

**2674. Σε τακτοποιούμενο ακίνητο το οποίο ανήκει κατά 50% στον ΑΜΕΑ με αναπηρία 80% και κατά 50% στην σύζυγο του, με συνολικό δηλωθέν εισόδημα του ΑΜΕΑ 3.46€ και 266€ της συζύγου το δικαίωμα έκπτωσης στο ενιαίο ειδικό προστίμου κατά 85% το έχει μόνο ο ΑΜΕΑ ή και η σύζυγος του θεωρώντας ότι επιβαρύνεται από τον ΑΜΕΑ;**

**Το ρωτώ επειδή στην φορολογική νομοθεσία [άρθρο 7 του ν. 2238/94 «Κύρωση του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.» (ΦΕΚ Α'151)] αναγράφεται ότι : «Θεωρείται ότι βαρύνουν το φορολογούμενο: α) Ο ή η σύζυγος που δεν έχει φορολογούμενο εισόδημα», αν το συνολικό δηλωθέν εισόδημα των 3.46€ είναι αρκετό ώστε να μην θεωρηθεί ότι ο ΑΜΕΑ επιβαρύνει φορολογικά την σύζυγο του κατά την έννοια του άρθρου 103 παράγραφος 1.**

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1706.

**2675. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ισόγειας κατοικίας με ποσοστό 1/3 στον κάθε ένα και έχει αποβιώσει ο ένας, ποιος κάνει την αίτηση;**

Η παρ. 4 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

*«Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.»*

Εάν η ισόγεια κατοικία αποτελεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία μπορεί να υποβάλει αίτηση ακόμη και ένας εκ των συνιδιοκτητών. Ομοίως, εάν δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και το ακίνητο είναι εντός σχεδίου. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται συναίνεσή από όλους (στην προκειμένη περίπτωση και από τους κληρονόμους).

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1686, 1975 και 2342.

**2676. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου και εντός ζώνης, άρτιο και οικοδομήσιμο, επιφάνειας 3.500 τ.μ. και με επιτρεπόμενη δόμηση 200τ.μ., είναι κατασκευασμένη μία ισόγεια κατοικία 100τ.μ. με οικ. άδεια και κάτω από αυτήν, 100τ.μ. υπόγειο με αυθαίρετη κύρια χρήση. Το αγροτεμάχιο και η κατοικία ανήκει από 50% εξ αδιαιρέτου σε δύο ιδιοκτήτες. Ο ένας εκ των δύο, για 15 χρόνια έως και σήμερα, κατοικεί στην παραπάνω κατοικία, η οποία βρίσκεται στο μισό τμήμα του αγροτεμαχίου. Ο 2ος συνιδιοκτήτης κάνει χρήση το υπόλοιπο μισό στο οποίο, βρίσκεται μια αυθαίρετη κατασκευή 20τ.μ. ιδιοκτησίας του. Αυτή τη στιγμή οι δύο ιδιοκτήτες βρίσκονται στη διαδικασία νομιμοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων τόσο στα κτίσματα όσο και στον περιβάλλοντα χώρο. Αν μετά την ρύθμιση γίνει σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών με αποκλειστικές χρήσεις στο αγροτεμάχιο κι ο καθένας ξεχωρίσει τις ιδιοκτησίες του, α) ο 2ος συνιδιοκτήτης θα μπορέσει να εξασφαλίσει και αργότερα να εκδώσει οικοδ. άδεια για τα υπόλοιπα 80τμ δόμησης (100τ.μ. υπόλοιπο επιτρεπόμενης - 20τμ αυθαίρετα ) που δίκαια του αναλογούν; Σκέφτομαι να γίνει ως εξής: στη σύσταση της κάθετης θα δηλωθεί στο τοπογραφικό ένα σύννομο περίγραμμα μίας κάτοψης 80τμ, του δικαιώματος δηλαδή της δόμησης του 2ου ιδιοκτήτη, στο χώρο της αποκλειστικής του χρήσης, δηλαδή στο μισό του αγροτεμαχίου. β) Σε περίπτωση που ο 1ος εκ των συνιδιοκτητών δεν συναινέσει με την πράξη σύστασης των καθέτων, καθώς οι διαθέσεις του είναι αμφίβολες, πως ο 2ος μπορεί να εξασφαλίσει το υπόλοιπο της δόμησης και επίσης πως μπορεί να πάρει δικό του μετρητή ηλεκτρικού ρεύματος αν δεν γίνει η πράξη της σύστασης, από επιλογή πάντα του 1ου συνιδιοκτήτη.**

**Υ.Γ Ο 1ος εκ των συνιδιοκτητών διέκοψε, χωρίς να έχει το δικαίωμα, την παροχή ηλεκτρικού ρεύματος στο κτίσμα του 2ου συνιδιοκτήτη.**

Η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας είναι δυνατή βάσει της παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται στην παρ. 2 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

*«Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.»*

Άρα, εσείς από την στιγμή που θα κάνετε τώρα σύσταση, θα πρέπει να λάβετε υπόψη τις αυθαίρετες κατασκευές στην άλλη κάθετη, με αποτέλεσμα να μην δύναται να εκδοθεί άδεια για προσθήκη, αφού ο συντελεστή δόμησης έχει εξαντληθεί.

Επισημαίνουμε, ότι επειδή το ακίνητο είναι εκτός σχεδίου, θα πρέπει για την υπαγωγή να συναινέσουν όλοι οι συνιδιοκτήτες και προφανώς θα υποβληθεί μία δήλωση για όλα τα αυθαίρετα εντός του αγροτεμαχίου.

Σχετικά με την ηλεκτροδότηση, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 105 του ν.4495/2017:

*«Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων των παραγράφων 1 και 2 με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και η λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης, μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφόσον πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται στον αρμόδιο οργανισμό και στην οικεία υπηρεσία δόμησης βεβαίωση από το πληροφοριακό σύστημα ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον η πρώτη δόση του ενιαίου ειδικού προστίμου, η οποία περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.»*

**2677. Σε αγροτεμάχιο 300 στρ, με πρόσωπο σε επαρχιακό > 400 μ, υπάρχουν 7-8 κτίσματα προ του 55, στα οποία έχουν εκδοθεί κατά καιρούς άδειες ανακαίνισης. Τα κτίρια έχουν συνολική δόμηση > 1,000 τμ. Κάποιες μικροπαραβάσεις τακτοποιήθηκαν με τον Ν.4178. Κάποια κτίρια είναι στο όριο της ιδιοκτησίας. Τώρα, ο ιδιοκτήτης θέλει να κατατμήσει (για κατοικίες).**

1) Θεωρώ ότι έχει το δικαίωμα, κόβοντας τεμάχια που τηρούν πρόσωπο 45μ και το όριο της ΖΟΕ, ανεξαρτήτως τι κτίρια θα αφήσει μέσα στο καθένα. Τα νέα τεμάχια που θα προκύψουν και θα έχουν μηδενική δόμηση, θα μπορούν να χτίσουν όσο τετραγωνικά προβλέπει η νομοθεσία.

2) Αν δεν γίνει κατάτμηση, μπορούμε να εκμεταλλευτούμε το 'αντικίνητρο κατάτμησης' του Ν. 4819/2021, αρ. 164, παρ. 3δγ (τροπ. του Ν. 4759/2020, αρ. 33, παρ. 3), που επιτρέπει στον ιδιοκτήτη να χτίσει πολύ περισσότερα από τα max 360 τμ στο υφιστάμενο γεωτεμάχιο, αρκεί το νέο κτίριο (κατοικίας) να είναι ένα και το γεωτεμάχιο να παραμείνει ενιαίο.

«γ) Για γήπεδα με εμβαδόν πολλαπλάσιο του κατά κανόνα αρτίου (4.000 τ.μ.), για τα οποία συντρέχουν οι προϋποθέσεις κατάτμησης, η μέγιστη επιφάνεια κτιρίου ισούται με το άθροισμα του εμβαδού των κτιρίων που επιτρέπεται να ανεγερθούν σε κάθε γήπεδο μετά την κατάτμηση, μειωμένη κατά δέκα πέντε τοις εκατό (15%) και υπό τις προϋποθέσεις ότι: α) ανεγείρεται μια οικοδομή και β) το γήπεδο παραμένει ενιαίο. Μεταβιβάσεις κατά παράβαση των προϋποθέσεων αυτών είναι αυτοδικαίως άκυρες»

Γενικά αποφεύγουμε να δίνουμε απαντήσεις μέσα από αυτήν εδώ την διαδικασία για κατατμήσεις και ο λόγος είναι η πολυπλοκότητα της νομοθεσίας και οι ειδικοί όροι που πιθανόν να ισχύουν σε κάθε περιοχή.

1) Ο κανόνας είναι ότι μετά την κατάτμηση το οικοπέδο που θα προκύψει να μπορεί να «φέρει» το κτίσμα που υπάρχει.

2) Η γνώμη μας είναι, λόγω της ύπαρξης κτισμάτων εντός του αγροτεμαχίου, ότι δεν δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 3-δγ του άρθρου 33 του ν.4759/2020 η οποία και προϋποθέτει την ύπαρξη μίας οικοδομής.

**2678. Θα ήθελα την βοήθεια σας σχετικά με έναν αυθαίρετο και επικίνδυνο καυστήρα που έχουν τοποθετήσει σε κοινόχρηστο χώρο χωρίς συναίνεση όλων των ιδιοκτητών και αν μπορεί να γίνει η υπαγωγή του στην παρ. 8 του άρθρου 51 του Ν 4643/19**

**Η παρ. 5 του άρθρου 98 του Ν. 4495/17 μας λέει**

**5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:**

**α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή**

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

Η ανωτέρω παράγραφος μας λέει ότι μόνο στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας που αφορούν επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) αλλά και (ή) την κατάληψη κοινόχρηστου χώρου είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, δηλαδή όχι μόνο όταν η παράβαση αφορά την επέκταση καθ' ύψος ή κατά πλάτος αλλά όταν καταλαμβάνει και κοινόχρηστο χώρο ασχέτως αν η παράβαση αφορά καθ' ύψος ή πλάτος επέκταση όπως στην περίπτωση μου ο καυστήρας.

Η παρ. 8 του άρθρου 51 του Ν 4643/19 από την άλλη μας λέει

8. Η παράγραφος 9 του άρθρου 98 του ν. 4495/2017 αντικαθίσταται ως εξής:

«9. Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία υπαγωγής στον παρόντα νόμο των αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής που δεν έχουν απολέσει την κοινόχρηστη χρήση, ο επιμερισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου και των λοιπών δαπανών μεταξύ των συνιδιοκτητών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.»

Η επικαιροποίηση του νόμου Ν. 4495/17 με αυτό το άρθρο μας λέει ποιος είναι υπόχρεος για την τακτοποίηση, όχι αν αυτό καθαυτό το αυθαίρετο μπορεί να ενταχθεί στον Ν. 4495/17. Το αυτό ρυθμίζεται όπως προείπα από την παρ. 5 του άρθρου 98 του Ν. 4495/17

Διάβασα και την απάντηση που είχατε δώσει και κατάλαβα ότι απαιτείται συναίνεση σε κάθε περίπτωση αν αφορά κοινόχρηστο χώρο.

[https://www.teepelop.gr/wp-content/uploads/2020/09/OmadApant-102\\_28.9.2020.pdf](https://www.teepelop.gr/wp-content/uploads/2020/09/OmadApant-102_28.9.2020.pdf)

Με το άρθρο 81 του ν.4759/2020 η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 έχει τροποποιηθεί.

«Για την υπαγωγή στον παρόντα των υπόλοιπων περιπτώσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ.8, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών. Με το ίδιο ποσοστό συναίνεσης είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.»

Από την περιγραφή του ερωτήματός σας, αντιλαμβανόμαστε ότι έχει γίνει αυθαίρετη τοποθέτηση καυστήρα σε κοινόχρηστο χώρο. Η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017. Πάντως, σε αντίστοιχες περιπτώσεις, εκτός του εάν δύναται να γίνει υπαγωγή, καλό θα είναι εφόσον κρίνουμε ότι η αυθαίρετη κατασκευή είναι επικίνδυνη, στην προκειμένη περίπτωση η τοποθέτηση του καυστήρα, να προτείνουμε την απομάκρυνσή της, από το να γίνει κάποιο ατύχημα και να κατηγορηθούμε ως υπαίτιοι από τους συνιδιοκτήτες.

**2679. Το ερώτημα που μας έχει προκύψει είναι στην παρ. 7 του αρ. 98 σχετικά με τη δυνατότητα μονομερούς τροποποίησης σύστασης μετά από τακτοποίηση**

**Περίπτωση:**

Ανεξάρτητη ιδιοκτησία δώμα έκτου ορόφου το οποίο υφίσταται ως είναι σήμερα από την κατασκευή του κτιρίου (1982) και έχει αποκλειστική χρήση τμήματος της ταράτσας, έχει κατασκευαστεί σε άλλη θέση από αυτήν που δίνεται τόσο στην άδεια όσο και στη σύσταση. Η μετατόπιση του χώρου έχει γίνει στο τμήμα της ταράτσας που είναι κοινόχρηστο διατηρώντας τα ίδια μεγέθη.

Οπότε είμαστε μεν στην κατηγορία " (α) από την κατασκευή του κτιρίου" αλλά όχι " (β) σε όλους τους ορόφους" Για να γίνει μονομερής τροποποίηση θα πρέπει (σύμφωνα με την παρ. 7 του αρ 81 του ν 4759/2020 και αφού δεν συντρέχουν σωρευτικά τα παραπάνω α και β) να είμαστε εντός νομίμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη

**Το ερώτημα είναι:**

1. Τι εννοεί ο νόμος εντός νομίμου όγκου; τον όγκο του κτιρίου σαν αριθμό; (ο οποίος όντως δεν έχει αλλάξει) ή τον όγκο σαν θέση οπότε είμαστε εκτός νομίμου όγκου αφού έχει γίνει μετατόπιση; και αν υποθέσουμε ότι είμαστε εκτός νομίμου όγκου

**2. Μπορούμε να προβούμε σε μονομερή τροποποίηση βασιζόμενοι στο γεγονός ότι όλα αυτά συντελούνται σε νόμιμη στάθμη; (πως ερμηνεύουμε το "σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη" ;)**

1) Προφανώς και ως προς την θέση.

2) Η γνώμη μας είναι ότι η περίπτωση σας δεν εμπίπτει στις διατάξεις του νόμου που δίνουν την δυνατότητα για μονομερή τροποποίηση της σύστασης.

**2680. Σε ισόγεια κατοικία με υπόγειο (βοηθητική χρήση στην άδεια) με ανεξάρτητη είσοδο από τον ακάλυπτο χώρο, τμήμα του υπογείου έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία. Στο υπόλοιπο τμήμα έχει κατασκευαστεί πισίνα. Το τμήμα που είναι κατοικία έχει προφανώς υ.δ. Το τμήμα που είναι η εσωτερική πισίνα θεωρείται χώρος κύριας ή βοηθητικής χρήσης; Μπορώ να πατήσω στην Αποφ.71680/59/90 και να το θεωρήσω βοηθητικής χρήσης για να μην χρεωθεί υ.δ; Εκτός της πισίνας δεν υπάρχει κάποια άλλη εγκατάσταση. Επιπλέον η εσωτερική πισίνα θα τακτοποιηθεί με κυβικά ή με αναλυτικό εφόσον είναι εντός του περιγράμματος του κτιρίου;**

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η Αποφ-71680/59/90 εφόσον η πισίνα εξυπηρετεί την κατοικία και μόνο. Η τακτοποίηση της πισίνας θα γίνει με κυβικά. Με αναλυτικό, βάσει της παρ.5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, θα υπολογιστεί η αλλαγή χρήσης από βοηθητική (αποθήκη) σε άλλη βοηθητική (χώρος πισίνας).

**2681. Σε αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα εμβαδού 6,00 στρεμμάτων, διανομής 1962 και μέγιστης δόμησης 240,00 τμ, που βρίσκεται επί επαρχιακής οδού και εντός ζώνης οικισμού εκδόθηκε οικοδομική άδεια διωρόφου οικοδομής με κύρια χρήση κατοικία, δόμησης 230,00 τμ , σε απόσταση από τα όρια Δ=15,00 μ. Η οικοδομή κατασκευάστηκε στα 7,00 μ από τα όρια. Μπορώ να θεωρήσω το αγροτεμάχιο ως άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση (ως εντός ζώνης ή επί επαρχιακής οδού) με μέγιστη δόμηση 200,00 τμ και απόσταση από τα όρια 5,00 μ και τα επιπλέον 30,00 τμ να θεωρηθούν ως υπέρβαση δόμησης; Στο τότε Τμήμα Πολεοδομίας της περιοχής μου είχαν εκδοθεί οικοδομικές άδειες άρτιων και οικοδομήσιμων αγροτεμαχίων επί επαρχιακής οδού, ως άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση με απόσταση Δ από τα όρια τα 5,00 μ και μέγιστη δόμηση 200,00 τμ.**

Από την στιγμή που η άδεια εκδόθηκε για αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, ο έλεγχος των αυθαιρεσιών θα γίνει με αυτή την παραδοχή.

Σχετικά με την μετακίνηση δείτε την Ε/Α 2202.

**2682. Έχω ένα ακίνητο στο οποίο είχε βγει άδεια για κατασκευή ισόγειας οικίας με υπόγειο βοηθητικό χώρο εντός περιγράμματος. Στην πορεία έγινε τακτοποίηση αυθαιρέτης αλλαγή χρήσης του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης (Κατ. 4).**

**Ερώτηση 1: τώρα που το υπόγειο είναι κύριος χώρος θα μετρήσει όλο το εμβαδόν του στη δόμηση ή το μισό βάσει ΝΟΚ;**

**Ερώτηση 2: Αν μετρήσει όλο τότε ουσιαστικά θα έχουμε εξαντλήσει την μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου οπότε δεν μπορώ να βγάλω άδεια για προσθήκη κατ' επέκταση ενός δωματίου που ενδιαφέρει τον ιδιοκτήτη. Σε αυτή την περίπτωση μπορεί να βγει άδεια για προσθήκη σοφίτας με τις απαραίτητες προϋποθέσεις του ΝΟΚ ώστε να μην προσμετράται στον συντελεστή δόμησης;**

1) Από την στιγμή που κάνετε τακτοποίηση θα μετρήσει όλο το εμβαδόν. Η διάταξη του ΝΟΚ θα είχε εφαρμογή εάν εκδίδατε άδεια νομιμοποίησης.

2) Με βάση το [Εγγρ-50441/15](#), η γνώμη μας είναι ότι είναι δυνατή η προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, στέγης και σοφίτας ή η προσθήκη σοφίτας εντός νομίμως υφιστάμενης στέγης κτιρίου, εφ' όσον πληρούνται οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού του χώρου ως σοφίτα σύμφωνα με το ΝΟΚ και τηρούνται οι γενικοί και τυχόν ειδικότεροι όροι δόμησης και περιορισμοί που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

Νομίμως υφιστάμενο θα είναι το κτίριο, εφόσον υπάρχει τακτοποίηση, εάν εμπίπτει στις Κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 ή 4, δηλαδή έχει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

**2683. Διαμέρισμα σε τετραώροφη οικοδομή προ 1975 έχει προεξοχή περίπου 0.40 -0.44 cm μετά τη ρυμοτομική γραμμή, δηλαδή πάνω από το πεζοδρόμιο - κοινόχρηστο χώρο της πόλης.**

**Η εν λόγω προεξοχή υπάρχει στους 3 ορόφους και όχι στον τελευταίο. Μπορεί να ρυθμιστεί η παραπάνω περίπτωση;**

**Η επέκταση - προεξοχή υφίσταται σε ύψος άνω των 3 m από το δρόμο. Ο ΓΟΚ '73 αναφέρει στο αρ. 83, παρ 1 και αρ. 84, παρ. 8 πως επιτρέπεται προεξοχές - κλειστοί εξώστες σε ύψος άνω των 3 m και μέχρι 0.40 m προεξοχή. Με καλύπτει αυτή η παραδοχή; Μπορώ να αποτυπώσω το διαμέρισμα σαν προ '75 και με την υφιστάμενη κατάσταση ως έχει και να προχωρήσει σε αγοραπωλησία; τι κάνουμε σε παρόμοιες περιπτώσεις;**

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2289. Επίσης, ελέγξτε εάν δύναται να εκδοθεί και άδεια νομιμοποίησης διότι σε αυτή την περίπτωση θα μπορούσε σίγουρα να μεταβιβαστεί.

**2684. Σε οικισμό εκδόθηκε το 1990 άδεια οικοδομής, για ισόγεια κατοικία 110τ.μ. και υπόγειο 50τ.μ. (το υπόλοιπο τμήμα του περιγράμματος του κτιρίου θα ήταν μπαζωμένο).**

**Στην πραγματικότητα το υπόγειο έχει κατασκευαστεί στη στάθμη του δρόμου (επίπεδο +0,00 αντί για την στάθμη της ο.α. -1,30), οπότε είναι όλο ισόγειο (βοηθητικό χώρος - αποθήκη και παρκινγκ ύψους 2,55μ.) επιφάνειας 110τ.μ., και το ισόγειο πλέον είναι Α όροφος (κατοικία) 110τ.μ.. Το περίγραμμα έχει τηρηθεί σύμφωνα με την ο.α.**

**Επιπλέον υπάρχουν στην ιδιοκτησία παραβάσεις επιφάνειας 20τ.μ. που αφορούν στο κλείσιμο τμήματος του ανοιχτού κλιμακοστασίου που προβλεπόταν στην ο.α. προς το ισόγειο και το δώμα.**

**Μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για τα 110τ.μ. του ισόγειου, σύμφωνα με το υπόλοιπο δόμησης του οικοπέδου την εποχή εκτέλεσης της αυθαιρεσίας (η επιτρεπόμενη δόμηση οικοπέδου το 1990 ήταν 220τ.μ.) .**

**2 ερωτήματα:**

**α) Στο φύλλο καταγραφής της επιφάνειας προς Ρύθμιση (20τ.μ), πώς θα υπολογιστεί ο συντελεστής Υ.Δ.;**

**Δηλ θα συνυπολογιστεί στα αυθαίρετα, η επιφάνεια προς νομιμοποίηση (δηλ 20+110=130τ.μ.) και συγκρίνοντας με τα επιτρεπόμενα (=220τ.μ.) θα προκύψει Υ.Δ.>40% (κατηγορία 5);**

**β) Όσον αφορά στο παράβολο. Αυτό θα είναι 500ευρω (για αυθαίρετα 100-500τ.μ.);**

**Το ποσό αυτό του παραβόλου, θα συμφηφιστεί με το πρόστιμο που θα προκύψει για την επιφάνεια των 20τ.μ. που θα ρυθμιστούν;**

**Η άλλη λύση είναι να υπολογιστούν όλα ως Υ.Δ. κατηγορίας 5. Επιτρέπεται καθώς η περιοχή είχε κηρυχτεί σε κατάσταση εκτάκτου ανάγκης το 2020.**

Σύμφωνα με το άρθρο 28 του ν.4495/2017:

*«Άδεια νομιμοποίησης» είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, εξαιρουμένων των προστατευόμενων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού μνημείων για τις οποίες θα πρέπει να προηγηθεί των εργασιών η έγκριση δυνάμει του ν.3028/2002, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσής αυτών.»*

Άρα, η απάντηση στο πρώτο ερώτημά σας είναι ότι μπορεί, εφόσον δύναται να γίνει νομιμοποίηση με βάση τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά τον χρόνο εκτέλεσης των αυθαιρεσιών (έτος 1990).

Στην περίπτωσή σας όμως, έχετε μια αυθαίρετη επιφάνεια 20 τ.μ. (κλείσιμο τμήματος του ανοιχτού κλιμακοστασίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια προς το ισόγειο και το δώμα). Άρα, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 106 του ν. 4495/2017:

*«ββ) Εφόσον υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων ιδίου ακινήτου ή ιδιοκτησίας που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, δύναται να υποβάλλεται :*

- i. δήλωση υπαγωγής του συνόλου αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή*

- ii. δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού, κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης, ή
- iii. δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97, με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης.

Στις περ. ii και iii της υποπερ. ββ της παρούσας, για τη δυνατότητα στατικής επάρκειας του τμήματος και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.»

Σχετικά με τα ποσοστά όταν έχουμε άδειες νομιμοποίησης δείτε τις Ε/Α 340 και 919.

#### **2685. Θα ήθελα να επανέλθω σε ένα παλαιό αρχείο Ερωτήσεων-Απαντήσεων το Νο6 με Α/Α 218.**

**Στον συνάδελφο απαντάται:**

**"Από τη στιγμή που διαπιστώνεις ότι ο στάβλος αυτός είναι βοηθητικός χώρος του κύριου κτίσματος τότε μπορείς να χρησιμοποιήσεις τον μειωτικό συντελεστή"**

**Η ερώτησή μου είναι : ο μειωτικός συντελεστής 0,50 θα χρησιμοποιηθεί σε όλο το εμβαδόν του Στάβλου και ας είναι μεγαλύτερος των 50τ.μ.;**

Εάν είναι μεγαλύτερος από 50 τ.μ. δεν θα εφαρμοστεί καθόλου ο μειωτικός συντελεστής.

#### **2686. Σε εκκαθαριστικό του 2009 ( δηλαδή το Α3 που στέλνονταν με ταχυδρομείο από την εφορία στους πολίτες) αναφέρεται η αυθαίρετη χρήση με τα αυθαίρετα τετραγωνικά με ημερομηνία 1976. Αρκεί για την απόδειξη παλαιότητας του 1976;**

Η γνώμη μας είναι πως αρκεί σύμφωνα με τα όσα αναφέρει το άρθρο 87 και η Εγκύκλιος 2/31.5.2019.

#### **2687. Σε τακτοποίηση όπου απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας (ΜΣΕ) και μελέτη τεχνικής έκθεσης του ηλεκτρομηχανολογικού ελέγχου των γειώσεων (ΤΕ), όταν κάνω οριστική υπαγωγή, δηλώνω ότι έχω όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά.**

**Αυτό σημαίνει ότι όταν κάνω οριστική υπαγωγή θα πρέπει ΜΣΕ και ΤΕ ( με τα συναφή στοιχεία τους, δηλαδή προκαταβλητέος φόρος, τιμολόγιο, πληρωμή και σύμβαση ανάθεσης) να είναι στα χέρια μου αν και η προθεσμία ανεβάσματος των αρχείων είναι 5 χρόνια από την υποβολή;**

Η παρ. 2 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης αναφέρει ότι:

*«Μέχρι την ολοκλήρωση της υποβολής των δικαιολογητικών είναι δυνατή η οριστικοποίηση της δήλωσης, εφόσον εξοφληθεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο ή ποσοστό τουλάχιστον 30% αυτού και υποβληθεί ηλεκτρονικά δήλωση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού ότι έχει στη διάθεση του όλα τα δικαιολογητικά και τις μελέτες και θα τα υποβάλει ηλεκτρονικά εντός της ανωτέρω προθεσμίας.»*

Άρα, με βάση την γραμματική διατύπωση θα πρέπει να έχετε όλα τα δικαιολογητικά στην κατοχή σας όταν η δήλωση θα προωθηθεί σε οριστική υπαγωγή.

#### **2688. Μπορεί κάποιος κατ' εξαίρεση αντί για ανάθεση στο μηχανικό με γνήσιο υπογραφής (δηλαδή την εξουσιοδότηση κατά το άρθρο 1 παρ. της ΥΑ 2254) να ανεβάσει σύμβαση έργου με γνήσιο υπογραφής, όπου θα αναφέρεται ότι ο "ΕΝΤΟΛΕΑΣ" αναθέτει στον "ΑΝΑΔΟΧΟ" την εργασία τακτοποίησης αυθαιρεσιών (ρύθμισης) σύμφωνα με τον 4178/13 για την ιδιοκτησία του;**

**Επεξηγώ τη θέση μου ως εξής :**

**Στην ΥΑ 2254 άρθρο 1 παρ. 1 αναφέρεται: Εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλλει ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος τα απαιτούμενα στοιχεία του ακινήτου στα οποία απαραίτητα περιλαμβάνονται η γενική περιγραφή, η ταχυδρομική διεύθυνση, ο Δήμος στον οποίο ανήκει το ακίνητο, οι Γεωγραφικές Συντεταγμένες του γεωτεμαχίου στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο, τα πλήρη στοιχεία των ιδιοκτητών (απαραίτητα ονοματεπώνυμο, πατρώνυμο και ΑΦΜ) καθώς και η καταγραφή των**

εντασσόμενων παραβάσεων σύμφωνα με το Παράρτημα του Νόμου 4178/2013 με όλα τα στοιχεία τα οποία είναι απαραίτητα για τον υπολογισμό του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Στη σύμβαση έργου αναφέρεται η νόμιμη αμοιβή από το ΤΕΕ και στην αμοιβή αυτή (προφανώς!, γιατί δεν προβλέπεται καμία επιπλέον αμοιβή από το ΤΕΕ) συμμετέχει το σύνολο των εργασιών για την τακτοποίηση, συμπεριλαμβανομένου και των ωρών που θα αφιερώσει ο μηχανικός για την ανάρτηση των στοιχείων στο σύστημα.

Στην παρ. 4 του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης αναφέρεται ότι:

*«Η προώθηση της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής, οπότε εκδίδονται οι κωδικοί πληρωμής του ενιαίου ειδικού προστίμου και επέρχονται οι συνέπειες του άρθρου 105 περί αναστολής κυρώσεων, γίνεται ηλεκτρονικά από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό, με την υποχρέωση επισύναψης της έγγραφης εξουσιοδότησής του από τον ιδιοκτήτη/αιτούντα.»*

Η γνώμη μας είναι ότι επειδή δεν αναφέρει υπεύθυνη δήλωση, μπορεί να αναρτηθεί και η ανάθεση εφόσον έχει γνήσιο της υπογραφής.

**2689. Σε κτίριο κατοικίας με άδεια στο δώμα υπάρχει αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου και αποθήκη 5m2 (πλυσταριό). Μετρώ την απόληξη με αναλυτικό και το πλυσταριό Κατηγορία 3 ως αποθήκη<15m2, ή το σύνολο με αυθαιρεσία δόμησης;**

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει:

Για την παρ. 5 του άρθρου 100:

*«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.»*

Για την περίπτωση γιβ της Κατηγορίας 3:

*«Διευκρινίζεται ότι το εδάφιο αυτό αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.ά.). Επίσης, υπάρχουν και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.»*

Άρα, το πρόστιμο για την αυθαίρετη απόληξη του κλιμακοστασίου θα υπολογιστεί με αναλυτικό, ενώ για το πλυσταριό με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

**2690. Ο 4178 έληξε με την ψήφιση του 4495. Με το ΦΕΚ 3976/Β/17 εγκρίθηκε ότι για 12 μήνες μετά την έναρξη του 4495 « δηλώσεις του 4178 δύνανται να ολοκληρωθούν».**

Με όλες τις τροποποιήσεις περί παρατάσεων που ακολούθησαν το λεκτικό των τροποποιήσεων ήταν ο μηχανικός υποχρεούται να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των δικαιολογητικών έως την τάδε προθεσμία.

Το σύστημα, ωστόσο επιτρέπει μέχρι σήμερα την μεταβολή από οριστική σε υπαγωγή κ το ανάποδο για τις δηλώσεις του 4178, αλλά και τις τροποποιήσεις σε αυτές γενικά. Μετά από τηλ επικοινωνία που είχα με το κεντρικό ΤΕΕ στα τηλέφωνα διαχείρισης του συστήματος, οι άνθρωποι μου επιβεβαίωσαν ότι παραμένει σύννομη η γενική επεξεργασία δηλώσεων 4178 κ όχι μόνο η υποβολή αρχείων τους.

Τελικά τι ισχύει, παράταση υποβολής των δικαιολογητικών είναι και παράταση συνολικά επεξεργασίας της δήλωσης;

Το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 99 αναφέρει ότι:

*«Επεξεργασία δηλώσεων υπαγωγής, οι οποίες έχουν καταστεί οριστικές, για διόρθωση υποβαλλόμενων στοιχείων επιτρέπεται μόνο ύστερα από αίτημα που υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα υπαγωγής διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17, η οποία αποφασίζει για την αποδοχή του αιτήματος.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το παραπάνω εδάφιο αναφέρει ότι:

*«Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/14-11-2017, μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.*

*Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν.4495/17 (είτε εξ' αρχής είτε από μεταφορά του ν.4178/13) η ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών πρέπει να ολοκληρωθεί εντός του προβλεπόμενου στον νόμο χρόνου. Σε κάθε περίπτωση η πληρωμή των δόσεων του ενιαίου ειδικού προστίμου καταβάλλεται όπως έχει οριστεί κατά την υπαγωγή, είτε πρόκειται για δηλώσεις του ν.4178/13 ή του ν.4495/17.»*

Η παρ. 2 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης αναφέρει ότι:

*«Μετά την οριστικοποίηση της δήλωσης υπαγωγής οποιοδήποτε αίτημα επεξεργασίας για διόρθωση στοιχείων υποβάλλεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα, συνοδευόμενο απαραίτητα από σχετική αιτιολόγηση.*

*Το αίτημα διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 η οποία με βάση την αιτιολόγηση αποδέχεται ή απορρίπτει την διόρθωση των στοιχείων. Μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017, τα αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του παρόντα νόμου, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.*

*Σε περιπτώσεις που η διόρθωση αφορά οριστικές δηλώσεις υπαγωγής με εσφαλμένα στοιχεία τα οποία όμως δεν μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.»*

Από τα παραπάνω προκύπτει έμμεσα ότι η παράταση αφορά όχι μόνο την υποβολή των δικαιολογητικών αλλά και την επεξεργασία της δήλωσης σε περίπτωση που απαιτείται διόρθωσή της.

**2691. Σε ακίνητο ο κλειστός χώρος έχει ολοκληρώσει τη β φάση του 1337 και επιπλέον υπάρχει αυθαίρετος ημιυπαίθριος που δεν έχει ενταχθεί στον 1337. Το ακίνητο εντάσσεται στο 4178 ως κατηγορίας 5 αναλυτικού προϋπολογισμού και στη συνέχεια εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης ( για την εξαίρεση γ φάσης προϋπόθεση είναι η προσκόμιση απλής δήλωσης υπαγωγής, όχι αναγκαστικά οριστικής, στον 4178 για τις αυθαιρέσιες που δεν έχουν ενταχθεί στον 1338). Μετά την εξαίρεση η δήλωση τροποποιείται ως κατηγορίας 4, αφού η οριστική εξαίρεση ισοδυναμεί με οικοδομική άδεια και γίνεται οριστική υπαγωγή. Υπάρχει κάποιος περιορισμός ότι η οριστική υπαγωγή πρέπει να υλοποιηθεί λαμβάνοντας υπ' όψιν τις συνθήκες που υπήρχαν κατά την υπαγωγή κ όχι κατά την οριστική υπαγωγή; δηλαδή υπάρχει κάποιο πρόβλημα με την επιλογή το αυθαίρετο να είναι κατηγορίας 4 και όχι 5;**

Δεν υπάρχει κάποια πρόβλεψη για αυτές τις περιπτώσεις είτε στο νόμο είτε σε κάποια Εγκύκλιο. Η γνώμη μας είναι να μην γίνει τροποποίηση της δήλωσης ώστε να επιλεγεί το «ΝΑΙ» στο πεδίο της οικοδομικής άδειας ώστε η Κατηγορία της λοιπής παράβασης να είναι η 4 και όχι η 5. Η λογική είναι ότι έγινε υπαγωγή της αυθαίρετης κατασκευής και βάσει αυτής επήλθε και η εξαίρεση από την κατεδάφιση (γ φάση του 1337/83). Άρα, δεν μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε την μεταγενέστερη πράξη.

Με το ίδιο σκεπτικό, θα μπορούσαμε σε όσα ακίνητα υπάρχουν αυθαίρετα μεταγενέστερα του 1983, που λόγω μη ύπαρξης οικοδομικής άδειας emπίπτουν στην Κατηγορία 5, να εκδώσουμε μια οικοδομική άδεια και να πάμε έπειτα να τροποποιήσουμε την δήλωση ώστε να υπαχθούν στην Κατηγορία 4 για να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

**2692. Σύμφωνα με το άρθρο 99 του Ν.4495/17 και ειδικότερα την Εγκ 2/19, στις περιπτώσεις περισσότερων αυθαιρέτων ή / και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών, δύναται να υποβάλλεται από κοινού μία δήλωση για το σύνολο των αυθαιρέτων. Στην περίπτωση υποβολής κοινής δήλωσης που αφορά κάθετες ιδιοκτησίες σε οικόπεδο εντός σχεδίου:**



**A.** Για τον υπολογισμό της κατηγορίας των αυθαιρέτων αλλά και των συντελεστών των υπερβάσεων (δόμηση, κάλυψη, ύψος) ελέγχουμε την κάθε μία κάθετη ξεχωριστά και τα αποτελέσματα αυτών λαμβάνονται υπόψη για τα αυθαίρετα που υπάρχουν στην αντίστοιχη κάθετη ιδιοκτησία; Π.χ. η μία κάθετη ιδιοκτησία έχει πολλές υπερβάσεις που μας οδηγεί για τα αυθαίρετα αυτής να επιλέξουμε κατηγορία 5 και ποσοστά υπερβάσεων δόμησης >50% και κάλυψης >20%, ενώ για την άλλη κάθετη λόγω μικρών αυθαιρεσιών να επιλέξουμε κατηγορία 4 και ποσοστά αντίστοιχα <50% και <20%.

**B.** Αντίστοιχα ο αριθμός των λοιπών παραβάσεων και της μικρών παραβάσεων (Κατηγορία 3) αφορά επίσης την κάθε μία κάθετη ξεχωριστά ή μπορεί στην περίπτωση αυτή να καθορίζονται τα παραπάνω στο σύνολο των αυθαιρέτων και των δύο κάθετων ιδιοκτησιών; Π.χ. λοιπές παραβάσεις της μίας κάθετης έχουν προϋπολογισμό 5000€ και της άλλης κάθετης 2000€. Δηλώνω 1 ή 2 λοιπές παραβάσεις; Ομοίως αποθήκη της περίπτωσης (γιβ) του άρθρου 96 (Κατηγορία 3) με εμβαδό 5τ.μ. στη μία κάθετη και αποθήκη 7τ.μ. στην άλλη κάθετη μπορούν να συνδυαστούν και να δηλωθούν ως κατηγορία 3 σε ένα φύλλο καταγραφής;

**Γ.** Εάν για τα αυθαίρετα της μία κάθετης ιδιοκτησίας επιβάλλεται μελέτη στατικής επάρκειας και για τα αυθαίρετα της άλλης καθέτου επιβάλλεται τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου πως αντιμετωπίζεται η περίπτωση αυτή; Κάνουμε μελέτη στατικής επάρκειας μόνο για τη μία κάθετη; Εάν όμως επιλέξουμε στην κοινή δήλωση ταυτόχρονη υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας επηρεάζει το σύνολο του προστίμου για τα αυθαίρετα και των δύο κάθετων ιδιοκτησιών.

A-B. Από την στιγμή που θα υποβληθεί μια κοινή δήλωση για το σύνολο των κάθετων ιδιοκτησιών, τα ποσοστά δύναται να υπολογιστούν για το σύνολο του ακινήτου αγνοώντας την ύπαρξη σύστασης, σαν να ήταν μία ενιαία ιδιοκτησία. Την ίδια λογική θα ακολουθήσετε και για τις λοιπές παραβάσεις και αυτές της Κατηγορίας 3 (σε μία δήλωση όσα Φ.Κ. και να βάλετε ως Κατηγορία 3 το σύστημα υπολογίζει μόνο μια φορά το αντίστοιχο παράβολο).

Γ. Θα γίνει μελέτη στατικής επάρκειας μόνο για εκεί που απαιτείται και τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου για τα υπόλοιπα.

Θα επωφεληθούν όλοι της έκπτωσης σε περίπτωση ταυτόχρονης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας.

Δεν δύναται να υποβληθεί κοινή δήλωση μόνο στην περίπτωση της Κατηγορίας 1, όπου υποχρεωτικά σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υπαγωγή υποβάλλεται ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

**2693.** Παρακαλώ να επανεξετάσετε την τοποθέτησή σας στο θέμα της μετακίνησης του κτηρίου σε άλλη θέση (περίπτωση γιδ της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17). Ο Νόμος μιλάει για το «προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτήριο», ενώ η Εγκ 2/19 μιλάει γενικά για «κτήριο», χωρίς να αναφέρεται στο προβλεπόμενο της οικοδομικής άδειας. Κατά την άποψή μου η αρχική διατύπωση του Νόμου αναφέρεται στη μετακίνηση του προβλεπόμενου βάσει Ο.Α. κτηρίου, προκειμένου να εστιάσει στο γεγονός ότι τα 250€ αφορούν αποκλειστικά και μόνο τη μετακίνηση, χωρίς να αποκλείει ευθέως την εφαρμογή της διάταξης αυτής στην περίπτωση που το κτήριο δεν είναι σύμφωνα με την Ο.Α. Στη συνέχεια η Εγκ. 2/19 διεύρυνε το πνεύμα του Νόμου συμπεριλαμβάνοντας και άλλες αυθαιρεσίες εκτός από τη μετακίνηση. Ομοίως και στην Εγκύκλιο δεν αποκλείεται ευθέως η εφαρμογή της εν λόγω διάταξης της μετακίνησης στην περίπτωση που το κτήριο δεν είναι σύμφωνα με την Ο.Α. Δηλαδή δεν αποκλείεται από πουθενά ο συνδυασμός της μετακίνησης (250€) με τις υπερβάσεις που δημιουργούνται λόγω της θέσης αυτού (παραβίαση Δ, κ.λ.π. που αναφέρονται στην Εγκ.2/19), καθώς και με πιθανές προσθήκες κατ' επέκταση ή καθ' ύψος του προβλεπόμενου βάσει Ο.Α., πληρώνοντας φυσικά στην περίπτωση αυτή το ανάλογο πρόστιμο. Ως παράδειγμα αναφέρω τα εξής:

**A.** Κτήριο με Ο.Α. 100τ.μ. που έχει υπερβάσεις 20τ.μ. (προσθήκες κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος), μετακινήθηκε σε άλλη σύννομη θέση. Στη δήλωση αυθαιρέτου επιλέγουμε «προς έκδοση Ο.Α.». Ο τίτλος της άδειας νομιμοποίησης θα είναι «Νομιμοποίηση κτηρίου ως προς τη θέση και ως προς την προσθήκη κατ' επέκταση / καθ' ύψος...». Στη συμπλήρωση της καρτέλας της άδειας νομιμοποίησης με τα τ.μ., βάζουμε 100τ.μ. νόμιμα και 20τ.μ. προς νομιμοποίηση. Επίσης ο προϋπολογισμός και κατ' επέκταση τα φορολογικά ιδιοκτήτη αντιστοιχούν στα 20τ.μ. και όχι στα 120τ.μ. Δηλαδή αν εκδώσω Ο.Α. νομιμοποίησης θα νομιμοποιήσω μόνο τα 20τ.μ. (θεωρώντας ότι τα άλλα 100τ.μ. είναι νόμιμα), ενώ αν τακτοποιήσω θα θεωρήσω ότι όλο το κτήριο των 120τ.μ. είναι αυθαίρετο. ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΛΟΓΙΚΟ.

**Β. Κτήριο με Ο.Α. έτους 2000 κατασκευάστηκε χωρίς υπερβάσεις αλλά μετακινήθηκε σε άλλη θέση (νόμιμη ή μη νόμιμη). Μετά από λίγα χρόνια π.χ. 2005 έγινε αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος και κατά συνέπεια το σημερινό κτήριο που βλέπουμε να είναι μετακινημένο σε άλλη θέση και ταυτόχρονα να μην είναι το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτήριο. Θεωρώ ότι είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο; ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΛΟΓΙΚΟ.**

Υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, δεν μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου. Έχουμε αναφέρει ότι οι απαντήσεις που δίνουμε αποτελούν προσωπικές απόψεις της ομάδας εργασίας μέσα από μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων. Προφανώς και θα υπάρχουν συνάδελφοι που διαφωνούν. Σε κάθε περίπτωση, η τελική απόφαση ανήκει στον μηχανικό που κάνει την τακτοποίηση.

**2694. Κτήριο εντός σχεδίου με Ο.Α. έτους 1990 (ΓΟΚ 85) και με προβλεπόμενη θέση αυτού σε επαφή με το πλάγιο όριο της ιδιοκτησίας, μετακινήθηκε ελαφρώς κατά 0,40μ. αφήνοντας κενό από το πλάγιο όριο 0,40μ. Η λωρίδα αυτή των 40εκ είναι στεγασμένη από τα φουρούσια της στέγης του κτηρίου. Είναι σωστό να δηλώσω μετακίνηση σε άλλη θέση (Κατηγορία 3) και τη λωρίδα των 40εκ με υπέρβαση κάλυψης και επιπρόσθετα υπέρβαση δόμησης (λόγω της μικρής διάστασης των 40εκ), θεωρώντας πλέον ότι έχω ένα κτήριο που κολλάει στο πλάγιο όριο;**

Διαφωνούμε τελείως με τον τρόπο αντιμετώπισης που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Αρχικά θα ελεγχθεί εάν εμπίπτει στην περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3, η οποία αφορά:

*«αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοησης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στην παράγραφο 10 του άρθρου 42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου,»*

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

*«Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*

*Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).*

*Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»*

Ας το δούμε και με ένα παράδειγμα.

Έστω ότι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει διαστάσεις 10x10 και τμήμα αυτού εμβαδού 20 τ.μ. παραβιάζει την πλάγια απόσταση Δ λόγω μετακίνησης του σε σχέση με την εγκεκριμένη θέση βάσει οικοδομικής άδειας, τότε πέρα από το πρόστιμο μετακίνησης επιβάλλεται και πρόστιμο για την παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Για να μπορέσει να υπολογισθεί το πρόστιμο της παραβίασης της πλάγιας απόστασης θα πρέπει στο ΦΚ να συμπληρωθεί και στο πεδίο υπέρβαση δόμησης το εμβαδόν των 20 τ.μ. καθώς και να επιλεγεί το ποσοστό της παραβίασης της πλάγιας απόστασης. Όπως, έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 2076, ως ποσοστό για την ΥΔ στο συγκεκριμένο ΦΚ θα επιλεγεί το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης» και δεν θα χρεωθεί καθόλου ΥΚ.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2075, 2076, 2078, 2162 και 2187.

Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3, τότε λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

**2695. Σε πολυκατοικία με πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες προβλεπόταν να αποτελεί το υπόγειο μία ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία με ανεξάρτητη εισοδο που ανήκει σε έναν ιδιοκτήτη, και το ισόγειο κατάστημα μαζί με το πατάρι του μία άλλη ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, η οποία ανήκει κατά 50% στον ιδιοκτήτη του υπογείου. Οι Αυθαίρετες κατασκευές που υπάρχουν σήμερα είναι:**

1. Το πατάρι επεκτάθηκε (καταλαμβάνει πλέον όλη την κάτοψη του υποκείμενου καταστήματος), δεν επικοινωνεί πλέον με το κατάστημα και έχει ανεξάρτητη εισοδο από το κλιμακοστάσιο της πολυκατοικίας.
2. Το ανεξάρτητο υπόγειο συνενώθηκε με εσωτερική σκάλα με το ισόγειο κατάστημα και δεν έχει πλέον ανεξάρτητη εισοδο.

**Οι ερωτήσεις μου είναι:**

i. Μπορούν να ενταχθούν οι παραπάνω παραβάσεις σε μία δήλωση του νόμου 4495/17;

ii. Αν ναι τότε τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών, που αναλογεί στο άθροισμα των ποσοστών συνιδιοκτησίας των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών;

iii. Το εμβαδόν του παταριού το οποίο θεωρείται πλέον όλο αυθαίρετο (επειδή έχει ανεξάρτητη εισοδο και χρήση κύρια), για την ένταξή του σε κατηγορία μπορεί να συγκριθεί με το άθροισμα των ποσοστών συνιδιοκτησίας των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας;

iv. Για τα τρία αυτά επίπεδα εκτός των άλλων θα υπολογιστεί και μία (1) παράβαση διαμερισμάτωσης;

v. Για την απόδειξη παλαιότητας για όλες τις παραπάνω παραβάσεις αρκεί το γεγονός ότι αυτές είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με τον φέροντα οργανισμό του κτηρίου (κατάργηση και κατασκευή κλιμάκων από σκυρόδεμα, δάπεδο παταριού);

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

*«Στις περιπτώσεις περισσότερων αυθαίρετων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαίρετων. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων, επισημαίνοντας ότι για κάθε αυτοτελή και διακεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συντάσσεται χωριστή βεβαίωση μηχανικού.»*

i) Μπορεί να γίνει μία δήλωση εκτός της περίπτωσης της Κατηγορίας 1, όπου υποχρεωτικά σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υπαγωγή υποβάλλεται ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

ii) Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα γίνει με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 μπορεί να γίνει είτε με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας είτε με το άθροισμα των ποσοστών συνιδιοκτησίας των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, όπου αναφέρει ότι:

*«Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40 % μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.»*

*«Στην κατηγορία 4, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.»*

*«Επί της παραγράφου 2 (άρθρο 100) διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης*

*που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.»*

iv) Το πρόστιμο για την λειτουργική συνένωση του υπογείου με το ισόγειο κατάσταση θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Εάν απαιτείται να δηλωθεί και διαμερισμάτωση θα το κρίνετε εσείς που γνωρίζετε τα εγκεκριμένα σχέδια και την πραγματική κατάσταση.

v) Σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν.4495/2017 και τις αντίστοιχες διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής σε υπόγεια στάθμη ή εντός του όγκου νόμιμου κτιρίου αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής ή τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου.

Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται επαρκή αιτιολόγηση στην περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.).