτιρίων ή κτίσματα σε παραδοσιακό οικισμό όταν ολοκληρωθούν οι εργασίες επεμβάσεις που έχει επιβάλλει η επιτροπή ελέγχου των κτισμάτων αυτών. Και στην περίπτωση αυτή το όπιο όφελος θα πρέπει να εκτιμηθεί μετά την αφαίρεση του κόστους των επεμβάσεων.

Άρθρο 88 Προβλέπει τον συμψηφισμό των προστίμων που έχουν πληρωθεί με το ειδικό πρόστιμο, κάτι που γίνεται και τώρα δηλαδή. Αν γίνει μεταφορά από τους προηγούμενους νόμους σε αυτόν, τότε αυτά που έχουν πληρωθεί δεν χάνονται και αφαιρούνται από το πρόστιμο όπως θα υπολογιστεί στο νομοσχέδιο αυτό. Αν η διαφορά είναι αρνητική, δηλαδή, αν προκύψει να πρέπει το κράτος να σας επιστρέψει λεφτά λυπάμαι αλλά αυτό δεν πρόκειται να γίνει. Σε κανένα από τους νόμους αυτούς άλλωστε δεν προβλέπεται κάτι τέτοιο.

Άρθρο 89 Επαναλαμβάνεται ακόμη μία φορά ότι μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου αυτού αλλά και για όσα έχουν υπαχθεί στους προηγούμενους νόμους αναστέλλεται κάθε επιβολή κύρωσης ή οι ασφαλιστικές εισφορές. Αν πληρωθεί και η πρώτη δόση μάλιστα εμπρόθεσμα τότε μπορείτε να συνδέσετε το αυθαίρετο με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας με την βεβαίωση που χορηγεί το σύστημα.

Άρθρο 90 Εδώ προβλέπεται ότι για τις περιπτώσεις όπου μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης τότε θα πληρώνεται το παράβολο και το 20% του προστίμου και να εκδοθεί η άδεια εντός 3 ετών. Εδώ η διαφορά από τους προηγούμενους νόμους είναι ότι έχει μπει και η υποχρέωση να πληρωθεί το 20% του προστίμου, ενώ μέχρι τώρα ήταν να πληρώνεται μόνο το παράβολο.

Χρήσιμη συμβουλή

Αν έχετε περιπτώσεις που έχει γίνει υπαγωγή στον προηγούμενο νόμο και λήγει η τριετία τότε καλό είναι να φροντίσετε να μεταφερθεί η δήλωση στον νέο νόμο ακόμη και αν χρειαστεί να πληρωθεί το 20%. Και αυτό γιατί αν παρέλθει η τριετία τότε θα επιβληθούν κανονικά πρόστιμα επί του αυθαιρέτου. Και να γίνει αυτό δεν υπάρχει πρόβλημα γιατί όσο οι νόμοι αυτοί είναι ενεργοί τότε μπορείτε πάλι να κάνετε υπαγωγή με τις νέες διατάξεις ώστε να οριστεί καινούρια ημερομηνία. Κάτι τέτοιο όμως σημαίνει ότι θα έχετε χάσει το προηγούμενο παράβολο και θα πρέπει να το πληρώσετε εκ νέου μαζί με το 20% του προστίμου.

(Συνεχίζεται...)