

2209. Σε ακίνητο που έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής (εντός σχεδίου) και με ολοκληρωμένες στην Α και Β φάση του Ν.1337/1983 πρέπει να δηλωθεί ξανά με τον Ν.4495/2017 ή καλύπτεται από τη δήλωση του Ν.1337/1983 για βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1749 και 2070.

2210. Ένα ακίνητο κατασκευής του 1978 που έχει ολοκληρωθεί η Α και Β φάση που προέβλεπε ο Ν.1337/1983 σε περιοχή εκτός σχεδίου, αν πρέπει να ρυθμιστεί ξανά με το Ν.4495/2017 ώστε να δώσω βεβαίωση μηχανικού για την μεταβίβαση;

Το ίδιο ακίνητο κατασκευής του 1978, ανήκει στη ζώνη Α απολύτου Προστασίας του ορεινού όγκου Λαυρεωτικής ΦΕΚ 121 /Δ/ 2003. Το ακίνητο προϋπήρχε του ΦΕΚ 121 /Δ/ 2003, εκτός από ένα τμήμα του με εμβαδό 1,40 τμ πού προστέθηκε μεταγενέστερα πιθανόν μετά το έτος 2003.

Μπορεί να γίνει η ρύθμιση με Ν.4495/2017 ή εμπίπτει στις εξαιρέσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017 παρ. ιγ περί προστατευόμενων περιοχών; (επειδή προϋπήρχε του ΦΕΚ 121 Δ/ 2003)

Το τμήμα των 1,40τμ μήπως δεν μπορεί να ρυθμιστεί με Ν.4495/2017 και πρέπει να καθαιρεθεί λόγω του ότι κατασκευάστηκε μεταγενέστερα του ΦΕΚ 121 Δ/ 2003;

Στο ίδιο ακίνητο κατασκευής του 1978, έχουν γίνει κάποιες κατασκευές λοιπών πολεοδομικών παραβάσεων όπως πέργκολες με κεραμοσκεπή, στηθαία δώματος, μεταλλική κλίμακα προς το δώμα κτλ. που δεν μπορούν να πιστοποιηθούν από αεροφωτογραφίες ότι έγιναν προ του Διατάγματος ΦΕΚ 121 Δ/ 2003 Προστασίας του ορεινού όγκου Λαυρεωτικής που εμπίπτει το ακίνητο.

Μπορεί να γίνει η ρύθμιση με Ν.4495/2017 για τις παραπάνω λοιπές πολεοδομικές παραβάσεις που πιθανόν έγιναν μεταγενέστερα του ΦΕΚ 121 Δ/ 2003;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2209 για το πρώτο ερώτημά σας.

Για το δεύτερο ερώτημά σας.

Σύμφωνα με την περίπτωση ιγ της παρ. 2 του άρθρου 89,

απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον βρίσκεται σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8α του ν.3937/2011 *ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν.3937/2011, αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.*

Το άρθρο 97 αναφέρει ότι:

«Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης»

Με βάση τα παραπάνω, από την ισχύ του ΦΕΚ-121/Δ/24-01-2003 «Καθορισμός Ζωνών προστασίας των ορεινών όγκων της Χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής)» δεν επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας στην Ζώνη Α. Επομένως, για την περίπτωση σας δύναται να υπαχθούν στο ν.4495/2017 μόνο οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί προ της ισχύος του ΦΕΚ-121/Δ/2003. Οι υπόλοιπες θα πρέπει να κατεδαφιστούν.

2211. Πως πιστοποιείται ότι έχουν ολοκληρωθεί οι Α και Β φάση του Ν.1337/1983;

Έχω σε φωτοτυπίες τα δικαιολογητικά που απαιτούσε ο Ν.1337/1983 για την Α και Β φάση χωρίς όμως να έχω έγγραφο που να λέει αναστολή κατεδάφισης. Αποδεικνύεται ότι έχει ολοκληρωθεί η Β φάση του Ν.1337/1983 από τα δικαιολογητικά που έχω απλά, ή έπρεπε να έχω και κάποιο έγγραφο που να λέει Β φάση αναστολή κατεδάφισης;

Θα πρέπει να κάνετε μια έρευνα στην αρμόδια ΥΔΟΜ και να ελέγξετε το βιβλίο καταχωρήσεων ώστε να δείτε εάν υπάρχει σχετική καταχώρηση και να αναζητήσετε τον φάκελο.

Ο ν.1337/1983 περιλάμβανε 3 φάσεις:

Α. Φάση:

Εντός χρονικού διαστήματος 3 μηνών έπρεπε οι αυθαιρετούχοι να υποβάλλουν αίτηση (μαζί με παράβολο και φωτογραφίες), ώστε να έχουν δικαίωμα να συμμετάσχουν στις δύο επόμενες φάσεις.

Β. Φάση:

Οι αυθαιρετούχοι υπέβαλλαν πλήρη σχέδια (τοπογραφικό, αρχιτεκτονικά, κτλ), δήλωση αντοχής και 10% του προστίμου που προέκυπτε, το οποίο ήταν σχετικά χαμηλό, με «αντάλλαγμα» τη σύνδεσή τους στα δίκτυα κοινής ωφέλειας και την αναστολή της κατεδάφισης τους.

Γ. Φάση:

Μετά από την καταβολή του υπολοίπου του προστίμου και μόνο για τα αυθαίρετα που ήταν εντός σχεδίου, λαμβανόταν απόφαση νομάρχη για την οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση.

2212. Εκδόθηκε οικοδ. άδεια προσθήκης βάσει τοπογρ. διαγράμματος οικοπέδου κατά δήλωση του ιδιοκτήτη. Η δόμηση εξαντλήθηκε και η άδεια υλοποιήθηκε, αλλά διαπιστώθηκε (και το αποδέχεται πλέον κι ο ιδιοκτήτης) ότι το εμβαδόν (και το περίγραμμα) του οικοπέδου είναι μικρότερο (κατά 30 μ²). Η προσθήκη δεν θίγει το (πρώην) αμφισβητούμενο τμήμα του οικοπέδου. Με ΣΔ του οικοπέδου 0,8 , η ΥΔ που θα υπολογιστεί θα είναι 30*0,8=24 μ², ή τίθεται θέμα εγκυρότητας της άδειας (λόγω έκδοσης με ψευδή στοιχεία), οπότε το σύνολο της προσθήκης (80μ²) θα πρέπει να θεωρηθεί αυθαίρετο; Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η άδεια είναι ακόμα σε ισχύ (δεν έχει ακόμη θεωρηθεί από την πολεοδομία, αλλά προφανώς δεν μπορεί να αναθεωρηθεί, λόγω της υπέρβασης δόμησης).

Ελέγξτε αρχικά εάν εμπίπτετε στην περίπτωση της παρ. 2 β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρει ότι:

«β) Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :

αα) για οικοπέδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικοπέδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±10%.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπράξεις και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Σχετικά με την εγκυρότητα της άδειας έχουμε αναφερθεί εκτεταμένα σε πολλές από τις προηγούμενες Ε/Α (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2200). Είναι δύσκολο να σας δώσουμε μια σαφή απάντηση για το πως να κινηθείτε διότι δεν γνωρίζουμε το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου, την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, την ημερομηνία ανέγερσης της προσθήκης.

2213. Θα ήθελα να με ενημερώσετε αν υπάρχει κάποιο έγγραφο ή εγκύκλιος που να διευκρινίζει αυτό που επικαλείστε στην 1525 ερωταπάντηση σας στο σημείο που αναφέρεται ότι: «Το υπουργείο έχει ερμηνεύσει παλιότερα ότι η αναφορά «και βρίσκονται σε οικισμούς» περιλαμβάνει το σύνολο των διοικητικών ορίων του οικισμού όταν αυτός αποτελούσε έδρα κοινότητας ενώ όταν δεν αποτελούσε έδρα κοινότητας ότι η εξαίρεση ισχύει μόνο για την εντός ορίων οικισμού περιοχή (εφόσον η έδρα της κοινότητας δεν περιλαμβάνονταν στην υπουργική απόφαση)»

Στην περίπτωση μου πρόκειται για κτίριο κατοικίας κατασκευασμένο πριν το 1983, το οποίο σήμερα βρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού με το ΠΔ/24-5-1985. Στην υπ' αριθμ. Γ.35468/1417/1983 απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ292Δ'/1983) αναφέρεται ως Οικισμός η έδρα της τότε κοινότητας ο οποίος δεν ήταν τότε οριοθετημένος σαν προ του 1923 ή σαν στάσιμος οικισμός [κέντρο και ακτίνα 800μ]. Με το ΠΔ/24-5-1985 οριοθετήθηκαν τρεις οικισμοί στην τότε κοινότητα, ένας με την ονομασία της τότε κοινότητας και άλλοι δύο με ονομασία τα τοπωνύμια τους (τοπωνύμια συνοικισμών), σε έναν εκ των οποίων βρίσκεται και η κατοικία.

Πρέπει να γίνει ρύθμιση στα πλαίσια εφαρμογής του Ν4495/2017 της κατοικίας που βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού που δεν «ονοματίζεται» στην παραπάνω απόφαση; Επίσης, τι ισχύει για κατοικίες που κατά την οριοθέτηση με το ΠΔ/24-5-1985 έμειναν εκτός των ορίων κάποιου οικισμού; Ήταν δυνατό ένας ιδιοκτήτης μιας κατοικίας το 1983 να γνώριζε αν η κατοικία του θα έμεινε εκτός της οριοθέτησης του οικισμού για να υποβάλει δήλωση αυθαίρετου κατά τις διατάξεις του Ν.1337/83, αφού η οριοθέτηση έγινε μετέπειτα;

Δυστυχώς, δεν μπορούμε να βρούμε την απόφαση ερμηνείας του Υπουργείου για το λόγο αυτό δεν είχε αναφερθεί και στην Ε/Α 1525.

Κατά την γνώμη μας, εφόσον αναφέρεται ως οικισμός στην υπ' αριθμ. Γ.35468/1417/1983 (ΦΕΚ-292/Δ/1983) η έδρα της τότε κοινότητας, τότε (σύμφωνα και με τα όσα αναφέρουμε στην Ε/Α 1525) το σύνολο των διοικητικών ορίων θεωρείται ως στάσιμος οικισμός.

Επισημαίνουμε ότι, σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρεται στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών. Τα παραπάνω δε συνεπάγονται ότι θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες. Άρα, υπάρχει η δυνατότητα να υπαχθούν στο ν.4495/2017 και λόγω παλαιότητας (Κατηγορία 1 ή Κατηγορία 2) να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση και να θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες.

Ισχύει ότι αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί πριν την 31/1/1983 σε Στάσιμους οικισμούς, θεωρούνται ότι έχουν δηλωθεί με το ν.1337/1983, γιατί δεν είχαν υποχρέωση να δηλωθούν. Τυχόν μεταγενέστερα αυθαίρετα πρέπει να δηλωθούν τώρα. Γενικά, όσα αυθαίρετα δηλώθηκαν ή θεωρούνται ως δηλωθέντα με το ν.1337/1983, αν είναι εκτός σχεδίου θεωρούνται ότι έχουν αναστολή κατεδάφισης. Αν ήταν εντός σχεδίου το 1983 ή αν έχουν ενταχθεί σήμερα στο σχέδιο θα πρέπει να έχουν κριθεί ή να κριθούν σήμερα με τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις του άρθρου 16 (γ φάση) του ν.1337/1983.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1901.

2214. Κτήριο (ισόγειο, πρώτος, δεύτερος) εντός σχεδίου πόλεως έχει τις παρακάτω αυθαιρεσίες:

- 1. Κλείσιμο Η/Χ επιφάνειας 97 τ.μ. μικρότερης από 80% σε σχέση με την επιτρεπόμενη δόμηση (έχει περαιωθεί η διαδικασία με Ν.3843/10)**
- 2. Δημιουργία απόληξης κλιμακοστασίου επιφάνειας 9 τ.μ**
- 3. Κλείσιμο σκάλας που ήταν ανοικτή στην άδεια. Επιφάνεια κάτοψης σκάλας 8 τ.μ. Άρα για ισόγειο, τον 1ο και τον 2ο συνολικά 24 τ.μ.**

Μιας και οι Η/Χ δε θα συμπεριληφθούν στα τετραγωνικά των υπερβάσεων έχουμε υπέρβαση δόμησης 9 τ.μ. για την απόληξη του κλιμακοστασίου και 24 τ.μ. για τη σκάλα. Παίρνουν μειωτικό συντελεστή αυτές οι παραβάσεις;

Για την εύρεση του ποσοστού που αφορά τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου λαμβάνουν μέρος μόνο τα 97 τ.μ. των Η/Χ καθώς η απόληξη του κλιμακοστασίου και το κλείσιμο της σκάλας δε θεωρούνται χώροι κύριας χρήσης.

Για την εύρεση της κατηγορίας δε θα μετρήσουν οι Η/Χ γιατί έχει περαιωθεί η διαδικασία με το Ν.3843/10 και επίσης δε θα μετρήσει ούτε το κλείσιμο της σκάλας γιατί με το ΝΟΚ δε μετράει στη δόμηση. Οπότε ο υπολογισμός για την κατηγορία θα γίνει μόνο με τα 9 τ.μ. της απόληξης του κλιμακοστασίου.

Είναι σωστές οι παραπάνω θεωρήσεις;

Τέλος ο ίδιος συλλογισμός ισχύει και για την Υ.Δ. αλλά και για την Υ.Κ. τόσο για την περίπτωση της εύρεσης του ποσοστού που αφορά τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου όσο και για τον καθορισμό της κατηγορίας. Σωστά;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«Για την εφαρμογή της παρ. 5 διευκρινίζεται ότι για τα αυθαίρετα ανοιχτά κλιμακοστάσια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην έννοια των αυθαίρετων ημιυπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν. Στην έννοια της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική υπάγεται και η μετατροπή ισόγειου βοηθητικού χώρου σε κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.»

Άρα, η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Το κλείσιμο της σκάλας δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή.

Όπως έχουμε και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσανξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Όχι όμως οι χώροι που έχουν ήδη τακτοποιηθεί με προηγούμενους νόμους εφόσον δεν γίνεται ξανά υπαγωγή αυτών στο ν.4495/2017.

Για τον υπολογισμό των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 ισχύουν όσα αναφέραμε στην Ε/Α 2055.

Επομένως, για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης δόμησης και κάλυψης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου δεν θα προσμετρηθεί κανείς από τους χώρους που αναφέρετε. Οι Η/Χ δεν θα προσμετρηθούν διότι έχουν περαιωθεί με τον ν.3843/2010 και η κλειστή σκάλα γιατί δεν είναι χώρος κύριας χρήσης. Άρα, ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης είναι <50% και ο συντελεστής υπέρβασης κάλυψης <20%.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, ομοίως δεν θα προσμετρηθεί κανείς από τους χώρους που αναφέρετε. Οι Η/Χ δεν θα προσμετρηθούν διότι δεν υπερβαίνουν το 80% της επιτρεπόμενης δόμησης και η σκάλα εφόσον δεν αυξάνει τον συντελεστή δόμησης ακινήτου.

2215. Κύρια κατοικία μόνιμου κατοίκου Θράκης, η οποία σε επιφάνεια υπερβαίνει τις στεγαστικές ανάγκες, έχει μόνον υπέρβαση ύψους πάνω από το μέγιστο της περιοχής. Μπορεί να πάρει την μείωση των κατοίκων Θράκης για την Υ.Υ.;

Η παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Παλινοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει:

«Το δεύτερο εδάφιο της παρ.3 αφορά όλους τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης.»

Επίσης, για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:

«Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζομένων στη σχετική διάταξη. Σε περίπτωση ατόμου που εμπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 103 του ν.4495/17 επιλέγεται μία εξ αυτών από τον πολίτη.

Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής :

1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.

3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.

Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

...
Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Εάν π.χ. το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας είναι 150 τ.μ. και το εμβαδόν που προκύπτει για τις στεγαστικές ανάγκες σύμφωνα με τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 είναι 100 τ.μ. (70+2x15 για δύο τέκνα), τότε η ΥΥ για τα 100 τ.μ. θα λάβει την έκπτωση της παρ. 3 του άρθρου 103 (1° ΦΚ) ενώ η ΥΥ για τα υπόλοιπα 50 τ.μ. δεν θα λάβει την έκπτωση (2° ΦΚ).

2216. Κάνω υπαγωγή σε πελάτη μου που έχει στην κατοχή του 2 βιομηχανικά - βιοτεχνικά κτήρια.

Το ένα κτήριο έχει εγκεκριμένες διαστάσεις σύμφωνα με την άδεια 12 x 30. Στην πραγματικότητα οι διαστάσεις παρουσιάζουν μια απόκλιση στο μήκος της μικρής πλευράς, όπου από 12 m έχει γίνει 12,20. Η απόκλιση αυτή είναι οριακά έως 2% που ορίζει ο νόμος, αλλά μέσα σε αυτήν. Επιπλέον δεν υπάρχει και η οδηγία ότι η διάσταση να είναι μεν μέχρι 2% αλλά το πολύ μέχρι 20 εκατοστά, οπότε κρατάμε το όριο 2%. Στην αποτύπωση που θα κάνω θα πρέπει να βάλω και εσωτερικά και εξωτερικά τις διαστάσεις των εγκεκριμένων σχεδίων ή να αποτυπώσω την κάτοψη με διάσταση 12,20 και να αναφέρω ότι η υπέρβαση είναι εντός επιτρεπτών αποκλίσεων; Το λέω αυτό γιατί οι διαστάσεις στο σχέδιο της άδειας αποτυπώνουν μια πλευρά με καθαρή διάσταση 11,50 m και 2 τοίχους εκατέρωθεν των 0,25 m, σύνολο 12 m, ενώ οι υφιστάμενες διαστάσεις είναι 11,80 m και 2 τοίχους εκατέρωθεν από 0,20 m.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017:

«Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075):

«Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.»

Κατά τη γνώμη μας, στις παραπάνω περιπτώσεις θα πρέπει να δείχνονται οι εγκεκριμένες διαστάσεις και απλά να γίνεται σχετική μνεία στην τεχνική έκθεση για τις πραγματικές και ότι αυτές βρίσκονται εντός του ορίου απόκλισης 2%. Τους εξωτερικούς τοίχους θα μπορούσατε να τους δείξετε με το πραγματικό τους πάχος (0.20 μ.)

2217. Έχω περίπτωση κατηγορίας 5 αποθήκης η οποία είναι μη ηλεκτροδοτούμενη και δεν είχε ηλεκτροδοτηθεί ποτέ στο παρελθόν. Το σύστημα έχει υποχρεωτική την τεχνική έκθεση από μηχανολόγο και σε εμένα (Πολιτικό Μηχανικό) δεν επιτρέπει να ανεβάσω δική μου τεχνική έκθεση στην οποία να αναφέρω το παραπάνω (λόγω ειδικότητας). Είναι υποχρεωτικό να προσθέσω μηχανολόγο και προφανώς και αμοιβή αυτού για την παραπάνω τεχνική έκθεση προκειμένου να μην υπάρχουν ελλείψεις στο φάκελο ή υπάρχει κάποια άλλη δυνατότητα;

Παρόλο που η αποθήκη δεν έχει καμία ηλεκτρομηχανολογική εγκατάσταση, κατά την γνώμη μας θα πρέπει να δηλωθεί στους συμμετέχοντες μηχανικούς αρμόδιους με δικαίωμα σύνταξης τεχνικής έκθεσης Η/Μ, η οποία θα πρέπει να αναρτηθεί ώστε να μην υπάρχουν ελλείψεις στα δικαιολογητικά αλλά και να μπορέσει να περαιωθεί η δήλωση.

2218. Στην απάντηση 2203 εκεί προς το τέλος αναφέρετε ότι:

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικοπέδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ.1α) ή 1β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ. 4 περ. δ του άρθρου 94.»

Θέλω να παρατηρήσω ότι η εγκύκλιος αναφέρει αυτά που λέτε αλλά δεν περιλαμβάνει μέσα την περίπτωση (ε). Δηλαδή η περίπτωση (ε) εφαρμόζεται και σε κτήρια που δεν έχουν οικοδομική άδεια και είναι πχ τακτοποιημένα ή προ του 55 .

Άλλωστε στον νόμο δεν αναφέρεται πούθενά η απαίτηση ύπαρξης οικοδομικής άδειας για την περίπτωση (ε) σε αντίθεση με τις άλλες περιπτώσεις για τις οποίες ή αναφέρεται ή συνάγεται.

Ο βασικός σκοπός μιας Εγκυκλίου είναι η παροχή διευκρινίσεων και οδηγιών και όχι η διεύρυνση ή ο περιορισμός του νόμου. Στην προκειμένη περίπτωση για την παρ. 3 του άρθρου 81, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 όντως περιορίζει το πεδίο εφαρμογής του ορισμού της πολεοδομικής παράβασης κυρίως με την μη εφαρμογή σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επιπλέον, αναφέρει ότι οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικοπέδα με οικοδομική άδεια.

Όπως σωστά αναφέρετε για κάποιες από τις περιπτώσεις (α, γ, δ, στ) της παρ. 3 του άρθρου 81 είτε αναφέρεται είτε συνάγεται ότι είναι απαραίτητη η ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Κάποιες άλλες περιπτώσεις (γ, ε, ζ) θα μπορούσαν να τύχουν εφαρμογής είτε σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα είτε σε τακτοποιημένα.

Σε κάθε περίπτωση το παραπάνω θα πρέπει να διευκρινιστεί από το Υπουργείο. Έως τότε, η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να έχουν εφαρμογή οι διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 για την παρ. 3 του άρθρου 81.

2219. Έχω την εξής περίπτωση:

Αρχικά, ο ιδιοκτήτης είναι τρίτεκνος με το μεγαλύτερο παιδί να κλείνει τα 23 τον Αύγουστο. Η οικογένεια πληροί τα οικονομικά κριτήρια. Για τα παιδιά τι πρέπει να ισχύει; Πρέπει να φαίνονται ως φιλοξενούμενοι χωρίς εισόδημα; Αν κάνουν χώρια φορολογική δήλωση; Η κατοικία είναι κύρια. Ο ιδιοκτήτης είναι ο σύζυγός και έχει 100% πλήρη κυριότητα (κατοικία είναι 62 τμ, η αποθήκη που άλλαξε χρήση σε κύρια είναι 28 και υπάρχουν άλλες αποθήκες συνολικού εμβαδού 47 τμ, άρα θεωρώ όσο αφορά τον έλεγχο των τμ είμαι εντάξει), η σύζυγός έχει ποσοστό 18 % σε άλλη κατοικία εντός άλλου οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων. Δικαιούνται την έκπτωση της τριτεκνίας και της κύριας και μοναδικής κατοικίας;

Η τακτοποίηση θα γίνει σε μια ισόγεια κατοικία σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων με οικ. άδεια του 1999 όπου φαίνεται η συγκεκριμένη κατοικία και μια υφιστάμενη παλιά αποθήκη προ του '60. Στην πραγματικότητα 1. Η ισόγεια κατοικία είναι μετακινημένη σε άλλη θέση και εντός Δ καθώς και η μια γωνία τις βρίσκεται εντός του όμορου οικοπέδου.

2. Οι εξωτερικές διαστάσεις της κατοικίας έχουν απόκλιση μικρότερη του 5 % (εκτός από μια πλευρά που έχει απόκλιση 9%), τα ανοίγματα είναι διαφορετικά και έχουμε υπερύψωση της στέγης και της θεμελίωσης.
3. Η υφιστάμενη αποθήκη προ του '60 είναι πλέον κατοικία
4. Στο ακάλυπτο υπάρχουν διάφορες ακόμη αποθήκες και στέγαστρα

Πως αντιμετωπίζω τις παραπάνω αυθαιρεσίες;

1. Η μετακίνηση θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και το τμήμα εντός Δ με υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων; Η γωνία εντός του όμορου πως θα αντιμετωπιστεί; Μπορώ να την παραβλέψω και να ρυθμιστεί ότι βρίσκεται εντός του οικοπέδου; Για να την ρυθμίσω θα πρέπει να κάνει και ο γείτονας ρύθμιση;
2. Όλα θα μπουν στον αναλυτικό;
3. Θα χρεωθεί με ΥΔ και συντελεστή αλλαγής χρήσης; Έχω ένα Ε9 του 2018 που δηλώθηκα όλες οι κατασκευές για πρώτη φορά (μέχρι τότε δεν δήλωνε κάτι) όπου φαίνεται ως κύριος χώρος από το '68 και την οικοδομική άδεια του 1999 όπου φαίνεται ως υφιστάμενη παλιά αποθήκη. Τελικά με ποια χρονολογία θα πρέπει να προχωρήσω;
4. Όλα θα μπουν στον αναλυτικό;

Η παρ. 5 του άρθρου 103 (Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού) αναφέρει:

«5. Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:

«...

Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής:

- 1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.
- 2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.
- 3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.

Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

...

Η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για τους πολύτεκνους, τρίτεκνους και τις μονογενεϊκές οικογένειες γίνεται μέσω του πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης και των στοιχείων της φορολογικής δήλωσης (εξαρτώμενα μέλη), τα οποία και υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα.»

....

Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον

υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«Για την εφαρμογή της παρ.12, η πιστοποίηση της κύριας και μοναδικής κατοικίας προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 70 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων νομίμων και αυθαιρέτων) η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των αυθαιρέτων που προσαυξάνουν την επιφάνεια της νόμιμης κατοικίας εφόσον υπάρχει έως τα 70 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον αυθαίρετη επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζόμενου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω μείωση.

Για την εφαρμογή του συντελεστή 40% της κύριας και μοναδικής κατοικίας, θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας (νόμιμης και αυθαιρέτης), ανάλογα με τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. προσαυξανόμενο κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. επιπλέον για πάνω από δύο τέκνα, δηλ. ανώτατη επιφάνεια 120 τ.μ.

Η αναφορά των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ.12 αφορά στην εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).»

Επομένως, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2 θα πρέπει τα τέκνα να φαίνονται ως εξαρτώμενα μέλη στα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4172/2013 όπως ισχύει:

«1. Ως «εξαρτώμενα μέλη» του φορολογούμενου, θεωρούνται:

α) στην περίπτωση υποβολής κοινής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος ο (η) σύζυγος, εφόσον δεν έχει ίδια φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής,»,

β) άγαμα τέκνα, εφόσον: είναι ανήλικα έως 18 ετών ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και φοιτούν σε σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης της ημεδαπής ή αλλοδαπής ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους,

γ) τα παρακάτω φυσικά πρόσωπα με ποσοστό νοητικής ή σωματικής αναπηρίας τουλάχιστον 67%, εφόσον είναι άγαμα, διαζευγμένα ή σε χηρεία: τέκνα του φορολογούμενου, αδελφοί και αδελφές των δύο συζύγων.

δ) ανιόντες,

ε) ανήλικα ορφανά από πατέρα και μητέρα που έχουν έως τρίτου βαθμού συγγένεια με το φορολογούμενο ή τον/τη σύζυγο.

2. Τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β', δ' και ε' της παραγράφου 1 δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο φορολογητέο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των τριών χιλιάδων (3.000) ευρώ και εφόσον συνοικούν με τον φορολογούμενο. Τα φυσικά πρόσωπα της περίπτωσης γ' της παραγράφου 1, δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των έξι χιλιάδων (6.000) ευρώ.

3. Κατά την εφαρμογή της παραγράφου 2, δεν λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω κατηγορίες εισοδήματος:

α) διατροφή που καταβάλλεται στο ανήλικο τέκνο με δικαστική απόφαση ή με συμβολαιογραφική πράξη ή με ιδιωτικό έγγραφο,

β) εξωιδρυματικό επίδομα ή προνοιακά επιδόματα αναπηρίας που χορηγούνται από το κράτος.

4. Το εισόδημα των ανήλικων τέκνων προστίθεται στα εισοδήματα και φορολογείται στο όνομα του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα και σε κάθε περίπτωση στο όνομα του συζύγου, ο οποίος θεωρείται κατ' αρχήν υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται για τις ακόλουθες κατηγορίες εισοδημάτων σχετικά με τα οποία το ανήλικο τέκνο υπέχει δική του φορολογική υποχρέωση:

α) το εισόδημα που αποκτά το ανήλικο από εργασιακή σχέση, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 12,

β) συντάξεις που περιήλθαν στο ανήλικο τέκνο, λόγω θανάτου του πατέρα ή της μητέρας του.

5. Κατά το έτος υποβολής χωριστής δήλωσης των συζύγων, το εισόδημα των ανήλικων τέκνων, με την επιφύλαξη του τελευταίου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου, προστίθεται στα εισοδήματα του γονέα που έχει το μεγαλύτερο συνολικό εισόδημα και φορολογείται στο όνομά του. Αν οι γονείς έχουν ίσο ποσό συνολικού εισοδήματος, το εισόδημα του ανήλικου τέκνου προστίθεται στο εισόδημα του πατέρα και φορολογείται στο όνομά του. Σε περίπτωση που ένας εκ των γονέων έχει τη γονική μέριμνα, το εισόδημα του ανήλικου τέκνου προστίθεται στα εισοδήματα του γονέα αυτού. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και για τα μέρη του συμφώνου συμβίωσης.»

Άρα, εφόσον τα τρία παιδιά είναι εξαρτώμενα μέλη, με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας, μπορεί να εφαρμοστεί η έκπτωση της παρ. 5 (τρίτεκνοι) του άρθρου 103. Σχετικά, με την έκπτωση για κύρια και μοναδική κατοικία, ελέγξτε με βάση τα στοιχεία που έχετε, ανατρέχοντας στην Ε/Α 1852.

1 & 2) Λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται. Δυστυχώς λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι ίδιο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η περ. ιδιό της Κατηγορίας 3.

Επίσης, η υπερύψωση της στέγης θα υπολογισθεί με αναλυτικό. Η υπερύψωση της θεμελίωσης, εφόσον το ύψος του κτιρίου δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, θα υπολογισθεί με αναλυτικό. Διαφορετικά με ΥΥ.

Το τμήμα που βρίσκεται στο όμορο οικόπεδο δεν μπορεί να συμπεριληφθεί στην δήλωσή σας. Θα πρέπει να αποτυπωθεί και να αναφερθεί στην τεχνική έκθεση (Δείτε την σχετική Ε/Α 2046).

3) Από την στιγμή που η αποθήκη έχει μετρήσει στην δόμηση με βάση την οικοδομική άδεια του 1999, ο υπολογισμός του προστίμου για την αλλαγή χρήσης σε κατοικία θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Λόγω μη ύπαρξης εγγράφου φορολογική ή άλλης δημόσιας αρχής που να αποδεικνύει την αλλαγή χρήσης λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004 (παρ. 1 του άρθρου 87).

4) Τα στέγαστρα με αναλυτικό προϋπολογισμό. Οι αποθήκες με βάση το γενικό κανόνα δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται εκτός εάν εμπίπτουν στην περίπτωση ιββ της Κατηγορίας 3.

2220. Σε ένα οικόπεδο υπάρχουν δύο ανεξάρτητες κατοικίες.

Για την μία, η οποία υφίσταται προ του 1955, είχε βγει άδεια κατεδάφισης και ο Σ.Δ. χρησιμοποιήθηκε για να βγει η άδεια οικοδομής της δεύτερης κατοικίας το 1986.

Η δεύτερη κατοικία κατασκευάστηκε, έχουν διαπιστωθεί σε αυτήν αυθαιρεσίες και προχωράμε στην ρύθμισή τους με τον Ν. 4495/2017.

Η πρώτη δεν κατεδαφίστηκε μέχρι σήμερα.

Με βάση τα παραπάνω, τι ισχύει για την πρώτη κατοικία:

1. Παραμένει νομίμως υφιστάμενη ως προ '55?

2. Είναι πλέον, λόγω της μη υλοποίησης της κατεδάφισης αυθαίρετη; Αν ναι, ποια είναι η χρονολογία κατασκευής για τον υπολογισμό του προστίμου, η αρχική (προ 55) ή η χρονολογία που χτίστηκε η δεύτερη κατοικία (1986);

Υπάρχει μια διοικητική πράξη (οικοδομική άδεια) με ανακριβή αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης, χωρίς όμως να έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί και επιπλέον έχει παρέλθει ένα μεγάλο χρονικό διάστημα από την έκδοσή της. Από την στιγμή που η οικοδομική άδεια είναι σε ισχύ ότι καλύπτεται από αυτήν θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο.

Για αυτό και η γνώμη μας είναι (με κάθε επιφύλαξη) ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί η οικία όπου δεν κατεδαφίστηκε. Ως χρονολογία κατασκευής (για τον υπολογισμό του προστίμου) θεωρούμε πιο λογικό να ληφθεί το έτος που εκδόθηκε η οικοδομική άδεια. Διαφορετικά, δεν θα είχε νόημα η τακτοποίηση ως προ του 55.

Είναι ένα θέμα όμως, που θα πρέπει να λυθεί οριστικά από το Υπουργείο. Μια αντίστοιχη περίπτωση είναι η Ε/Α 2188.

2221. Σε προϋφιστάμενη του έτους 1923 διώροφη οικοδομή εφαιπτόμενη επί Επαρχιακής οδού, εντός ορίων Οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, με χρήση κατοικία και με εξώστη επί της Επαρχιακής οδού, εκδόθηκε το έτος 1996 οικοδομική άδεια σύμφωνα με την οποία προστέθηκε κατ' επέκταση, τμήμα της οικίας του ορόφου και του εξώστη σε συνέχεια του υφιστάμενου. Ο εξώστης είναι κατασκευασμένος σε ύψος μεγαλύτερο των 3,00μ. από την Επαρχιακή οδό.

Κατά το ίδιο έτος ο ιδιοκτήτης προχώρησε στην κατασκευή αυθαίρετου Η/Χ με επικάλυψη ξύλινη στέγη με κεραμίδια προκειμένου να στεγάσει τον υφιστάμενο εξώστη.

Δεδομένου ότι το περίγραμμα του εξώστη επί του οποίου εδράζεται ο η/χ υφίσταται νόμιμα , μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση του ξύλινου η/χ ;

Θεωρώ πως μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση για τους παρακάτω λόγους :

Α) Ο αυθαίρετος η/χ εμπίπτει στην εξαίρεση της παραγράφου 2δ, του Άρθρου 89 του Ν.4495/17 «Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση»

Β) Ο η/χ έχει κατασκευαστεί το έτος 1996, δηλαδή πριν την εφαρμογή του ΦΕΚ 169 Α' / 15-07-1998 (Λήψη μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας).

Σε περίπτωση που μου επιτρέπεται να προχωρήσω στην υπαγωγή του η/χ στον Ν.4495/2017 και πληρωθεί το 30% του προστίμου , μπορώ να προχωρήσω σε έκδοση Ε.Ε.Δ.Μ.Κ προκειμένου να επισκευάσω τμήμα του εξώστη το οποίο αποτελείται από στηθαίο 0,20μ ύψους και μεταλλικό κάγκελο, το οποίο έχει ζηλωθεί και επίσης σε αντικατάσταση τμήματος των κεραμιδιών της στέγης του η/χ ή θα πρέπει να προβώ σε έκδοση άδειας δόμησης νομιμοποίησης και επισκευής ;

Έχετε μια αυθαίρετη κατασκευή Η/Χ εντός κοινοχρήστου χώρου η οποία δεν δίνεται να τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον ν.4495/2017. Δεν έχει σημασία ότι το περίγραμμα του εξώστη υφίσταται νόμιμα. Κακώς, την συνδέεται με την εξαίρεση της παρ. 2 δ του άρθρου 89 του ν.4495/2017, η οποία σε καμιά περίπτωση δεν αφορά κατασκευή εκτός ορίων του αγροτεμαχίου / οικοπέδου και εντός κοινοχρήστου χώρου.

2222. Ισόγεια λυόμενη κατοικία (κατασκευής του 1977) εκτός σχεδίου/οικισμού που κατασκευάστηκε χωρίς Ο.Α. αλλά έχει τίτλο οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση του Ν.720/77 από την Πολεοδομία. Κάνοντας την αυτοψία και κατόπιν συγκρίνοντας το περίγραμμα που μέτρησα με αυτό που αποτυπώθηκε στο σχέδιο που προσαρτήθηκε στην αίτηση για τον Ν.720/77 διαπίστωσα: 1) Διαφορές στις εξωτερικές διαστάσεις του κτηρίου, 2) Διαφορά στην στέγη συνολικά (πχ σκεπασμένες βεράντες τελικά δεν υλοποιήθηκαν όπως δείχνει το σχέδιο), και 3) Εξωτερικά ανοίγματα σε άλλες θέσεις σε σχέση με το σχέδιο, άλλα που τελικά δεν κατασκευάστηκαν κι άλλα που δεν δείχνονται καν στο σχέδιο. Πως αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση; Κάνω υπαγωγή προς ρύθμιση μόνο τις επιφάνειες που είναι εκτός του νομιμοποιημένου περιγράμματος (Ν.720/77); Όλα τα άλλα με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Όπως, έχουμε προαναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, μια δήλωση του ν.720/77 θεωρείται ότι έχει ολοκληρώσει την Β φάση του ν.1337/1983 και πρέπει να ακολουθήσει την διαδικασία της Γ φάσης του ν.1337/1983 για να πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2160.

Λόγω της παλαιότητας (προ της 1.1.1983) και της υπαγωγής στην Κατηγορία 2, η οποία δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, η γνώμη μας είναι ότι η σωστή λύση είναι η υπαγωγή όλου του ακινήτου στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Θα ήταν άτοπο διαφορετικά να τακτοποιήσουμε αλλαγές σε κτίριο το οποίο έχει αναστολή από την κατεδάφιση και οι αλλαγές αυτές να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση (θα θεωρούνται δηλαδή ως νομίμως υφιστάμενες).