

## TIP OF THE DAY

09-11-2023 **Οικόπεδα με περιορισμένη επιφάνεια** ή γήπεδα εκτός σχεδίου μπορούν να αυξήσουν την επιτρεπόμενη δόμηση 25, 50 ή και 100% με την έξυπνη αξιοποίηση διατάξεων του οικοδομικού κανονισμού, όπως αυτές για εσωτερικούς εξώστες, σοφίτες, κύρια χρήση στο υπόγειο, ή υπόσκαφες κατασκευές. Προσοχή! Αυξημένη δόμηση δεν σημαίνει και ακαλαίσθητη σχεδίαση αν γίνει με τέχνη και γούστο.

09-11-2023 **Παλαιότητα σε Ημιτελές κτίριο, πώς τεκμαίρεται!** Για μεν τις περιπτώσεις υπέρβασης δόμησης με επεκτάσεις πέραν του νόμιμου περιγράμματος αρκεί να έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός, αλλά για τις αλλαγές χρήσης (πχ ημιυπαίθριοι που δεν έχουν κλείσει προ της 28<sup>ης</sup> Ιουλίου 2011), δεν ισχύει το ίδιο και αυτές δεν μπορούν να τακτοποιηθούν.

27-01-2023 **Περίκλειστο οικόπεδο!** Αν είναι άρτιο αλλά έχει απωλέσει την δυνατότητα να αποκτήσει πρόσωπο σε εγκεκριμένη οδό μέσω τακτοποίησης με κάποιο όμορο οικόπεδο, τότε μπορεί να οικοδομηθεί με απόφαση του Συντονιστή Αποκεντρωμένης διοίκησης της οικείας Περιφέρειας υπό προϋποθέσεις.

01-02-2022 **Αυθαίρετο κτίσμα σε ξένο οικόπεδο!** Αν κτίριο ή τμήμα κτιρίου του διπλανού οικοπέδου προβάλλει μέσα στο δικό σας οικόπεδο, πρέπει να το προλάβετε στην φάση της κατασκευής του. Αν το κτίσμα ολοκληρωθεί ο καταπατητής μπορεί να διεκδικήσει την κυριότητα του τμήματος οικοπέδου και να το εξαγοράσει στην τρέχουσα αξία του.

01-10-2021 **Αυθαίρετο κτίσμα σε κοινόχρηστο χώρο!** Θα σας πουν ότι με τον νέο νόμο αυθαιρέτων αυτό τακτοποιείται και χωρίς την συναίνεση του συνόλου των ιδιοκτητών. Αυτό που δεν είναι ευρέως γνωστό είναι το ότι το ιδιοκτησιακό διαφέρει από την πολεοδομική νομιμότητα. Το μεν κτίσμα έχει τακτοποιηθεί με υπαγωγή στον νόμο στην δε ιδιοκτησία έχετε μερίδιο ίσο με το ποσοστό συνιδιοκτησίας σας επί του οικοπέδου. Μπορείτε να διεκδικήσετε από αυτόν που το κατοικεί να σας πληρώνει το αντιστοιχούν ενοίκιο.

31-05-2021 **Οικόπεδο με οικοδομική άδεια!** Αν διαθέτετε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο προς πώληση, μπορείτε να το διαπραγματευτείτε καλύτερα με έτοιμη οικοδομική άδεια για ανέγερση σύγχρονου κτηρίου από έμπειρο αρχιτεκτονικό γραφείο. Ιδιαίτερα αν κτίζει συγκρότημα κατοικιών ή πολυώροφο κτήριο. Απαλλάσσετε τον αγοραστή από επίπονες γραφειοκρατικές διαδικασίες και αυξάνετε την προστιθέμενη αξία.

22-05-2021 **Γήπεδα εκτός σχεδίου** που έχουν οικοδομηθεί από πολλούς συνιδιοκτήτες και πιθανώς περιέχουν και αυθαίρετα, μπορούν να διανεμηθούν με σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας, να αποκτήσουν σχετική αυτοτέλεια και να πάψουν οι προστριβές μεταξύ των ιδιοκτητών. Απαραίτητο να έχει προηγηθεί τακτοποίηση ή νομιμοποίηση.

01-04-2021 **Μεγάλες δασικές εκτάσεις,** που διαθέτουν τίτλους νόμιμα μεταγεγραμμένους πριν από το έτος 1946 μπορούν να ανατρέψουν την πράξη χαρακτηρισμού και να αναγνωριστούν ως ιδιωτικές ακόμη και αν έχουν προηγηθεί αρνητικές δικαστικές αποφάσεις. Αν μπορεί να αποδειχθεί ότι υπήρχε αγροτική δραστηριότητα πριν από το έτος 1946, ή και πριν από το έτος 1960! Βασική προϋπόθεση να μην υπάρχει διεκδίκηση Δημοσίου.

26-02-2021 **Αν έχετε οικόπεδο εκτός σχεδίου,** μικρότερο από 4 στρέμματα, που οικοδομείται κατά παρέκκλιση επειδή έχει πρόσωπο σε διεθνείς, εθνικές, επαρχιακές, δημοτικές και κοινοτικές οδούς, πρέπει να σπεύσετε να εκδώσετε άδεια μέχρι τις 09/12/2022. Αυτά τα οικόπεδα **θα χάσουν την οικοδομησιμότητα** και το μεγαλύτερο μέρος της αξίας τους μετά από αυτήν την ημερομηνία. Επικοινωνήστε μαζί μας για το κόστος και περισσότερες πληροφορίες της διαδικασίας.

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 της οριογραμμής όταν αυτή δεν είναι οριστική.

19-04-2020 **Άδεια νομιμοποίησης!** Αν έχει συνταχθεί σε βάρος του ρέματος και της οικοδομικής γραμμής. Κρίσιμο σε αυτήν την περίπτωση είναι ο προσδιορισμός 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