

TIP OF THE DAY

06-09-2020

Μεγάλη μονοκατοικία, μεγάλο τεκμήριο! Οι μονοκατοικίες στην Πολιτεία, στο Ψυχικό και σε άλλες ακριβές περιοχές έχουν πολύ υψηλό τεκμήριο διαβίωσης που τις καθιστά μη βιώσιμες για οίκηση, ενοικίαση, ακόμη και δωρεάν παραχώρηση. Η λύση είναι ο διαχωρισμός σε μικρότερες αυτοτελείς ιδιοκτησίες με την σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Λύνετε για πάντα το πρόβλημα της υψηλής φορολογίας, και διατηρείτε όλα τα δικαιώματά σας ακέραια.

12-08-2020

ΣΥΠΟΘΑ Προθεσμία! Σε όλες τις εκθέσεις αυτοψίας θα δείτε ότι αναφέρεται προθεσμία 30 ημερών για την άσκηση προσφυγής. Αναφέρονται σε προσφυγή στην Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων της περιφερειακής ενότητας. Η προθεσμία αυτή συγχέεται με την προσφυγή προς το ΣΥΠΟΘΑ (που δεν έχει συγκεκριμένη προθεσμία), με αποτέλεσμα πολλοί να εγκαταλείπουν την προσπάθεια για επίλυση του θέματός τους στο κατ' εξοχή αρμόδιο όργανο και να στρέφονται προς την τακτική διαδικασία του εφετείου, η οποία σε περίπλοκες υποθέσεις αυθαιρέτων μπορεί να οδηγήσει σε πολύ δυσμενή αποτελέσματα.

06-06-2020

Διακοπή εργασιών! Όταν κατά την ανέγερση μίας οικοδομής η Υπηρεσία Δόμησης διαπιστώνει αυθαίρετη δόμηση είτε χωρίς άδεια, είτε καθ' υπέρβαση οικοδομικής άδειας, διαβιβάζει στο Αστυνομικό τμήμα της περιοχής εντολή διακοπής των εργασιών. Προσοχή η ενέργεια αυτή είναι επιτρεπτή μόνο αν έχει προηγουμένως συνταχθεί και κοινοποιηθεί έκθεση αυθαιρέτου ή ανάκληση οικοδομικής άδειας. Αν σας έχει επιβληθεί διακοπή εργασιών χωρίς επαρκή αιτιολόγηση θα πρέπει να υποβάλλετε ένσταση κατά της απόφασης αυτής ή/και προσφυγή στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ.

18-05-2020

Αυθαίρετο σε ρέμα! Υπάγεται σε εξαίρεση και δεν τακτοποιείται με τον Ν4495/2017. Ωστόσο υπό προϋποθέσεις σχετικές με το είδος του ρέματος (μικρό, μεσαίο ή μεγάλο), επιτρέπεται η τακτοποίηση σε κατασκευές μεταξύ της οριογραμμής του ρέματος και της οικοδομικής γραμμής. Κρίσιμο σε αυτήν την περίπτωση είναι ο προσδιορισμός της οριογραμμής όταν αυτή δεν είναι οριστική.

19-04-2020

Άδεια νομιμοποίησης! Αν έχει συνταχθεί σε βάρος σας έκθεση νέου αυθαιρέτου σε οικοδομήσιμο οικόπεδο μπορείτε να αποφύγετε το πρόστιμο ανέγερσης με άδεια νομιμοποίησης!. Σε μεγάλα αυθαίρετα θα χρεωθεί μόνο το 20% του επιβληθέντος προστίμου ενώ σε κτίσματα <50μ² το πρόστιμο είναι μόνο 200€. Στείλετε αμέσως μετά την κοινοποίηση της έκθεσης αυτοψίας αίτημα συμμόρφωσης στην Πολεοδομία. Η προθεσμία είναι 4 μήνες.

18-03-2020

Πολεοδομικές παραβάσεις! Για νέα αυθαίρετα που δεν τακτοποιούνται εξετάστε αν ανήκουν στην νέα αυτή κατηγορία. Έχει μικρό πρόστιμο (-30%), και πιθανότητες νομιμοποίησης για πάντα! Οι πολεοδομίες συχνά χρεώνουν καταχρηστικά, τις υπερβάσεις δόμησης <50μ² ως κανονικά αυθαίρετα με 100% πρόστιμο.

08-02-2020

Χρήση γης! Η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε χρήση μη επιτρεπόμενη στην περιοχή ΔΕΝ τακτοποιείται ακόμη και αν η χρήση εγκαταστάθηκε πριν από την 28-07-2011. Ωστόσο στον Ν4178/13 υπήρχε τρόπος τακτοποίησης υπό ειδικές συνθήκες. Αν έχετε ακόμη τέτοια δήλωση μην την μεταφέρετε στον Ν4495/2017 γιατί ενδεχομένως να χάσετε αυτήν την δυνατότητα.

31-12-2019

Ακύρωση ανάκλησης άδειας. Είναι εφικτή! Το ΣΥΠΟΘΑ έχει την τεχνική και νομική συγκρότηση (και την αρμοδιότητα) να ακυρώσει την ανάκληση άδειας ακόμη και αν βασίζεται σε αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις. Αν επιτύχετε τέτοια απόφαση, ζητήστε αμέσως από την Πολεοδομία να την εφαρμόσει, με

έγγραφο ακύρωσης της ανάκλησης. Στο εξής θα είναι δύσκολο να επανέλθει η Πολεοδομία στην ίδια υπόθεση.

07-12-2019

Αιγιαλός και Παραλία. Αυθαίρετα μέσα στις ζώνες αυτές που θεωρούνται δημόσιες, περιλαμβάνονται στις εξαιρέσεις του άρθρου 89 και δεν τακτοποιούνται! Ωστόσο υπάρχει διαφοροποίηση σχετικά με τα εμπράγματα δικαιώματα των ακινήτων αυτών, τα οποία δεν υπόκεινται στις ίδιες νομικές δεσμέυσεις που ισχύουν για τις απαλλοτριώσεις λόγω ρυμοτομίας. Αν η χάραξη της παραλίας είναι παλιά και η απαλλοτρίωση δεν έχει συντελεστεί, τότε υπάρχουν αρκετές πιθανότητες για την υπαγωγή στον νόμο 4495, και την απαλλαγή από το πρόστιμο.

14-11-2019

Ανάκληση άδειας. Η πιο επικίνδυνη κατάσταση στην οποία μπορεί να περιέλθει το ακίνητό σας. Μπορεί να είναι από ατυχή κατάληξη καταγγελίας γείτονα, που δεν την λάβατε υπ' όψη αρκετά σοβαρά. Προσοχή γιατί συνήθως οι ανακλήσεις βασίζονται σε αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις, οι οποίες σας εξαιρούν από την υπαγωγή σε τακτοποίηση. Την ανάκληση αποφεύγουν οι πολεοδομίες λόγω των τεράστιων επιπτώσεων που μπορεί να έχει σε ανύποπτους ιδιοκτήτες. Ενώ το ΣΥΠΟΘΑ αν προσφύγετε μπορεί να ανατρέψει ακόμη και δευτεροβάθμιες αποφάσεις δικαστηρίων. Ζητείστε πολύ έγκυρη τεχνική και νομική υποστήριξη!

20-10-2019

Οριζόντια Ιδιοκτησία. Συχνά μεγάλα κτίρια παραμένουν για δεκαετίες ανεκμετάλλευτα λόγω ασυμφωνίας των συνιδιοκτητών. Λύσεις υπάρχουν αλλά αναζητήστε την πιο άμεση, αν δεν θέλετε να σας προλάβει η επόμενη κρίση των ακινήτων. Η καλύτερη λύση ονομάζεται σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Με αυτήν είναι ευκολότερη η διανομή συναινετικά ή δικαστικά.

Η συγκυριότητα στο ακίνητο μεταβάλλεται σε πλήρη κυριότητα στα διακεκριμένα μέρη στα οποία έχει αυτό χωριστεί. Ο καθένας ιδιοκτήτης πλέον διαθέτει το δικό του τμήμα όπως επιθυμεί. Προσοχή όμως στην σύνταξη του Κανονισμού!

15-10-2019

Αντιδικία. Αν αντιμετωπίζετε έναν επίμονο αντίδικο που υποβάλλει υπομνήματα στην πολεοδομία για να βγάλει το ακίνητό σας αυθαίρετο ή ενστάσεις κατά επί μέρους διοικητικών πράξεων που σας αφορούν, μην επαναπαύεστε στην τακτοποίηση που έχετε κάνει. Οι υπηρεσίες ενδέχεται να παρασυρθούν από αληθοφανή επιχειρήματα ή απειλητική διάθεση του αιτούντος και να ακυρώσουν δικές τους ενέργειες ή πράξεις που μπορεί να σας δημιουργήσουν προβλήματα. Προσβάλλετε αμέσως τις καταγγελίες μέσα στις νόμιμες προθεσμίες. Προσφύγετε στο ΣΥΠΟΘΑ ή στο διοικητικό εφετείο και οργανώστε την αντίδρασή σας.