

## **II) ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΜΕ ΤΟ Ν. 4495 / 2017**

Η ελληνική βουλή ψήφισε το νόμο 4495/2017 (3-11-17) που αφορά τη νομιμοποίηση / τακτοποίηση των όποιων αυθαιρέτων κατασκευών έχουν ανεγερθεί έως την 28.07.2011.

Ο νόμος αυτός έχει ισχύ έως 30 Ιουνίου 2020.

Στο παρακάτω κείμενο συγκεντρώσαμε σε απλή μορφή ερωτήσεων/απαντήσεων όλα όσα πρέπει να γνωρίζετε για τη Νομιμοποίηση Αυθαιρέτου.

### **1. Τι είναι ο Ν. 4495/2017 περί τακτοποίησης των αυθαιρεσιών σε ακίνητα;**

Στο νόμο 4495/17 μπορούν να υπαχθούν αυθαίρετες κατασκευές σε κτήρια ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που έχουν ολοκληρωθεί μέχρι τις 28.07.2011 καθώς και όλες εκείνες που μέχρι την παραπάνω ημερομηνία είχε ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός τους.

Τα ακίνητα, αναλόγως της κατηγορίας του αυθαιρέτου, νομιμοποιούνται ή εξαιρούνται οριστικά από κατεδάφιση ή διαφορετικά ρυθμίζονται για 30 χρόνια.

Με την έναρξη της ισχύος του νόμου απαγορεύεται κάθε μεταβίβαση επί ακινήτου στο οποίο υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης (πχ από υπόγεια αποθήκη σε κατοικία ή από ισόγεια θέση στάθμευσης σε κατοικία).

### **2. Πως μπορώ να γνωρίζω αν έχω αυθαίρετο στο ακίνητο μου;**

Αρμόδιος για τον έλεγχο της ύπαρξης ή όχι αυθαιρέτων κατασκευών σε ένα ακίνητο είναι ιδιώτης μηχανικός που έχει εμπειρία στην τακτοποίηση αυθαιρέτων.

Πλην των περιπτώσεων όπου το αυθαίρετο έχει κατασκευαστεί εν γνώσει σας , **δεν μπορείτε από μόνοι σας να γνωρίζετε** αν έχετε ή όχι κάποιο αυθαίρετο. Χρειάζεται αρχιτεκτονική εμπειρία και ιδιαίτερα καλή γνώση της πολεοδομικής μονοθεσίας προκειμένου κάποιος να διακρίνει όλες τις περιπτώσεις αυθαιρεσιών σε ένα ακίνητο.

Εμπειρικά, είναι πολλές οι περιπτώσεις όπου ο ιδιοκτήτης δεν γνωρίζει την ύπαρξη αυθαιρέτων στο ακίνητο του κι έχει την εντύπωση ότι αυτό είναι πλήρως νόμιμο.

### **3. Ποιες είναι οι πιο συχνές περιπτώσεις αυθαιρέτων;**

Οι πιο συχνές περιπτώσεις είναι ακίνητα που έχουν κατασκευαστεί με νόμιμη άδεια και στα οποία έχουν γίνει υπερβάσεις δόμησης. Για παράδειγμα, σε πολλές περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες έχουν χτίσει περισσότερο από το επιτρεπόμενο, έχουν κλείσει μπαλκόνια προεκτείνοντας δωμάτια, έχουν κλείσει ημιυπαίθριους χώρους, ή έχουν αλλάξει τη χρήση από δευτερεύοντα χώρο σε χώρο κύριας χρήσης (πχ μια αποθήκη έγινε κατοικία).

Πιο σπάνιες είναι οι περιπτώσεις στις οποίες έχει χτιστεί ακίνητο χωρίς καμία άδεια. Οι περισσότερες από αυτές ωστόσο τακτοποιούνται με το υφιστάμενο νόμο. Οι παραβάσεις αυτές τακτοποιούνται έναντι προστίμου.

#### **4. Ποιες παραβάσεις δεν τακτοποιούνται;**

Παραβάσεις που έχουν να κάνουν με υπέρβαση δόμησης σε κοινόχρηστους χώρους, δόμηση σε δασικές εκτάσεις και άλλες. Φυσικά για να αποφανθεί κάποιος μηχανικός αν μια παράβαση τακτοποιείται ή όχι θα πρέπει να συγκεντρώσει όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για το ακίνητο. Σε διαφορετική περίπτωση ο έλεγχος δεν είναι αξιόπιστος.

Επίσης, δε νομιμοποιούνται **νέες αυθαίρετες κατασκευές (μετά τις 28.07.2011)**, καθώς και για τις περιπτώσεις που δεν θα έχουν δηλωθεί με το νόμο 4178/2013 επιβάλλονται:

- α) Πρόστιμο ανέγερσης 30% επί της αντικειμενικής αξίας του αυθαιρέτου,
- β) Πρόστιμο διατήρησης 5% επί της αντικειμενικής αξίας του αυθαιρέτου για κάθε χρόνο που διατηρείται το αυθαίρετο.

#### **5. Πότε θα χρειαστώ τη νομιμοποίηση του αυθαιρέτου μου;**

Ο έλεγχος της αυθαίρετης κατασκευής και η τακτοποίηση αυθαιρέτου σύμφωνα με το νόμο πρέπει να γίνει άμεσα, όμως λίγοι έχουν κάνει τη διαδικασία χωρίς να θέλουν να κάνουν κάποια μεταβίβαση (πώληση, γονική παροχή κλπ). Οι περισσότεροι που έχουν ολοκληρώσει τη διαδικασία το έχουν κάνει γιατί:

- Ήθελαν να μεταβιβάσουν το ακίνητό τους
- Ήθελαν να βγάλουν οικοδομική άδεια για προσθήκες
- Είχαν κάποια καταγγελία στην Πολεοδομία και ήθελαν να αποφύγουν τα πρόστιμα

#### **6. Ποια δικαιολογητικά χρειάζεται να συγκεντρώσω για τη νομιμοποίηση;**

##### **Α) Πολεοδομικά Στοιχεία ακινήτου (πλήρη φάκελο οικοδομικής άδειας):**

1. Στέλεχος Οικοδομικής Άδειας
2. Τοπογραφικό Διάγραμμα
3. Διάγραμμα Κάλυψης
4. Κάτοψη Ακινήτου (ή κατόψεις αν αυτό εκτείνεται σε περισσότερους από 1 ορόφους)
5. Μια τομή όπου να φαίνονται τα ύψη

##### **Β) Στοιχεία ιδιοκτησίας ακινήτου (συμβόλαιο με τα σχέδια που το συνοδεύουν):**

1. Το συμβόλαιο που αποδεικνύει την ιδιοκτησία του ακινήτου. Σε μερικές περιπτώσεις χρειάζονται επίσης η σύσταση Οριζόντιας Ιδιοκτησίας, προγενέστερα συμβόλαια κτλ
2. Συνημμένο τοπογραφικό διάγραμμα στο συμβόλαιο
3. Συνημμένη κάτοψη/κατόψεις

##### **Γ) Στοιχεία Ιδιοκτήτη**

1. Ταυτότητα ή Διαβατήριο
2. Αντίγραφο του Ε9 που να φαίνεται πώς δηλωνόταν το ακίνητο

##### **Δ) Επιπλέον Δικαιολογητικά που ενδέχεται να χρειαστούν:**

Αποδεικτικό χρόνου κατασκευής του αυθαιρέτου. Αφορά Δημόσιο έγγραφο: λογαριασμός ΔΕΗ, αεροφωτογραφία κτηματολογίου κτλ.

Πέραν των δικαιολογητικών που θα προσκομίσετε θα χρειαστεί να υπογράψετε κάποια έγγραφα σε Κ.Ε.Π. Τα έγγραφα αυτά θα σας τα παρέχει το γραφείο μας, αν αποφασίσετε να προχωρήσουμε τη **νομιμοποίηση του αυθαιρέτου** σας.

#### **Παρατηρήσεις:**

- Τα δικαιολογητικά αυτά μπορεί να είναι αντίγραφα κι όχι τα πρωτότυπα.
- **Σε πολλές περιπτώσεις απαιτούνται περισσότερα δικαιολογητικά.** Για να σας πούμε θα πρέπει πρώτα να αξιολογήσουμε την υπόθεση σας. Κάθε υπόθεση είναι διαφορετική και η φύση αυτής της εργασίας κρύβει πολλές λεπτομέρειες.
- Αν κάποια από τα δικαιολογητικά απουσιάζουν, θα πρέπει να αναζητηθούν.

### **7. Μεταβίβαση ακινήτου. Τι χρειάζεται;**

Για κάθε συμβολαιογραφική πράξη είναι απαραίτητη η επισύναψη στο συμβόλαιο υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού ότι δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες ή ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν τακτοποιηθεί και έχει πληρωθεί τμήμα του προστίμου τους. Συγκεκριμένα, επιτρέπεται η διενέργεια οποιασδήποτε δικαιοπραξίας καθώς και η έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, χωρίς να είναι απαραίτητη η ολοσχερής εξόφληση του προστίμου, αλλά ποσοστού τουλάχιστο 30% αυτού. Οι παραπάνω βεβαιώσεις απαιτούνται και σε περίπτωση οικοπέδου ή αγροτεμαχίου χωρίς κτίσμα. Ψευδείς δηλώσεις τιμωρούνται με αυστηρές ποινές.

Ο συμβολαιογράφος θα σας ζητήσει το έντυπο της νομιμοποίησης και το σχέδιο αυτής το οποίο θα μπει συνημμένο στο συμβόλαιο.

- Αν στο ακίνητο υπάρχει αυθαίρετο τότε ο πωλητής θα πρέπει να το έχει τακτοποιήσει.
- Αν γίνει έλεγχος από μηχανικό και δεν υπάρχει αυθαίρετο τότε θα πρέπει να εκδοθεί η **Βεβαίωση Νομιμότητας**.

Συνίσταται η συνεργασία μηχανικού και συμβολαιογράφου για τη σωστή σύνταξη των εγγράφων και την ταύτιση των μεγεθών (πχ να αναφέρονται σωστά τα τετραγωνικά στο συμβόλαιο, στο σχέδιο, στη νομιμοποίηση και στο Ε9).

### **8. Αγοράζω ένα καινούργιο ακίνητο. Χρειάζεται να απευθυνθώ σε μηχανικό προκειμένου να το ελέγξω;**

Αν θέλετε να αγοράσετε ένα ακίνητο καλό είναι να απευθυνθείτε σε ένα μηχανικό προκειμένου να ελέγξει τη Βεβαίωση Νομιμότητας η οποία εκδίδεται από το μηχανικό του πωλητή. Πρέπει να ελέγξετε την ορθότητα της νομιμοποίησης. Μια ελλιπής ή μη ορθή νομιμοποίηση μπορεί να σας δημιουργήσει σημαντικά προβλήματα.

### **9. Θέλω να βγάλω άδεια για νέες εργασίες στο ακίνητο μου. Απαιτείται νομιμοποίηση;**

Ναι. Οποιαδήποτε έκδοση οικοδομικής άδειας χρειάζεται να έχει προηγηθεί τακτοποίηση αυθαιρέτων του ακινήτου. Φυσικά για να γνωμοδοτήσουμε υπεύθυνα θα πρέπει να δούμε συνολικά την περίπτωση σας.

## **10. Πώς αποδεικνύεται ο χρόνος κατασκευής του Αυθαιρέτου;**

Αποδεικτικά Δημόσια έγγραφα (ΔΕΗ, ενοικιαστήρια συμβόλαια, δηλώσεις στην εφορία ή αεροφωτογραφίες) μπορούν να αποδεικνύουν το χρόνο ολοκλήρωσης της κατασκευής ή τον χρόνο εγκατάστασης της χρήσης.

## **11. Υποβάλλεται φάκελος στην πολεοδομία;**

**Όχι.** Η υποβολή πραγματοποιείται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, μέσω διπλωματούχου μηχανικού, στο ηλεκτρονικό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος.

## **12. Έχω τακτοποιήσει ένα αυθαίρετο με παλαιότερο νόμο από τον 4495/2017. Τι πρέπει να κάνω;**

Όσοι έχουν τακτοποιήσει τα ακίνητα τους με τον προηγούμενο νόμο (Ν. 4178/2013) και έχουν ολοκληρώσει την διαδικασία, μπορούν να μεταφέρουν τις δηλώσεις τους στο νόμο 4495/2017, ώστε να επωφεληθούν της δυνατότητας για οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση και να κατοχυρώσουν τις τακτοποιήσεις τους. Ευνοϊκά είναι στις περισσότερες περιπτώσεις και τα πρόστιμα.



### **Παρατηρήσεις**

1. Η νομιμοποίηση του αυθαιρέτου είναι μια σοβαρή υπόθεση καθώς σας προστατεύει από μελλοντικά πρόστιμα και καταγγελίες.
2. Αν αγοράζετε ακίνητο που έχει νομιμοποιηθεί στο παρελθόν καλό είναι να ελέγξετε τη νομιμοποίηση ως προς την ορθότητα και την αλήθεια της.
3. Ψευδείς δηλώσεις νομιμοποίησης ενέχουν ποινικές ευθύνες για το μηχανικό και τον ιδιοκτήτη. Επίσης, αν ο αγοραστής σε μεταγενέστερο χρόνο αμφισβητήσει τη νομιμοποίηση ενδέχεται να ανατρέψει και τη μεταβίβαση απαιτώντας πίσω τα χρήματά του.
4. Υπάρχουν ιδιαίτερα πολύπλοκες περιπτώσεις νομιμοποίησης αυθαιρέτων και ενδέχεται σε πολλές περιπτώσεις να χρειαστεί παραπάνω κόστος αλλά και συνεννόηση του μηχανικού με το συμβολαιογράφου για μια σωστή και άρτια τακτοποίηση.
5. Το σχέδιο που θα μπει στη νομιμοποίηση θα μπει και στο συμβόλαιο της μεταβίβασης και θα σας ακολουθεί όσο έχετε στην κατοχή σας το ακίνητο. Ο μόνος τρόπος να μην έχετε προβλήματα είναι να κάνετε μια σωστή νομιμοποίηση.
6. Μην αντιμετωπίζετε τη διαδικασία νομιμοποίησης με τη λογική “έλα μωρέ, σιγά”. Η νομιμοποίηση είναι σοβαρή διαδικασία και αν αυτή είναι λανθασμένη ενδέχεται να σας δημιουργήσει μεγάλα προβλήματα στο μέλλον.

## **II) ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΜΕ ΤΟ Ν. 4495 / 2017**

Η **Βεβαίωση Μηχανικού που πιστοποιεί ότι δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες σε ένα ακίνητο** είναι ένα έντυπο που πρέπει να συνοδεύει κάθε μεταβίβαση ακινήτου (κτηρίου, οικοπέδου, γηπέδου)... [Δείτε περισσότερα → PDF](#)

### **PDF ΑΡΧΕΙΟ:**

## **II) ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΜΕ ΤΟ Ν. 4495 / 2017**

Η **Βεβαίωση Μηχανικού που πιστοποιεί ότι δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες σε ένα ακίνητο** είναι ένα έντυπο που πρέπει να συνοδεύει κάθε μεταβίβαση ακινήτου (κτηρίου, οικοπέδου, γηπέδου).

### **Σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ν.4495/2013:**

«Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή συμπεριλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την έναρξη του Ν. 4495/2017 και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα η νομιμότητα των κατασκευών

που υπάρχουν σε αυτό».

Στο παρακάτω κείμενο συγκεντρώσαμε σε απλή μορφή ερωτήσεων/απαντήσεων όλα όσα πρέπει να γνωρίζετε για τη Βεβαίωση Μηχανικού για Μεταβίβαση Ακινήτου.

### **1. Πώς αλλιώς ονομάζεται η Βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση ακινήτου;**

Η κατά το νόμο ονομασία της είναι: "Βεβαίωση μηχανικού σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 83 του Ν.4495/2017". Μπορείτε ωστόσο να τη δείτε και σαν "Βεβαίωση Νομιμότητας Ακινήτου" ή σαν "Βεβαίωση μη Αυθαιρεσιών σε Ακίνητο".

### **2. Ποιον αφορά η βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση ακινήτου;**

Αφορά τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Στην περίπτωση μεταβίβασης αφορά τον πωλητή αφού κατά το χρόνο σύνταξης της Βεβαίωσης Μηχανικού αυτός είναι ο κάτοχος του ακινήτου.

### **3. Ποιά δικαιολογητικά απαιτείται να προσκομίσει ο ιδιοκτήτης;**

#### **A) Πολεοδομικά Στοιχεία ακινήτου (πλήρη φάκελο οικοδομικής άδειας):**

1. Στέλεχος Οικοδομικής Άδειας
2. Τοπογραφικό Διάγραμμα
3. Διάγραμμα Κάλυψης
4. Κάτοψη εξεταζόμενου ορόφου
5. Μια τομή όπου να φαίνονται τα ύψη

#### **B) Στοιχεία ιδιοκτησίας ακινήτου (συμβόλαιο με τα σχέδια που το συνοδεύουν):**

1. Το συμβόλαιο που αποδεικνύει την κατοχή του ακινήτου. Σε μερικές περιπτώσεις χρειάζονται επίσης η σύσταση Οριζόντιας Ιδιοκτησίας, προγενέστερα συμβόλαια κτλ.
2. Συνημμένο Τοπογραφικό Διάγραμμα στο Συμβόλαιο
3. Συνημμένη Κάτοψη

#### **Γ) Στοιχεία Ιδιοκτήτη**

1. Ταυτότητα ή Διαβατήριο
2. Αντίγραφο του Ε9 που να φαίνεται πώς δηλώνεται το ακίνητο

### **4. Τι γίνεται αν κάποιο από τα απαιτούμενα έγγραφα λείπει;**

Θα πρέπει να αναζητηθεί είτε από τον ιδιοκτήτη είτε από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό. Αν αφορά πολεοδομικό έγγραφο θα πρέπει να αναζητηθεί στην Πολεοδομία κι αν αφορά συμβολαιογραφικό έγγραφο θα πρέπει να αναζητηθεί στον τόμο του συμβολαιογράφου που έχει συντάξει το συμβόλαιο.

Το Ε9 ο ιδιοκτήτης μπορεί να το τυπώσει από την ηλεκτρονική εφαρμογή του taxis ή να το ζητήσει από το λογιστή του.

Τονίζεται ότι δεν αποκλείεται το σχέδιο της πολεοδομίας να μην συμπίπτει με το σχέδιο του συμβολαίου. Είναι αρκετά συχνό φαινόμενο στο παρελθόν στις κατασκευές στη χώρα μας, με άλλο σχέδιο να έγινε η έγκριση στην πολεοδομία, με άλλο να έγινε η κατασκευή και με άλλο να έγινε η μεταβίβαση.

#### **5. Ποιά είναι η διαδικασία για την έκδοση της βεβαίωσης;**

Αφού συγκεντρωθούν και παραδοθούν στο μηχανικό τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, αυτός διενεργεί αυτοψία στο εξεταζόμενο ακίνητο και ελέγχει την ύπαρξη ή όχι αυθαιρέτων κατασκευών. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει αυθαίρετο η διαδικασία προχωράει άμεσα.

Στην περίπτωση που διαπιστωθούν αυθαιρεσίες αυτές απαιτείται να τακτοποιηθούν με τον ισχύοντα νόμο (Ν. 4495/2017). Όταν ολοκληρωθεί η τακτοποίηση και η πληρωμή μέρους του προστίμου (συγκεκριμένα το 30% αυτού), εκδίδεται από το σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας η Βεβαίωση Νομιμότητας.

#### **6. Είναι απαραίτητη η Βεβαίωση Μηχανικού για τη μεταβίβαση ενός ακινήτου;**



Χωρίς αυτό το έγγραφο δεν μπορείτε να ολοκληρώσετε τη διαδικασία της μεταβίβασης στο συμβολαιογράφο. Επίσης, αν η βεβαίωση είναι ψευδής, δηλαδή στο ακίνητο υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές αλλά ο μηχανικός δηλώσει ότι δεν υπάρχουν τότε και ο πωλητής και ο μηχανικός κινδυνεύουν με ποινικές ευθύνες (εξαπάτηση, ψευδή δήλωση). Επιπλέον, ο αγοραστής μπορεί να κινηθεί αστικά εναντίον του πωλητή διεκδικώντας αποζημιώσεις ή ακόμα και ανατρέποντας τη μεταβίβαση.

Συνεπώς ο έλεγχος για τυχόν ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών στο ακίνητο είναι μια σοβαρή εργασία που πρέπει να γίνεται από έμπειρο ιδιώτη μηχανικό που να εξασφαλίζει την ορθότητα της Βεβαίωσης.

**Στο Τεχνικό μας Γραφείο έχουμε πολυετή εμπειρία στον έλεγχο και στην τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών και έχουμε εκδώσει δεκάδες βεβαιώσεις που συνοδεύουν μεταβιβάσεις.**

#### **Παρατηρήσεις**

1. Η Βεβαίωση Μηχανικού είναι προαπαιτούμενο έγγραφο για να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση ενός ακινήτου.
2. Ισχύει για διάστημα 2 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης της. Αυτό σημαίνει πως θα πρέπει να ολοκληρώσετε τη μεταβίβαση εντός 2 μηνών από την ημερομηνία έκδοσης της. Σε αντίθετη περίπτωση, θα πρέπει να εκδοθεί νέα βεβαίωση.
3. Συνήθης χρόνος έκδοσης μια τυπικής Βεβαίωσης Μηχανικού για μεταβίβαση ακινήτου: 2 έως 3 εργάσιμες ημέρες αφότου αναλάβουμε την υπόθεση.