

2730. Σε βιοτεχνική μονάδα είχε εκδοθεί το 2006 Ο.Α. προσθήκης μεταλλικού κτιρίου με 6 χώρους ψυκτικών θαλάμων εσωτερικά (τοιχοποιία από πάνελ πολυουρεθάνης). Κατασκευάστηκε το περίβλημα του κτιρίου και οι 2 από τους 6 θαλάμους στην προβλεπόμενη θέση – ο υπόλοιπος εσωτερικός χώρος έμεινε ελεύθερος. Δεν είχε γίνει τότε κάποια ενημέρωση φακέλου στην Πολεοδομία για την μη ολοκλήρωση των θαλάμων παρά μόνον στα μηχανολογικά σχέδια που υποβλήθηκαν στο Τμήμα Ανάπτυξης. Τώρα ο ιδιοκτήτης θέλει να κατασκευάσει και τους υπόλοιπους 4 θαλάμους με κάποια μικρή τροποποίηση όμως ως προς την αρχική διάταξη που προέβλεπε η Ο.Α. ταυτόχρονα και με κάποιες εσωτερικές διαρρυθμίσεις στο υπόλοιπο κτίριο. Τι ενέργειες πρέπει να γίνουν;

Από την στιγμή που η άδεια είτε έχει κλείσει (αποπεράτωση εργασιών) είτε έχει λήξει, απαιτείται να εκδοθεί νέα για να γίνουν οι εργασίες που αναφέρονται. Εάν, ο προϋπολογισμός των εργασιών είναι μικρότερος των 25.000 ευρώ μπορεί να εκδοθεί και Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας, διαφορετικά οικοδομική άδεια.

2731. Κατηγορία 3 και ιστορικός τόπος: Στην Εγκύκλιο 2 άρθρο 81 περίπτωση ζ, περιγράφει ποιες θεωρούνται παραβάσεις κατηγορίας 3. Αλλά στο τέλος λέει «οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ΙΣΤΟΡΙΚΟΥΣ ΤΟΠΟΥΣ, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α κλπ». Επισυνάπτω φωτογραφία του αρχαιολογικού κτηματολογίου (<https://www.arxaiologikoktimatologio.gov.gr/>), όπου φαίνεται ότι από τα Καλύβια μέχρι το Σούνιο είναι «ιστορικός τόπος». Αυτό σημαίνει ότι δεν μπορούμε να χρησιμοποιούμε πουθενά σε αυτές τις περιοχές την κατηγορία 3; Και δηλώνονται όλα ή με αναλυτικό ή ως επιφάνειες (πχ αποθήκη κατηγορίας 3);

Η παραπάνω ερμηνεία της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 αφορά την παρ. 3 του άρθρου 81 που δίνει τον ορισμό της πολεοδομικής παράβασης, η οποία συμπεριλαμβάνει και τις εργασίες και τις κατασκευές της Κατηγορίας 3. Αυτό, δεν σημαίνει ότι όταν τακτοποιούμε κάτι εντός ιστορικού τόπου δεν επιλέγουμε την Κατηγορία 3. Δείτε και την Ε/Α 2556.

2732. Περί ΜΣΕ:

α. Στο άρθρο 99 του Ν. 4495/17 στο η για ΜΣΕ στο ββ (πότε δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση μηχανικού), αναφέρονται 10 περιπτώσεις.

Β. Με την απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 ΦΕΚ 1643Β/11-05-2018 προστίθενται οι περιπτώσεις :

-Στατικά ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2 και εμβαδού κάτοψης μέχρι 25,00 τμ έκαστος (παρ η).

-Αυθαίρετη προσθήκη στέγης με μεταλλικά ή ξύλινα ζευκτά (παρ θ).

-Επιφάνεια μικρότερη από 25,00 τμ (το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25,00 τμ) (παρ ι).

-Το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 και 10% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 (παρ ια).

Γ. Με το Ν. 4915/22 (άρθρο 89 παράγραφος η) τροποποιείται το άρθρο 99 του Ν. 4495/17 και λέει 12 περιπτώσεις (παρόμοιες με του Ν. 4495/17, με κάποιες αλλαγές). Αλλά δεν αναφέρει πουθενά τις επιπλέον περιπτώσεις της απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 ΦΕΚ 1643Β/11-05-2018 που ανέφερα πιο πάνω. Αυτές συνεχίζουν να ισχύουν;

Παρατήρηση: Εάν δεν ισχύουν οι περιπτώσεις της απόφασης, τότε πρακτικά όλα τα κτίρια θα θέλουν ΜΣΕ, γιατί έστω και 1 τμ να έχει ξεφύγει κανείς από το περίγραμμα, θα χρειάζεται, εάν δεν ισχύουν τα 25 τμ και το 20% αύξηση φορτίων.

Το άρθρο 89 του ν.4915/2022 δεν τροποποιεί τις διατάξεις της παρ. η (στατικός έλεγχος παραβάσεων) του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

2733. Θα ήθελα την άποψή σας για το παρακάτω θέμα:

Ελέγχοντας τις θέσεις στάθμευσης για βεβαίωση νομιμότητας σε μονοκατοικία διαπιστώνω τα εξής:

Το Δ.Κ. άδειας αναφέρει 4 υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης 3 στο Α Υπόγειο και 1 στον ακάλυπτο. Σύμφωνα με τα σχέδια άδειας στο Α' Υπόγειο υπάρχουν 4 θέσεις με συμβ. πράξη garage και στον ακάλυπτο καμία. Κατά

την κατασκευή δημιουργήθηκε και νομιμοποιήθηκε β' υπόγειο με 3 θέσεις στάθμευσης, με τροπ. συμβολαιογραφικής πράξης garage. Δεν αναφέρει τίποτα απολύτως για την θέση ακάλυπτου που όμως έχει υπολογιστεί στο Δ.Κ. της νομιμοποίησης. Κατά την αποτύπωση βρίσκω θέση στάθμευσης στον ακάλυπτο του οικοπέδου με γκαραζόπορτα στην μάνδρα. Όμως από το street view διαπιστώνω ότι κατασκευάστηκαν το 2015. Μπορώ να δεχτώ ότι η θέση ακάλυπτου είναι νόμιμη επειδή είναι υπολογισμένη στο Δ.Κ. και ας υλοποιήθηκε το 2015;

Εάν, η θέση στάθμευσης στον ακάλυπτο κατασκευάστηκε μετέπειτα της ημερομηνίας έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης, τότε δεν μπορεί να θεωρηθεί ως νόμιμη. Επίσης, επειδή έχει κατασκευαστεί το 2015 δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017.

2734. Στην Ε/Α 2725 πώς τεκμαίρεται η αρνητική σας απάντηση;

Τι επιπλέον τεκμηρίωση να απαιτηθεί από την στιγμή που η περίπτωση της διαφορετικής διαρρύθμισης περιγράφεται με σαφήνεια στην παρ. 14 του άρθρου 100 και στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019.

2735. Περαιωμένη δήλωση Ν.4178/13 αφορά οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα). Η ιδιοκτήτρια έχει στην κυριότητά της και έτερη οριζόντια ιδιοκτησία (χώρος αποκλειστικής χρήσης πυλωτής) η οποία δεν έχει υπαχθεί σε Νόμο αυθαιρέτων και στην οποία οι υπερβάσεις την κατατάσσουν στην Κατ.5. Μπορεί να μεταφερθεί η περαιωμένη δήλωση του Ν.4178/13 στο Ν.4495/17 για να δηλωθούν και οι παραβάσεις της έτερης οριζόντιας ιδιοκτησίας;

Εάν, και πάλι οι αυθαίρετες κατασκευές εντάσσονται βάσει του ν.4495/2017 στην Κατηγορία 5, δεν θα μπορεί να γίνει υπαγωγή διότι ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς της δήλωσης.

2736. Θα ήθελα να ρωτήσω το εξής: αν δεν κάνω λάθος μία Δήλωση του 4178 που έχει μεταφερθεί στο 4495 και βρίσκεται αυτή τη στιγμή σε κατάσταση «Αρχική υποβολή» μπορεί να ξαναγυρίσει στο 4178 τώρα; Και αν ναι, τότε τι περιθώρια μικροδιορθώσεων υπάρχουν στα Φύλλα Καταγραφής και στην Τεχνική Έκθεση στο 4178;

Η αναίρεση μεταφοράς δήλωσης από το ν.4178/13 στο ν.4495/17 υλοποιείται σε δηλώσεις του ν.4495/17 που βρίσκονται σε κατάσταση «Αρχικής υποβολής» ή «Υπαγωγής». Για την ενέργεια αυτή απαιτείται η υποβολή αιτήματος από τον μηχανικό-διαχειριστή της δήλωσης, μέσω e-mail στην ηλ. διεύθυνση n4495@central.tee.gr, με τα πλήρη στοιχεία του (ονοματεπώνυμο, ειδικότητα, ΑΜ, τηλέφωνο επικοινωνίας). Στο αίτημα αναφέρονται ο α/α της δήλωσης στο ν.4178/2013 και στο ν.4495/2017, ο λόγος αναίρεσης της υπαγωγής στον νέο νόμο και συνοδεύεται από δήλωση του μηχανικού ότι αναλαμβάνει την υποχρέωση ενημέρωσης κάθε ιδιώτη, Δημόσιας Αρχής ή άλλου παραλήπτη στον οποίο έχει ήδη χορηγηθεί οποιοδήποτε στοιχείο της δήλωσης του ν.4495/2017.

Επιπλέον, στη δήλωση του ν.4495/1017 θα πρέπει να συμπληρωθούν:

- Υπεύθυνη Δήλωση του φερόμενου ιδιοκτήτη, με γνήσιο υπογραφής, η οποία θα αναφέρει τη διεύθυνση του ακινήτου, τον α/α της δήλωσης καθώς και ότι δεν επιθυμεί τη μεταφορά στο ν. 4495/17, αλλά την ολοκλήρωση της διαδικασίας στο ν.4178/2013 στο πεδίο «Ανάθεση του ιδιοκτήτη στο μηχανικό για την Υπαγωγή» στα Αρχεία της δήλωσης
- Αιτιολόγηση για την αναίρεση της μεταφοράς στα Σχόλια στην καρτέλα «Πρόσθετα στοιχεία» της δήλωσης. Μετά την υλοποίηση του αιτήματος η δήλωση του ν.4178/2013 επανέρχεται στην κατάσταση στην οποία βρισκόταν τη χρονική στιγμή της υποβολής του αιτήματος μεταφοράς στον ν.4495/17 και η δήλωση του ν.4495/2017 εμφανίζεται πλέον απενεργοποιημένη.

Εάν, κατά την μεταφορά η δήλωση ήταν σε κατάσταση υπαγωγής, τότε μπορείτε να κάνετε ότι αλλαγή επιθυμείτε. Εάν, ήταν σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής, τότε θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα επαναφοράς σε κατάσταση υπαγωγής για να κάνετε τις όποιες διορθώσεις. Σε αυτή την περίπτωση έχει εφαρμογή η υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017, όπου αναφέρει ότι 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.

2737. Διαμέρισμα σε πολυκατοικία του 1968 έχει μικρότερες διαστάσεις περιγράμματος σε ποσοστό μικρότερο του 5% (διαστάσεις και επιφάνεια) από αυτές που φαίνονται στα εγκεκριμένα σχέδια της Ο.Α. Οι διαφορές των διαστάσεων είναι εις βάρος του διαμερίσματος σε σχέση με το όμορο διαμέρισμα αλλά και σε σχέση με τους κοινόχρηστους. Το σχέδιο της σύστασης Ο.Ι. δεν υπάρχει (έχει χαθεί από το αρχείο στις συμβολαιογράφου). Η ερώτηση μου είναι η εξής:

Αποτελεί παράβαση η διαφοροποίηση των ορίων και της επιφάνειας της ιδιοκτησίας, έστω και αν είναι μικρότερες αυτών της Ο.Α.;

Αν ναι, μπορώ να τακτοποιήσω ως παράβαση κατηγορίας 3 για τις διαφορές στις διαστάσεις και να αποφύγω την ΔΔ;

Από την περιγραφή του ερωτήματός σας, αντιλαμβανόμαστε ότι η περίπτωσή σας αφορά διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, παρ. 8 του άρθρου 100, η οποία αναφέρει:

«Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος. Ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Στην περίπτωση αυτήν, ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει:

«Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ.8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98.»

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1793 (α), 1856, 1912 και 2008.

2738. Νόμιμο υπόγειο οικοδομής αποτελείται από 2 Ο.Ι τις Υ1 & Υ2 (αποθήκες) και από ένα χώρο λεβητοστασίου. Κατά την αποτύπωση που έγινε λόγω του Ν.4495/2017 και αφορούσε μόνο τη μία Ο.Ι, την Υ2, διαπιστώθηκε εισχώρηση αυτής εις βάρος της διπλανής αποθήκης κατά ένα μέρος και η όλη επιφάνεια που προέκυψε (της Υ2) μετατράπηκε από βοηθητική σε κυρία χρήση (Υ.Δ). Επίσης ο ιδιοκτήτης πήρε συναίνεση για την ρύθμιση αυτή λόγω της εισχώρησης. Το ερώτημα που προκύπτει είναι το εξής:

Για να κλείσει η δήλωση που αφορά αυτή την ιδιοκτησία (Υ2) θα πρέπει να δηλωθεί και η διαφορετική διαμερισμάτωση στο υπόγειο και να τη χρεωθεί η δήλωση αυτή, ή απλώς να μνημονευθεί στη τεχνική έκθεση, αφού υπάρχει η συναίνεση και το τμήμα της εισχώρησης έχει πάρει ήδη την παράβαση της Υ.Δ.; (Η αποτύπωση που συνοδεύει τη δήλωση θα δείχνει τη νέα κατάσταση της Ο.Ι)

(Σημειωτέον δεν υπάρχει δυνατότητα αποτύπωσης όλου του χώρου του υπογείου για να δούμε αν υπάρχουν & άλλες παραβάσεις που εμπίπτουν στη διαφορετική διαμερισμάτωση, ενώ γνωρίζουμε ότι η διαμερισμάτωση είναι μία για κάθε όροφο).

Κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να δηλωθεί και η διαφορετική διαμερισμάτωση ακόμη και εάν δεν δύναται να γίνει αποτύπωση όλου του υπογείου.

Επίσης, καλό θα ήταν να λάβετε και την γνώμη ενός συμβολαιογράφου, εφόσον η σύσταση δεν ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση, σχετικά με την δυνατότητα τροποποίησή της. Διότι, ναι μεν εσείς πολεοδομικά θα τακτοποιήσετε την υπάρχουσα κατάσταση αλλά ιδιοκτησιακά θα υπάρχει πρόβλημα.

2739. Οριζόντια Ιδιοκτησία (Ο.Ι) διαμερίσματος 2ου ορόφου (Έτος κατασκευής προ 1983) που βρίσκεται σε διαδικασία μεταβίβασης έχει δύο όψεις, η μία προς τον πίσω ακάλυπτο και η άλλη προς δρόμο. Οι άλλες δύο όψεις εφάπτονται με κτίρια. Κατά την αποτύπωση βρέθηκε ένα αυθαίρετο έρκερ στην μία άκρη της πρόσοψης με πλάτος ένα μέτρο και με εισχώρηση στον κοινόχρηστο χώρο κατά 30εκ. (Εμβαδόν έρκερ $1,00m * 0,30m = 0,30m^2$) (παράβαση οικοδομικής γραμμής). Επίσης το ίδιο διαμέρισμα επεκτάθηκε προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο κατά 1,50 μέτρο. Δηλαδή ενώ το αρχικό διαμέρισμα σύμφωνα με την άδεια είχε διαστάσεις 5,00m πρόσοψη και 10,50m βάθος και επιφάνεια 52,50m² στην πραγματικότητα έγινε 5,00m πρόσοψη και 12,00m βάθος με επιφάνεια 60,00m².

Για να μπορέσει να ρυθμιστεί το αυθαίρετο έρκερ που βρίσκεται μέσα στον κοινόχρηστο χώρο θα έπρεπε να είχε τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 παράγραφος γι) που αναφέρεται για τις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας.

Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι τα εξής:

1) Αφού η ιδιοκτησία μεγάλωσε κατά τις διαστάσεις που αναφέρθηκαν πιο πριν, σημαίνει ότι, δεν μπορεί να γίνει χρήση της κατηγορίας 3, αφού η διάσταση του βάθους αλλά και η νέα επιφάνεια που προέκυψε είναι μεγαλύτερες του 5%. Άρα δεν μπορεί να ρυθμιστεί, ενδεχομένως να χρειάζεται να βγει άδεια κατεδάφισης του έρκερ για να μεταβιβαστεί.

2) Πολλοί υποστηρίζουν ότι το 5% θα εφαρμοστεί στο νόμιμο τμήμα και δεν θα ληφθούν υπόψη η τυχόν άλλες προεκτάσεις που μπορεί να υπάρχουν στην ιδιοκτησία. Με αυτό το σκεπτικό, συγκρίνοντας το νόμιμο τμήμα με το 5%, πράγματι μπορεί να ρυθμιστεί το έρκερ.

Γιατί το βάθος σε αυτή την περίπτωση, αφού δεν θα ληφθούν τα 12,00m βάθους αλλά τα 10,50m της αδείας, θα είναι μέσα στο 5% ($10,50 * 5\% \sim 53εκ.$ ενώ εμείς έχουμε 30εκ.)

Ομοίως και το εμβαδόν βρίσκεται μέσα στο 5% συμπεριλαμβανομένου και της επιφάνειας του έρκερ.

Τελικά ποια περίπτωση μπορεί να ακολουθηθεί;

Από την στιγμή που υπάρχει η ΥΔ προς τον ακάλυπτο χώρο και η οποία είναι άνω του 5% της αντίστοιχης διάστασης δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση γι) της Κατηγορίας 3.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2289, 2411 και 2583.

2740. 1. Όταν σε διώροφη οικοδομή με πυλωτή «κλείνει» η πυλωτή και μετατρέπεται σε διαμέρισμα τότε δεν πρέπει να χαρακτηρίζεται στο εξής ως Ισόγειος Όροφος, το υπερυψωμένο Ισόγειο (βάσει Ο.Α.) ως Α' Όροφος και ο Α' Όροφος (βάσει Ο.Α.) ως Β' Όροφος;

2. Ως αποδεικτικό στοιχείο για το χρόνο «κλεισίματος» πυλωτής που έγινε εκ κατασκευής της οικοδομής αλλά δεν αποδεικνύεται μέσω αεροφωτογραφίας μπορεί να χρησιμοποιηθεί η χρονολογία που αναγράφεται στο Ε9;

3. Η επέκταση εξωστών εντός ακάλυπτου χώρου σε οικοδομή προ του 1975 απαιτεί τροποποίηση της σύστασης;

1. Η απάντηση είναι ναι, αλλά προφανώς λόγω της αυθαιρεσίας αυτής, δεν θα μπορούμε π.χ. στην διαδικασία να αλλάξουμε όλα τα έγγραφα τα οποία ακολουθούν τον χαρακτηρισμό των ορόφων βάσει της οικοδομικής άδειας στις άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες που είναι νόμιμες.

2. Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 87 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Στην παρ.1 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.

Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνοποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.»

3. Στην σύσταση, απ' όσο γνωρίζουμε, δεν αναγράφεται η επιφάνεια των εξωστών στην περιγραφή κάθε διαμερίσματος – οριζόντιας ιδιοκτησίας. Άρα, η γνώμη μας είναι ότι δεν απαιτείται τροποποίησή της. Σε περίπτωση που αναγράφεται καλό θα είναι να λάβετε τη γνώμη ενός συμβολαιογράφου.

2741. Ζευγάρι που ο σύζυγος είναι ανάπηρος >80% (έχει το κύριο και μοναδικό εισόδημα) είναι συνιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου με την σύζυγο (δεν έχει εισόδημα), μιας εξ ολοκλήρου αυθαίρετης ημιτελούς οικίας και βοηθητικών χώρων, σε εκτός σχεδίου γήπεδο.

Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου (15%), θα ωφεληθούν της έκπτωσης και οι δύο; Ή θα υπολογισθούν διαφορετικά φύλλα καταγραφής και την έκπτωση θα την ωφεληθεί μόνο ο ΑΜΕΑ σύζυγος (στο ποσοστό που του αναλογεί το ακίνητο, 50%);

Η παρ. 1 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που φιλοξενούν περισσότερα από ένα έτος ή επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας.»

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

«Για την εφαρμογή της παρ. 1, οι μειώσεις εφαρμόζονται για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς τον περιορισμό κύριας κατοικίας. Η φορολογική επιβάρυνση ατόμου από άτομο με ειδικές ανάγκες αποδεικνύεται από τα στοιχεία της τελευταίας φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Διευκρινίζουμε ότι στην έκφραση «ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω» νοείται ίσο ή μεγαλύτερο του ποσοστού 80%. Στην έννοια του ατομικού ή οικογενειακού εισοδήματος νοείται το φορολογητέο εισόδημα όπως προκύπτει από τη φορολογική δήλωση, ενώ αρκεί η ικανοποίηση ενός από τα δύο οικονομικά κριτήρια (του ατομικού ή του οικογενειακού εισοδήματος) για την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή.»

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) εξωδραματικό 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.»

Ο νέος ΚΦΕ χρησιμοποιεί τον όρο εξαρτώμενα μέλη, αντί του όρου προστατευόμενα μέλη ή της έννοιας «πρόσωπα που θεωρείται ότι βαρύνουν τους φορολογούμενους» που χρησιμοποιούσαν οι προηγούμενες διατάξεις.

Η γνώμη μας είναι ότι η σύζυγος δεν μπορεί να λάβει την έκπτωση. Σύμφωνα με την παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος, λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις, υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας».

2742. Ένα διαμέρισμα εκτός από αυθαιρέσιες κατηγορίας 4 έχει και διαφορετική διαρρύθμιση εσωτερικά για την οποία δεν υπάρχει υποχρέωση καταβολής προστίμου (άρθρ. 100 παρ.14) Στο σύστημα θα ανεβάσω σχέδια (κάτοψη – τομή) ενημερωμένα - εκτός των αυθαιρεσιών της Κατ. 4 - και ως προς την διαφορετική διαρρύθμιση. Θα πρέπει να γίνει ΚΑΙ ενημέρωση φακέλου κατά το αρθρ. 100 αν θέλω να προχωρήσω σε Ταυτότητα ή η ενημέρωση φακέλου καλύπτεται από την ανάρτηση των σχεδίων στο σύστημα αυθαιρέτων; Μήπως ενημέρωση φακέλου που αναφέρει η παρ 14 αφορά ιδιοκτησίες όπου δεν υπάρχει άλλη παράβαση πλην της διαφορετικής διαρρύθμισης;

Η άποψή μας ταυτίζεται με τη δικιά σας.

2743. Στην Ε/Α 2697 παραπέμπετε στις Ε/Α 1746 & 1844. Επειδή η περίπτωση που αντιμετωπίζω είναι ταυτόσημη με την περίπτωση της Ε/Α 1844 εκτιμώ ότι η αναφορά στο παράρτημα Α, για την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας: «δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια» αφορά την περίπτωση υποβολής ψευδούς Τοπογραφικού. Στη συγκεκριμένη περίπτωση καλώς εκδόθηκε η Ο.Α. αφού δεν απαιτείτο τότε για την οικοδομησιμότητα η ύπαρξη προσώπου σε οδό συγκεκριμένου πλάτους (μπορούσε να είχε εκδοθεί και σε τυφλό οικοπέδο) οπότε δεν τίθεται θέμα υποβολής ψευδούς Τ.Δ. και δεν τίθεται θέμα ακυρότητάς της, αν στο μεταξύ τροποποιήθηκε το Πολεοδομικό καθεστώς με αποτέλεσμα σήμερα το οικοπέδο να μην πληροί τις προϋποθέσεις οικοδομησιμότητας. Επομένως θεωρώ ότι στο πεδίο για την Οικοδομική Άδεια πρέπει να επιλεγεί το «Ναι».

Δεν θεωρούμε ότι είναι λάθος το σκεπτικό σας.

Αρκετές φορές οι απαντήσεις μας κινούνται «εκ του ασφαλούς». Μπορείτε να επιλέξετε το «ΝΑΙ» στο πεδίο της οικοδομικής άδειας και να αναγράψετε στην τεχνική έκθεση την αντίστοιχη αιτιολόγηση.

2744. Έχω διώροφη οικοδομή προς ρύθμιση σε εκτός σχεδίου περιοχή (έστω 50μ2 αυθαίρετα προς ρύθμιση) για την οποία εκδόθηκε οικοδομική άδεια το έτος 1997. Θα ήθελα να παραθέσω τρία ερωτήματα:

Ερώτημα 1

Τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης κατά το έτος έκδοσης της άδειας ήταν 249,11μ2

Το έτος 2018 η περιοχή εντάχθηκε σε καθεστώς προστασίας (NATURA 2000) με το ΦΕΚ 391Δ/04-10-2018 και στη θέση του ακινήτου τα επιτρεπόμενα μεγέθη σήμερα είναι μηδέν (έχει απαγορευθεί εντελώς η δόμηση). Σα να μην έφτανε αυτό, το γήπεδο σήμερα δεν έχει ούτε την απαραίτητη κατά παρέκκλιση αρτιότητα των 10 στρεμμάτων που ορίζει το ως άνω ΦΕΚ (φυσικά ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο πριν το έτος 2018).

Θέλω να υπολογίσω συντελεστές τετραγωνιδίων (υπέρβασης). Η παρ.2 του άρθρου 100 του Ν.4495/2017 αναφέρει ότι τα μεγέθη αυθαίρετων κατασκευών συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Αυτά που ισχύουν σήμερα όμως είναι μηδέν.

Άρα συντελεστής υπέρβασης δόμησης -> $50/0=$ άπειρο δηλ. $>200\%$

Αν ο πελάτης μου προλάβαινε και έκανε υπαγωγή στο Ν.4495/2017 πριν την έκδοση του ΦΕΚ το 2018 θα υπολογίζαμε συντελεστή υπέρβασης -> $50/249,11=20,07\%$ δηλ. $<50\%$ ενώ τώρα για τις ίδιες ακριβώς αυθαιρεσίες που εντάσσουμε στον ίδιο ακριβώς νόμο, επιλέγουμε $>200\%$; Μου φαίνεται λίγο περίεργο αυτό.

Ερώτημα 2

Στην παραπάνω περίπτωση θεωρείτε ότι θα πρέπει να εφαρμοστεί ο συντελεστής επαύξησης προστίμου κατά 10% της παρ. 3α του άρθρου 102; (Η περιοχή σήμερα είναι προστατευόμενη, αλλά όταν έγιναν οι αυθαιρεσίες δεν ήταν). Επίσης, αν εφαρμόσω τον παραπάνω συντελεστή, η χρήση του δεν αποτυπώνεται πουθενά στο έντυπο της δήλωσης που κατεβάζω από το σύστημα του Ν.4495/2017 (άρα πως εξακριβώνεται ότι ο πελάτης μου πλήρωσε πρόστιμο $+10\%$ σε έναν μελλοντικό έλεγχο;)

Ερώτημα 3

Βάσει τοπογραφικού της οικοδομικής άδειας το γήπεδο έχει εμβαδόν $6500\mu^2$ οπότε η αντίστοιχη δόμηση σήμερα είναι $E=186+(6500-4000)*0,018=231\mu^2$

Βάσει νεότερης καταμέτρησης το γήπεδο σήμερα έχει εμβαδόν $7500\mu^2$ οπότε η αντίστοιχη δόμηση σήμερα είναι $E=186+(7500-4000)*0,018=249\mu^2$

Για να υπολογίσω τους συντελεστές υπερβάσεων ποιο από τα δύο νούμερα θα βάλω στον παρανομαστή; Προσωπικά θεωρώ το δεύτερο, καθώς αυτό ανταποκρίνεται στο πραγματικό μέγεθος του ακινήτου. Η συγκεκριμένη ερώτηση είναι γενική καθώς σε κάθε υπόθεση αυθαίρετου αντιμετωπίζω ασυμφωνία μεταξύ του πραγματικού εμβαδού του γηπέδου/οικοπέδου ως προς αυτό που αναφέρεται στο τοπογραφικό της οικοδομικής άδειας.

1. Η παρ. 2 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«2. Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου.»

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

«Επί της παραγράφου 2 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.»

Στην περίπτωσή σας, λόγω ύπαρξης οικοδομικής άδειας, θα γίνει σύγκριση με τα μεγέθη της.

2. Θα επιλέξετε το πεδίο προστατευμένη περιοχή σε όλα τα φύλλα καταγραφής της δήλωσης. Το πεδίο αυτό φαίνεται στον έντυπο της δήλωσης.

3. Ενημερωτικά αναφέρουμε ότι η παρ. 2-β του άρθρου 39 του ν.4495/2017 ορίζει 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 οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 5\%$,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 10\%$.

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

Η γνώμη μας είναι ο υπολογισμός των συντελεστών να γίνει με τα επιτρεπόμενα μεγέθη της άδειας για την περίπτωση σας.

2745. Σε εκτός σχεδίου περιοχή έχει κατασκευαστεί υπόγειος χώρος (όλος εντός εδάφους) μηχανολογικών εγκαταστάσεων για πισίνα, ο οποίος βρίσκεται εκτός περιγράμματος κτιρίου και εντός Δ, όπως και η πισίνα. Βάσει του αρ.100 παρ. 2 του Ν.4495/17 επικαλούμενη τον ΝΟΚ, δεν μετράει στην δόμηση και μπορεί σύμφωνα με το αρ.17 παρ.6 (γ) να βρίσκεται ακόμα και σε επαφή με τα όρια. Είναι σωστό να δηλώσω την αυθαίρετη επιφάνεια με μειωτικό συντελεστή 0,50 (γιατί είναι υπόγειο), υπέρβαση κάλυψης (γιατί είναι εκτός περιγράμματος), αλλά να μην υπολογιστεί στον συντελεστή δόμησης και στην παραβίαση πλάγιων αποστάσεων αφού επιτρέπεται κατά ΝΟΚ;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 100 αναφέρει ότι:

«Η αναφερόμενη επιφάνεια αυθαίρετης κολυμβητικής δεξαμενής αφορά την υδάτινη επιφάνειά της βάσει της οποίας προκύπτει και ο όγκος του ύδατος, χωρίς να συνυπολογίζονται τα περιμετρικά τοιχώματα. Στο πρόστιμο που αφορά τις κολυμβητικές δεξαμενές συμπεριλαμβάνεται και η κατασκευή του απαραίτητου μηχανοστασίου.»

Εάν, το πρόστιμο πρέπει να υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, στο ΦΚ θα συμπληρωθεί η επιφάνεια του υπόγειου χώρου με μειωτικό συντελεστή 0.50, θα επιλεγεί η ΥΔ, η ΥΚ και η παραβίαση πλάγιων αποστάσεων. Το ότι η επιφάνεια αυτή βάσει του ΝΟΚ δεν προσανξάνει το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, σημαίνει ότι δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων και όχι ότι δεν θα επιλεγεί καθόλου συντελεστής στα πεδία της ΥΔ, της ΥΚ και της Πλάγιας Απόστασης. Το ποσοστό υπέρβασης που θα υπολογιστεί, θα επιλεγεί και στο Φ.Κ. που θα δηλωθεί το υπόγειο, παρόλο που το εμβαδόν του δεν προσμετράται για την εύρεση των ποσοστών. Εάν το ποσοστό είναι 0, θα επιλεγεί ο μικρότερος συντελεστής.

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α (1705, 1892) μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσανξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.