



ΑΚΙΝΗΤΑ

10+5 λύσεις για αυθαίρετες κατασκευές

Περιθώριο έως τον Απρίλιο του 2026 έχουν οι ιδιοκτήτες για την τακτοποίηση προκειμένου να ξεμπλοκάρουν οι μεταβιβάσεις

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΠΑΚΑ

Δέκα μήνες περιθώριο – έως τον Απρίλιο του 2026 – έχουν οι ιδιοκτήτες διαμερισμάτων σε πολυκατοικίες, σε μονοκατοικίες, αλλά και σε κάθε είδους κτίσμα, προκειμένου να τακτοποιήσουν τυχόν αυθαίρετες κατασκευές, όπως είναι για παράδειγμα η επέκτασή τους πέρα από τα εγκεκριμένα σχέδια, η κατασκευή αποθηκών στον ακάλυπτο χώρο, η μετατροπή αποθηκών – κατά κύριο λόγο στις ταράτσες – σε γκαρσονιέρες κ.ά. Όσοι δεν το κάνουν, δεν θα μπορούν πλέον να προχωρήσουν σε καμία αγοραπωλησία, ούτε καν να προβούν σε γονική παροχή στα παιδιά τους!

Η προφυγή στα δικαστήρια

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να διευκρινιστεί πως είναι πολύ συχνό το φαινόμενο ιδιοκτήτες που αγόρασαν ένα διαμέρισμα σε μια πολυκατοικία να μη γνωρίζουν για τις αυθαίρετες κατασκευές που υπάρχουν σε αυτά.

Ωστόσο, η πολεοδομική τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης μιας ιδιοκτησίας δεν θίγει τα αστική φύσης δικαιώματα των λοιπών συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας να αξιώσουν από τον συνιδιοκτήτη να αποκαταστήσει την αρχική μορφή και χρήση της ιδιοκτησίας του, σύμφωνα με τη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και τον κανονισμό της πολυκατοικίας.

Μάλιστα, όπως προειδοποιεί ο πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ Στράτος Παραδιάς, οι ιδιοκτήτες που έχουν προβεί σε μια αυθαίρετη κατασκευή, πέρα από το γεγονός πως δεν θα μπορούν, όπως προαναφέρθηκε, να προβούν από τον ερχόμενο Απρίλιο και μετά σε καμία αγοραπωλησία (εάν δεν έχουν προβεί σε τακτοποίηση έως τότε), είναι εκτεθειμένοι απέναντι στους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες κινδυνεύοντας ανά πάσα στιγμή να οδηγηθούν στη δικαιοσύνη, με αίτημα να αποκαταστήσουν τη μορφή της κατοικίας τους όπως αυτή περιγράφεται από τη σύσταση της οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Για τον λόγο αυτόν «ΤΑ ΝΕΑ», με τη βοήθεια της τοπογράφου-πολεοδόμου μηχανικού Γραμματίδας Μπακλατσά και του προέδρου της ΠΟΜΙΔΑ, δικηγόρου Στράτου Παραδιά, παρουσιάζουν μέσα από 15

Όσοι ιδιοκτήτες διαμερισμάτων σε πολυκατοικίες δεν τακτοποιήσουν τυχόν αυθαίρετες κατασκευές όπως επέκταση πέρα από τα εγκεκριμένα σχέδια, κατασκευή αποθηκών στον ακάλυπτο χώρο κ.ά. δεν θα μπορούν να προχωρήσουν σε αγοραπωλησία ή να προβούν σε γονική παροχή

ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που πρέπει να γνωρίζουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων με αυθαίρετες κατασκευές για να μη βρεθούν προ αιρούσπου.

■ Πότε μπορεί να γίνει τακτοποίηση μιας αυθαίρετης κατασκευής χωρίς τη συναίνεση όλων των ιδιοκτητών;

Στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινόχρηστου ή κοινόκτητου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα νόμο, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις: α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής, άνωθεν του ισόγειου.

■ Τι άλλα απαιτείται;

Κατά περίπτωση απαιτείται και: 1) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί - καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής. 2) Βεβαίωση μηχανικού, ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

■ Αν γίνουν όλα όσα προαναφέρθηκαν, ο ιδιοκτήτης τι μπορεί να κάνει;

Επείτα από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις που προβλέπονται ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή κάθετου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπέρβια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβάλει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν.



■ Χρειάζεται να συμφωνήσουν και οι συνιδιοκτήτες;

Όχι, στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

■ Τι ισχύει με τα αυθαίρετα σε χώρους αποκλειστικής χρήσης σε πολυκατοικίες;

Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφόσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση, για την τακτοποίηση των αυθαίρετων, δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.

■ Δέκα μήνες πριν από τη λήξη του περιθωρίου για την τακτοποίηση, τι ισχύει σήμερα για την τακτοποίηση αυθαίρετων σε εξ' αδιαίρετου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία;

Σύμφωνα με τον σχετικό νόμο (ν. 4495/2017) συγκύριοι εξ' αδιαίρετου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφωτοκτομίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, μπορούν να ζητούν την τακτοποίησή τους ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ' αδιαίρετου συγκυρίων.

■ Τι ισχύει για παράβολα και πρόστιμα;

Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δελτών την αυθαίρεση συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγκαστικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων.

■ Τι προβλέπεται για τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες;

ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

Το πρόστιμο...

■ Τα πρόστιμα τακτοποίησης υπολογίζονται ανάλογα με το εμβαδόν, τη χρονολογία ανέγερσης και την αντικειμενική αξία του ακινήτου.

■ Τα πρόστιμα προσαυξάνονται καιά 40%, αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στους σχετικούς νόμους, το χρονικό διάστημα Οκτώβριος 2024 - 31 Μαρτίου 2026.

...και οι ευνοϊκές ρυθμίσεις για όσους προχωρήσουν άμεσα στην τακτοποίηση των αυθαιρέτων τους

- Εξόφληση των προσαύμιων σε 100 δόσεις
- Εκπτώση 20% στα πρόστιμα για όσους ιδιοκτήτες επιλέξουν να κοιταβέδουν όλα τα πρόστιμα εφάπαξ
- Εκπτώση 10% στα πρόστιμα για όσους επιλέξουν να κοιταβέδουν το 30% του συνόλου του προστίμου

Οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώσουν τις οριζόμενες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυθαιρέτων, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονικά δήλωσή τους.

■ Πότε ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε τροποποίηση της πράξης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας;

Όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης που εξυπηρετούν τη συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφικά πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει τον χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόχρηστου χώρου της συνιδιοκτησίας.

■ Χρειάζεται στην περίπτωση αυτή να συμφωνήσουν και οι συνιδιοκτήτες;

Όχι, και στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

■ Τι ισχύει όταν η οριζόντια ιδιοκτησία καταλαμβάνει κοινόχρηστο χώρο πολυκατοικίας; Για την τακτοποίηση αυθαιρέτων οριζόντιας ιδιοκτησίας που αφαιρούν κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρέσεις επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών.

■ Τι ισχύει εδώ για την τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας; Με το ίδιο ποσοστό συναίνεσης είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

■ Τι γίνεται σε περίπτωση

διαμερισμάτωσης, δηλαδή όταν ένα διαμέρισμα «μπαίνει» στο όμορο;

Στην περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης ή απομείωσης αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας του αυτού ή άλλου ιδιοκτήτη, είναι δυνατή η τακτοποίηση, αν η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής.

■ Τι μπορούν να κάνουν - εδώ - οι εμπλεκόμενοι ιδιοκτήτες;

Οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επιπρεάζονται υπό τη διαφοροποίηση αυτή, έχουν δικαίωμα να προβούν από κοινού σε συμβολαιογραφική πράξη μονομερούς τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσουν ή καταλείψουν, αμοιβαίως, τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους ή να τον εξαιρέσουν από αυτήν, χωρίς να θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών των αμοιβαίως θιγμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

■ Τι ισχύει πλέον με τον νέο νόμο (ν. 5142/2024) για τη διόρθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών;

Ο ιδιοκτήτης οριζοντίου ιδιοκτησίας (π.χ. διαμέρισμα πολυκατοικίας) μπορεί να διορθώσει μονομερώς - με συμβολαιογραφική πράξη - την επιφάνεια, το περίγραμμα και τη χρήση της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας του καθώς και των παρακαλουθημάτων ή των χώρων αποκλειστικής χρήσης αυτών (π.χ., αποθήκη, θέση στάθμευσης) εφόσον:

α) η σημερινή πραγματική κατάσταση έχει δημιουργηθεί από τον χρόνο κατασκευής της οικοδομής και αποτυπώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή Αυτοτελούς Διατηρήσιμης Ιδιοκτησίας.

β) δεν θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας επί του γεωτεμαχίου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών, καθώς και τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου.

γ) έχει καταβληθεί ο οφειλόμενος εκ της μεταβολής φόρος, και

δ) οι τροποποιήσεις υφίστανται νομίμως ή έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4495/2017.

Οι ιδιοκτήτες θα πρέπει να έχουν υπόψη τους ότι σε περιπτώσεις οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, μετρήσεις με απόκλιση εμβαδού έως 2% από τις αναγραφόμενες στις πράξεις σύστασης μετρήσεις θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται πλέον η τροποποίηση ή διόρθωση των πράξεων σύστασης και των τίτλων κτήσης, προκειμένου για τη μεταβίβαση των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ή για τη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών.