



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 54η

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ
Α Θ Η Ν Α

Αθήνα, 25 Οκτωβρίου 2013

Αριθμ. Πρωτ. 273

**Προς όλους τους Συμβολαιογράφους
της χώρας**

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr

Κυρίες και Κύριοι Συνάδελφοι,

Σας διαβιβάζουμε την εργασία των συναδέλφων Ευαγγελίας Χριστοπούλου-Σταμέλου, συμβολαιογράφου Πειραιά και Ελισσάβετ Παπαγιαννάκη, συμβολαιογράφου Αθηνών με έδρα τη Γλυφάδα, η οποία εκπονήθηκε με τη συνεργασία της Νομικής Υπηρεσίας του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου & Δωδεκανήσου και μετά από συζητήσεις με Νομικούς Συμβούλους του ΥΠΕΚΑ.

Με τιμή
Ο Πρόεδρος
Κωνσταντίνος Βλαχάκης

**..... μία συμβολαιογραφική οπτική σε διατάξεις του Ν.4178/2013
(ΦΕΚ 174/8-8-2013 Τεύχος Α΄)**

Περιεχόμενα

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	4
2. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄	5
2.1 ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	5
2.1.1 Άρθρο 1 παρ.1 Απαγόρευση εμπράγματων δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης.....	5
2.1.2 Άρθρο 2	5
2.1.3 Άρθρο 3. Δικαιοπραξίες.....	5
2.2 ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΣΕ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΠΡΑΞΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ Η ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΠΑΡΟΝΤΟΣ ΝΟΜΟΥ:	6
2.2.1 Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και Βεβαίωση μηχανικού. Χαρακτηριστικά βεβαίωσης μηχανικού, όπως ο νόμος ορίζει. Συνοδεύοντα έγγραφα βεβαίωσης.....	6
2.2.2 Έγγραφα των «τακτοποιημένων» αυθαιρέτων χώρων.....	6
2.2.3 Κατόψεις (κατά περίπτωση).....	6
2.3 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ.....	6
2.3.1 α) Σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1δ.....	6
2.3.2 β) Άρθρο 3 παρ. 5 :.....	7
2.3.3 γ) Άρθρο 3 παρ. 1β :	7
2.3.4 δ) Τι γίνεται με τις βεβαιώσεις των μηχανικών σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος;	7
2.3.5 ε) Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.4178/2013	8
2.4 ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΣΥΝΟΔΕΥΟΥΝ ΤΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ:.....	9
2.5 ΑΝΤΙΓΡΑΦΑ ΚΑΤΟΨΕΩΝ.....	11
2.6 ΣΕ ΠΟΙΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ Η ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ ΝΑ ΚΑΝΕΙ ΕΙΔΙΚΗ ΜΝΕΙΑ ΑΥΤΩΝ ΠΟΥ ΟΡΙΖΕΙ Ο ΠΑΡΩΝ ΝΟΜΟΣ ;.....	12
2.6.1 ΑΡΘΡΟ 3 παρ. 1β :	12
2.6.2 ΑΡΘΡΟ 3 παρ. 1στ:	12
2.6.3 ΑΡΘΡΟ 3 παρ. 3:	13
2.6.4 ΑΡΘΡΟ 3 παρ. 4:	13
2.6.5 ΑΡΘΡΟ 12 παρ.4:	13
2.6.6 ΑΡΘΡΟ 14 παρ.3:	13
2.6.7 ΑΡΘΡΟ 23 παρ. 2:	13
2.7 Στο ΑΡΘΡΟ 5 ΠΑΡ.1 ορίζεται:	14
2.8 ΑΡΘΡΟ 7 :	14
2.9 ΑΡΘΡΟ 8 :«Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από κατεδάφιση.....	15
2.10 ΑΡΘΡΟ 9 : ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΩΝ.....	15
2.11 - ΣΥΛΛΟΓΗ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΑΡΘΡΩΝ -	177
2.11.1 Άρθρο 11. Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος.....	17
2.11.2 ΑΡΘΡΟ 17 :	18
2.11.3 ΑΡΘΡΟ 18.....	18
παρ.4 :	18
παρ.6:	18
2.11.4 ΑΡΘΡΟ 20 :	18
2.11.5 ΑΡΘΡΟ 23. ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	18

2.11.6	Άρθρο 24. Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων.....	21
2.11.7	Άρθρο 25.....	21
2.11.8	Άρθρο 27.....	23
2.11.9	Άρθρο 28 :.....	23
2.11.10	Άρθρο 30.....	23
3.	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄.....	24
3.1	ΆΡΘΡΟ 31.....	24
3.2	ΆΡΘΡΟ 33.....	24
3.3	ΆΡΘΡΟ 40.....	24
4.	ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄.....	25
4.1	ΆΡΘΡΟ 48.....	25
4.2	ΆΡΘΡΟ 55.....	25

1. Εισαγωγή

Κεφάλαια του Νόμου 4178/2013

Κεφάλαιο Α΄ : Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης (Άρθρα 1-30)

Κεφάλαιο Β΄: Περιβαλλοντικό ισοζύγιο και Τράπεζα Γης (Άρθρα 31-47)

Κεφάλαιο Γ΄: Τροποποιήσεις διατάξεων περί εκδόσεως αδειών δόμησης, αρμοδίων συμβουλίων και άλλες πολεοδομικές ρυθμίσεις (Άρθρα 48-59) και

το άρθρο 60 για την έναρξη ισχύος αυτού

2. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

2.1 ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

2.1.1

Άρθρο 1

Απαγόρευση εμπράγματων δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης

«1.Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος 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.»

- Στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου 1 προβλέπονται εξαιρέσεις από τον απαγορευτικό κανόνα στα εδάφια α έως και ζ, οι οποίες εξαιρέσεις είτε αφορούν στο χρόνο κατασκευής είτε στην υπαγωγή τους σε ειδικές διατάξεις άλλων νόμων.

2.1.2 Άρθρο 2

Στο άρθρο 2 του νόμου προβλέπονται απαγορεύσεις για μη υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου αυτού αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης που βρίσκονται σε περιοχές που χρήζουν ειδικής προστασίας ή προστατεύονται από ειδικές διατάξεις (αιγιαλοί, ρέμα, δάσος κ.λ.π.)

2.1.3 Άρθρο 3 Δικαιοπραξίες

Παρ. «1.α. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού...».

Ερ.: Ποιο το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού αντίστοιχα;

Το περιεχόμενο αυτών εξαρτάται από το είδος του ακινήτου που μεταβιβάζεται και την ύπαρξη ή όχι αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης :

παρ. 1.α: «...Με την ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι:

i)στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή

ii)στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, ή

iii)ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος.»

2.2 ΠΡΟΣΑΡΤΩΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ σε συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου:

2.2.1 Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και Βεβαίωση μηχανικού. Χαρακτηριστικά βεβαίωσης, όπως τα ορίζει ο νόμος. Συνοδεύονται έγγραφα της βεβαίωσης.

2.2.2 Έγγραφα των «τακτοποιημένων» αυθαιρέτων χώρων και «τακτοποιημένων» αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης, που αποδεικνύουν ότι το μεταβιβαζόμενο υπάγεται στις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του παρόντος νόμου (π.χ για διατήρηση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3775/2009, αντίγραφο της υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 40 παρ. 2 Α β του Ν.3775/2009 με βεβαίωση της πολεοδομικής υπηρεσίας επ' αυτής περί περαίωσης της διαδικασίας (βλ αρ. 40 παρ. 2 Ε Ν.3775/2009), για τακτοποίηση του Ν.3843/2010 η αίτηση με τις τρεις σφραγίδες της Πολεοδομίας [η 3^η εξ αυτών βεβαιώνει την περαίωση της διαδικασίας (βλ. άρθρο 6 παρ. 5 Ν. 3843/2010)], για τακτοποιήσεις των Ν.4014/2011 και 4178/2013 η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας από το πληροφοριακό σύστημα ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου (βλ. άρθρο 25 παρ. 11 Ν.4178/2013 και ΥΑ 2254 αρ. 2 παρ. 2,3)

2.2.3 Κατόψεις (κατά περίπτωση)

2.3 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ

2.3.1 α) Σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1δ η βεβαίωση του μηχανικού έχει ισχύ δύο (2) μηνών και πριν τη σύνταξη των συμβολαίων υποβάλλεται ηλεκτρονικά στην αρμόδια για το πληροφοριακό σύστημα αρχή και λαμβάνει μοναδικό αριθμό, που αφορά στο ακίνητο. Στα συμβόλαια προσαρτάται η βεβαίωση και μνημονεύεται ο μοναδικός αριθμός του ακινήτου. Κατά το χρόνο ισχύος της, δύναται να χορηγείται επικυρωμένο αντίγραφο της βεβαίωσης από συμβολαιογράφο.

Η διάταξη αυτή αντιστοιχίζεται :

Με το άρθρο **2 παρ. 4 της ΥΑ 2254/2013**: «...Τα δικαιολογητικά στοιχεία κατά το χρόνο ισχύος τους καθώς και τα σχέδια κατά το παρόν άρθρο εφόσον προσαρτηθούν σε δικαιοπράξεις δύναται να επικυρώνονται από συμβολαιογράφο κατά τις κείμενες διατάξεις προκειμένου να προσαρτηθούν σε μεταγενέστερες πράξεις.» και

Με το άρθρο **2 παρ. 5 της ΥΑ 2254/2013**: «Από την έναρξη ισχύος της παρούσας η συνολική διαδικασία υπαγωγής (ένταξη, περαίωση) διεκπεραιώνεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά.

Ειδικότερα για την κατάρτιση συμβολαιογραφικών εγγράφων με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε κάθε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των αδόμητων οικοπέδων, γηπέδων και αγροτεμαχίων η βεβαίωση του άρθρου 3 Ν. 4178/2013 η οποία προσαρτάται στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, εκδίδεται σε κάθε περίπτωση μέσω του πληροφοριακού συστήματος του Ν. 4178/2013».

2.3.2 β) Άρθρο 3 παρ. 5 :

«Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, μπορεί να καθορίζεται το ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου και μπορεί να προβλέπεται ότι η παραπάνω υπεύθυνη δήλωση και βεβαίωση μηχανικού αντικαθίστανται με το Πιστοποιητικό που εκδίδεται από την συμπλήρωση της «Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου», κατά τις διατάξεις του άρθρου 3 του ν. 3843/2010 (Α` 62), μετά την έναρξη τήρησής της, καθώς και να ρυθμίζεται κάθε σχετική λεπτομέρεια.»

2.3.3 γ) Άρθρο 3 παρ. 1β :

«Η βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του παρόντος, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν.4014/2011 (Α' 209) ή του παρόντος περιέχει **σαφή αναφορά** για την **εξόφληση ποσοστού 30%** του ενιαίου ειδικού προστίμου **για την οποία γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία.**»

Βλέπε και **ΥΑ 2254/2013 άρθρο. 2 παρ. 3 :**

«3. Με την εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου σε ποσοστό τουλάχιστον 30%, εφόσον υποβληθεί ηλεκτρονικά δήλωση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού της παρ. 1 του άρθρου 2 ότι έχει στη διάθεσή του όλα τα δικαιολογητικά και τις μελέτες και θα τα υποβάλλει ηλεκτρονικά στην ανωτέρω προθεσμία εκδίδεται η ειδική βεβαίωση της παρ. 1α (περ. iii) του άρθρου 3 του Ν. 4178/2013. Στην τεχνική έκθεση υπαγωγής που συνοδεύει τη βεβαίωση γίνεται σαφής αναφορά για την εξόφληση ποσοστού 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου κατ' εφαρμογή της παρ. 1β του ίδιου άρθρου. Για την εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 3 του Ν. 4178/2013 ως αντίγραφα των σχεδίων από το πληροφοριακό σύστημα προσκομίζονται και επισυνάπτονται αντίγραφα των σχεδίων που φέρουν υπογραφή και σφραγίδα Μηχανικού στα οποία αναγράφεται ο ηλεκτρονικός κωδικός της δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 που εξάγεται από το πληροφοριακό σύστημα. Σε περίπτωση δε που τα συγκεκριμένα σχέδια δεν έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα κατ' εφαρμογή της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, τα αντίγραφα των σχεδίων φέρουν υπογραφή και σφραγίδα Μηχανικού, αναγράφεται σε αυτά ο ηλεκτρονικός κωδικός της δήλωσης καθώς και η δήλωση του Μηχανικού ότι έχει στη διάθεση του όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τις μελέτες και θα τα υποβάλλει ηλεκτρονικά εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας.»

2.3.4 δ) Τι γίνεται με τις βεβαιώσεις των μηχανικών σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος;

Άρθρο 3 παρ. 1στ : «Σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος, οι βεβαιώσεις των μηχανικών που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του παρόντος, εκδίδονται και υπογράφονται από τον αρμόδιο Μηχανικό χωρίς μοναδικό αριθμό και κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη σχετική διάταξη και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Στη σχετική βεβαίωση σημειώνεται και μονογράφεται η επισήμανση «Εκδίδεται από το Μηχανικό λόγω αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του

πληροφοριακού συστήματος». Τα στοιχεία της βεβαίωσης καταχωρούνται στο πληροφοριακό σύστημα, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την έκδοση. **Για τη συγκεκριμένη επισήμανση γίνεται ειδική μνεία στη συμβολαιογραφική πράξη.** Η αναστολή λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος αποδεικνύεται σε κάθε περίπτωση από τη σχετική ανακοίνωση του αρμοδίου οργάνου η οποία αναρτάται υποχρεωτικώς ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή και της αρμόδιας αρχής με ευθύνη των αρμοδίων υπηρεσιών.»

2.3.5 ε) Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.4178/2013 μεταξύ των δικαιολογητικών που υποβάλλονται για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του Νόμου αυτού, κατά την παράγραφο 8 εδ. β του άρθρου τούτου είναι η **μελέτη στατικής επάρκειας** για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί **στις περιπτώσεις ακινήτων που ειδικά αναγράφονται στο εδάφιο τούτο.**

Η μελέτη στατικής επάρκειας δύναται να υποβάλλεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής και σε κάθε περίπτωση πριν την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

Σύμφωνα με το ίδιο **εδάφιο β:** «Σε κάθε βεβαίωση υπαγωγής και βεβαίωση για μεταβίβαση **γίνεται ειδική μνεία** για την **υποβολή ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας** κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.»

Αφορά δηλαδή και την βεβαίωση για μεταβίβαση αλλά και την βεβαίωση υπαγωγής στην περίπτωση αυθαιρεσιών.

Ερ.: Σε ποιες άλλες διατάξεις προβλέπεται η μελέτη στατικής επάρκειας:

ΥΑ 2254/2013 Άρθρο 2 παρ. 6 : «Για την εφαρμογή της διάταξης της παρ. 8 του άρθρου 11 του Ν.4178/2013 σχετικά με την υποβολή ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας, **όπου απαιτείται,** γίνεται ειδική μνεία σε κάθε βεβαίωση υπαγωγής και στη βεβαίωση της παρ. 1α (περ. iii) του άρθρου 3 του Ν.4178/2013 για μεταβίβαση. Η αναφορά επί της βεβαιώσεως για την υποβολή ή μη μελέτης στατικής επάρκειας καταχωρείται από τον εξουσιοδοτούμενο Μηχανικό στην Τεχνική Έκθεση που συνοδεύει την έκδοση της βεβαίωσης της παρ. 1α (περ. iii) του άρθρου 3 του Ν. 4178/2013. Σε κάθε περίπτωση εφόσον δεν υποβάλλεται μελέτη στατικής επάρκειας αναφέρεται ρητά ότι η μελέτη στατικής επάρκειας πρέπει να υποβληθεί πριν τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις κείμενες διατάξεις. Η ειδική μνεία επί της βεβαιώσεως υπαγωγής καταχωρείται μετά την ενεργοποίηση της σχετικής ηλεκτρονικής διαδικασίας κατά την παρ. 6 του άρθρου 4 της παρούσας. Η ειδική μνεία επί της τεχνικής έκθεσης που συνοδεύει την βεβαίωση της παρ. 1α (περ. iii) του άρθρου 3 του Ν. 4178/2013, όπου απαιτείται, καταχωρείται από την έναρξη ισχύος της παρούσας». [Δηλαδή από 5-9-2013].

Και

ΒΛ. ΥΑ 2254/2013 Άρθρο 4 παρ. 8β : «Για τις δηλώσεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011, για την εφαρμογή της διάταξης της παρ. 8 του άρθρου 11 του Ν.4178/2013 σχετικά με την υποβολή ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, γίνεται ειδική μνεία σε κάθε βεβαίωση της παρ. 1α (περ. iii) του άρθρου 3 του Ν.4178/2013 για μεταβίβαση. Η αναφορά επί της βεβαιώσεως για την υποβολή ή μη μελέτης στατικής επάρκειας καταχωρείται από τον εξουσιοδοτούμενο Μηχανικό στην Τεχνική Έκθεση που συνοδεύει την έκδοση της βεβαίωσης της παρ. 1α (περ. iii) του

άρθρου 3 του Ν.4178/2013. Σε κάθε περίπτωση εφόσον δεν υποβάλλεται μελέτη στατικής επάρκειας αναφέρεται ρητά ότι η μελέτη στατικής επάρκειας πρέπει να υποβληθεί πριν την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις κείμενες διατάξεις.»

2.4 ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΣΥΝΟΔΕΥΟΥΝ ΤΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ:

Τοπογραφικό διάγραμμα.

Αεροφωτογραφίες

I) Τοπογραφικό διάγραμμα.

α) **Άρθρο 3 παρ. 1γ :** «Η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο ν.651/1977 (Α' 207), εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων, συνοδευόμενο από τη μεθοδολογία εξάρτησης και τις συντεταγμένες των τριγωνομετρικών σημείων του κρατικού συστήματος συντεταγμένων, που χρησιμοποιήθηκαν για την εξάρτηση. Σε περίπτωση που το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, θα πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.

Κατ' εξαίρεση δεν απαιτείται το ως ανωτέρω τοπογραφικό διάγραμμα στις κάτωθι περιπτώσεις :

i) Για ακίνητα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για τα οποία μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

ii) Σε κάθε περίπτωση, για ακίνητα εντός σχεδίου όπου έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής.

iii) Για ακίνητα εκτός σχεδίου πόλης μη άρτια και μη οικοδομήσιμα σύμφωνα με το εμβαδόν του τίτλου.

iv) Για ακίνητα που προέρχονται από αναδασμό και διανομή εφόσον η αντικειμενική αξία αυτών δεν υπερβαίνει τα 15.000 ευρώ εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται εντός καθορισμένης ΖΟΕ για τα οποία σε κάθε περίπτωση απαιτείται το τοπογραφικό της παρούσας περίπτωσης γ' .»

β) Επίσης άρθρο 3 παρ. 1 περ. ε : «Μετά την ενεργοποίηση της δυνατότητας του πληροφοριακού συστήματος να υποδέχεται τα τοπογραφικά διαγράμματα της προηγούμενης παραγράφου, υποβάλλονται ηλεκτρονικά και αυτά, πριν τη σύνταξη των συμβολαίων, στην αρμόδια αρχή για το πληροφοριακό σύστημα και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Για την ενεργοποίηση της παραπάνω δυνατότητας εκδίδεται διαπιστωτική απόφαση του αρμοδίου οργάνου της αρμόδιας αρχής.»

γ) **Άρθρο 4** Τοπογραφικό διάγραμμα

« 1. Οπου μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος προβλέπεται η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος και εφεξής νοείται το τοπογραφικό διάγραμμα, όπως ορίζεται στο εδάφιο γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 3.

2. Ορίζεται αποδεκτή απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου/γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και βάσει του οποίου εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 3 ως εξής:

α. Για οικόπεδα/γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 5\%$.

β. Για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα/γήπεδα η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 10\%$.

3. Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων/γηπέδων που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες εν γένει, οι οποίες είναι εντός της αποκλίσεως του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, καθώς και η διόρθωση - τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας δόμησης.»

Επισημάνσεις

Ο κανόνας είναι ότι η βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, τα χαρακτηριστικά του οποίου είναι ότι συντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές και τα οριζόμενα στο Ν.651/1977 και ότι είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων.

Εξαιρείται και δεν απαιτείται το τοπογραφικό διάγραμμα να συνοδεύει τη βεβαίωση στις αναφερόμενες περιπτώσεις i, ii, iii και iv

Υπάρχει όμως περίπτωση από τη σύμβαση να προκύπτει η ανάγκη προσάρτησης τοπογραφικού διαγράμματος κατά τον Ν.651/1977 π.χ. αγοραπωλησία οικοπέδου με κτίσμα για το οποίο έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής και ενώ κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 3 παρ. 1γ ν.4178/13 δεν απαιτείται εξαρτημένο τοπογραφικό που να συνοδεύει τη βεβαίωση του μηχανικού, κατά τις διατάξεις όμως του Ν.651/77 απαιτείται η επισύναψη τοπογραφικού διαγράμματος στο συμβόλαιο. Στην περίπτωση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 4 παρ. 1 του παρόντος θα προσαρτηθεί τοπογραφικό διάγραμμα στο συμβόλαιο, το οποίο θα φέρει τη δήλωση του Ν.651/77 και θα είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων.

--Το τοπογραφικό διάγραμμα που προβλέπεται στο άρθρο 3 παρ.1 εδ.γ και συνοδεύει τη βεβαίωση του μηχανικού δύναται να είναι συγχρόνως το ίδιο και προσαρτώμενο στην προς υπογραφή συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς δηλαδή να απαιτείται η επισύναψη δεύτερου όμοιου τοπογραφικού για τις ανάγκες του συμβολαίου.

--'Όπου κατά τις διατάξεις του Ν.651/1977 δεν απαιτείτο η προσάρτηση τοπογραφικού διαγράμματος στα συμβόλαια, π.χ. παροχή γονέως προς τέκνο οικοπέδου εντός σχεδίου πόλης, σήμερα προκειμένου να γίνει το μεταβιβαστικό συμβόλαιο παροχής γονέως προς τέκνο θα πρέπει να προσαρτηθεί η βεβαίωση του άρθρου 3.1γ συνοδευόμενη από τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο που θα φέρει και τη δήλωση Ν.651/1977, εκτός από τις περιπτώσεις των εξαιρέσεων του άρθρου 3 παρ. 1γ

--'Όπου δεν απαιτείται προσάρτηση βεβαίωσης μηχανικού πχ. Δήλωση αποδοχής κληρονομιάς και προαιρετικά προσαρτάται τοπογραφικό διάγραμμα, τότε αυτό θα είναι συνταγμένο κατά τον Ν.651/1977 χωρίς να απαιτείται να είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων.

Σημείωση :

Στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας όπου δεν συντελείται μεταβίβαση, ήτοι συστήνει οριζόντια ο ένας και μοναδικός κύριος ή συστήνουν παραπάνω του ενός συνιδιοκτήτες σε μελλόκτιστη οικοδομή και παραμένουν συγκύριοι εξ αδιαιρέτου στις επί μέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες κατά την αναλογία τους ή συστήνουν παραπάνω του ενός ιδιοκτήτες σε υφιστάμενη οικοδομή και δεν διανέμουν τις δημιουργούμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες αλλά παραμένουν συγκύριοι αυτών κατά την αναλογία τους στο οικόπεδο, τότε το τοπογραφικό που θα προσαρτηθεί θα είναι απλό του Ν.651/1977 και όχι εξαρτημένο.

“Όμως αν κατά την σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας συντελείται μεταβίβαση τότε το **τοπογραφικό που θα προσαρτηθεί θα είναι εξαρτημένο.**

II) Αεροφωτογραφίες του άρθρου 7 παρ. 3 του ν.4178/2013

Ειδικότερα : Σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 3 : «Από την εφαρμογή του πληροφοριακού συστήματος και την εισαγωγή των σχετικών αεροφωτογραφιών η βεβαίωση της παρ. 1 του άρθρου 3 συνοδεύεται υποχρεωτικά και από **απόσπασμα αεροφωτογραφίας** που εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα.»

Ερ. : Πότε θα εισαχθούν οι σχετικές αεροφωτογραφίες;

ΑΡΘΡΟ 7 ΠΑΡ.2 : «Στο πληροφοριακό σύστημα, με μέριμνα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εισάγονται εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την δημοσίευση του παρόντος για όλη την Επικράτεια αεροφωτογραφίες της 28.7.2011. Από τις σχετικές αεροφωτογραφίες αποδεικνύεται ο χρόνος της αυθαίρετης κατασκευής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής διαπιστώνεται η έναρξη της εφαρμογής των παραπάνω αεροφωτογραφιών στο πληροφοριακό σύστημα.»

Εφόσον εφαρμοσθούν τα ανωτέρω, η βεβαίωση μηχανικού της παρ. 1 του άρθρου 3 θα συνοδεύεται υποχρεωτικά από απόσπασμα αεροφωτογραφίας.

2.5 ΑΝΤΙΓΡΑΦΑ ΚΑΤΟΨΕΩΝ.

α) **Άρθρο 3 παρ. 2 :** «Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα, που καταρτίζονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχουν σαν αντικείμενο τη **σύσταση** ή την **τροποποίηση** αυτοτελών ιδιοκτησιών κατά τις διατάξεις του **ν. 3741/1929** (Α` 4) και ν.δ. 1024/1971 (Α` 232), προσαρτώνται **αντίγραφα των σχεδίων της άδειας δόμησης** του κτιρίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4030/2011, θεωρημένα από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..».

Σημείωση: Αυτή η διάταξη έχει εφαρμογή από τις 8-8-2013 και μετά (ήτοι ημέρα δημοσίευσης του παρόντος νόμου) και αφορά σε οικοδομές οι οποίες είτε ολόκληρες είτε μέρος αυτών έχουν ανεγερθεί ή τροποποιηθεί με άδεια δόμησης του Ν.4030/2011 (έναρξη ισχύος αυτού 25-11-2011).

β) **Άρθρο 3 παρ. 3** : «Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν σε δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτων, στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις του παρόντος νόμου, εφόσον αυτές δεν απεικονίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης γίνεται ειδική μνεία για τα στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών ή των χρήσεων αυτών και επισυνάπτονται επιπλέον, επί ποινή ακυρότητας, **αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα** του άρθρου 10 του παρόντος **των σχεδίων** που τις απεικονίζουν.»

Σημείωση: Αφορά δικαιοπραξίες μεταβίβασης ακινήτου ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος επ'αυτού με αυθαιρεσίες που έχουν υπαχθεί στον παρόντα νόμο καθώς και στον Ν.4014/2011 και στην δεύτερη περίπτωση έχουν μεταφερθεί τα στοιχεία τους στον Ν.4178/2013 (δεν αφορά τους νόμους 3775/2009 και 3843/2010). Δηλαδή περίπτωση του Ν.3843/2010 με τακτοποιημένη αυθαιρεσία, όπου απαιτείται, προσαρτάται αντίγραφο κάτοψης με σημειωμένη την αυθαιρεσία χωρίς τη μεσολάβηση του πληροφοριακού συστήματος.

Βλέπε και :

ΥΑ 2254/2013 ΑΡΘΡΟ 2 ΠΑΡ. 2β : «β. Για την εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 3 του Ν. 4178/2013 ως αντίγραφα των σχεδίων από το πληροφοριακό σύστημα προσκομίζονται και επισυνάπτονται αντίγραφα των σχεδίων που φέρουν υπογραφή και σφραγίδα Μηχανικού, στα οποία αναγράφεται ο ηλεκτρονικός κωδικός της δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013, που εξάγεται από το πληροφοριακό σύστημα. Σε περίπτωση δε που τα συγκεκριμένα σχέδια δεν έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα κατ'εφαρμογή της παρ. 1 του παρόντος άρθρου τα αντίγραφα των σχεδίων φέρουν υπογραφή και σφραγίδα Μηχανικού, αναγράφεται σε αυτά ο ηλεκτρονικός κωδικός της δήλωσης καθώς και η δήλωση του Μηχανικού ότι έχει στη διάθεση του όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τις μελέτες και θα τα υποβάλλει ηλεκτρονικά εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας.»

2.6 Σε ποιες διατάξεις προβλέπεται η υποχρέωση του συμβολαιογράφου να κάνει ΕΙΔΙΚΗ ΜΝΕΙΑ αυτών που ορίζει ο παρών νόμος ;

2.6.1 ΑΡΘΡΟ 3 παρ. 1β :

«Η βεβαίωση του μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του παρόντος, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του Ν.4014/2011 (Α' 209) ή του παρόντος περιέχει σαφή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου για την οποία γίνεται **ειδική μνεία** σε κάθε δικαιοπραξία.»

2.6.2 ΑΡΘΡΟ 3 παρ. 1στ:

«Σε περίπτωση αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος, οι βεβαιώσεις των μηχανικών που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του παρόντος, εκδίδονται και υπογράφονται από τον αρμόδιο Μηχανικό χωρίς μοναδικό αριθμό και κατά

παρέκκλιση από κάθε άλλη σχετική διάταξη και προσαρτώνται στα συμβόλαια. Στη σχετική βεβαίωση σημειώνεται και μονογράφεται η επισήμανση «Εκδίδεται από το Μηχανικό λόγω αναστολής λειτουργίας των υπηρεσιών του πληροφοριακού συστήματος». Τα στοιχεία της βεβαίωσης καταχωρούνται στο πληροφοριακό σύστημα, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών από την έκδοση. Για τη συγκεκριμένη επισήμανση γίνεται **ειδική μνεία** στη συμβολαιογραφική πράξη. Η αναστολή λειτουργίας του πληροφοριακού συστήματος αποδεικνύεται σε κάθε περίπτωση από τη σχετική ανακοίνωση του αρμοδίου οργάνου η οποία αναρτάται υποχρεωτικώς ηλεκτρονικά στις ιστοσελίδες του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής ή και της αρμόδιας αρχής με ευθύνη των αρμοδίων υπηρεσιών».

2.6.3 ΑΡΘΡΟ 3 παρ. 3:

«Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που αφορούν σε δικαιπραξίες μεταβίβασης ακινήτων, στα οποία υπάρχουν κατασκευές ή χρήσεις του παρόντος νόμου, εφόσον αυτές δεν απεικονίζονται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης γίνεται **ειδική μνεία** για τα στοιχεία νομιμότητας των κατασκευών ή των χρήσεων αυτών και επισυνάπτονται επιπλέον, επί ποινή ακυρότητας, αντίγραφα από το πληροφοριακό σύστημα του άρθρου 10 του παρόντος των σχεδίων που τις απεικονίζουν».

2.6.4 ΑΡΘΡΟ 3 παρ. 4:

«Κατ' εξαίρεση, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30% αυτού, επιτρέπεται, για το ίδιο χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο, η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με **ειδική μνεία** στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο».

2.6.5 ΑΡΘΡΟ 12 παρ.4:

«Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των παραγράφων 1, 10 και 11 του άρθρου 11 και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου. Στην περίπτωση μεταβίβασης την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με **ειδική μνεία** στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο».

2.6.6 ΑΡΘΡΟ 14 παρ.3:

«Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση των συμβουλίων του παρόντος άρθρου, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παραγράφου 2α του παρόντος άρθρου και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος, με **ειδική μνεία** στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο».

2.6.7 ΑΡΘΡΟ 23 παρ. 2:

«Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, μπορεί να πραγματοποιηθεί προ της υποχρέωσης έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου,

υπό την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση αυτή, με **ειδική μνεία** στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο».

2.7 Στο ΑΡΘΡΟ 5 ΠΑΡ.1 ορίζεται:

«Οι διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971 (Α'232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28-7-2011 υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 1 του παρόντος νόμου».

Ερ.: Ποιο είναι το κριτήριο εφαρμογής των διατάξεων της άνω παραγράφου;

Η ύπαρξη οικοδομημάτων μέχρι τις 28.7.2011 που να εξαντλούν το σύνολο των ' ' υπό σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών ' ', δηλαδή όσες κάθετες συσταθούν τότες θα πρέπει να είναι οι υφιστάμενες οικοδομές. Ακόμη και αν είναι ένας ο ιδιοκτήτης.

Ερ.: Εάν έχουν ανεγερθεί δύο οικοδομές και υπολείπεται η ανέγερση τρίτης μπορεί να έχει εφαρμογή η διάταξη;

Όχι δεν έχει εφαρμογή.

Ερ.: Την υπαγωγή στον Ν.4178/2013 μπορεί να ζητήσει και ένας των συνιδιοκτητών για τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει επί γηπέδου;

Ναι μπορεί να την ζητήσει και ένας των συνιδιοκτητών, ο οποίος όμως εκτός των άλλων δικαιολογητικών θα υποβάλλει και προσύμφωνο σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής, στο οποίο θα περιγράφεται ότι θα περιέλθουν στην κυριότητά του τα κτίσματα που έχει ανεγείρει.

2.8 ΑΡΘΡΟ 7 :

Ερ.: Ποιες αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις υπάγονται στον παρόντα νόμο;

Εκείνες για τις οποίες η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει περατωθεί **κατά τις ειδικότερες διατάξεις του άρθρου 8** του παρόντος πριν τις **28-7-2011**.

Ερ.: Πως αποδεικνύεται ο χρόνος της αυθαίρετης κατασκευής;

Με τις αεροφωτογραφίες της παρ. 2 του άρθρου 7 του παρόντος, ως και με τις αεροφωτογραφίες και δημόσια έγγραφα της παρ. 4 του παρόντος άρθρου.

Ερ.: Πως αποδεικνύεται ο χρόνος της αλλαγής χρήσης;

Με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής που αναφέρεται η χρήση όπως περιγράφεται κατά την υπαγωγή. Το αποδεικτικό έγγραφο υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα και αναφέρεται στην τεχνική έκθεση. Σε διαφορετική περίπτωση μη υποβολής

εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.

2.9 ΑΡΘΡΟ 8 :Ρύθμιση αναστολής και εξαιρέσης από κατεδάφιση

«Από την ισχύ του παρόντος νόμου αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης, για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο ή και επέρχεται οριστική εξαιρέση από την κατεδάφιση, αναλόγως της κατηγορίας της αυθαίρετης κατασκευής, μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή και του σχετικού παραβόλου εφόσον προβλέπεται στον παρόντα νόμο, το ύψος και ο τρόπος καταβολής του οποίου καθορίζεται στον παρόντα νόμο. Η αναστολή ή και η εξαιρέση από την κατεδάφιση, κατά τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων **έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011** καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν. 1577/1985 (Α` 210) είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια **και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται** από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α` 249) **ή δεν απαγορευόταν** κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Θεωρείται ότι η χρήση δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας εφόσον κατά τις κείμενες διατάξεις νομίμως χορηγήθηκε άδεια κατά παρέκκλιση της χρήσης γης της περιοχής.

Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης σε χρόνο μεταγενέστερο της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής και δεν αποτελεί λόγο ανάκλησης και ακύρωσης αυτής.»

2.10 ΑΡΘΡΟ 9 : ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΙ ΧΡΗΣΕΩΝ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1. Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, **που υφίστανται προ του έτους 1975.**

Ως αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

Εξαιρούνται κατοικίες που έχουν προκύψει από αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ειδικών κτιρίων.

Δημόσια έγγραφα αποδεικτικά του χρόνου της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. (άρθρο 7).

Οριστική εξαιρέση από την κατεδάφιση οι αυθαίρετες κατασκευές που ολοκληρώθηκαν πριν τις 9.6.1975.

Καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου.

Στις περιπτώσεις που έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή υποβάλλεται υποχρεωτικά ανά διηρημένη ιδιοκτησία, ανεξάρτητα αν ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες.

Συνδυασμός με όλες τις κατηγορίες του παρόντος άρθρου.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2.

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ της 1.1.1983.

Ως αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

Οριστική εξαιρέση από την κατεδάφιση των αυθαιρειών οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ του έτους 1983 με την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία αν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης μετά την 1-1-1983.
Συνδυασμός της κατηγορίας αυτής στο πληροφοριακό σύστημα με αυθαίρεσις κατηγορίας 1 και 3.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3.

Υπάγονται αυθαίρετες **μικρές παραβάσεις**.

Εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης με την καταβολή παραβόλου ποσού 500 ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, ανεξάρτητα του αριθμού αυτών.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 3/1-10-2013 του ΥΠΕΚΑ στην τεχνική έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα δεν απαιτείται αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων μικρών παραβάσεων που ρυθμίζονται, αλλά η γενική διατύπωση ότι αυτές υπάγονται στην Κατηγορία 3.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4.

Ανήκουν στην κατηγορία αυτή και αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων, μετά την υπαγωγή, την καταβολή του σχετικού παραβόλου, την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την επιφύλαξη εφαρμογής των οριζόμενων στο εδ. 2 της παρ. 1 του άρθρου 8, οι εξής αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης:

«..αα) Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια. Στα ποσοστά αυτά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α` 122), 3843/2010 (Α` 62) και 4014/2011 (Α` 62). Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές εξαιρούνται της κατεδάφισης οριστικά μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α` 62).

β. Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου.

γ. Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α` 122) ή του ν. 3843/2010 (Α` 62) ή του ν. 4014/2011 (Α` 209) με την επιφύλαξη των οριζόμενων στην περίπτωση αα`, **εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (Α` 62).**»

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5.

Ανήκουν στην κατηγορία αυτή αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1-4 του παρόντος νόμου, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 2 του παρόντος νόμου.

Για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσης κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων, κατά τις διατάξεις του άρθρου, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, την καταβολή του σχετικού παραβόλου, την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου και δύνανται να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση με τις προϋποθέσεις των επομένων παραγράφων της παρούσης κατηγορίας 5.

2.11 - Συλλογή διατάξεων άρθρων -

2.11.1 Άρθρο 11. Δικαιολογητικά υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος.

α) Ποιος υποβάλλει την αίτηση για την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013;

- ✓ Ο πλήρης κύριος,
- ✓ Ο ψιλός κύριος,
- ✓ Ο επικαρπωτής με την συναίνεση του ψιλού κυρίου,
- ✓ Ο εργολάβος (για τις περιερχόμενες σ'αυτόν από το εργολαβικό ιδιοκτησίες),
- ✓ Ο μισθωτής (δικαίωμα από τη μισθωτική σχέση έκδοσης οικοδομικής άδειας),
- ✓ Ο νόμιμος εκπρόσωπος για τα νομικά πρόσωπα,
- ✓ Ο νόμιμα εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη,
- ✓ Όσοι έχουν λάβει δικαίωμα εξαγοράς (3147/2003),
- ✓ Ο συνιδιοκτήτης, υπό προϋποθέσεις (βλ εδ. δ της παρ. 1 του άρθρου 11)
- ✓ Ο νομέας και κάτοχος του αυθαιρέτου κτίσματος επί γηπέδου ή οικοπέδου χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας (προσύμφωνο).

β) Τι αποτυπώνει τοπογραφικά ο μηχανικός σε περίπτωση αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση όπου δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί και υπάρχει αδυναμία αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου;

ΑΡΘΡΟ 11 παρ. 6βι: "Τοπογραφικό διάγραμμα κατά την παρ. 1γ του άρθρου 3 στο οποίο αποτυπώνονται τα μεγέθη της αυθαίρετης κατασκευής. Ειδικά στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση όπου υπάρχει αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου, ως εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα νοείται το εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα το οποίο αποτυπώνει την έκταση που καταλαμβάνει η αυτοτελής ιδιοκτησία και αναγράφει την επιφάνεια της και το ποσοστό συνιδιοκτησίας της. Η αδυναμία τοπογραφικής αποτύπωσης του συνόλου του ακινήτου αιτιολογείται στην τεχνική έκθεση της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου».

γ) ως δικαιολογητικό της υπαγωγής σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής αδείας αναγράφεται στην **παρ. 6α εδ iv του άρθρου 11 η κάτοψη του ορόφου**, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή για την οποία ζητείται η υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος.

Συνεχίζεται δε η διάταξη ως ακολούθως :

«Θεωρείται ως κάτοψη για την εφαρμογή της παρούσας διάταξης, το σχέδιο κάτοψης, το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε προ της εφαρμογής του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος (Δ` 394)».

Σημείωση : το ανωτέρω εδάφιο περιελήφθη στο νόμο προκειμένου να διευκολυνθούν οι περιπτώσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ο φάκελος της αδείας στην αρμόδια Πολεοδομία.

δ) Μεταξύ των δικαιολογητικών που υποβάλλονται για την υπαγωγή είναι :

- ✓ Παράβολο υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου (άρθρο 11παρ.10) (πάντα), και δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση.
- ✓ Έντυπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου (άρθρο 11 παρ.11).
- ✓ Ποσοστό ανταπόδοσης για την λειτουργία και διαχείριση του πληροφοριακού συστήματος δηλώσεων Νόμου 4178/2013 (3827/5-9-2013 ΚΥΑ ΦΕΚ 2244/10-9-2013 τ.Β')

2.11.2 ΑΡΘΡΟ 17 :

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται διαφοροποίηση των προστίμων για ευπαθείς κοινωνικές ομάδες δυνάμει κοινωνικών κριτηρίων σε σχέση με την κύρια κατοικία αυτών.

2.11.3 ΑΡΘΡΟ 18

παρ.4 :

«Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 1.1.1983, καταβάλλεται ποσοστό 15 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος. Για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από 1.1.1983 έως 31.12.2003, καταβάλλεται ποσοστό 80 % του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος».

παρ.6 :

«Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες, εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 του ν.4067/2012 (Α` 79), εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%».

2.11.4 ΑΡΘΡΟ 20 :

Στο άρθρο αυτό ορίζονται οι περιπτώσεις όπου ήδη καταβληθέντα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου και ορίζεται επίσης και ο τρόπος συμψηφισμού αυτών.

2.11.5 ΑΡΘΡΟ 23. ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Στο άρθρο αυτό ρυθμίζονται με ειδικό τρόπο συγκεκριμένες περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων οι οποίες υπάγονται στον παρόντα νόμο. Στόχος των διατάξεων αυτών είναι η αποφυγή αποσπασματικών ερμηνειών της διοίκησης.

Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της

παραγράφου 10 του άρθρου 11 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τριών (3) ετών ή άδεια κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.

Ερ.: Μπορεί ακίνητο στο οποίο υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης κατά τις διατάξεις του αρθ 23 παρ. 1α του Ν4178/13, να μεταβιβασθεί πριν την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας ;

Άρθρο 23 παρ. 2 : «Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, **μπορεί** να πραγματοποιηθεί **προ** της υποχρέωσης έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, υπό την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση αυτή, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.»

Ερ.: Ποιες περιπτώσεις δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και του παρόντος άρθρου 23;

Άρθρο 23 παρ.7 εδ. γ' : «Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και του παρόντος άρθρου κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμοδίου δικαστηρίου εφόσον ουδέποτε πριν τις 28.7.2011 αποπερατώθηκαν πλήρως κατά τις κείμενες διατάξεις ή λειτούργησαν με την απαιτούμενη άδεια λειτουργίας.»

Ερ.: Ποιες άλλες περιπτώσεις υπάγονται:

παρ. 6. : «Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και η οποία μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιονδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοση τους. Για την υπαγωγή των εν λόγω κτισμάτων στις διατάξεις του παρόντος απαιτείται η καταβολή, για κάθε ιδιοκτησία, του παράβολου της παραγράφου 10 του άρθρου 11. Τα κτίσματα αυτά απαλλάσσονται από την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου.»

παρ. 7 εδ α' : «Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης.»

παρ. 8 : «Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται και λιθόκτιστα κτίσματα, τα οποία κατά το χρόνο κατασκευής τους βρίσκονταν εκτός αιγιαλού, σύμφωνα με παλαιότερη χάραξη του, με βάση τα στοιχεία της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, εφόσον έχουν κατασκευαστεί πριν την έναρξη ισχύος του ν. 1337/1983.»

παρ. 9 : διαφορετική διαρρύθμιση

«Η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και απαλλάσσεται της υποχρέωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου.»

παρ. 10 : διαμερισμάτωση

«Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το ποσό των πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.»

παρ. 11 : διαφορετική χωροθέτηση θέσεων στάθμευσης

«Για τη διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν. 1221/1981, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφιστάμενων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, εντός της προθεσμίας της πρώτης δόσης, το ποσό των πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.»

παρ. 14α : «Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπάγονται υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20% των επιτρεπομένων, κατασκευών, επί κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε νόμιμη άδεια και οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολο τους μετά τις 28.7.2011, υπό την προϋπόθεση ότι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν προ τις 28.7.2011 και η θεώρηση για την έναρξη των εργασιών, από την Αστυνομική Αρχή, έλαβε χώρα προ τις 28.7.2011. Κατά τον έλεγχο από την Υπηρεσία Δόμησης για την ολοκλήρωση των εργασιών και τη σύνδεση του κτιρίου ή τμήματος αυτού με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, προσκομίζεται αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής και γίνεται έλεγχος και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής.»

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Γενικά η διαδικασία υπαγωγής είναι πράξη της διοίκησης (ήτοι αφορά στα ακίνητα από πολεοδομικής άποψης).

Επομένως για τη μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο με τακτοποιημένες αυθαίρετες κατασκευές ή τακτοποιημένες αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, πέραν της πολεοδομικής τους τακτοποίησης, ο συμβολαιογράφος θα πρέπει κάθε φορά να ελέγχει την εγκυρότητα της υπό κατάρτιση σύμβασης από νομικής πλευράς, λαμβάνοντας υπόψιν του όλες τις διατάξεις των νόμων που πάντα ελάμβανε υπόψιν του.

Ένα απλό παράδειγμα είναι αυτό της διαμερισμάτωσης όπου μπορεί δύο διαμερίσματα συνεχόμενα να ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (συζύγους), να έχουν γίνει ένα και να έχει υπαχθεί η ενοποίηση αυτή στις διατάξεις των νόμων που την επιτρέπουν (Ν.4014/11, Ν.4178/13). Σε περίπτωση όμως μεταβίβασης θα πρέπει ασφαλώς να προηγηθεί συνένωση με ανταλλαγή ποσοστών εξ αδιαιρέτου και τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου, ώστε αυτά να αποτελέσουν μία αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία.

2.11.6 Άρθρο 24. Αναστολή επιβολής κυρώσεων και είσπραξης προστίμων.

1. «Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος, αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη ήδη βεβαιωθέντων προστίμων από τις Δ.Ο.Υ. και το Ι.Κ.Α., μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων...»

4. «Για τις κατασκευές ή χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.»

6. «Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α` 122), 3843/2010 (Α` 62), 4014/2011 (Α` 209) και του παρόντος, δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες τυχόν προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν στη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.»

Ερ.:Τι ισχύει όσον αφορά τους φόρους, το Ι.Κ.Α και λοιπούς οργανισμούς για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης προς τις 28-7-2011 που εξαιρούνται της επιβολής κυρώσεων με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013 ή εξαιρέθηκαν με βάση τις διατάξεις του ν.4014/2011;

Ότι δεν οφείλονται αναδρομικά βεβαιωμένες ασφαλιστικές εισφορές (Ι.Κ.Α) και οποιοσδήποτε φόρος καθώς και οποιαδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και δυνητικά ανταποδοτικά τέλη. Τυχόν όμως ήδη καταβληθέντες φόροι, τέλη και πρόστιμα δεν αναζητούνται.

2.11.7 Άρθρο 25

Ερ.: Πότε δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεσθεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία;

Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 25 : «Στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28-7-2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεσθεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.»

Παράγραφος 5. «Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α` 122), 3843/2010 (Α` 62), καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/ 2011 (Α` 209) και του παρόντος νόμου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη: α) η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης, β) η εκτέλεση εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρηση τους και προσαρμογής κατά το εδάφιο δ`, της παραγράφου 2 του άρθρου 13, γ) κατεδάφισης, δ) κατασκευής στέγης ή φύτευσης δώματος ε) ενίσχυσης, στ) εργασίες που προβλέπονται στις παραγράφου 2 και 3 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012, ως αντικαθίστανται με τις διατάξεις του άρθρου 48 του παρόντος νόμου. Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών γίνεται ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων: α) κατασκευής

ανελκυστήρα απόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012 (Α` 79), β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και γ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ` ύψος ή υφίσταται υπέρβαση καθ` ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό το 10% του προβλεπομένου στην άδεια. Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων-Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.ΚΑ- Ε.Τ.Α.Μ.). Για τις ως άνω εγκρίσεις και διοικητικές πράξεις εφαρμόζεται αντίστοιχα, η διάταξη του άρθρου 2Α του ν. 4030/2011 (Α` 249) υπό τις προϋποθέσεις και τους όρους που τίθενται. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής μπορεί να τροποποιούνται τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται στις αρμόδιες Υπηρεσίες Δόμησης για τη χορήγηση της έγκρισης εκτέλεσης των εργασιών, τα οποία προβλέπονται στην παρούσα παράγραφο».

Παράγραφος 10. «Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. **3843/2010** (Α` 62) όπου απαιτείται προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010 (Α` 62)».

Παράγραφος 11. «Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. **4014/2011** (Α` 209) και στις διατάξεις του **παρόντος νόμου** προσκομίζεται η **βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας** σύμφωνα με το άρθρο 2 της 41498/26.9.2011 απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Β` 2167) **ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30%** του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, από το πληροφοριακό σύστημα».

Βλέπε και ΥΑ 2254/2013 :

αρθ. 2 παρ. 2 : «2.α Μέχρι την ολοκλήρωση της υποβολής των δικαιολογητικών είναι δυνατή η περαίωση της διαδικασίας, εφόσον εξοφληθεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο και υποβληθεί ηλεκτρονικά δήλωση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού της παρ. 1 του άρθρου 1 της παρούσας απόφασης ότι έχει στη διάθεση του όλα τα δικαιολογητικά και τις μελέτες και θα τα υποβάλλει ηλεκτρονικά στην ανωτέρω προθεσμία. Εφόσον πληρούνται οι ανωτέρω προϋποθέσεις εκδίδεται κατόπιν αιτήσεως η βεβαίωση της παρ. 1α (περ. iii) του άρθρου 3 του Ν. 4178/2013.»

αρθ. 2 παρ. 3 : «3. Με την εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου σε ποσοστό τουλάχιστον 30%, εφόσον υποβληθεί ηλεκτρονικά δήλωση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού της παρ. 1 του άρθρου 2 ότι έχει στη διάθεση του όλα τα δικαιολογητικά και τις μελέτες και θα τα υποβάλλει ηλεκτρονικά στην ανωτέρω προθεσμία εκδίδεται η ειδική βεβαίωση της παρ. 1α (περ. iii) του άρθρου 3 του Ν. 4178/2013. Στην τεχνική έκθεση υπαγωγής που συνοδεύει τη βεβαίωση γίνεται σαφής αναφορά για την εξόφληση ποσοστού 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου κατ` εφαρμογή της παρ. 1β του ίδιου άρθρου. Για την εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 3 του Ν. 4178/2013 ως αντίγραφα των σχεδίων από το πληροφοριακό σύστημα προσκομίζονται και επισυνάπτονται αντίγραφα των σχεδίων που φέρουν υπογραφή και σφραγίδα Μηχανικού στα οποία αναγράφεται ο ηλεκτρονικός κωδικός της δήλωσης υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 που εξάγεται από το πληροφοριακό σύστημα.

Σε περίπτωση δε που τα συγκεκριμένα σχέδια δεν έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα κατ` εφαρμογή της παρ. 1 του παρόντος άρθρου, τα αντίγραφα

των σχεδίων φέρουν υπογραφή και σφραγίδα Μηχανικού, αναγράφεται σε αυτά ο ηλεκτρονικός κωδικός της δήλωσης καθώς και η δήλωση του Μηχανικού ότι έχει στη διάθεση του όλα τα δικαιολογητικά στοιχεία και τις μελέτες και θα τα υποβάλλει ηλεκτρονικά εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας.»

2.11.8 Άρθρο 27.

Στο άρθρο αυτό προβλέπεται σε όλως εξαιρετικές περιπτώσεις η δυνατότητα υποβολής δικαιολογητικών και εντύπων.

2.11.9 Άρθρο 28 :

Ποια η καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4178/2013;

Η προθεσμία υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου για τις κατηγορίες 1,2,4 και 5 του άρθρου 9 λήγει με την πάροδο δεκαοκτώ (18) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος (άρθρο 28).

Για τις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 δεν υπάρχει καταληκτική ημερομηνία.

Ερ.: Ποια θεωρείται ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή του παρόντος νόμου;

Ως ημερομηνία υπαγωγής, για την εφαρμογή του παρόντος νόμου θεωρείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή παρουσιάζεται δια της ηλεκτρονικής διαδικασίας στο πληροφοριακό σύστημα (άρθρο 21 παρ.1 Ν.4178/2013 και άρθρο 1 παρ.3 της ΥΑ 2254/2013).

Επίσης ως ημερομηνία υπαγωγής κατά την παρ.1 του άρθρου 21 του Ν.4178/2013 των υπαρχουσών δηλώσεων του Ν.4014/2011 λογίζεται η ημερομηνία ολοκλήρωσης της σχετικής ηλεκτρονικής αίτησης (άρθρο 4 παρ.10 της ΥΑ 2254/2013).

2.11.10 Άρθρο 30.

Μεταβατικές διατάξεις.

παρ. 3 : «3. Εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

παρ. 6 : «6. Για τις πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 τα δικαιολογητικά στοιχεία και σχέδια της υπ' αριθμόν 41498/2011 ΚΥΑ (Β'2167) δύνανται να υποβληθούν έως την καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο.»

3. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

3.1 Άρθρο 31

Πολυεδομικός σχεδιασμός και πρόστιμα

παρ. 1 : «Εντός προθεσμίας επτά (7) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος ολοκληρώνεται ο πολυεδομικός σχεδιασμός με την έγκριση ή αναθεώρηση ΓΠΣ και ΣΧΟΟΑΠ ή άλλου τύπου σχεδιασμό και την αναθεώρηση των εγκεκριμένων σχεδίων πόλης, όπου απαιτείται, σε όλους τους δήμους στους οποίους δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις κατά τις διατάξεις του παρόντος σύμφωνα με την ηλεκτρονική καταγραφή μετά το πέρας της καταληκτικής ημερομηνίας υπαγωγής που προβλέπεται στον παρόντα νόμο. Με τα παραπάνω σχέδια καθορίζονται στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές, οι ζώνες όπου επιτρέπεται η δόμηση. Ειδικά, στις νησιωτικές περιοχές ο πολυεδομικός σχεδιασμός, σύμφωνα με τα ανωτέρω, ολοκληρώνεται εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την έναρξη ισχύος του παρόντος και ανεξάρτητα από την ηλεκτρονική καταγραφή.»

3.2 Άρθρο 33

Στο άρθρο αυτό δίδεται ο σκοπός της «Τράπεζα Γης», ο οποίος είναι η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος ειδικά για τις περιοχές όπου υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που κατά μέσον όρο υπερβαίνουν τον συντελεστή δόμησης που μπορεί να καλυφθεί εντός του νομίμου περιγράμματος.

3.3 Άρθρο 40

Δράσεις περιβαλλοντικού ισοζυγίου.

4. ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

4.1 Άρθρο 48

Το παρόν άρθρο αντικαθιστά το άρθρο 4 του Ν4067/2012, το οποίο αφορά στο πότε απαιτείται άδεια δόμησης (παρ.1), έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας (παρ. 2), πότε δεν απαιτείται άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας (παρ. 3)

4.2 Άρθρο 55

παρ 1 : «Σε περίπτωση που από ανώμαλη δικαιοπραξία επέρχεται άρση της αρτιότητας κληροτεμαχίου, το οποίο ευρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως ή εντός ορίων οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 ή που έχουν πληθυσμό κάτω των 2.000 κατοίκων, τότε δεν επιτρέπεται η επικύρωση αυτής.»

παρ. 2 : «Προστίθεται τέταρτο εδάφιο στην υποπερίπτωση β1 της περίπτωσης α` της παραγράφου 5 του άρθρου 12 του ν. 1337/1983 ως ακολούθως :

Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, η προσάρτηση του ως άνω πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας απαιτείται να γίνεται στην πρώτη δικαιοπραξία εν ζωή, η οποία καταρτίζεται και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, μετά τη μεταγραφή ή την καταχώριση της πράξης εφαρμογής. Σε κάθε επόμενη δικαιοπραξία εν ζωή αρκεί να γίνεται η σχετική μνεία της προσάρτησής του στην αρχική ως άνω δικαιοπραξία. Η τυχόν παράλειψη της ως άνω αναφερόμενης μνείας στις δικαιοπραξίες οι οποίες συντάχθηκαν μέχρι την έναρξη του παρόντος νόμου δεν επιφέρει ακυρότητα.»

παρ. 4 : «Η ανάρτηση των Δασικών Χαρτών που πραγματοποιήθηκε μετά τη δημοσίευση του ν. 4164/2013 και έως την έναρξη ισχύος αυτού ανακαλείται αυτοδικαίως. Οι τυχόν νομίμως υποβληθείσες αντιρρήσεις κατά του περιεχομένου των ως άνω αναρτηθέντων δασικών χαρτών αποστέλλονται αμελλητί από τις οικείες Διευθύνσεις Δασών στην ΕΚΧΑ Α.Ε.. Οι αντιρρήσεις αυτές θα εξεταστούν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3889/2010 όπως ισχύουν.»

.....

Η παρούσα εργασία είναι αποτέλεσμα συνεργασίας των συναδέλφων Ευαγγελίας Χριστοπούλου-Σταμέλου, Συμβολαιογράφου Πειραιά και Ελισσάβητ Παπαγιαννάκη, Συμβολαιογράφου Αθηνών με έδρα τη Γλυφάδα.

Αθήνα 24 Οκτωβρίου 2013