

1015. Πρόκειται για υπαγωγή τριώροφης οικοδομής, η οποία έχει τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες. Συμφωνούν και οι τρεις σε ότι αφορά στην υπαγωγή, μόνο που οι δύο εξ αυτών θέλουν να πληρώσουν εφάπαξ ενώ ο τρίτος συνιδιοκτήτης μπορεί να πληρώσει μόνο με δόσεις. Πώς μπορώ κάνοντας μια υπαγωγή (που όπως μου απαντήσατε σε προηγούμενο ερώτημα μου, είναι και το ορθότερο) να δηλώσω ότι οι δύο πληρώνουν εφάπαξ και ο τρίτος με δόσεις;

Δεν γίνεται.

Αν δεν μπορούν να βρουν έναν τρόπο να καλύψουν την εφάπαξ πληρωμή του συνολικού ποσού, τότε η λύση είναι να γίνουν 2 δηλώσεις. Η μία θα έχει αυτούς που θα πληρώσουν εφάπαξ και η άλλη αυτόν που θα πληρώσει με δόσεις.

1016. Τα όρια οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 Π.Δ 2/13-3-81 (ΦΕΚ138Δ) επαναπροσδιορίστηκαν με το Π.Δ. της 24.4/3-5-85 (ΦΕΚ181Δ) ως οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο, αλλά ένα μικρό τμήμα του δεν συμπεριελήφθη στα νέα όρια. Το άρθρο 9 του Π.Δ. της 24.4 /3-5-85 (ΦΕΚ 181Δ) λέει ότι "δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των όρων και περιορισμών δόμησης" του Π.Δ. 2/13-3-81(ΦΕΚ 138Δ) χωρίς να αναφέρει την κατάργηση των ορίων του 1981. Εντός του τμήματος αυτού θα εφαρμοσθούν οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης του διατάγματος του 1985 προκειμένου να ρυθμισθεί αυθαίρετο κτίσμα εκεί; Από την περιγραφή σας προκύπτει ότι ισχύει το ΠΔ του 1985 και τα όρια που ορίζει.

1017. Υπάρχουσα διώροφη οικοδομή με συνολικό ύψος 7,50μ (έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια με τη διάταξη για χαμηλά κτίρια $H_{max}=8.50\mu$): Η αυθαίρετη κατασκευή είναι η παρακάτω: Στο δώμα του κτιρίου κατασκευάστηκαν μεταλλικά πλαίσια (για μονόριχτη στέγη) με ύψος $H=2,50\mu$., για κατασκευή στεγάστρου, έτσι δημιουργείται μια καλυπτόμενη επιφάνεια $E=118,60\mu^2$. Έχει γίνει υποβολή αιτήματος στον Ν.4178/13 της παραπάνω αυθαιρεσίας (με περαίωση της διαδικασίας) υπολογιζόμενη με αναλυτικό προϋπολογισμό και όχι με επιφάνεια όπως μας οδηγεί το σύστημα του ΤΕΕ για τα αυθαίρετα. Μπορώ να χρησιμοποιήσω τις διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 5 που αφορά την εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης ή την εκτέλεση εργασιών επισκευής για την επικάλυψη του μεταλλικού πλαισίου;

Η εγκύκλιος 3 στο παράρτημα 1 παράγραφος Γ αναφέρει:

Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαίρετου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτιρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο Ν.4178/13 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία ($3\beta=0,5$). Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.

Αρχικά, από τη στιγμή που πληρώσατε πρόστιμο βάσει αναλυτικού προϋπολογισμού ΔΕΝ μπορείτε να ζητήσετε άδεια για να δημιουργήσετε κλειστό χώρο.

Κατά τη γνώμη μου μπορείτε να αιτηθείτε άδεια για να επισκευάσετε το ήδη τακτοποιημένο στέγαστρο ή ακόμα και να τοποθετήσετε στην οροφή στοιχεία πλήρωσης (π.χ. πάνελ) για την ολοκλήρωση του στεγάστρου, σε περίπτωση που αυτό δεν έχει ολοκληρωθεί.

Σε κάθε περίπτωση, που η δήλωση αυθαίρετων κατασκευών θα ακολουθηθεί από αίτηση για χορήγηση διοικητικής πράξης, θα πρέπει ο μηχανικός να είναι ξεκάθαρος στο τι τακτοποιεί, ως τι το τακτοποιεί, το στάδιο της αυθαίρετης κατασκευής κ.λπ..

1018. Σε οικοδομή στο κέντρο της πόλης ο ιδιοκτήτης ενός διαμερίσματος έχει κλείσει το μπαλκόνι του. Η προβολή του μπαλκονιού είναι πάνω στο πεζοδρόμιο του κεντρικού δρόμου. Γίνεται τακτοποίηση σε αυτήν την περίπτωση αφού έχω προβολή σε κοινόχρηστο χώρο της πόλης;

Όχι, δεν μπορεί να τακτοποιηθεί.

1019. Σε οικόπεδο 900τμ. εκδόθηκε το 1976 οικοδομική άδεια για διώροφη οικοδομή (ισόγεια αποθήκη και Α' όροφος κατοικία). Η αποθήκη μετρούσε στη δόμηση. Μέσα στο 1976 και μετά από την έκδοση της οικοδομικής άδειας έγινε κατάτμηση του οικοπέδου σε μικρότερο 250τ.μ.. Σήμερα το οικόπεδο θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά με άλλους όρους δόμησης μικρότερος συντελεστής δόμησης. Το 1983 γίνεται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης της ισόγειας αποθήκης σε δυο καταστήματα, με αποδεικτικά παλαιότητας το Ε9. Πως θα δηλωθεί και θα υπολογιστεί η αλλαγή χρήσης της αποθήκης; Θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (αλλαγή χρήσης Β.Χ. σε χώρο Κ.Χ. με το Β.Χ. να έχει μετρήσει στη δόμηση) ή η κατάτμηση και η αλλαγή των όρων δόμησης (σήμερα δικαιούται λιγότερα τετραγωνικά σε δόμηση) επηρεάζει και πως τον τρόπο υπολογισμού και δήλωσης της αυθαίρετης χρήσης; Τέλος το γεγονός ότι η αλλαγή χρήσης έγινε πριν το ΓΟΚ 85 οπότε και καθιερώθηκε η έννοια της αλλαγής χρήσης δεν αποτελεί παράβαση;

Για την αλλαγή χρήσης προ ΓΟΚ δείτε την Ε/Α 652.

1020. Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, στο υπόγειο συγκροτήματος κτιρίων υπάρχουν αποθηκευτικοί χώροι (εντός περιγράμματος κάλυψης), καθώς και υπόγειος χώρος στάθμευσης, όπου έχει επεκταθεί κάτω από τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου όπως προβλέπεται στο Π.Δ. 3/1987 (ΦΕΚ749Δ) και με την προϋπόθεση που θέτει το άρθρο 3 παρ.3, δηλαδή το σύνολο του επεκτεινόμενου χώρου καθώς και το 40% του υπογείου διατίθεται αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης. Διαπιστώθηκε ότι κάποιες αποθήκες επεκτάθηκαν σε βάρος του χώρου στάθμευσης εντός περιγράμματος κάλυψης κι επί πλέον ότι δημιουργήθηκαν νέες αποθήκες κάτω από τον ακάλυπτο.; Κάθε αποθήκη, όπως και ο χώρος στάθμευσης είναι ανεξάρτητες Ο.Ι. και στην σύσταση εμφανίζονται όπως κατασκευάστηκαν.

- i. Ποιος είναι ο σωστός τρόπος υπολογισμού του προστίμου; Αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική με αναλυτικό προϋπολογισμό για το σύνολο των αποθηκών, χωρίς ΥΔ ή ΥΚ ή αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική μόνο για τις αποθήκες εντός περιγράμματος κάλυψης και υπέρβαση δόμησης και κάλυψης για τις αποθήκες κάτω από τον ακάλυπτο (με χρήση μειωτικού συντελεστή εφόσον βρίσκονται σε υπόγειο);
- ii. Υπάρχει πρόβλημα με τον χώρο στάθμευσης που δεν ικανοποιεί πλέον τις προϋποθέσεις του Π.Δ. 3/1987 (ΦΕΚ 749Δ/1987);

Η αυθαιρεσία που περιγράφετε είναι η αλλαγή χρήσης από χώρο βοηθητικής χρήσης σε χώρο βοηθητικής χρήσης. Αυτό θα τακτοποιήσετε με τον 4178 κάνοντας χρήση της παραγράφου 5α του άρθρου 18.

1021. Σε συνέχεια της ερώτησης 987 στον Ν.4178 στο άρθρο 1 παρ 1.δ.ι αναφέρει ότι «επί αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στον οποίο έχει συσταθεί οριζόντιος» στην εγκύκλιο 4 ερμηνεύοντας την ίδια παρ δ.ι (στίχος 20) αναφέρει «για το οποίο ΔΕΝ έχει συσταθεί οριζόντια ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω 50%)». Απαντώντας επομένως στο ερώτημα της 987 μήπως με βάση την αναφορά της εγκυκλίου 4 μπορεί να γίνει η ένταξη στον νόμο από τον ιδιοκτήτη του ποσοστού 62,50% χωρίς την συναίνεση του άλλου;

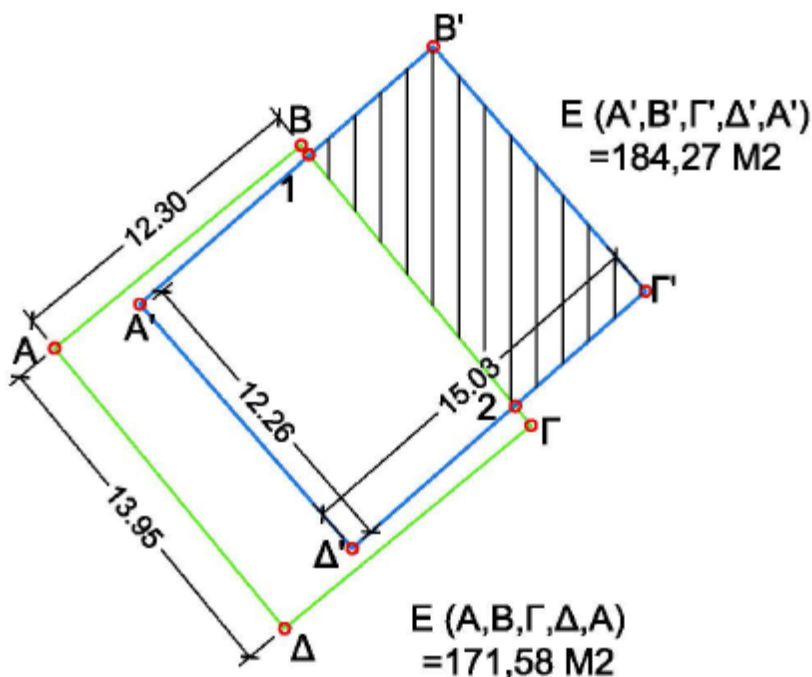
Έχετε δίκιο στο θέμα της αναφοράς σας για τον στίχο 20 της εγκυκλίου 4 και υπήρξε προβληματισμός για το αν πρέπει να γραφεί. Επελέγει η προτροπή για νομική αρωγή.

Η διατύπωση της εγκυκλίου καλύπτει τον μηχανικό για να προχωρήσει στην δήλωση. Από τη στιγμή που υπάρχει άρνηση από την μειοψηφία, πιθανή προσφυγή σε διοικητικό δικαστήριο λογικά θα τον δικαιώσει. Η εγκύκλιος οδηγίες επεξηγούν και δεν νομοθετούν, όπως έχει γίνει πολλές φορές στον 4178.

1022. Παρακαλώ να διευκρινισθεί εάν ισχύει η Ε/Α 1012 και για περιπτώσεις της κατηγορίας 1, δηλαδή για έναν ιδιοκτήτη με κυριότητα σε πολλές Ο.Ι της ίδιας οικοδομής, που έχει κτισθεί προ 1975. Εφόσον ισχύει η ε/α.1012, τότε με μία δήλωση και ένα παράβολο των 500 ευρώ, μπορεί ένας ιδιοκτήτης πολλών διαμερισμάτων σε οικοδομή προ του 1975, να νομιμοποιήσει όλες τις Ο.Ι; Ο 4178 είναι σαφής. Σε κτίρια κατηγορίας 1, γίνεται μία δήλωση ανά Ο.Ι.

1023. Σε οριζόντια ιδιοκτησία με τακτοποιημένο χώρο με το Ν3843/10 εάν ενταχθεί στις διατάξεις του Ν4178/13 για άλλη παράβαση στον προσδιορισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου θα ληφθεί υπ' όψη η υπέρβαση που έχει τακτοποιηθεί με το Ν3843/10; Κατά την άποψη μου αυτή θα ληφθεί υπ' όψη μόνο στον προσδιορισμό της κατηγορίας. Εφόσον ο τακτοποιημένος με τον 3843 αυθαίρετος χώρος ΔΕΝ δηλωθεί στον 4178 (με συμψηφισμό του καταβληθέντος ποσού), ΔΕΝ θα αθροιστεί στον αριθμητή για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης, εν αντιθέσει με τον υπολογισμό της κατηγορίας.

1024. Κτήριο (Α-Β-Γ-Δ) με μετακίνηση σε άλλη νόμιμη θέση(Α'-Β'-Γ'-Δ') και αλλαγή παρατυπώματος (διαστάσεις >5% και εμβαδού >2%) έτσι ώστε να επικαλύπτεται τμήμα της εγκεκριμένης κάλυψης .Ποια είναι η υπέρβαση δόμησης; Η διαφορά μεταξύ εγκεκριμένου και πραγματοποιούμενου εμβαδού ή το μη επικαλυπτόμενο τμήμα που προκύπτει από τη κάλυψη του εγκεκριμένου κτηρίου με τη κάλυψη του πραγματοποιούμενου κτηρίου (1-2-Γ'-Β');



Από τη στιγμή που δεν μπορεί να γίνει η χρήση της παραγράφου Γ.1ε του άρθρου 9, ως ΥΔ και ΥΚ έχετε το τμήμα 1-2-Α'-Β'.

1025. Σε δύο εκτός σχεδίου εξ αυθαίρετου (από κληρονομιά) γειτονικά και εν επαφή – κατά μία πλευρά τους - αγροτεμάχια, έχει δομηθεί στο ένα αυθαίρετη κατοικία, της οποίας μικρό τμήμα εδράζεται και στο άλλο (περίπου το 10%). Δηλαδή το κτίσμα «πατά» και στα δύο, κατά το μήκος και εκατέρωθεν του νοητού κοινού ορίου των δύο αγροτεμαχίων.

- i. Πως θα δηλωθεί η κατοικία; Στο ένα ακίνητο ή και στα δύο; Αν δηλωθεί και στα δύο, ουσιαστικά οι χώροι (που χωρίζονται από το κοινό όριο) δεν θα είναι πανταχόθεν κλειστοί.
- ii. Για το προσύμφωνο του 65% των συνιδιοκτητών από κληρονομιά που απαιτείται από τον Ν.4178/13, τι ακριβώς τελικά ισχύει; Αρκεί μόνο στο συμβολαιογραφικό προσύμφωνο να δηλωθούν τα ποσοστά του 65% των συνιδιοκτητών (με βάση τα δηλωθέντα στην αποδοχή κληρονομιάς και στο Ε9), αφού δεν υπάρχουν συμβόλαια ορισμού των ποσοστών τους;

Η βέλτιστη λύση είναι η τακτοποίηση τόσο των αυθαίρετων κατασκευών όσο και του ιδιοκτησιακού.

Διερευνήστε αν μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου 1ε του άρθρου 9

Το προσύμφωνο απαιτεί το 100% των συνιδιοκτητών. Με το 65% μπορεί να γίνει προσφυγή στο Πρωτοδικείο.

1026. Είχα δηλώσει αρχικά με τον Ν.4014/2011 μια υπέρβαση δόμησης και κάλυψης ενός ισόγειου κτιρίου. Μια απλή περίπτωση αυθαιρεσίας κατά τα άλλα, πληρώθηκε το πρόστιμο και τώρα ξεκίνησα τη διαδικασία για να κάνω τη β' φάση (αφού προηγουμένως εννοείται το έχω μεταφέρει στον Ν.4178/2013). Ανακάλυψα λοιπόν το εξής πρόβλημα. Ενώ είχα πάρει από τον ιδιοκτήτη του κτιρίου το φάκελο που είχε με την οικοδομική άδεια, ο οποίος ήταν και πλήρης, και περιείχε τοπογραφικό, κατόψεις κλπ. και με βάση αυτά είχα κάνει τη δήλωση, μου παρουσιάστηκε το εξής πρόβλημα όταν έψαξα το φάκελο της άδειας στην πολεοδομία. Μέσα στον φάκελο της άδειας με τα σχέδια που είχα και εγώ υπήρχε και μια ενημέρωση φακέλου αδειας στην οποία αυτό που άλλαζε ήταν το τοπογραφικό!!!! Ενώ στην αρχική άδεια υπήρχε ένα τοπογραφικό περίπου 400m² οικοπέδου (το οποίο είναι και αυτό που είδα και εγώ στην πράξη περιφραγμένο περιμετρικά από τον ιδιοκτήτη) στο τοπογραφικό της ενημέρωσης φακέλου υπήρχε ένα τοπογραφικό 2500m² με λοιπές ιδιοκτησίες. Όταν ρώτησα τον πελάτη μου, μου είπε ότι το οικόπεδο το έχει εξ' αδιαιρέτου με κάποιους άλλους συγγενείς και δεν ήξερε ποιο τοπογραφικό υπήρχε αρχικά στην άδεια ούτε ότι είχε γίνει ενημέρωση του φακέλου και επίσης δεν το θεώρησε σημαντικό να μου το πει αρχικά. Καταλαβαίνετε ότι αυτό είναι σημαντικό πρόβλημα ειδικά μιας και δεν έχει και τις καλύτερες σχέσεις με τους συγγενείς οπότε δεν είναι και σίγουρο ότι θα δώσουν την συγκατάθεση τους για τη ρύθμιση του αυθαιρέτου του. Πώς μπορώ να αντιμετωπίσω το συγκεκριμένο πρόβλημα ώστε να είμαι και εγώ καλυμμένη αλλά και ο πελάτης;

- i. Δεν έχει γίνει στο οικόπεδο καμία σύσταση ιδιοκτησίας συνεπώς μπορεί να παραμείνει η αίτηση με τα ίδια στοιχεία ιδιοκτήτη του κτιρίου αλλά να πάρει υπεύθυνες δηλώσεις από τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες του οικοπέδου ή θα πρέπει να μούνε στα στοιχεία των ιδιοκτητών και οι πέντε ιδιοκτήτες; Και αν εκείνοι αρνηθούν υπάρχει άλλος τρόπος;
- ii. Το πρόστιμο υπολογίστηκε αρχικά στο οικόπεδο των 400μ², τώρα πια θα πρέπει να υπολογιστεί από την αρχή στο σύνολο του οικοπέδου και να υπολογιστούν όλα τα κτίρια στη δόμηση νόμιμα και αυθαίρετα των λοιπών ιδιοκτητών;
- iii. Πρόσφατα που ξαναπήγα στο οικόπεδο (όταν ανακάλυψα το πρόβλημα) είδα ότι ο ιδιοκτήτης προχώρησε και σε άλλη αυθαιρεσία κατασκευής σοφίτας μετά που κάναμε την δήλωση!!! Αυτή η αυθαιρεσία δεν μπορεί να υπαχθεί στο νόμο μιας και έγινε μέσα στο 2015. Αν βάλω στο σύστημα ημερομηνία αυτοψίας πριν την κατασκευή της νέας αυθαιρεσίας δεν φέρω καμία ευθύνη για αυτή έτσι δεν είναι;
- iv. Τέλος ο τρέχων νόμος λήγει στις 8/02/2016. Μετά τη λήξη του γνωρίζετε αν μπορούν να γίνουν αλλαγές στα αυθαίρετα που έχουν ήδη δηλωθεί ή όχι; Αν παράδειγμα εγώ χρειαστεί να αλλάξω από τα στοιχεία των ιδιοκτητών μέχρι τα ποσοστά της αυθαιρεσίας που πιθανόν να προκαλέσουν αύξηση του προστίμου μπορώ να το κάνω και μετά τις 08/02;

Δεν βρίσκω άλλον τρόπο πέρα από την αναζήτηση συναινέσεων, λαμβάνοντας υπόψη και την ΕΑ 1020. Στον 4014 υπήρχε ένα πάτημα για την δήλωση κάθε «αυτοτελούς λειτουργικά ιδιοκτησίας», κάτι όμως που δεν προκύπτει από τον 4178.

Εσείς ως μηχανικός θα πρέπει να δηλώσετε ότι είδατε την ημέρα που πήγατε στο οικόπεδο το οποίο θα συμφωνεί και με τα σχέδια σας.

Μετά την λήξη.... ποιος ξέρει... Έχουμε και το παράδειγμα της μετάβασης από τον 4014 στον 4178...

1027. Αυθαίρετο το οποίο ρυμοτομείται αλλά δεν έχει γίνει απαλλοτρίωση μπορεί να τακτοποιηθεί. Υπάρχει πρόβλημα στο να βγει άδεια για εργασίες επισκευής σε τακτοποιημένο αυθαίρετο, λόγω ρυμοτόμησης;

Η δήλωση αυθαιρέτου που ρυμοτομείται, επιτρέπεται σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 2 όταν δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση.

Σε ρυμοτομούμενο κτίριο επιτρέπονται οι εργασίες των περιπτώσεων η, ιδ, ιθ και κβ της παραγράφου 2 του άρθρου 4, σύμφωνα με την Υ.Α. 55174/15.10.2013.

1028. Σε εντός σχεδίου οικόπεδο δηλώθηκαν αυθαίρετα με τον Ν.1337/83, δύο διαμερίσματα στο ισόγειο και μία αποθήκη στο υπόγειο. Ολοκληρώθηκαν η Α' και η Β' φάση και ο πατέρας έδωσε τα τρία ακίνητα με συμβόλαια στα τρία παιδιά του το 1990. Στα συμβόλαια όμως εμφανίζονται και φαίνονται κοινόχρηστο μελλοντικό κλιμακοστάσιο και αλλαγή του υπογείου από αποθήκη σε κατοικία, τα οποία δεν υπήρχαν στην αρχική δήλωση με τον 1337/83. Έκτοτε λόγω διαπληκτισμού τα αδέρφια χωρίστηκαν σε δύο στρατόπεδα.

- i. Μπορούν να ολοκληρώσουν από κοινού την νομιμοποίηση με τον 1337/83 την Γ' φάση; Οι μεταγενέστερες αυθαιρεσίες (κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και αλλαγή του υπογείου από αποθήκη σε κατοικία), πως θα δηλωθούν; Επιτρέπεται δηλαδή η ολοκλήρωση της Γ' φάσης λόγω των μετέπειτα αυθαιρεσιών;
- ii. Μπορεί ο κάθε ιδιοκτήτης αυτοτελώς να δηλώσει εκ νέου - με τον 4178/13 - το διαμέρισμα του και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, αν δεν συμφωνούν οι άλλοι για ολοκλήρωση με τον 1337/83 από κοινού; Σε αυτή την περίπτωση μπορούν να συμφηφιστούν –κατά το ποσοστό τους για τον καθένα - ότι πληρωμές έγιναν με τον 1337/83;

Τα θέματα σας απαντώνται στο σύνολο τους στο έγγραφο [5998/2012](#) της ΔΟΚΚ.

1029. Σας παραθέτω διευκρινιστική απάντηση του ΥΠΕΚΑ: Όταν δεν έχει κατασκευαστεί τμήμα κτιρίου, παρόλο που το προβλέπει η οικοδομική άδεια σε τι κατηγορία δηλώνεται στο Ν.4178/13;

Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτιρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία. Σε αντίθετη περίπτωση ρυθμίζεται η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκειται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και δηλώνεται στη σχετική κατηγορία κατά περίπτωση.

Όσον αφορά το δεύτερο σκέλος έχω την εξής απορία: όταν έχει κατασκευαστεί μικρότερο περίγραμμα από το προβλεπόμενο και η διαφορά του σε διαστάσεις από το εγκεκριμένο ξεπερνά το 5% με αποτέλεσμα να μη μπορεί να δηλωθεί σαν παράβαση της κατηγορίας 3 άρθρο 9, τότε με ποιόν τρόπο δηλώνω την αυθαιρεσία και σε ποια κατηγορία; Πρέπει να θεωρήσω στο σύνολό του το κτίριο αυθαίρετο και να δηλωθούν όλα τα τετραγωνικά του στην κατηγορία 4 ή να υπολογίσω αναλυτικά τα τετραγωνικά που υπολείπονται και να τα δηλώσω σε ποιά κατηγορία ως αριθμό πολεοδομικών παραβάσεων;

Το ερώτημα είναι λίγο γενικό και λίγο δύσκολο να δοθεί απάντηση.

Προσπαθώντας να αποκωδικοποιήσουμε με την δική μας λογική την Ε/Α του ΥΠΕΚΑ παραθέτουμε ένα παράδειγμα.

Οικοδομική άδεια προβλέπει κτίριο που εφάπτεται με το πλάγιο όριο οικοπέδου. Στην κατασκευή το κτίριο έγινε κατά 1 μέτρο μικρότερο. Η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από το όριο είναι 4,5 μέτρα. Η άλλη διάσταση του κτιρίου είναι 10 μέτρα.

Έχουμε αυθαίρετη κατασκευή $(4,5-1)*10=35\mu^2$ (σ.σ. Σε αντίθετη περίπτωση ρυθμίζεται η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκειται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις)

Αν η κατασκευή έγινε προ 1975 θα δηλωθεί κατηγορία 1, αν έγινε προ 31.12.1982 θα δηλωθεί στην κατηγορία 2, αν για τα $35\mu^2$ προκύπτει $Υ.Δ.<40\%$ (δεν είναι λογικό κατά τη γνώμη μου να ελέγξουμε για Υ.Κ.) θα δηλωθεί κατηγορία 4, άλλως κατηγορία 5.

1030. Στο διάγραμμα δόμησης υφιστάμενης οικοδομής αναγράφονται σωστά σε σχέση με την πραγματικότητα οι διαστάσεις της κάτοψης (πχ. Πλάτος 6,20 μήκος 9μ.) αλλά στον υπολογισμό του εμβαδού υπολογίζονται λάθος $(5,85*9,00=52,65\tau.μ.)$. Έχω παράβαση;

Από τη στιγμή που οι διαστάσεις είναι σωστές...

Αν δεν έχει γίνει κάτι εκ του πονηρού, κινηθείτε προς αποκατάσταση του πρόδηλου λάθους μέσω ενημέρωσης του φακέλου, ευελπιστώντας ότι δεν θα κολλήσετε στην στενή ερμηνεία του «δεν αλλάζει το διάγραμμα δόμησης».

1031. Πελάτης μου έχει αγοράσει αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων (χωρίς Σ.Δ. σύμφωνα με τον ΓΟΚ '85) ως κατοικία. Στην σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας αναφέρεται ως κοινόχρηστος χώρος με 0 χιλιοστά συνιδιοκτησίας. Για την τακτοποίηση με Ν.4178/13 ως υπέρβαση δόμησης η σύγκριση γίνεται με το σύνολο της πολυκατοικίας ως κοινόχρηστος χώρος, ή >200% ως ατομική ιδιοκτησία με 0‰ συνιδιοκτησίας; Επίσης ο πελάτης μου έχει κάνει αποδοχή κληρονομιάς από το 2008 αλλά ΔΕΝ το δηλώνει στο Ε9, οπότε στην θέση του Ε9 θα αναρτήσω την αποδοχή κληρονομιάς;

Πολύ θα ήθελα να δω το συμβόλαιο, πως έχει αγοραστεί ένας χώρος ΧΩΡΙΣ χιλιοστά.

Επίσης, ο νόμος απαιτεί Ε9. Το ότι ο ιδιοκτήτης δεν το δήλωνε από το 2008 για να μην πληρώνει φόρους δεν σημαίνει ότι θα πρέπει να τον καλύψεις εσύ ανεβάζοντας λάθος αρχείο. Θα το δηλώσει τώρα και θα έχει τις συνέπειες που προβλέπει η φορολογική νομοθεσία, θέμα το οποίο δεν μας ενδιαφέρει.

1032. Σε αγροτεμάχιο 2 στρεμμάτων το 1990 κατασκευάστηκε χωρίς οικοδομική άδεια, μέχρι την φάση του δομικού σκελετού μια μη νόμιμη διώροφη κατοικία 180τμ κύριων χώρων, με υπόγειο (100 τμ). Το 1990 τέθηκαν σε ισχύ στην περιοχή περιορισμοί Ζ.Ο.Ε. όπου καθιστούν όλα τα αγροτεμάχια κάτω των 4στρ. ως μη άρτια και μη οικοδομήσιμα. Μέχρι και πριν το 1990, δηλαδή μέχρι πριν τον καθορισμό των Ζ.Ο.Ε., υπήρχε η δυνατότητα έκδοσης Ο.Α. στο συγκεκριμένο αγροτεμάχιο των 2στρ. για κατοικία μέγιστης δόμησης 100τ.μ κύριων χώρων. Υπάρχει η δυνατότητα να ξεπερασθεί το πρόβλημα της Ζ.Ο.Ε. (μη έκδοση Ο.Α. ως μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο):

- i. με την χρήση της παραγράφου 1.α, άρθρο 23 του Ν.4178/13 δηλαδή την έκδοση Ο.Α. νομιμοποίησης για τα 100 τμ κύριων χώρων, εντός διαστήματος τριών ετών και πληρωμής του ανάλογου προστίμου για τα υπόλοιπα υπερβάλλοντα 80τ.μ κύριων χώρων.
- ii. με την χρήση της παραγράφου 4 του άρθρο 16 του Ν.4164/13.

και να περατωθεί πλήρως η κατασκευή του κτίσματος;

Ο νόμος δεν απαγορεύει την δήλωση σε μη άρτια οικόπεδα/γήπεδα. Η χρήση είναι αυτή που παίζει ρόλο.

Δηλώνοντας λοιπόν το ακίνητο στον 4178 μπορείτε να προβείτε σε αποπεράτωση του κτιρίου δυνάμει της Υ.Α. 2975/2012 όπου «στο Διάγραμμα κάλυψης ή στο Διάγραμμα δόμησης του ν.4030/11 αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση, δηλ. θέση, κάλυψη, δόμηση, ύψος κ.λπ. του κτίσματος. Επίσης υπολογίζονται τα πολεοδομικά μεγέθη των κτιρίων, των οποίων ζητείται η αποπεράτωση, με βάση την οριστική μορφή τους και αναγράφεται κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η σχέση τους με τους όρους δόμησης, που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, με εξαίρεση τη χρήση της αυθαίρετης κατασκευής, η οποία σε κάθε περίπτωση πρέπει να επιτρέπεται από τις ισχύουσες στην περιοχή γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις.»

1033. Έχω περίπτωση όπου τακτοποιώ 2τμ αυθαιρεσία και αναλυτικό. Το ποσό για τα 2τμ είναι περίπου στα 200€. Το πρόστιμο που θα πληρώσει ο ιδιοκτήτης είναι 500 παράβολο και θα προστεθεί ο αναλυτικός 500 (σύνολο δηλαδή 1000€) ή θα πληρώσω το παράβολο και ο αναλυτικός θα προστεθεί στα 200€ ώστε το συνολικό να βγει στα 700€;

Αν δοκιμάσετε το σενάριο σας σε μία δήλωση σε επεξεργασία και πατήσετε τον υπολογισμό προστίμου, θα δείτε ότι θα υπολογιστεί πρόστιμο 700€.

1034. Σε περίπτωση ρύθμισης αυθαίρετου με ολοκληρωμένη υπαγωγή Ν.4014/2001 πληρωμένο όλο το ποσό του προστίμου και καταχωρημένων όλων των δικαιολογητικών από τον μηχανικό απαιτείται η μεταφορά της δήλωσης στο Ν.4178/2013;

Θεωρώ ότι όλες οι δηλώσεις πρέπει να μεταφερθούν στον 4178, παρά την αναφορά της εγκυκλίου 3 για τις ολοκληρωμένες υπαγωγές.

Προφανώς και δεν τίθεται αμφισβήτηση ότι θα πρέπει να μεταφερθούν εφόσον απαιτηθεί βεβαίωση μεταβίβασης ή οποιαδήποτε διοικητική πράξη.

1035. Σε οικόπεδο εντός οικισμού, έχουμε διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο (μεζονέτα). Έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια (το 2004), η οποία έχει σφραγιστεί και θεωρηθεί για περαίωση των κατασκευών (το 2008) από την αρμόδια Πολεοδομία. Στο εν λόγω κτίριο, κατόπιν αυτοψίας διαπιστώνουμε ότι το ισόγειο κατασκευάστηκε πλήρως, στο υπόγειο έχει κατασκευαστεί ο Φ.Ο. και οι τοιχοπληρώσεις και στον όροφο μόνον ο Φ.Ο., ενώ η στέγη (που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια) δεν κατασκευάστηκε καθόλου. Τα προαναφερθέντα συντελέστηκαν πριν την 28-7-2011. Η αυθαιρεσία προς ρύθμιση εντοπίζεται στο υπόγειο, στο οποίο έχει γίνει υπέρβαση τ.μ. σε σχέση με την οικοδομική άδεια. Δεδομένης της κατάστασης του κτιρίου, θα ήθελα να ρωτήσω

- i. εάν δύναται να γίνει υπαγωγή στο ν.4178/13 για τις υπερβάσεις του υπογείου
- ii. εάν ισχύει ο περιορισμός του 20% κατά το Αρ.23 παρ.14
- iii. εάν το πρόστιμο θα υπολογιστεί εμβαδομετρικά ως υπέρβαση επιφάνειας υπογείου ή αναλυτικά ως λοιπή παράβαση
- iv. πώς αντιμετωπίζεται σε αυτήν την περίπτωση το υπόλοιπο τμήμα κτιρίου για το οποίο είναι κατασκευασμένος μόνο ο Φ.Ο. και τίποτε άλλο.

Δύναται να υπαχθεί στον 4178 με τακτοποίηση των μέτρων του υπογείου με Υ.Δ. και πιθανόν με ΥΚ και πλάγιων αποστάσεων. Στη συνέχεια θα εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης αυθαιρέτου. Δεν θα γίνει χρήση της 23.14 (η υπόθεση σας ούτε πληροί τις προϋποθέσεις αλλά και ούτε την χρειάζεται).

Η θεώρηση του 2008 ίσως θα πρέπει να συζητηθεί με την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

1036. Σε ημιυπόγειο διπλοκατοικίας έχουν διαμορφωθεί δύο κατοικίες, ενώ παραμένουν και κοινόχρηστοι χώροι με βοηθητική χρήση όπως garage. Πλην των άλλων υπερβάσεων υπάρχει και υπέρβαση ύψους σε όλο το υπόγειο, που προκύπτει από την αύξηση του ελεύθερου ύψους του, χωρίς μεταβολή της στάθμης θεμελίωσης. Σύμφωνα με την άδεια η στάθμη πλάκας οροφής έπρεπε να βρίσκεται 1,70μ ψηλότερα από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους (προ του 2000 το 1,50 εφαρμόζοταν στην κάτω πλευρά της πλάκας οροφής υπογείου), λόγω όμως της αύξησης του ύψους βρίσκεται ψηλότερα από 1,70μ. Μπορεί να υπολογισθεί το πρόστιμο με μειωτικό συντελεστή 0,50 σύμφωνα με το εδάφιο 36 της εγκ.4 ή όχι σύμφωνα με την Ε.Α. 21 του υπουργείου, τόσο στους βοηθητικούς χώρους όσο και στους χώρους κύριας χρήσης;

Για να επωφεληθεί ένας χώρος τον μειωτικό συντελεστή ως «υπόγειος» θα πρέπει είτε να έχει δάπεδο στην προβλεπόμενη από την οικοδομική άδεια υπόγεια στάθμη, είτε να πληροί τις προϋποθέσεις του υπογείου όπως αυτές αναφέρονται στην ΕΑ 21 του helpdesk.

1037. Έγινε προσθήκη Β ορόφου το έτος 1999 σε υπάρχουσα διώροφη οικοδομή που στο ισόγειο της υπήρχε σε τμήμα υπόστυλος χώρος. Προκειμένου να «ελευθερωθεί» ο ΣΔ στο τμήμα αυτό του υπογείου έγινε συμβολαιογραφική πράξη δέσμευσης χώρου στάθμευσης. Σήμερα ο χώρος αυτός ΔΕΝ είναι χώρος στάθμευσης (έχει τραπεζοκαθίσματα). Αποτελεί αυτό παράβαση και αν ναι πως τακτοποιείται ;

Μιλάμε για έναν υπόστυλο χώρο στον οποίο έχουν δεσμευτεί μέτρα με τον 1221 για δημιουργία θέσης/θέσεων στάθμευσης. Σήμερα ακουμπούν τραπεζάκια, τα οποία φυσικά μπορούν και να απομακρυνθούν...

Αν τελικώς καταλήξουμε ότι έχουμε αυθαιρεσία, τότε η μόνη λογική είναι η αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική, ήτοι αναλυτικός προϋπολογισμός.

1038. Έγινε αυθαίρετη επέκταση υπογείου σε άδεια του 2002 και εκτός του περιγράμματος του κτηρίου. Για το τμήμα αυτό του υπογείου που είναι Β.Χ χρεώνεται και με υπέρβαση ΣΔ; (χώρος μειωμένου συντελεστή με υπέρβαση ΣΔ). Σε αυτή την περίπτωση υπολογίζεται στο ποσοστό αυθαιρέτων μιας και δεν είναι ΚΧ;

Τα τετραγωνικά θα μουν στο πεδίο των «μέτρων με μειωτικό συντελεστή» από τη στιγμή που το δάπεδο του υπογείου κατασκευάστηκε στην εγκεκριμένη στάθμη.

Στον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης ΔΕΝ θα μετρήσουν τα συγκεκριμένα μέτρα από τη στιγμή που η χρήση είναι βοηθητική.

1039. Οικοδομή εντός σχεδίου ανεγέρθηκε με 2 οικοδομικές άδειες, η μία το 1987 (αφορούσε υπόγειο και ισόγειο) και η άλλη το 1996 (αφορούσε προσθήκη Α' ορόφου). Κατά την πρώτη φάση ανέγερσης το κτίριο τοποθετήθηκε και κατασκευάστηκε στο πίσω όριο του εξ' αδιαίρετου οικοπέδου σύμφωνα με το Δ.Κ. της αρχικής άδειας. Όμως όταν βγήκε η 2η άδεια προσθήκης το Δ.Κ. έδειχνε το κτίριο στο κέντρο περίπου του οικοπέδου ενώ το όλο κτίριο είχε ήδη υλοποιηθεί. Υπάρχει περίπτωση παράβασης μετακίνησης του κτιρίου με ότι συνεπάγεται αυτό, επειδή τα Δ.Κ. των 2 αδειών δείχνουν διαφορετικές θέσεις του κτιρίου στο οικόπεδο ενώ τα 2 τοπογραφικά αντίστοιχα, δείχνουν το κτίριο στην ίδια θέση τοποθετημένο στο οικόπεδο; Κατά την αυτοψία του κτιρίου και την ανάγνωση των 2 αδειών διαπιστώθηκαν εκτός από τις κτιριοδομικές παραβάσεις τις υπερβάσεις δόμησης Η/Χ χώρων και τα εξής: Κατά την 1η Άδεια το κτίριο έπρεπε να κατασκευαστεί στις στάθμες, υπόγειο -1,00 ισόγειο +1,65 και δώμα +5,00, ενώ με την 2η Άδεια της προσθήκης στις στάθμες, υπόγειο -1,50 ισόγειο +1,65 ο Α' όροφος +4,88 και δώμα +8,16 ενώ στην πραγματικότητα το κτίριο κατασκευάστηκε μετά το πέρας της έκδοσης της 1ης οικοδομικής άδειας ως εξής, το υπόγειο στη στάθμη ±0,00, το ισόγειο στη στάθμη +3,30 ο Α' όροφος στη στάθμη +6,69 και το δώμα στη στάθμη +10,04 που σημαίνει ότι δεν κατασκευάστηκε στις σωστές στάθμες (σύμφωνα με τις 2 άδειες!) και έτσι περίπου το υπόγειο πήρε τη θέση του ισογείου, και κατά συνέπεια το ισόγειο πήρε τη θέση του Α' ορόφου και ο Α' όροφος έγινε Β' όροφος. (άρα έχουμε τριώροφο κτίριο δηλ. ισόγειο – Α' όροφος – Β' όροφος χωρίς υπόγειο που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια). Παρατηρούμε τελικά απ' τα παραπάνω ότι έχουμε παραβάσεις στο ύψος του κτιρίου μεταξύ της πραγματικότητας και των 2 οικοδομικών αδειών. Οι παραβάσεις του ύψους που προέκυψαν απ' τις παραπάνω περιπτώσεις πώς αντιμετωπίζονται; (Σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών δεν υπάρχει). Ποια οικοδομική άδεια λαμβάνω υπ' όψιν για τη σύγκριση των πολεοδομικών γενικά παραβάσεων;

Θα λάβετε υπόψη σας την 2^η άδεια.

Ότι υπάρχει πάνω από το εγκεκριμένο ύψος αυτής της άδειας θα πρέπει να τακτοποιηθεί.

1040. Η ερώτησή μου σχετικά με το νόμο τακτοποίησης αυθαίρετων αφορά τα αυθαίρετα υπόγεια με βοηθητική χρήση και τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου. Συγκεκριμένα σε διώροφη οικοδομή με Ο.Α. η μόνη παράβαση είναι η κατασκευή υπόγειου αποθηκευτικού χώρου 70 τ.μ. Στα σχέδια της Ο.Α. δεν προβλέπεται η κατασκευή υπογείου. Στην πραγματικότητα έχει κατασκευαστεί υπόγειο με χρήση αποθήκης για την άνωθεν οικία. Το υπόγειο είναι κανονικά μπαζωμένο από όλες τις πλευρές, η στάθμη οροφής είναι στη στάθμη του εδάφους, η πρόσβαση σε αυτό γίνεται από εξωτερική σκάλα από την αυλή, δεν προεξέχει του περιγράμματος του κτηρίου κλπ. Δεδομένου ότι το αυθαίρετο αυτό υπόγειο δεν μετρά στη δόμηση & κάλυψη τότε ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει μέσω Υ.Δ. βάσει των τετραγωνικών του και δεχόμενο τον μειωτικό συντελεστή 50%; ή μέσω αναλυτικού υπολογισμού (1 λοιπή παράβαση) δεδομένου ότι δεν αποτελεί χώρο κύριας χρήσης και δεν προκαλεί υπέρβαση δόμησης; Αναμένοντας την απάντησή σας, προκειμένου να κλείσω με ασφάλεια την προαναφερόμενη περίπτωση αυθαίρετου, θα ήθελα να επισημάνω ότι το δίλημά μου προέρχεται από το τροποποιημένο παράρτημα του νόμου, το οποίο στην περίπτωση 5(2) για τον μειωτικό συντελεστή, αναφέρεται σε τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων. Το ίδιο επισημαίνεται και στις διευκρινίσεις του παραρτήματος για το συγκεκριμένο τετραγωνίδιο. Το παράρτημα αυτό, έρχεται εν μέρει σε αντίθεση με την παρ. 6, του άρθρου 18 του νόμου που μιλάει γενικώς για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες. Δεδομένου ότι το νέο παράρτημα είναι μεταγενέστερο του νόμου και μάλιστα έχει δημοσιευτεί σε ΦΕΚ (οπότε είναι ισάξιο του νόμου), πιστεύω ότι αποτελεί μια διευκρίνιση επί του αρχικού νόμου, βάσει της οποίας αυθαίρετα υπόγεια με μη κύρια χρήση, υπολογίζονται μέσω αναλυτικού και όχι με τα τετραγωνικά της κάτοψης τους. Ποιά είναι η άποψή σας;

Όπως έχουμε αναφέρει και κατά το παρελθόν, διαφωνώ με την τοποθέτησή σας ως προς τον αναλυτικό προϋπολογισμό. Τα μέτρα θα δηλωθούν στο πεδίο με τον μειωτικό συντελεστή και από τη στιγμή που ο χώρος είναι αποθηκευτικός ΔΕΝ θα αθροιστούν στον αριθμητή για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης. Αν το πρόστιμο είναι μεγάλο, μπορεί πολύ απλά να προχωρήσει σε νομιμοποίηση.

1041. Μπορεί να υπαχθεί στον Ν.4178 μονοκατοικία μέσα σε οικόπεδο με κάθετη ιδιοκτησία με συνολικό εμβαδόν κατοικίας 69μ2 μαζί με τις αυθαίρετες προσθήκες με χρήση για τον υπολογισμό του προστίμου των εκπτώσεων που δίνει ο νόμος καθώς είναι η κύρια και μοναδική κατοικία και ο επικαρπωτής είναι άτομο με αναπηρία πάνω από 67% ενώ ο ψιλός κύριος δεν έχει αναπηρία. Το δεδομένο είναι ότι και οι δυο ο επικαρπωτής και ο ψιλός κύριος δεν έχουν άλλο περιουσιακό στοιχείο εκτός από αυτή την μονοκατοικία των 69μ2 η οποία όμως βρίσκεται σε οικόπεδο 500μ2 (το τμήμα των 500μ2 είναι το τμήμα της κάθετης ιδιοκτησίας που τους ανήκει) που το οικόπεδο όμως ανήκει σε οικισμό πάνω από 4000 κατοίκους. Μπορεί την δήλωση να την κάνει ο επικαρπωτής μόνο για να έχει την έκπτωση λόγω της αναπηρίας του;

Την αίτηση μπορεί να την υποβάλει είτε ο ψιλός κύριος είτε ο επικαρπωτής με συναίνεση του ψιλού κυρίου.

Ο ψιλός κύριος διατηρεί την κυριότητα ενώ ο επικαρπωτής καρπώνεται τα οφέλη, έχοντας τον πλήρη έλεγχο του ακινήτου καθώς διατηρεί το προνόμιο της οίκησης ακόμη και της είσπραξης του όποιου εισοδήματος θα μπορούσε να προκύψει από την εκμετάλλευση του ακινήτου.

Η Ελληνική πραγματικότητα έχει να επιδείξει 2 διαφορετικές πρακτικές για έναν παρόμοιο φόρο μέσα σε ελάχιστα χρόνια. Με την επιβολή του ΕΕΤΗΔΕ, οι κατέχοντες την ψιλή κυριότητα είχαν βρεθεί στο φορολογικό απυρόβλητο καθώς τον φόρο κλήθηκαν να πληρώσουν οι κατέχοντες την επικαρπία. Με τον ΕΝΦΙΑ η εικόνα άλλαξε άρδην. Ο επικαρπωτής πληρώνει για το μερίδιο που του αντιστοιχεί και ο ψιλός κύριος για το δικό του.

Για να έρθουμε λοιπόν στα δικά μας, γνώμη μου είναι ότι την δήλωση μπορεί να την κάνει και ο επικαρπωτής και να καρπωθεί τις ευνοϊκές ρυθμίσεις εφόσον τις δικαιούται.

Τέλος το όριο για τους οικισμούς είναι τα 3000 άτομα.

1042. Παρακαλώ να μου διευκρινίσετε αν η άδεια πρέπει να είναι σε ισχύ ή όχι. Αν έχω μια άδεια του 1990 που έχει αποπερατωθεί (έχει ρεύμα) και κατασκευάσω μετά τις 28.07.2011 τμήμα αυθαίρετου που συνδέεται με την υπάρχουσα οικοδομή και δεν αντίκειται στα i, ii, iii, iv και v της απάντησης 1000 μπορώ να βάλω στον 4178/13 τη παράβαση; Γράφεται ότι δεν χρειάζεται να έχει ολοκληρωθεί ο φέροντας οργανισμός. Για το v της απάντησης 1000 μπορώ να χρησιμοποιήσω άλλο τρόπο ότι η εργασίες έχουν αρχίσει πριν τις 28.07.2011; Αν η οικοδομή μου είναι προ 1955 που θεωρείται ότι έχει οικοδομική άδεια μπορώ να κάνω το ίδιο; Παρακαλώ απαντήστε μου γρήγορα γιατί η 1000 απάντηση μου προξένησε πολλά ερωτήματα.

Η 23.13 θέτει ως απαραίτητη προϋπόθεση το σύνολο των εργασιών πλήρωσης να έχει γίνει μετά της 28.07.2011.

Με τη λογική του ερωτήματος σας, θα μπορούσαμε να αυξήσουμε τον σ.δ. κατά 20% σε όλες τις υφιστάμενες οικοδομές, με αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά την ημερομηνία που προαναφέραμε.

Η άδεια δεν χρειάζεται να είναι σε ισχύ, αλλά όχι να το «τεντώσουμε» και τόσο πολύ.

Πέρα από την λογική αντίκειται και στις προϋποθέσεις που θέτει η παράγραφος.

1043. Κτίσμα προ του 1975 δεν εμφανίσθηκε στα σχέδια Ο. Α. του έτους 1992. Υπάρχει θέμα ψευδούς τοπογραφικού έτσι ώστε να πρέπει να θεωρήσουμε στη δήλωση ότι δεν υφίσταται Ο.Α. ; Αυτά τα θέματα δεν τα διαχειριζόμαστε εμείς ως ιδιώτες μηχανικοί. Δεν μπορούμε δλδ να θεωρήσουμε με δική μας πρωτοβουλία ένα τοπογραφικό ψευδές κ.λπ..

1044. Οικία ανήκει στον σύζυγο ή στην σύζυγο ή και στους δύο και φιλοξενούν το ανύπαντρο παιδί τους, το οποίο έχει 80% αναπηρία και έχει το επίδομα, αλλά κάνει δικιά του φορολογική δήλωση (π.χ. ενήλικας), οι γονείς που το φιλοξενούν στο υπό τακτοποίηση οίκημα, δικαιούνται ελάφρυνση; Τέλος αν το παιδί είναι ανήλικο (ή δεν παίζει ρόλο η ηλικία);

Δείτε την Ε/Α 1045.

1045. Στο άρθρο 17 του Ν.4178/13, αναφέρεται ότι μείωση προστίμου δικαιούνται όχι μόνο τα άτομα που είναι Α.Μ.Ε.Α. αλλά και τα άτομα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες. Αν δηλαδή η υπό τακτοποίηση οικία ανήκει στον σύζυγο 100% ο οποίος είναι υγιής ,αλλά η σύζυγός του είναι Α.Μ.Ε.Α. με π.χ. 80% αναπηρία, κάνουν κοινή φορολογική δήλωση, αλλά η σύζυγος (όπως όλα τα Α.Μ.Ε.Α.), έχει το επίδομα αναπηρίας, δικαιούται ο σύζυγος την μείωση;

Εξ' αφορμής του ερωτήματος σας, παραθέτουμε ξανά όπως κάναμε και στην Ε/Α 257, τους ορισμούς για τα προστατευόμενα μέλη:

1. Ο σύζυγος ή η σύζυγος που δεν έχει φορολογούμενο εισόδημα.
2. Τα ανήλικα ανύπαντρα παιδιά (κάτω από 18 ετών).
3. Τα ενήλικα (πάνω από 18 ετών) παιδιά τα οποία:
 - α) Δεν έχουν υπερβεί το 25ο έτος της ηλικίας τους και σπουδάζουν σε αναγνωρισμένες σχολές ή σχολεία στην Ελλάδα και το εξωτερικό (μαθητές, φοιτητές).
 - β) Δεν έχουν υπερβεί το 25ο έτος της ηλικίας του και παρακολουθούν δημόσια ή ιδιωτικά ινστιτούτα επαγγελματικής κατάρτισης (ΙΕΚ) στην Ελλάδα.
 - γ) Για τα παιδιά που δεν σπουδάζουν και είναι πάνω από 18 ετών, καθώς και τα παιδιά των παραπάνω περιπτώσεων α' και β' θεωρούνται ότι είναι προστατευόμενα μέλη μέχρι και για άλλα δύο χρόνια, εφόσον για τα χρόνια αυτά είναι γραμμένα στα μητρώα ανέργων του Ο.Α.Ε.Δ.
4. Τα ανύπαντρα παιδιά που είναι πάνω από 18 ετών και δεν σπουδάζουν ή δεν είναι άνεργα και υπηρετούν την στρατιωτική τους θητεία ανεξαρτήτως ηλικίας.
5. Παιδιά που είναι ανύπαντρα ή διαζευγμένα ή τελούν υπό χηρεία και έχουν αναπηρία πάνω από 67%.
6. Οι πατεράδες και οι μητέρες και των δύο συζύγων.
7. Οι αδελφοί και οι αδελφές και των δύο συζύγων οι οποίοι:
 - α) είναι ανύπαντροι,
 - β) διαζευγμένοι,
 - γ) τελούν σε κατάσταση χηρείας, εφόσον παρουσιάζουν αναπηρία από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία από 67% και πάνω.
8. Οι ανήλικοι ορφανοί (κάτω από 18 ετών) από μητέρα και πατέρα, συγγενείς μέχρι και τρίτου βαθμού (θείοι, ανήψια, δισέγγονα) και από τους δύο συζύγους.

Οι παραπάνω περιπτώσεις 2 έως 8 θεωρούνται ότι είναι προστατευόμενα μέλη και βαρύνουν τον φορολογούμενο ΕΦΟΣΟΝ μένουν μαζί του και το ετήσιο φορολογούμενο ή απαλλασσόμενο εισόδημά τους ΔΕΝ υπερβαίνει:

- α) το ποσό των 3.000 ευρώ,
- β) το ποσό των 6.000 ευρώ εάν έχουν αναπηρία πάνω από 67%.

Για την εφαρμογή των διατάξεων αυτών στο όριο του εισοδήματος (δλδ το όριο των 3000€ και των 6000€) δεν λαμβάνονται υπόψη τα εισοδήματα που αποκτώνται από το δικαιούχο:

- α) το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση γενικά ή από την παραχώρηση της χρήσης ακινήτου χωρίς αντάλλαγμα σε πρόσωπα που είναι συγγενείς με αυτόν μέχρι το δεύτερο βαθμό εξ αίματος,
- β) τα εισοδήματα των ανήλικων τέκνων, που κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 προστίθενται στο συνολικό εισόδημα του γονέα,
- γ) έσοδα από διατροφή που καταβάλλεται στο ανήλικο με δικαστική απόφαση ή ύστερα από συμφωνία που καταρτίστηκε με συμβολαιογραφικό έγγραφο και
- δ) το εξωιδρυματικό επίδομα της περίπτωσης ε' της παραγράφου 5 του άρθρου 6 του Κ.Φ.Ε. και τα προνοιακά επιδόματα που χορηγούνται σε άτομα με διάφορες αναπηρίες.

ΔΕΝ θεωρείται προστατευόμενο μέλος και βαρύνει το φορολογούμενο ΑΝ το ανήλικο παιδί ΑΠΟΚΤΑ εισόδημα από εμπορικές - γεωργικές επιχειρήσεις ή αμοιβές από ελεύθερο επάγγελμα ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ποσού εισοδήματος, ΕΚΤΟΣ εάν τα παραπάνω δικαιώματα τα απέκτησε το ανήλικο παιδί από κληρονομιά.

Το αν το επίδομα αναπηρίας θεωρείται εισόδημα είναι κάτι που πρέπει να μας απαντήσουν οι λογιστές.

1046. Όταν σε ιδιοκτησία, πχ. διαμέρισμα σε πολυκατοικία, έχω υπέρβαση ύψους έστω 0,15εκ για να βρω το ποσοστό Υ.Υ. αν είναι πάνω ή κάτω του 20% συγκρίνω την υπέρβαση με το συνολικό επιτρεπόμενο της οικοδομής ή το επιμερίζω ανάλογα με τα χιλιοστά που έχει η ιδιοκτησία; Μου φαίνεται κάπως παράλογος ο επιμερισμός του ύψους και αυτό μου απάντησαν και στο πρώην helpdesk, ότι δηλαδή η σύγκριση θα γίνει με το συνολικό επιτρεπόμενο και όχι με τον επιμερισμό. Εσείς πως το κάνετε;

Όπως έχουμε γράψει δεκάδες (πλέον) φορές, ο υπολογισμός προστίμου για τις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους είναι ότι χειρότερο έχει να επιδείξει αυτός ο νόμος.

Προφανώς και τα μεγέθη της κάλυψης και του ύψους ΔΕΝ επιμερίζονται αναλόγως των χιλιοστών.

Για την περίπτωση που περιγράφεται, μου φαίνεται λογικότερο από τη στιγμή που τακτοποιείται Υ.Υ. μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας, να ελέγξετε το 0,15/3,00 όπου 3,00 το ύψος της ιδιοκτησίας σας.

1047. Έχω εκτός σχεδίου μια ισόγεια κατοικία 60μ² και στην συνέχεια αυτής ισόγειες αποθήκες 150μ² όλες κατασκευές του 1971 χωρίς άδεια. Μπορούν να ενταχθούν στην κατηγορία 1 του Νόμου σαν κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας;

Όπως έχουμε γράψει και κατά το παρελθόν, η αποθήκη του σπιτιού έστω και σε ξεχωριστό κτίσμα θεωρείται μέρος της κατοικίας και μπορεί να τακτοποιηθεί με την κατηγορία 1. Εδώ όμως εσείς μας περιγράφεται κάτι παράλογο. Οι αποθηκευτικοί χώροι της κατοικίας να είναι 2,5 φορές παραπάνω από το ίδιο το σπίτι... Προφανώς λοιπόν τα 150μ² ΔΕΝ είναι αποθήκη της κατοικίας αλλά κάτι άλλο.

1048. Σε εκτός σχεδίου τεμάχιο κατασκευάστηκαν ένας αχυρώνας, ένας σταύλος και ένα κοτέτσι χωρίς άδεια. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ και δεν θα γίνει μείωση ανεξάρτητα αν αυτά είναι πρόχειρες κατασκευές (δεν γίνεται κάποιος άλλος υπολογισμός όπως στον 4014); Αν τσεκάρω το κουτάκι "Πρόχειρη κατασκευή" θα χρειαστεί και η απόφαση από την επιτροπή του άρθρου 12; Επίσης, το κοτέτσι μπορώ να το βάλω με μειωτικό σαν ισόγειο βοηθητικό των κυρίως κτισμάτων ώστε να μειωθεί κάπως το πρόστιμο;

Ο χαρακτηρισμός «πρόχειρη κατασκευή» παίζει ρόλο μόνο στην ένταξη ή όχι κατασκευών που τακτοποιούνται δυνάμει του άρθρου 14. Δεν παίζει κάποιο ρόλο στον υπολογισμό του προστίμου, ούτε μία πρόχειρη κατασκευή εμπίπτει στις αρμοδιότητες της επιτροπής του άρθρου 12.

Για το κοτέτσι... δεν μπορώ να σας πω κάτι...

1049. Ήθελα να ρωτήσω που ακριβώς αναγράφεται ότι αν έχω αυθαιρεσίες σε ιδιοκτησία μου και αυθαιρεσίες σε κοινόχρηστο χώρο δεν μπορώ να κάνω μια δήλωση. Έχω περίπτωση ιδιοκτήτη πολυκατοικίας που θέλει να ρυθμίσει Η/Χ στο διαμέρισμα του και χώρο αποθήκης - χωρίς άδεια, εντελώς αυθαίρετο - που χρησιμοποιεί ο ίδιος στον ακάλυπτο. Μπορώ να κάνω δήλωση για τον ημιπαιθριο και να μου δώσουν οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες συναίνεση πάνω από 50% για να δηλωθεί και η αποθήκη σε μια δήλωση;

Δεν το λέει κάπου.

Λέει όμως τι επιτρέπεται. Επιτρέπεται λοιπόν:

- Δήλωση μίας Ο.Ι.
- Δήλωση πολλών Ο.Ι. ενός ή περισσότερων συνιδιοκτητών
- Προφανώς δήλωση όλου του κτίσματος (όλες οι Ο.Ι. και τα κοινόχρηστα)

Στις περισσότερες φορές που έχει τεθεί το ερώτημα (αν όχι σε όλες) η διατύπωση της απάντησης μας είναι ότι: «δεν προκύπτει από κάπου».

Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας μπορεί να κρίνει αναλόγως και των σχέσεων που υπάρχουν στην οικοδομή.

1050. Αυθαίρετο το οποίο ανήκει σε ανδρόγυνο 50-50 από το οποίο η σύζυγος πληροί τις προϋποθέσεις για ευνοϊκές ρυθμίσεις ατόμου με 80% αναπηρία, δηλώνονται σε δυο ξεχωριστά ΦΚ τα μισά τετραγωνικά στον καθένα και η σύζυγος παίρνει στα δικά της τον ευνοϊκό συντελεστή. Η ερώτηση είναι, οι λοιπές παραβάσεις σε τίνος το ΦΚ πρέπει να δηλωθούν;

Αν είναι άρτιος αριθμός από μισές, αν είναι περιττός... ε, ας μπει μία παραπάνω εκεί που βολεύει...