

**ΝΟΜΟΣ ΠΟΥ ΠΡΟΝΟΕΙ ΠΡΟΣΩΡΙΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΓΚΑΘΙΔΡΥΣΗ
ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΥ ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΓΙΑ
ΟΡΙΣΜΕΝΕΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΟΥ ΔΕΝ ΕΧΟΥΝ
ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΕΙ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΑΛΛΑ ΣΥΝΑΦΗ ΘΕΜΑΤΑ**

Προοίμιο. ΕΠΕΙΔΗ υπάρχει μεγάλος αριθμός οικοδομών ή και συγκροτημάτων οικοδομών και οικοπέδων που έχουν ανεγερθεί ή κατασκευασθεί κατόπιν άδειας της αρμόδιας αρχής και που κατέχονται ή και τυγχάνουν κάρπωσης ως οικιστικές ή άλλως πως μονάδες, και

ΕΠΕΙΔΗ η εγγραφή των εν λόγω οικοδομών και οικοπέδων δεν μπορεί να γίνει από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας λόγω του ότι η αρμόδια αρχή, λόγω διάφορων τροποποιήσεων ή άλλων αλλαγών που έγιναν πέραν από τα εγκεκριμένα σχέδια της εκδοθείσας άδειας οικοδομής ή και άλλων παρατυπιών, δεν μπορεί να προχωρήσει στην έκδοση πιστοποιητικού έγκρισης με βάση τις ισχύουσες διατάξεις του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου, και

ΕΠΕΙΔΗ θεωρείται αναγκαία η κατ' εξαίρεση των προνοιών του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου αντιμετώπιση του πιο πάνω προβλήματος με διατάξεις προσωρινής ισχύος,

Γι' αυτό η Βουλή των Αντιπροσώπων ψηφίζει ως ακολούθως:

- Συνοπτικός τίτλος. 1. Ο παρών Νόμος θα αναφέρεται ως ο περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμος του 2004.
- Ερμηνεία. 2. (1) Στον παρόντα Νόμο, εκτός αν από το κείμενό του προκύπτει διαφορετικά:
- «αγοραστής» σημαίνει φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο αγόρασε τμήμα υφιστάμενης οικοδομής ή υπό δημιουργία οικόπεδο δυνάμει έγκυρου και δεόντως χαρτοσημασμένου αγοραπωλητήριου εγγράφου, το οποίο έχει κατατεθεί στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας για τους σκοπούς του περί Πωλήσεως Γης (Ειδική Εκτέλεση) Νόμου πριν από την ημερομηνία έναρξης της ισχύος του παρόντος Νόμου, ή αγοραπωλητήριου εγγράφου βέβαιης χρονολογίας πριν από την πιο πάνω ημερομηνία:
- Κεφ. 232.
50 του 1970
96 του 1972
51(I) του 1995
96(I) του 1997.
- «ακίνητη ιδιοκτησία», «οικοδομή» και «μονάδα» έχουν την έννοια που αποδίδει σ' αυτούς ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος:
- Κεφ. 224.
3 του 1960
78 του 1965
10 του 1966
75 του 1968
51 του 1971
2 του 1978
16 του 1980

23 του 1982
68 του 1984
82 του 1984
86 του 1985
189 του 1986
12 του 1987
74 του 1988
117 του 1988
43 του 1990
65 του 1990
30(I) του 1992
90(I) του 1992
6(I) του 1993
58(I) του 1994
40(I) του 1996
31(I) του 1998
144(I) του 1999
123(I) του 2001.

«αυτοτελής και/ή άνετη κάρπωση», σε σχέση με υφιστάμενη οικοδομή ή ανάπτυξη, σημαίνει την κατάσταση εκείνη που υφίσταται σε οικοδομική ή οικοπεδική ανάπτυξη στην οποία, αν και δεν έχει ολοκληρωθεί η ανάπτυξη, διαπιστώνεται ότι υπάρχει ικανοποιητική αυτοτελής λειτουργία, εξυπηρέτηση και αυτοτέλεια της κύριας χρήσης στο συμπληρωμένο μέρος αυτής.

«ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης» σημαίνει το πιστοποιητικό που εκδίδεται δυνάμει του άρθρου 3 του παρόντος Νόμου·

«Επιτροπή» σημαίνει την Επιτροπή που συνιστάται με βάση τις διατάξεις του άρθρου 5 του παρόντος Νόμου·

«ιδιοκτήτης» σημαίνει τον «κύριο» ακινήτου, όπως αυτός ορίζεται στο άρθρο 2 του περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου·

Κεφ. 96. «Νόμος» σημαίνει τον περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμο·
14 του 1959
67 του 1963
6 του 1964
65 του 1964
12 του 1969
38 του 1969
13 του 1974
28 του 1974
24 του 1978
25 του 1979
80 του 1982
15 του 1983
9 του 1986

115 ΤΟΥ 1986
199 ΤΟΥ 1986
53 ΤΟΥ 1987
87 ΤΟΥ 1987
316 ΤΟΥ 1987
108 ΤΟΥ 1988
243 ΤΟΥ 1988
122 ΤΟΥ 1990
97(I) ΤΟΥ 1992
45(I) ΤΟΥ 1994
14(I) ΤΟΥ 1996
52(I) ΤΟΥ 1996
37(I) ΤΟΥ 1997
72(I) ΤΟΥ 1997
71(I) ΤΟΥ 1998
35(I) ΤΟΥ 1999
61(I) ΤΟΥ 1999
81(I) ΤΟΥ 1999
57(I) ΤΟΥ 2000
66(I) ΤΟΥ 2000
73(I) ΤΟΥ 2000
126(I) ΤΟΥ 2000
157(I) ΤΟΥ 2000
26(I) ΤΟΥ 2002
33(I) ΤΟΥ 2002

202(I) του 2002.

«παρατυπία» σε σχέση με υφιστάμενη οικοδομή ή υπό δημιουργία οικόπεδο σημαίνει τη μη τήρηση οποιουδήποτε από τους όρους άδειας της εν λόγω οικοδομής ή άδειας διαίρεσης του εν λόγω υπό δημιουργία οικοπέδου ή την επέκταση ή προσθήκη, την αλλαγή χρήσης ή τη μετατροπή της οικοδομής κατά παράβαση των εγκριθέντων σχεδίων

«υπό δημιουργία οικόπεδο» σημαίνει τεμάχιο γης που έχει προκύψει μόνο κατόπιν άδειας διαχωρισμού δυνάμει του άρθρου 3 του Νόμου και αφορά διαίρεση γης σε χωριστά οικόπεδα και για το οποίο δεν έχει εκδοθεί πιστοποιητικό έγκρισης από την αρμόδια αρχή

«υφιστάμενη οικοδομή» σημαίνει οικοδομή ή συγκρότημα οικοδομών που αποτελείται πέραν της μιας οικιστικής ή εμπορικής μονάδας που κτίστηκε αφού εξασφαλίστηκε μόνο άδεια οικοδομής ή άδεια για οποιαδήποτε άλλη ανάπτυξη από την αρμόδια αρχή, με βάση το άρθρο 3 του Νόμου και η οποία, ενώ έχει ουσιαστικά συμπληρωθεί και της οποίας οποιοδήποτε μέρος κατέχεται ή δύναται να κατέχεται αυτοτελώς και να τυγχάνει άνετης κάρπωσης ως μονάδα αμέσως πριν από την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου, εξακολουθεί να παραμένει χωρίς πιστοποιητικό έγκρισης που προβλέπεται στο άρθρο 10 του Νόμου.

(2) Όροι και φράσεις που συναντώνται στον παρόντα Νόμο και δεν καθορίζονται άλλως, έχουν την έννοια που αποδίδεται σ' αυτούς από το Νόμο.

Έκδοση ειδικού πιστοποιητικού έγκρισης.

3. Ανεξάρτητα και χωρίς επηρεασμό των διατάξεων του Νόμου, η αρμόδια αρχή δύναται, με σκοπό τη χορήγηση έγκρισης υφιστάμενης οικοδομής ή υπό δημιουργία οικοπέδου, κατόπιν σχετικής αίτησης προς αυτή, να εκδίδει, ύστερα από γνωμάτευση της Επιτροπής ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης.

Υποβολή αίτησης για έκδοση ειδικού πιστοποιητικού έγκρισης.

4. (1) Τηρουμένης της πιο κάτω επιφύλαξης, δικαίωμα υποβολής αίτησης για έκδοση ειδικού πιστοποιητικού έγκρισης από την αρμόδια αρχή, όπως αναφέρεται πιο πάνω, έχει ο ιδιοκτήτης υφιστάμενης οικοδομής ή υπό δημιουργία οικοπέδων μόνο εφόσον επί του επηρεαζόμενου ακινήτου υπάρχουν δικαιώματα αγοραστών ή συνιδιοκτητών που αποκτήθηκαν πριν από την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου:

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο πιο πάνω ιδιοκτήτης δεν προβεί στις δέουσες ενέργειες για εξασφάλιση ειδικού πιστοποιητικού έγκρισης εντός τριών μηνών από την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου, οποιοσδήποτε των συνιδιοκτητών ή οποιοσδήποτε αγοραστής τμήματος της εν λόγω οικοδομής ή του υπό δημιουργία οικοπέδου δικαιούται αυτοτελώς να υποβάλει αίτηση στην αρμόδια αρχή για την έκδοση ειδικού πιστοποιητικού έγκρισης αναφορικά με

το δικό του συμφέρον.

(2) Σε περίπτωση υποβολής αίτησης για έκδοση ειδικού πιστοποιητικού έγκρισης δυνάμει των διατάξεων του παρόντος άρθρου από συνιδιοκτήτη ή αγοραστή, αυτός υποχρεούται ταυτόχρονα να κοινοποιήσει την αίτησή του στον ιδιοκτήτη ή στον συνιδιοκτήτη με συστημένη επιστολή στην τελευταία γνωστή διεύθυνσή του στην Κύπρο, προκειμένου δε περί αγοραστή στη διεύθυνσή του που αναγράφεται στο πωλητήριο έγγραφο ή στην τελευταία γνωστή διεύθυνσή του στην Κύπρο και η αίτησή του εξετάζεται μετά την παρέλευση ενός μηνός και εφόσον μέσα στο διάστημα αυτό δεν υποβάλλεται ίδιο αίτημα από τον ιδιοκτήτη ή το συνιδιοκτήτη.

(3) Η αναφερόμενη στο εδάφιο (1) του παρόντος άρθρου αίτηση συνοδεύεται από τροποποιημένα αρχιτεκτονικά ή και άλλα σχέδια, στα οποία εμφανίζεται η οικοδομή ή το υπό δημιουργία οικόπεδο όπως υφίσταται κατά το χρόνο της υποβολής της αίτησης, καθώς και από τα τέλη ανάλογα με εκείνα που προβλέπονται για υποβολή αίτησης για χορήγηση πολεοδομικής άδειας κατά παρέκκλιση, δυνάμει των περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας (Παρεκκλίσεις) Κανονισμών.

Επίσημη
Εφημερίδα της
Δημοκρατίας,
Παράρτημα Τρίτο

(I):

10.12.1999.

(4) Οι δυνάμει του παρόντος άρθρου υποβαλλόμενες αιτήσεις παραπέμπονται εντός δύο μηνών από την αρμόδια αρχή με τη σειρά παραλαβής τους συνοδευόμενες από πλήρη έκθεση γεγονότων, στην Επιτροπή για μελέτη με την επισύναψη όλων των εγγράφων που τις συνοδεύουν. Η Επιτροπή δύναται να ζητήσει από τον αιτητή οποιαδήποτε άλλα έγγραφα τα οποία κατά την κρίση της είναι αναγκαία για εξέταση της αίτησης.

Επιτροπή
μελέτης
αιτήσεων.

5. (1) Συνιστάται Τριμελής Επιτροπή για μελέτη και εξέταση αιτήσεων που υποβάλλονται δυνάμει του παρόντος Νόμου, η οποία αποτελείται από το Γενικό Διευθυντή του Υπουργείου Εσωτερικών ή εκπρόσωπό του, ως Πρόεδρο, από το Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως ή εκπρόσωπό του και από πρόσωπο που διορίζεται από τον Υπουργό Εσωτερικών έπειτα από συνεννόηση με την Ένωση Δήμων Κύπρου και την Ένωση Κοινοτήτων Κύπρου, ως μέλη.

(2) Ο Πρόεδρος της Επιτροπής με γραπτή πρόσκληση προς στα μέλη, συγκαλεί τις συνεδρίες της Επιτροπής και διευθύνει τις εργασίες της.

(3) Για την έγκυρη λήψη των αποφάσεων της Επιτροπής απαιτείται η παρουσία του Προέδρου και των μελών της καθώς και ομοφωνία στη λαμβανόμενη απόφαση.

(4) Ο Πρόεδρος ή μέλος της Επιτροπής που έχει προσωπικό συμφέρον που σχετίζεται με οποιοδήποτε θέμα που εγείρεται από την Επιτροπή οφείλει να γνωστοποιήσει κάθε τέτοιο συμφέρον στην Επιτροπή και να μη λαμβάνει μέρος σε οποιαδήποτε συνεδρία της Επιτροπής στην οποία θα συζητηθεί το εν λόγω θέμα. Για τις περιπτώσεις αυτές ορίζεται άλλος Πρόεδρος ή μέλος αναλόγως της περιπτώσεως.

(5) (α) Για υποβοήθηση του έργου της Επιτροπής κατά τις συνεδρίες της δύναται να παρακάθεται εκπρόσωπος της οικείας αρμόδιας αρχής ο οποίος αποχωρεί πριν από τη λήψη της απόφασης.

(β) Η Επιτροπή δύναται να καλεί ενώπιόν της και οποιοδήποτε πρόσωπο κρίνει ότι θα υποβοηθήσει το έργο της.

(6) Κατά τις συνεδρίες της Επιτροπής τηρούνται πρακτικά και η απόφαση που λαμβάνεται πρέπει να είναι δεόντως αιτιολογημένη και να καταγράφεται.

(7) (α) Η απόφαση της Επιτροπής που λαμβάνεται δυνάμει των πιο πάνω εδαφίων διαβιβάζεται ως γνωμάτευση μαζί με όλα τα σχετικά έγγραφα στην οικεία αρμόδια αρχή.

(β) Η Επιτροπή κατά την κρίση της ενημερώνει ιδιοκτήτες γειτονικών ακινήτων που ενδεχομένως επηρεάζονται από την απόφασή της.

(8) Η αρμόδια αρχή μετά τη λήψη της γνωμάτευσης-

(α) Σε περίπτωση που αυτή είναι θετική ως προς την παραχώρηση του ειδικού πιστοποιητικού έγκρισης, εκδίδει το ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης, αλλά δύναται να επιβάλει πρόσθετους όρους που δεν αφορούν θέματα που καλύπτονται από τη γνωμάτευση·

(β) σε περίπτωση που αυτή είναι αρνητική ως προς την παραχώρηση ειδικού πιστοποιητικού έγκρισης δεσμεύεται να σεβαστεί την απόφαση της Επιτροπής.

(9) Το ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης που εκδίδεται από την αρμόδια αρχή δυνάμει του παρόντος Νόμου, έχει την ίδια ισχύ και νομικό αποτέλεσμα με πιστοποιητικό έγκρισης που εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του Νόμου και λογίζεται και ως άδεια για επεκτάσεις, προσθήκες, αλλαγή χρήσης ή μετατροπές στην υφιστάμενη οικοδομή ή στα υπό δημιουργία οικόπεδα:

Νοείται ότι στις περιπτώσεις κοινόκτητων οικοδομών η αξία της παρατυπίας που νομιμοποιείται σε οποιαδήποτε μονάδα δε

λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του μεριδίου της μονάδας στην κοινόκτητη ιδιοκτησία:

Δ.Ν. Νοείται περαιτέρω ότι το ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης δεν εκδίδεται χωρίς την καταβολή των καθορισμένων στους περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς, δικαιωμάτων για έκδοση άδειας Εφημερίδα οικοδομής ή διαχωρισμού.
Κυβερνήσεως
Παράρτημα

Τρίτο:

14.10.1954

20. 1.1955

23.6.1955

2.8.1956

7.2.1957.

Επίσημη

Εφημερίδα,

Παράρτημα

Τρίτο:

14.3.1963

23.10.1964

11.2.1965

25.5.1967

11.7.1969

13.10.1970.

Παράρτημα

Τρίτο (I):

7.1.1972
13.2.1976
27.10.1978
21.12.1979
25.7.1980
14.11.1980
26.11.1982
22.2.1985
30.1.1987
10.4.1987
20.11.1992
31.12.1992
18.3.1994
8.4.1994
30.4.1999
3.3.2000
9.6.2000
18.7.2003.

(10) Τηρουμένων των διατάξεων του παρόντος άρθρου ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης δύναται να εκδοθεί μόνον αφού υλοποιηθούν οι προϋποθέσεις, οι όροι και οι περιορισμοί που προβλέπονται στον

Πίνακας.

Πίνακα του παρόντος Νόμου:

Νοείται ότι κατά τα άλλα το επηρεαζόμενο ακίνητο πρέπει να πληρεί τις πρόνοιες του Νόμου.

Χρόνος
υποβολής
αιτήσεων και
έκδοσης
αποφάσεων.

6. Αιτήσεις για έκδοση ειδικού πιστοποιητικού έγκρισης δύνανται να υποβληθούν εντός ενός έτους από την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου και η αρμόδια αρχή οφείλει να εκδώσει τις αποφάσεις της εντός τριών ετών από την έναρξη της ισχύος του παρόντος Νόμου.

Καταβολή
αντισταθμίματος.

7. (1) Το αντιστάθμισμα που καταβάλλεται για την υπέρβαση στο δομήσιμο εμβαδόν κατατίθεται σε Ειδικό Ταμείο της οικείας τοπικής αρχής.

(2) Τα έσοδα του πιο πάνω Ταμείου χρησιμοποιούνται για έργα αναβάθμισης της υποδομής και του περιβάλλοντος στην περιοχή της ανάπτυξης.

ΠΙΝΑΚΑΣ**[Άρθρο 5 (10)]****ΠΑΡΑΤΥΠΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΔΥΝΑΤΑΙ ΝΑ ΔΟΘΕΙ ΘΕΤΙΚΗ ΓΝΩΜΑΤΕΥΣΗ ΤΗΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΚΑΙ ΝΑ ΕΚΔΟΘΕΙ ΕΙΔΙΚΟ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ
ΑΡΜΟΔΙΑ ΑΡΧΗ**

1. Παρατυπίες που παρατηρούνται σε υφιστάμενες οικοδομές οι οποίες:
 - (α) αφορούν τροποποιήσεις οι οποίες είναι εσωτερικής φύσεως (εσωτερικών χώρων) και:
 - (i) δεν αυξάνουν το εγκριθέν δομήσιμο εμβαδόν ή αλλοιώνουν την αισθητική της οικοδομής και ή
 - (ii) δεν αυξάνουν το εγκριθέν δομήσιμο εμβαδόν πέραν του 10% ή των 25 τ.μ. ανά μονάδα, οποιοδήποτε από τα δύο είναι μικρότερο:

Νοείται ότι για την αναφερόμενη στην υποπαράγραφο (ii) της παρούσας παραγράφου περίπτωση, το ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης δύναται να εκδίδεται εφόσον καταβληθεί από τον αιτητή ως αντιστάθμισμα ποσό ίσο με την αξία του δομήσιμου εμβαδού που αντιστοιχεί στην υπέρβαση ή μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή ή παραχώρηση γης, έκτασης που αντιστοιχεί στην υπέρβαση, ως χώρου πρασίνου. Η αξία αυτή υπολογίζεται οριστικά από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

- (β) αφορούν τροποποιήσεις οι οποίες είναι εξωτερικής φύσεως και περιλαμβάνουν επεκτάσεις ή και παράλληλες τροποποιήσεις εσωτερικής φύσεως που αυξάνουν το εγκριθέν δομήσιμο εμβαδόν μέχρι 10% του εγκριθέντος εμβαδού του συγκροτήματος και παράλληλα δεν υπάρχει υπέρβαση ανά μονάδα συγκροτήματος πέραν του 10% του εγκριθέντος εμβαδού της, νοουμένου ότι δεν υπερβαίνει τα 25 τ.μ. ανά μονάδα. Σε τέτοια περίπτωση το ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης δύναται να εκδοθεί εφόσον, καταβληθεί από τον αιτητή ως αντιστάθμισμα ποσόν ίσον με την αξία του δομήσιμου εμβαδού που αντιστοιχεί στην υπέρβαση ή μεταφορά συντελεστή δόμησης από διατηρητέα οικοδομή ή παραχώρηση γης έκτασης που αντιστοιχεί στην υπέρβαση, ως χώρου πρασίνου. Η αξία αυτή υπολογίζεται οριστικά από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Η καταβολή του εν λόγω αντισταθμίματος δύναται να γίνει από τον ιδιοκτήτη ή ένα από τους συνιδιοκτήτες ή τον αγοραστή.
- (γ) αφορούν λανθασμένη χωροδιάταξη της οικοδομής εντός του ακινήτου, με αποτέλεσμα να μην έχει τις απαιτούμενες από την εφαρμοστέα νομοθεσία και τους σχετικούς με αυτήν εκδιδόμενους κανονισμούς, αποστάσεις είτε από τα σύνορα των γειτονικών τεμαχίων είτε από την κυρία οικοδομή με βοηθητικά και είναι τέτοιες που δεν επηρεάζουν την αυτοτελή λειτουργία της υφιστάμενης οικοδομής, αλλά επιτρέπουν την αυτοτελή και άνετη κατοχή και κάρπωση των μονάδων. Σε τέτοια περίπτωση η Επιτροπή και κατ' επέκταση η αρμόδια αρχή για την έκδοση του ειδικού πιστοποιητικού έγκρισης οφείλει να διασφαλίζει ότι δεν επηρεάζεται η άνετη χρήση της

αντίστοιχης γειτονικής ιδιοκτησίας:

- (δ) αφορούν ανάπτυξη με λανθασμένη χωροδιάταξη, η οποία συνίσταται σε μη ουσιώδη επέμβαση σε ξένη ιδιοκτησία, και μόνο για τις μονάδες εκείνες που δεν επεμβαίνουν σε ξένη ιδιοκτησία και μπορούν να τύχουν ανεξάρτητης κάρπωσης:
- (ε) αφορούν τη μη εφαρμογή των όρων της εκδοθείσας άδειας που σχετίζονται με τη μη κατασκευή ή τη μη ορθή κατασκευή έργων υποδομής που προβλέπει η άδεια. Στην περίπτωση αυτή το ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης δύναται να εκδοθεί εφόσον δεν επηρεάζεται η αυτοτελής λειτουργία της οικοδομής, η αυτοτέλεια και άνετη κάρπωση και με την προϋπόθεση της κατασκευής των έργων υποδομής σε τακτή προθεσμία ως ήθελε καθοριστεί από την αρμόδια αρχή, αναλόγως του απαιτούμενου χρόνου, σύμφωνα με τους όρους της άδειας και κατατεθεί σχετική έκθεση από εγγεγραμμένο μέλος του ΕΤΕΚ, αρχιτέκτονα ή πολιτικό μηχανικό, με ισχύουσα ετήσια άδεια ασκήσεως επαγγέλματος:

Νοείται ότι σε περίπτωση που ο αιτητής είναι ένας μεταξύ πολλών αγοραστών και επιβαρύνεται με τη δαπάνη για κατασκευές που δεν αφορούν άμεσα τη μονάδα του αλλά επηρεάζουν την αυτοτελή λειτουργία και άνετη κάρπωση αυτής, δύναται να ανακτά με αγωγή από τον ιδιοκτήτη της μονάδας οποιοδήποτε ποσό χρημάτων δαπανήθηκε απ' αυτόν για εργασίες που έγιναν με σκοπό τη συμμόρφωση σε ειδοποίηση αρμοδίου διοικητικού οργάνου. Σε περίπτωση άρνησης του αιτητή να συμμορφωθεί

στις κατασκευές που δεν αφορούν τη μονάδα του και εφόσον αυτές αφορούν την υλοποίηση όρων για κατασκευή έργων υποδομής που προβλέπει η αρχική άδεια με νόμιμες διαδικασίες, η αναφερόμενη στο άρθρο 5 του παρόντος Νόμου Επιτροπή δύναται να εισηγηθεί στην αρμόδια αρχή να προβεί στη συμπλήρωση των έργων υποδομής, όπως αυτά προβλέπονται από τους όρους της άδειας, και να απαιτήσει την καταβολή της δαπάνης από τον ιδιοκτήτη, δυνάμει του παρόντος Νόμου ή σύμφωνα με το άρθρο 17 του Νόμου. Σε περίπτωση περαιτέρω άρνησής του δύναται να ζητηθεί μέσω δικαστηρίου η καταβολή της δαπάνης με τόκο από τον ιδιοκτήτη.

2. Παρατυπίες που αφορούν υφιστάμενες οικοδομές σε υπό δημιουργία οικόπεδα, των οποίων οι άδειες εκδόθηκαν με βάση τις διατάξεις του Νόμου, και οι οποίες έχουν λήξει, χωρίς να ολοκληρωθούν επιτόπου οι απαιτούμενες από την άδεια κατασκευαστικές εργασίες εφόσον:

(α) τα οικόπεδα επί των οποίων είναι η υφιστάμενη οικοδομή αποτελούν μέρος διαχωρισμού που προωθείται κατά φάσεις και περιλαμβάνονται στη φάση που έχουν ολοκληρωθεί οι απαιτούμενες εργασίες ή τουλάχιστον βρίσκονται σε τέτοιο στάδιο κατασκευής που υπάρχει αυτοτελής λειτουργία και παραμένουν μόνο μικρής κλίμακας κατασκευές:

Νοείται ότι στην περίπτωση αυτή εκδίδεται το ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης για το μέρος του διαχωρισμού που έχουν ολοκληρωθεί οι απαιτούμενες εργασίες ως η επιφύλαξη του άρθρου 10 του Νόμου.

- (β) δεν ολοκληρώθηκαν όλες οι απαιτούμενες εργασίες λόγω σοβαρών ατελειών, όταν το έργο δεν προωθείται κατά φάσεις. Σε τέτοια περίπτωση ο ιδιοκτήτης της ακίνητης ιδιοκτησίας καλείται να συμπληρώσει μέσα σε τακτή προθεσμία τις υπολοιπούμενες εργασίες ως η αρμόδια αρχή ήθελε καθορίσει και σύμφωνα με τους όρους της άδειας. Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης για αντικειμενικούς λόγους αδυνατεί να ανταποκριθεί:
- (i) εφόσον οι κατασκευές αφορούν υφιστάμενο δρόμο, καλείται η αρμόδια αρχή να αναλάβει τη συμπλήρωση των εργασιών με δική της δαπάνη σύμφωνα με τον παρόντα Νόμο ή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του Νόμου και ακολούθως αποστέλλει το ανάλογο επιμερισμένο μερίδιο χρέωσης στους παρόδιους ιδιοκτήτες και
- (ii) η αρμόδια αρχή αδυνατεί να αναλάβει πρωτοβουλία για άρση των ατελειών και εφόσον οι κατασκευές δεν αφορούν συμπλήρωση υφιστάμενου δρόμου, δύναται ο αγοραστής να υποβάλει αίτηση στην αρμόδια αρχή για συμπλήρωση εκείνων των εργασιών, πέραν εκείνων που αναλογούν σ' αυτόν που κατ' ελάχιστο απαιτούνται, έτσι ώστε να γίνεται άνετα και ανεξάρτητα η κάρπωση του ακινήτου που του αναλογεί με την αγορά του και εφόσον συμπληρωθεί σύμφωνα με τους όρους της αρμόδιας αρχής δύναται να εκδοθεί το ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης:

Νοείται ότι και σ' αυτή την περίπτωση που ο αγοραστής για να εξασφαλίσει το ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης επιβαρύνεται και με τη δαπάνη για κατασκευές που δεν τον αφορούν άμεσα αλλά επηρεάζουν την αυτοτελή λειτουργία και άνετη κάρπωση δύναται να ανακτή με αγωγή από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου οποιοδήποτε ποσό χρημάτων δαπανήθηκε απ' αυτόν για εργασίες που έγιναν με σκοπό τη συμμόρφωση σε ειδοποίηση αρμόδιου διοικητικού οργάνου·

- (γ) δεν ολοκληρώθηκαν όλες οι εργασίες, επειδή εκκρεμεί συνοριακή διαφορά ή άλλο πρόβλημα ιδιοκτησιακής φύσεως. Σε τέτοια περίπτωση εντοπίζεται το μέγεθος της συνοριακής διαφοράς και εφόσον επηρεάζεται μικρό τμήμα γης που αφήνει ανεπηρέαστο το μεγαλύτερο τμήμα του διαχωρισμού, η Επιτροπή εισηγείται στην αρμόδια αρχή να ζητήσει ανάλογα από τον ιδιοκτήτη ή τον αγοραστή την ολοκλήρωση των εργασιών στο αντίστοιχο τμήμα που του αναλογεί στο ανεπηρέαστο τμήμα του διαχωρισμού που δεν επηρεάζει άλλη ιδιοκτησία και νοουμένου ότι και στις δύο περιπτώσεις θα υπάρχει η δυνατότητα της άνετης κάρπωσης, σε καθορισμένο από αυτή χρόνο και σε περίπτωση που αυτός συμμορφωθεί, η αρμόδια αρχή εκδίδει ειδικό πιστοποιητικό έγκρισης για το αντίστοιχο μέρος μόνο αυτό των εργασιών.