

1253. Το ισόγειο τριώροφης οικοδομής, αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό και είναι κατάστημα νόμιμο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια με εμβαδόν 100,00m². Στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου κατ επέκταση του ισογείου καταστήματος, κατασκευάστηκε προσθήκη 20,0m² στο κατάστημα που αποτελεί την κουζίνα και τις τουαλέτες και είναι αναπόσπαστο τμήμα του καταστήματος, χωρίς ποσοστό συνιδιοκτησίας. Σήμερα μεταβιβάζεται η οριζόντια ιδιοκτησία του καταστήματος των 100,00m². Μπορώ να δώσω βεβαίωση για τα 100,00m² χωρίς να γίνει τακτοποίηση του αυθαίρετου τμήματος των 20,00m²; Όχι!! Συνάδελφε πηγαίνεις και βλέπεις ότι το κατάστημα χωρίς αυτά τα 20m² ουσιαστικά ΔΕΝ είναι κατάστημα. Τι και αν βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο.. Είναι λειτουργικά ενιαίο με το τμήμα αυτό. Θέλει τακτοποίηση και φυσικά συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών.

1254. Θα ήθελα να σας ρωτήσω τι γίνεται σε περίπτωση που έχει πληρωθεί το πρόστιμο για δήλωση Ν.4178/2013 αλλά ο μηχανικός δεν έχει καταθέσει τα δικαιολογητικά πριν τη προθεσμία υποβολής;

Δεν ξέρουμε ακόμα, αφού η προθεσμία για την υποβολή των δικαιολογητικών αργεί...

1255. Τακτοποίηση κατά τις διατάξεις Ν.4178/13, αυθαίρετου οικοδομής δυναμικότητας έξι (6) διαμερισμάτων τα πέντε (5) εκ των οποίων αποτελούν άλλη κατοικία, το δε έκτο αποτελεί κύρια κατοικία τρίτεκνου (άρθρο 17 παρ. 6 του νόμου). Είναι δυνατή η εν συνεχεία αλλαγή της εσωτερικής διαρρύθμισης του έκτου διαμερίσματος (με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας) με την υποδιαίρεσή του σε τρία (3) μικρότερα διαμερίσματα και τη μεταβίβασή τους με γονική παροχή; Είναι γενικότερα δυνατή η μεταβίβαση του έκτου διαμερίσματος (ως έχει χωρίς την υποδιαίρεση) σε άτομο το οποίο δεν υπάγεται στις σχετικές ευνοϊκές διατάξεις του άρθρου 17;

Η τακτοποίηση γίνεται κάποια χρονική στιγμή και λαμβάνονται υπόψη τα χαρακτηριστικά εκείνης της στιγμής. Μετά την τακτοποίηση αιτείσαι για ότι δικαιούσαι και εκμεταλλεύεσαι κατά τον τρόπο που θέλεις.

1256. Σε γεωτεμάχιο 15 στρεμμάτων εκδόθηκε το 1976 οικοδομική άδεια για κατασκευή βιομηχανικού κτιρίου 440τ.μ. και ύψους 6,10μ, σε υπέρβαση της άδειας κατασκευάστηκε επιπλέον πατάρι 22τ.μ., το ύψος του κτιρίου έγινε 6,70μ και ένα τμήμα του (34τ.μ.) βρίσκεται εντός Δ.. Το ίδιο έτος και κατά την ολοκλήρωση της κατασκευής έγινε κατάτμηση στο γεωτεμάχιο και πλέον το γεωτεμάχιο του ακινήτου είναι 2,2στρέματα ΜΗ άρτιο και ΜΗ οικοδομήσιμο. Η δήλωση του Ν4178/13 πρέπει να γίνει σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α και να ληφθούν οι υπερβάσεις ως να μην υπάρχει άδεια; Κι αν ναι τότε πως δηλώνεται η υπέρβαση ύψους της άδειας; (στην περιοχή μέγιστο ύψος 11μ) χωρίς να δηλωθούν υπέρβαση στα τετραγωνικά; πώς δηλώνεται η παραβίαση Δ; Μήπως πρέπει να δηλωθούν ως παραβάσεις κατηγορίας 2 χωρίς άδεια και να κάνω φύλλα καταγραφής χωρίς άδεια και να δηλώνω παραβίαση Δ και ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης; (σαν να είχε άδεια δηλαδή).

Σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α, όταν στο οικόπεδο/γήπεδο έχει γίνει κατάτμηση ισχύουν τα παρακάτω:

1. Στο πεδίο για την ύπαρξη άδειας δηλώνουμε ΟΧΙ
2. Τακτοποιούνται όσα τμήματα δεν καλύπτονται από την άδεια.

Η υπέρβαση ύψους είναι ένα πρόβλημα γιατί εσείς θέλετε να επιλέξετε «χωρίς υπέρβαση». Θα έρθετε σε συνεννόηση με το ΤΕΕ και αυτοί νομίζω ότι θα το αλλάξουν manually. Αν δε με απατά η μνήμη μου, το έχουμε αντιμετωπίσει ξανά και η λύση δόθηκε μέσω ΤΕΕ.

Η παράβαση του Δ από τη στιγμή που έχει δηλωθεί ΟΧΙ (επομένως πρόστιμο x2) δεν δηλώνεται.

Η κατηγορία είναι ανεξάρτητη από το έχει δεν έχει άδεια.

Αυτό που περιγράφετε στο τέλος είναι λάθος.

1257. Σε οικοπέδο εντός σχεδίου πόλεως άρτιο και οικοδομήσιμο, έχει συσταθεί κάθετος συνιδιοκτησία και έχουν οριοθετηθεί τρία ίσια τμήματα αποκλειστικής χρήσης, με ποσοστό συνιδιοκτησίας έκαστο 33% και με ανάλογο δικαίωμα δόμησης και κάλυψης στο καθένα. Στο οικοπέδο είχαν ανεγερθεί, πριν να μπει στο σχέδιο πόλεως, τρεις ανεξάρτητες ισόγειες κατοικίες (μια σε κάθε τμήμα) χωρίς οικοδομική άδεια. Μετά την ένταξη στο σχέδιο πόλεως αυτές νομιμοποιήθηκαν με οικοδομική άδεια. Στο ένα τμήμα του οικοπέδου έχει ανεγερθεί αυθαίρετα ισόγειος αποθήκη μέσα στο πλάτος του προκηπίου (πρασιά) του οικοπέδου, που εξυπηρετεί την μια κατοικία. Για την τακτοποίηση της ισόγειου αποθήκης θα δηλώσω ότι υπάρχει οικοδομική άδεια (δεδομένου ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικοπέδο); Θα εφαρμόσω μειωτικό συντελεστή (εγκύκλιος 4, εδάφιο 36, άρθρο 18 παρ. 6);

Θα δηλωθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.

Ως ισόγεια αποθήκη μπορεί να πάρει μειωτικό εφόσον είναι ως 50m².

1258. Σε εκτός σχεδίου γεωτεμάχιο έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια κατοικία στην οποία μεταγενέστερα κτίστηκαν αυθαίρετες κατασκευές. Η κατοικία ανήκε εξ αδιαίρετου στους 2 γονείς εκ των οποίων ο πατέρας έχει πιστοποιημένο ποσοστό αναπηρίας 67%. Στη συνέχεια γίνεται σύσταση 2 οριζόντιων ιδιοκτησιών και με γονική παροχή μεταβιβάζεται η ψιλή κυριότητα του τμήματος Α στον γιο Α και η ψιλή κυριότητα του τμήματος Β στο γιο Β ο οποίος έχει πιστοποιημένο ποσοστό αναπηρίας 67%. Η επικαρπία ανήκει στους γονείς.

i. μπορούν οι επικαρπωτές πατέρας και μητέρα να κάνουν 1 δήλωση υπαγωγής και για τις 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται στο γεωτεμάχιο;

ii. με δεδομένο ότι στο Ε1 των επικαρπωτών η κατοικία αναγράφεται ως κύρια μπορεί η έκπτωση λόγω της αναπηρίας 67% του πατέρα να εφαρμοστεί σε ΟΛΕΣ τις αυθαίρετες επιφάνειες; Οι γονείς έχουν χωρίσει με διαζύγιο και πλέον κάνουν ξεχωριστή φορολογική δήλωση.

i. Ναι μπορούν να κάνουν μία δήλωση.

ii. Όπως έχουμε αναφέρει και κατά το παρελθόν, προσωπική άποψη είναι ότι μπορεί να γίνει η δήλωση από τον επικαρπωτή με τη χρήση τυχόν μειωτικών συντελεστών. Για το θέμα του προστίμου, δεν βλέπω καμία διαφορά να γίνουν οι δηλώσεις στα παιδιά αφού 1 στους 2 γονείς μπορεί να λάβει τον μειωτικό όπως επίσης και 1 στα 2 παιδιά με την προϋπόθεση ότι αποτελεί και για αυτά την στέγη όπου διαμένουν έστω και ως φιλοξενούμενοι.

1259. Με άδεια του 1992 ανεγέρθη νέα ισόγειος οικοδομή με υπόγειο σε γήπεδο επιφανείας 4.249,23μ². Την ίδια χρονιά έγινε συμβολαιογραφική διανομή, που μεταγράφηκε φέτος, που χωρίζει το γήπεδο σε δυο τμήματα, έτσι το σπίτι που ανεγέρθη βρίσκεται πλέον σε γήπεδο με έκταση 2 στρέμματα. Να τονίσω εδώ πως το σπίτι έχει ανεγέρθη στην ίδια θέση με αυτό της αδειάς και πως με το ν.3843, δηλωθήκαν Η/Χ και αλλαγή χρήσης του υπογείου. Σήμερα ο ιδιοκτήτης θέλει να δηλώσει στο Ν.4178/13, το ξεμπάζωμα του υπογείου στην μια πλευρά και την αλλαγή των όψεων της κατοικίας. Σύμφωνα με το παράρτημα όταν έχουμε περιπτώσεις κατάτμησης βάζουμε τα επιπλέον της αδειάς τετραγωνικά που έχουν κατασκευαστεί με ΟΧΙ επιλογή οικοδομικής άδειας. Στην περίπτωση μου δεν έχω επιπλέον τετραγωνικά αλλά λόγω της κατάτμησης η μια πλευρά του γηπέδου έχει έρθει κοντά στην οικοδομή με συνεπεία μεγάλο μέρος της κατοικίας να βρίσκεται μέσα στην απόσταση των 15μ.

i. Το τμήμα αυτό το αντιμετωπίζω ως αυθαίρετο;

ii. Θεωρώ ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και πως έχω παράβαση πλαγίων αποστάσεων;

iii. Θεωρώ πως δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και πως το τμήμα που βρίσκεται εντός της απόστασης των 15μ είναι αυθαίρετο;

Ότι καλύπτεται από άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί, θεωρείται νομίμως υφιστάμενο. Δηλώνετε όλα τα υπόλοιπα με ΟΧΙ στο κελί της άδειας.

Όπως έχω πει και κατά το παρελθόν, πιστεύω ότι υπάρχει πρόβλημα στην κατάτμηση αλλά αυτό δεν μας αφορά(???) για την δήλωση του Ν.4178.