

2746. Εξώστης οριζόντιας ιδιοκτησίας (κατοικία) σε οικοδομή που βρίσκεται εντός σχεδίου μετατράπηκε σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης (δωμάτιο της κατοικίας).

A. για την ανωτέρω μετατροπή έχει εφαρμογή η παρ.5 του άρθρου 98 του Ν.4495/17, εξετάζοντας τις δύο υποπεριπτώσεις αυτής, ή η παρ.8 του ίδιου άρθρου θεωρώντας ότι ο εξώστης αποδίδεται στην αποκλειστική χρήση του διαμερίσματος και κατά συνέπεια δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών;

B. Πως επηρεάζεται το παραπάνω ζήτημα στην περίπτωση που εκτός από τη μετατροπή του νόμιμου εξώστη σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης, καταγράφεται και επέκταση αυτού (π.χ. εξώστης 5τ.μ. κατά την Ο.Α. έγινε 7τ.μ. και μετατράπηκε μεταγενέστερα στο σύνολό του σε κλειστό χώρο); Σε ένα φύλλο καταγραφής με τους όποιους συντελεστές απαιτούνται θα μπουν τα 5τ.μ. χωρίς να απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών (σε εφαρμογή της παρ.8 του άρθρου 98) και στο άλλο φύλλο καταγραφής θα μπουν τα άλλα 2τ.μ. για τα οποία όμως θα πρέπει να εξεταστούν οι προϋποθέσεις της παρ.5 του άρθρου 98;

A. Το κλείσιμο του εξώστη δεν απαιτεί συναίνεση σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, όπου αναφέρει ότι είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς συναίνεση σε χώρους αποκλειστικής χρήσης (π.χ. δώμα, θέση στάθμευσης, εξώστες, κ.λπ.). Επίσης, σύμφωνα με την [απόφαση 1223/2012](#) (Αρειος Πάγος) ο οροφокτήτης είναι αποκλειστικός κύριος της βεράντας του διαμερίσματος του.

Προσοχή όμως, διότι στην περίπτωση που ο κλειστός χώρος βρίσκεται έξω από τη Ρ.Γ. δεν δύναται να τακτοποιηθεί.

B. Η γνώμη μας είναι ότι αρκεί να δηλωθεί το σύνολο, δηλαδή τα 7 τ.μ., με ΥΔ και όποιους άλλους συντελεστές πρέπει να επιλεγούν, χωρίς να απαιτούνται συναινέσεις.

2747. Σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 98 του Ν.4495/17, στην περίπτωση οικοδομής εντός σχεδίου χωρίς σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών

A. Μπορεί οποιοσδήποτε συνιδιοκτήτης να δηλώσει χωρίς περιορισμό οτιδήποτε αφορά υπέρβαση στο υπόψη κτήριο ή νέα κατασκευή επί του οικοπέδου;

B. Ποιες είναι οι συνέπειες μιας τέτοιας δήλωσης για τους λοιπούς συνιδιοκτήτες που δεν συναινούν με την εν λόγω δήλωση; (π.χ. θα γίνει μονομερής τροποποίηση του Ε9 για τον αιτούντα ενώ οι άλλοι συνιδιοκτήτες θα εξακολουθούν να δηλώνουν τα παλιά τ.μ.);

Η παρ. 4 του άρθρου 98 αναφέρει ότι:

«Συγκύριοι εξ' αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφокτησίας 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.»

A. Σε ακίνητο εντός σχεδίου, χωρίς σύσταση οροφокτησίας, μπορεί ένας εκ των συνιδιοκτητών να υποβάλει αίτημα υπαγωγής στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017. Ο Αιτών θα πρέπει πληρώσει όλο το ποσό του προστίμου, παρόλο που δεν διαθέτει την συγκατάθεση των άλλων συνιδιοκτητών, διατηρώντας τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Θα μπορεί δηλαδή να στραφεί με αγωγή κατά των άλλων συγκυρίων ώστε να απαιτήσει να πληρώσουν τα ποσά που τους αναλογούν σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. 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 (κάτι το οποίο δεν έχει καθοριστεί πως θα γίνει ακόμη).

B. Στο Ε9 θα πρέπει να αποτυπώνεται η πραγματική κατάσταση ακόμη και εάν υπάρχουν μη τακτοποιημένες αυθαιρεσίες. Για το ποιες θα είναι οι συνέπειες δεν μπορούμε να δώσουμε εμείς απάντηση. Μια περίπτωση θα μπορούσε να είναι να τους επιβάλει ο τοπικός Δήμος να πληρώσουν το επιπλέον Τέλος Ακίνητης Περιουσίας.

2748. Στις περιπτώσεις εκτός σχεδίου (με ή χωρίς σύσταση καθέτου) αλλά και εντός σχεδίου (με ή χωρίς οριζόντιες ιδιοκτησίες) τότε και με ποιες προϋποθέσεις απαιτείται συναίνεση από όλους τους συνιδιοκτήτες, τότε απαιτείται συναίνεση της πλειοψηφίας (άνω του 50%) και τότε αρκεί η μονομερής δήλωση του ενός συνιδιοκτήτη;

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται στο άρθρο 98 του ν.4495/2017.

- Στην περίπτωση ακινήτου εντός σχεδίου και χωρίς σύσταση οροφοκτησίας, δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.
- Στην περίπτωση ακινήτου εκτός σχεδίου και χωρίς σύσταση οροφοκτησίας, απαιτείται η συναίνεση από όλους τους συνιδιοκτήτες.
- Στην περίπτωση ακινήτου εντός σχεδίου με σύσταση οροφοκτησίας, εάν δεν δύναται να έχουν εφαρμογή τα όσα αναφέρονται στις παρ. 5, 6, 7 και 8, τότε έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 98 και απαιτείται συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών.
- Στην περίπτωση ακινήτου εκτός σχεδίου με σύσταση καθέτου, εφόσον η αυθαιρεσία είναι εντός του τμήματος αποκλειστικής χρήσης της κάθετης του αιτούντα, δεν απαιτείται συναίνεση.

2749. Σε διώροφη οικοδομή εντός σχεδίου με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας πρόκειται να γίνει τακτοποίηση αυθαίρετης σοφίτας. Δεδομένου ότι τμήμα της σοφίτας εμπίπτει στην πρασιά η οποία κατά την ανέγερση της οικοδομής δεν υπήρχε αλλά επιβλήθηκε μεταγενέστερα με διάταγμα:

Α. Εφόσον η ανέγερση της σοφίτας έγινε μετά την επιβολή της πρασιάς, θα δηλωθεί το τμήμα της ως παραβίαση της πρασιάς και με ποιον τρόπο; Δηλαδή σε ένα ΦΚ θα δηλωθεί το τμήμα με ΥΔ και χωρίς παραβίαση πρασιάς και στο άλλο ΦΚ το υπόλοιπο τμήμα με ποσοστό >20% της υποχρεωτικής πρασιάς; Θα μπορούσαμε το τμήμα που παραβιάζει την πρασιά να το «σπάσουμε» σε 2 ΦΚ επιλέγοντας στο ένα ΦΚ την επιφάνεια που παραβιάζει έως 20% την πρασιά και το υπόλοιπο τμήμα που παραβιάζει περισσότερο από 20% την πρασιά; Επίσης η σοφίτα θα καταταχθεί υποχρεωτικά στην κατηγορία 5;

Β. Στην περίπτωση που η ανέγερση της σοφίτας έγινε πριν την επιβολή της πρασιάς, επιλέγουμε υποχρεωτικά το συντελεστή υπέρβασης της πρασιάς για το τμήμα που εμπίπτει σε αυτήν; Τι κατηγορία (4 ή 5) επιλέγουμε;

Γ. Αν εκτός από τη σοφίτα που θα δηλωθεί, διαπιστωθούν μικροαποκλίσεις στις πλευρικές διαστάσεις του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου (διαμέρισμα του αιτούντα που επικοινωνεί η σοφίτα) οι οποίες όμως βρίσκονται εντός της ανοχής του Νόμου (απόκλιση πλευρικών διαστάσεων έως 2%) οφείλουμε να κάνουμε κάτι για τον υποκείμενο όροφο (π.χ. κάτοψη, σχόλια, δήλωση σε Φ.Κ. της μικρής επιφάνειας που προκύπτει καθ' υπέρβαση της Ο.Α. παρόλο που είναι εντός των ανοχών);

Δ. Σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής (Π.Δ. έτους 1979, ύψος 7,5μ., Π.Κ. 60%, πτέρυγες) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής είναι 7,5μ. + στέγη. Μπορώ να θεωρήσω ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 7,50+2,00 (από ΝΟΚ) = 9,50μ. Αν το συνολικό ύψος με τη σοφίτα είναι 9μ. στις άκρες και 11,50μ. στον κορφιά τότε δηλώνω τη συνολική επιφάνεια της σοφίτας που σχηματίζει ύψος από 9,50μ. και πάνω, επιλέγοντας για την επιφάνεια αυτή ΥΥ >20%; Θα μπορούσα να «σπάσω» την επιφάνεια αυτή σε ...τ.μ. με ΥΥ <20% και ...τ.μ. με ΥΥ >20%;

Η παρ. 2 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«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.»

Άρα, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή σήμερα είναι εντός πρασιάς, θα χρεωθεί με Υπέρβαση Προκηπίου, κάτι το οποίο σημαίνει και επιλογή Κατηγορίας 5, όπου με βάση ότι ισχύει σήμερα είναι αδύνατη η υπαγωγή.

Υποθέτοντας, ότι μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 5, έχουμε:

Α. Σε ένα Φ.Κ. θα δηλωθεί το εμβαδόν της σοφίτας που δεν παραβιάζει την Ο.Γ. και σε άλλο Φ.Κ. θα δηλωθεί το εμβαδόν που την παραβιάζει. Κλιμακωτή επιβάρυνση του συντελεστή προκηπίου, αλλά και κάθε άλλου συντελεστή, δεν επιτρέπεται. Θα δηλωθεί ή <20% ή >20%.

Β. Όπως αναφέραμε αρχικά θα επιλεγεί επιβάρυνση με συντελεστή παραβίασης προκηπίου και Κατηγορία 5.

Γ. Δείτε τις Ε/Α 2514 και 2724.

Δ. Διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

• Για την επιφάνεια της σοφίτας όπου το ύψος της δεν ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης = $7.50 + 2.00 = 9.50$) ο υπολογισμός του προστίμου λόγω της υπέρβασης ύψους της οικοδομικής άδειας θα γίνει σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 (δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό) με βάση το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

• Για την επιφάνεια της σοφίτας όπου το ύψος της ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης = $7.50 + 2.00 = 9.50$) ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με χρέωση ΥΥ στο αντίστοιχο ΦΚ. Η υπέρβαση ύψους με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας είναι $11.50 - 9.50 = 2.00$ μ. Άρα η εύρεση του ποσοστού υπέρβασης θα προκύψει από την πράξη $2.00 / (\text{μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής} + \text{μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης στην περιοχή}) = 2.00 / 9.50 = 21.05\% > 20\%$

Κλιμακωτή εφαρμογή του συντελεστή δεν επιτρέπεται.

2750. Όσον αφορά τις περιπτώσεις συγκυριότητας, στην Εγκ. 2/19 (3ο εδάφιο της σελ.19) ορίζεται ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπεμβάσεων των αυθαιρεσιών, τα μεγέθη τους συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου. Στην περίπτωση που ένας συνιδιοκτήτης έχει οριζόντια ιδιοκτησία με αυθαίρετα που πρόκειται να δηλωθούν, καθώς και άλλη μία οριζόντια ιδιοκτησία που είναι νόμιμη χωρίς αυθαίρετα και δεν την εντάσσει στο Νόμο των αυθαιρέτων, για την εύρεση της Κατηγορίας αυθαιρέτου αλλά και του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου, μπορεί να γίνει χρήση του συνολικού ποσοστού κυριότητας που έχει ο συνιδιοκτήτης από τις 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες ή θα πρέπει υποχρεωτικά να ενταχθούν στο Νόμο και οι 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες;

Για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου δεν δύναται να γίνει χρήση του συνολικού ποσοστού κυριότητας των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει χρήση του συνολικού ποσοστού κυριότητας των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών, με βάση την αναφορά της Εγκυκλίου 2/31.5.2019, όπου αναφέρει για το άρθρο 96 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.»

2751. Εφόσον είμαστε εντός σχεδίου:

(i) η σοφίτα δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση της Κατηγορίας αυθαιρέτων εφόσον βρίσκεται εντός νομίμου περιγράμματος. Αν τμήμα όπως βρίσκεται εκτός τότε θα προσμετρηθεί όλη η σοφίτα στο σύνολό της ή μόνο το τμήμα που βρίσκεται εκτός νομίμου περιγράμματος; Στην ΕΡ/ΣΗ Νο2533 αναφέρετε ότι θα προσμετρηθεί επιφάνεια 98,50τ.μ. Κατά την άποψή μου εφόσον τα 160τ.μ. της σοφίτας καλύπτονται από τα δομήσιμα τ.μ. του υποκείμενου ορόφου αλλά και από την επιφάνεια του Η/Χ που δεν μετράει στη δόμηση αλλά μετράει στην κάλυψη, προκύπτει ότι στο σύνολό της η σοφίτα είναι εντός νομίμου περιγράμματος κάλυψης και δεν πρέπει να προσμετρηθεί. Σε κάθε περίπτωση αν τμήμα αυτής βρίσκεται εκτός νομίμου περιγράμματος κάλυψης, τότε θα πρέπει να ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό της Κατηγορίας, μόνο το τμήμα που εξέρχεται του περιγράμματος και όχι αυτόματα τα 98.50τ.μ.

(ii) για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης δόμησης και τον υπολογισμό του προστίμου θα μετρήσει η επιφάνεια των 98,50τ.μ., ενώ για το ποσοστό υπέρβασης κάλυψης δεν θα μετρήσει κάποια επιφάνεια ή έστω αν υπάρχει μόνο το τμήμα που εξέχει του νομίμου περιγράμματος κάλυψης. Σωστά;

A-i) Η απάντηση μας στην Ε/Α 2533, σχετικά με την Κατηγορία 4, αναφέρει ότι:

«Άρα, εάν η σοφίτα είναι εντός του νομίμου περιγράμματος με βάση την οικοδομική άδεια (θέση, σχήμα και διαστάσεις) δεν θα προσμετρηθεί όλη η επιφάνειά της για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Διαφορετικά, θα προσμετρηθεί επιφάνεια ίση με $160 - 123 \times 0.50 = 98.50$ τ.μ.»

Η επιφάνεια 98.50 τ.μ. θα προσμετρηθεί μόνο εάν είναι εκτός νομίμου περιγράμματος όλη η σοφίτα. Με τον όρο νόμιμο περίγραμμα αναφερόμαστε και στην θέση και στο σχήμα και στις διαστάσεις. Στην περίπτωση που ένα τμήμα της βρίσκεται μόνο εκτός νομίμου περιγράμματος τότε θα προσμετρηθεί μόνο αυτό και όχι όλη.

ii) Εάν η σοφίτα έχει χρήση βοηθητική δεν θα προσμετρηθεί η επιφάνειά της για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων (δόμησης και κάλυψης) για τον υπολογισμό του προστίμου.

Εάν η σοφίτα έχει χρήση κύρια θα προσμετρηθεί η επιφάνειά της που προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης με βάση το ΝΟΚ για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων (δόμησης και κάλυψης) για τον υπολογισμό του προστίμου.

2752. Εφόσον είμαστε εκτός σχεδίου:

Στην ΕΡ/ΣΗ Νο2535 αναφέρετε ότι η σοφίτα θα μετρήσει στον υπολογισμό της κατηγορίας, δεδομένου ότι είμαστε εκτός σχεδίου. Τι εννοείτε λέγοντας ότι τα ίδια ισχύουν και για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου; Λογικά η σοφίτα θα μετρήσει για την εύρεση της Κατηγορίας αλλά για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα μετρήσει μόνο η επιφάνεια που δημιουργεί υπέρβαση βάσει ΝΟΚ (όπως το παράδειγμα με τα 98,50τ.μ. στην ΕΡ/ΣΗ 2533)

Εφόσον είμαστε εκτός σχεδίου τότε:

- Για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων (δόμησης και κάλυψης) για τον υπολογισμό του προστίμου ισχύει ότι:
 - ο Εάν η σοφίτα έχει χρήση βοηθητική δεν θα προσμετρηθεί η επιφάνειά της για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου.
 - ο Εάν η σοφίτα έχει χρήση κύρια θα προσμετρηθεί η επιφάνειά της που προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης με βάση το ΝΟΚ για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου (τα 98.50 τ.μ. για το παράδειγμα της Ε/Α 2533).
- Για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων (δόμησης και κάλυψης) για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα προσμετρηθεί η επιφάνεια της σοφίτας που προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης με βάση το ΝΟΚ.

2753. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ Νο2235:

A. Πως σχετίζεται το συγκεκριμένο σκεπτικό με το τέλος της σελίδας 7 της Εγκ 2/19, όπου αναφέρεται ότι ο έλεγχος για τη διαπίστωση τυχόν υπερβάσεων της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.1577/85 ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ την 28-7-2011 ή με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής των αυθαιρέτων;

B. Απ' ότι καταλαβαίνω βρίσκω κατηγορία και ποσοστό υπέρβασης σύμφωνα με το ΝΟΚ και μετά βάζω στα Φ.Κ. όλες τις επιφάνειες με τα τ.μ. αυτών που είναι καθ' υπέρβαση της Ο.Α. Δηλαδή η σοφίτα αν είναι εντός σχεδίου και εντός νομίμου περιγράμματος κάλυψης δεν λαμβάνεται υπόψη για την εύρεση της Κατηγορίας. Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης (για το πρόστιμο) θα ληφθεί υπόψη μόνο η επιφάνεια που είναι πέραν της μισής δομήσιμης επιφάνειας του υποκείμενου ορόφου. Στο Φ.Κ. όμως μπαίνει η σοφίτα με τα συνολικά τ.μ. αυτής (160τ.μ.), σωστά;

Γ. Με το ίδιο σκεπτικό μπορούμε να αφαιρέσουμε τμήμα της αυθαίρετης επέκτασης του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου που εξαιρείται από τη δόμηση βάσει ΝΟΚ; Αν ναι από που αφαιρείται η επιφάνεια αυτή (από

την εύρεση της κατηγορίας, από την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου ή γενικά ως επιφάνεια από τα Φ.Κ.);

Δ. Στην προηγούμενη περίπτωση (Β), όταν επιλέγουμε το κελί «ΟΧΙ Ο.Α.», για να βρούμε την επιφάνεια της υπέρβασης δόμησης στο κελί αυτό, ποια επιφάνεια της σοφίτας λαμβάνουμε υπόψη; Τα 160τ.μ.;

Ε. Γιατί η Ερ/ση Νο 2682 δεν αντιμετωπίζεται με το ίδιο σκεπτικό (του ΝΟΚ) και επανερχόμαστε στο ΓΟΚ85;

Α. Ο έλεγχος για τη διαπίστωση τυχόν υπερβάσεων της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1577/85 ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ την 28η.07.2011 ή και με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους.

Από την σύγκριση της πραγματικής κατάστασης με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας εντοπίζονται όλα τα αυθαίρετα τμήματα.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης ισχύουν όσα έχουμε αναφέρει άπειρες φορές σε προηγούμενες Ε/Α.

Β. Σωστά

Γ. Το κλιμακοστάσιο, σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, είναι χώρος βοηθητικής χρήσης.

Ως χώρος βοηθητικής χρήσης δεν θα υπολογιστεί όλο το αυθαίρετο εμβαδόν του για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου.

Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα προσμετρηθεί το εμβαδόν του που προσαυξάνει το ΣΔ βάσει ΝΟΚ.

Στο ΦΚ θα δηλωθεί όμως όλο το αυθαίρετο εμβαδόν του.

Δ. Όλη την αυθαίρετη επιφάνεια.

Ε. Η Ε/Α 2682 αφορούσε την έκδοση οικοδομικής άδειας για προσθήκη και το εάν θα συνυπολογιστεί όλος ο χώρος στους υπολογισμούς του ΣΔ του Διαγράμματος Κάλυψης. Είναι διαφορετικό το τι υπολογίζουμε στο διάγραμμα κάλυψης μιας οικοδομικής άδειας στο ΣΔ και διαφορετικό το τι λαμβάνουμε για την εύρεση των ποσοστών για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

2754. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ Νο2586:

Α. τι εννοείτε με τη φράση να μην λαμβάνεται υπόψη; Στην εύρεση της κατηγορίας, στον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης της δόμησης (για το πρόστιμο) ή γενικότερα και ως επιφάνεια στο Φ.Κ.; Απ' όσο γνωρίζω στο Φ.Κ. βάζουμε τη συνολική επιφάνεια της σοφίτας + την επιφάνεια της κλίμακας που οδηγεί σε αυτήν από τον υποκείμενο όροφο αφαιρώντας το κενό της κλίμακας που δημιουργείται στη στάθμη αυτής.

Β. Ίδια αντιμετώπιση για την εύρεση της Κατηγορίας, την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης αλλά και την επιφάνεια που μπαίνει στο Φ.Κ. έχουμε ακόμη και όταν η κλίμακα ανόδου στη σοφίτα δεν είναι εντός του περιγράμματος της κατοικίας του υποκείμενου ορόφου που υποχρεωτικά στην περίπτωση αυτή θα είχε ήδη συμπεριληφθεί στα δομήσιμα τ.μ. της Ο.Α., αλλά πρόκειται για κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας (δες σχετική αναφορά στην ΕΡ/ΣΗ Νο2533), ήτοι εκτός περιγράμματος δόμησης κατά την Ο.Α.;

Α. Εννοούμε ότι η γνώμη μας είναι, μετά και τις αλλαγές που επέφερε ο ν.4759/2020 στο άρθρο 11 του ΝΟΚ, η επιφάνεια της κλίμακας ανόδου προς την σοφίτα να μην λαμβάνεται καθόλου. Ούτε στον υπολογισμό του προστίμου ούτε στον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Β. Σε αυτή την περίπτωση έχουν εφαρμογή όσα έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 2753 (Γ).

2755. Στην περίπτωση που γίνεται κοινή δήλωση για το σύνολο αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών διαφόρων συνιδιοκτητών σε εκτός σχεδίου περιοχή:

Α. για την εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων δόμησης – κάλυψης και τον υπολογισμό του προστίμου, προσθέτω όλες τις επιφάνειες των κλειστών χώρων κύριας χρήσης (ανεξαρτήτου κατηγορίας αυθαιρέτων) που

δημιουργούν κατά ΝΟΚ υπέρβαση δόμησης και κάλυψης αντίστοιχα. Μετά την εύρεση των συντελεστών μπαίνουν στα Φ.Κ. όλες οι επιφάνειες (κύριας και βοηθητικής χρήσης, καθώς και επιφάνειες που δεν δημιουργούν υπερβάσεις με βάση το ΝΟΚ αλλά είναι καθ' υπέρβαση της Ο.Α. Σωστά;

Β. Για την εύρεση της Κατηγορίας κάνω το ίδιο σκεπτικό ή εξετάζω την κάθε μία ; Δηλαδή αν το διαμέρισμα Νο1 έχει υπέρβαση δόμησης 5τ.μ. και το διαμέρισμα Νο2 έχει υπέρβαση 50τ.μ. και το σύνολο των υπερβάσεων (55τ.μ.) δημιουργεί Υ.Δ. μεγαλύτερη του 40% τότε θα μπει κατηγορία 5 και στα 2 φύλλα καταγραφής; Ομοίως αν τα 2 διαμερίσματα δημιουργούν συνολικά Υ.Δ. < 40% αλλά λόγω της σοφίτας που υπάρχει πάνω από το διαμέρισμα Νο2 δημιουργείται Υ.Υ. >20% τότε θα πάνε όλα τα φύλλα καταγραφής με Κατηγορία 5 ή μπορούμε στο Φ.Κ. που θα περιγράφει το διαμέρισμα Νο1 να βάλουμε Κατηγορία 4; Αντίστοιχα μπορούμε στο Φ.Κ. του διαμερίσματος Νο2 να βάλουμε Κατηγορία 4 και στο άλλο Φ.Κ. που θα έχει μόνο τη σοφίτα να βάλουμε Κατηγορία 5;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α 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 προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου (βάσει ΝΟΚ).

Στα ΦΚ αναγράφονται όλες οι αυθαίρετες επιφάνειες που το πρόστιμό τους υπολογίζεται με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται, και επιλέγεται το ποσοστό υπέρβασης που έχει υπολογιστεί με βάση την πρώτη παράγραφο, ασχέτως εάν η επιφάνεια κάποιου ΦΚ δεν έχει συμπεριληφθεί στη εύρεση του αντίστοιχου ποσοστού υπέρβασης.

Λόγω κοινής δήλωσης, μπορείτε να υπολογίσετε τα ποσοστά υπέρβασης (και για τον υπολογισμό του προστίμου και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4) συνολικά (δηλαδή αγνοώντας την ύπαρξη οριζόντιων ιδιοκτησιών) είτε ξεχωριστά για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία με βάση το ποσοστό εξ' αδιαίρετου επί του όλου ακινήτου.

2756. Τρίτεκνος δηλώνει την κύρια κατοικία του. Με τον ίδιο συντελεστή της ειδικής ομάδας μπορεί να δηλωθεί και η σοφίτα η οποία έχει πρόσβαση από την κατοικία και με ποιες προϋποθέσεις (π.χ. κύρια ή βοηθητική χρήση αυτής);

Η παρ. 5 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«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.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει:

«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.

...

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 έχει τροποποιηθεί πρόσφατα (με το άρθρο 82 του ν.4759/2020) και 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. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 (Α238).»

Η αρχική της διατύπωση ήταν:

«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 γνώμη μας είναι ότι οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αφορούν και την εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).

Η παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αναφέρει ότι:

«Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.

Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ..»

Επομένως, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2 θα πρέπει τα τέκνα να φαίνονται ως εξαρτώμενα μέλη στα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης για να μπορέσει να έχει εφαρμογή η μείωση του προστίμου.

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) εξωδρυματικό 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.»

Βασικός κανόνας, για το εάν μπορεί να λάβει το μειωτικό συντελεστή, είναι ο έλεγχος της κάλυψης των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1982 (Α328).

Το εμβαδόν της κατοικίας που καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες είναι $70 + 25 + 25 + 30 = 150$ τ.μ. Επομένως, εάν π.χ. τα νόμιμα κύρια μέτρα κατοικίας είναι 100 τ.μ., θα λάβουν τον μειωτικό συντελεστή τα 50 τ.μ. αυθαιρέτων ενώ τυχόν επιπλέον επιφάνεια δεν θα λάβει τον μειωτικό συντελεστή.

Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και των λοιπών παραβάσεων για το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν αυτόν τον μειωτικό συντελεστή δεν έχει διευκρινιστεί. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία είναι κύρια, π.χ. η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της καθώς και λοιπές παραβάσεις εντός του ακινήτου θα πρέπει να λαμβάνουν τον συντελεστή αυτόν, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαιρέτες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου τον μειωτικό συντελεστή.

Η σοφία θα δηλωθεί με βάση την πραγματική της χρήση (π.χ. εάν είναι κατοικία με κύρια χρήση, εάν είναι αποθήκη με βοηθητική χρήση).

2757. Σε οικοδομή με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών γίνεται κοινή δήλωση. Η προσθήκη κατ' επέκταση του διαμερίσματος δηλώνεται ως κύριος χώρος. Η επέκταση του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου δηλώνεται και αυτή ως κύριος χώρος ή μπορεί να δηλωθεί και ως χώρος μειωτικού συντελεστή; Επίσης όσον αφορά την εύρεση του ποσοστού υπερβάσεων δόμησης – κάλυψης (για το πρόστιμο) η επέκταση του κλιμακοστασίου θεωρείται κλειστός χώρος κύριας χρήσης ώστε να συμπεριληφθεί στον υπολογισμό;

Τα κλιμακοστάσια, σύμφωνα με τον κτιριοδομικό κανονισμό, είναι χώροι βοηθητικής χρήσης.

Σύμφωνα με τον παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, ισόγειοι βοηθητικοί χώροι επιφάνειας έως 50 τ.μ. λαμβάνουν μειωτικό συντελεστή 0,50.

Άρα, η επέκταση του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου στο ισόγειο μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50. Στους άλλους ορόφους δεν δύναται να λάβει.

Επίσης, ως χώρος βοηθητικής χρήσης δεν θα υπολογιστεί το εμβαδόν του στην εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου.

2758. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ Νο2240:

A. ποιο ποσοστό ιδιοκτησίας λαμβάνεται υπόψη για τη δήλωση αυθαίρετου επί της αέρινης στήλης που σήμερα είναι ταράτσα; Το ποσοστό του συνιδιοκτήτη που έκανε το αυθαίρετο ή το συνολικό ποσοστό του οικοπέδου (100%) δεδομένου ότι η ταράτσα θεωρείται κοινόχρηστη;

B. Μετά την ολοκλήρωση της δήλωσης αυθαίρετων για την επιφάνεια της αυθαίρετης κατασκευής επί της ταράτσας ποιος είναι υπόχρεος να τη δηλώσει στο Ε9; Αυτός που την έκανε παρόλο που κατά κυριότητα δεν του ανήκει εξ ολοκλήρου ή όλοι με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους; Επίσης με τι ποσοστό θα τη δηλώσει (100% ως αποκλειστικός κύριος ή με το ποσοστό που έχει στο οικόπεδο);

A. Εάν γίνει εφαρμογή της διάταξης που ίσχυε τότε, διότι πλέον έχει αλλάξει με βάση το ν.4759/2020, θα χρησιμοποιηθεί το ποσοστό του ιδιοκτήτη που έκανε το αυθαίρετο.

B. Αρμόδιος να δώσει απάντηση σε αυτό το ερώτημά σας είναι ένας νομικός.

2759. Σύμφωνα με την Εγκ 2/19 (άρθρο 87) στην περίπτωση υποβολής του εντύπου Ε9 για απόδειξη του χρόνου ανέγερσης αυθαίρετου, θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από τη οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του.

A. Τι βεβαίωση είναι αυτή; Μήπως βγαίνει ηλεκτρονικά κατά τη διαδικασία της τροποποίησης του Ε9 από τον λογιστή;

B. Μήπως στην περίπτωση που αυτό τροποποιηθεί σήμερα δεν γίνεται πλέον αποδεκτό ως αποδεικτικό στοιχείο παλαιότητας;

Η λογική της προσκόμισής της βεβαίωσης είναι να μην γίνει τώρα αλλαγή στο Ε9 και να αναγραφεί στην στήλη του έτους κατασκευής του κτίσματος παλαιότερη ημερομηνία ώστε να προκύψει χαμηλότερο πρόστιμο, κάτι το οποίο μπορεί να γίνει χωρίς έλεγχο από την στιγμή που γίνεται ηλεκτρονικά. Άρα, η βεβαίωση θα πρέπει, κατά τη γνώμη μας, να δοθεί από την αρμόδια ΔΟΥ.

2760. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ Νο2347 δεν υπάρχει Υ.Α. σε υπόγειο χώρο που σήμερα είναι ισόγειος;

Στην απάντηση που δώσαμε στην Ε/Α 2347 αναφέρουμε το σκεπτικό για το οποίο δεν χρεώνουμε ΥΔ στο υπόγειο που σήμερα είναι ισόγειο. Διότι η θεώρηση που έγινε είναι ότι το υπόγειο, λόγω θεμελίωσης σε υψηλότερη στάθμη, έχει μετατραπεί σε ισόγειο και δεν υπάρχει αλλαγή χρήσης.

Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν και είναι γενικώς παραδεκτό δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων. Δηλαδή μια παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες.

2761. Εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο κατάστημα ανεγέρθηκε το έτος 1990 (εκτός σχεδίου). Το έτος 1992 αναδημοσιεύτηκε το Γ.Π.Σ. της περιοχής ύστερα από ανάκληση προγενέστερης δημοσίευσης αυτού. Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. του 1992 η χρήση του καταστήματος ήταν επιτρεπτή. Την ίδια χρονιά (1992) εγκρίθηκε η

πολεοδομική μελέτη του οικισμού, όπου καθορίστηκαν μεταξύ άλλων ρυμοτομικές – οικοδομικές γραμμές. Στο χάρτη της πολεοδομικής μελέτης δεν απεικονίζεται το εν λόγω κτήριο, διότι το υπόβαθρό του προέρχεται από επίγεια αποτύπωση του έτους 1985. Στη συνέχεια έγινε πράξη εφαρμογής, στα κυρωμένα διαγράμματα της οποίας εμφανίζεται κανονικά το κτήριο. Ομοίως εμφανίζεται με μειωμένα όμως τ.μ. και στον πίνακα επικειμένων. Η σημερινή κατάσταση έχει ως εξής: Κατάστημα 200τ.μ. εκ του οποίου τμήμα 20τ.μ. εμπίπτει στην πρασιά (υπενθυμίζω ότι το κτήριο κατασκευάστηκε πριν την επιβολή της πρασιάς). Κατ' επέκταση του καταστήματος και προς το όριο της αρχικής ιδιοκτησίας αποτυπώθηκε και μία μικρή αποθήκη 25τ.μ. με ανεξάρτητο στατικό φορέα από το κατάστημα. Η εν λόγω αποθήκη εμπίπτει εν μέρει στην πρασιά και εν μέρει στο ρυμοτομούμενο τμήμα της αρχικής ιδιοκτησίας.

Α. Σύμφωνα με την Εγκ 2/19 (άρθρο 89) και δεδομένου ότι μέχρι σήμερα δεν αποζημιώθηκαν τα επικείμενα και κατ' επέκταση δεν υφίσταται συντελεσμένη απαλλοτρίωση, δύναται να δηλωθεί η μικρή αποθήκη; Παραβίαση πρασιάς θα βάλουμε; Επίσης μπορεί να δηλωθεί ως χώρος μειωτικού συντελεστή; Η πρόσβαση σε αυτήν την αποθήκη μπορεί να γίνει είτε από έξω είτε από μέσα από το κατάστημα.

Β. Στην περίπτωση που παρόλο που δύναται να δηλωθεί η αποθήκη, ο ιδιοκτήτης δεν επιθυμεί να τη δηλώσει λόγω της εν μέρει ρυμοτόμησης αυτής, τι συνέπειες θα έχει η ενέργεια αυτή σε μελλοντική μεταβίβαση; Θα μπορέσει να δοθεί βεβαίωση νομιμότητας ή θα πρέπει σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον το τμήμα εντός πρασιάς να δηλωθεί και το υπόλοιπο που ρυμοτομείται να εμφανιστεί ως μη τακτοποιημένο – προς κατεδάφιση τμήμα;

Γ. Για το κατάστημα, λαμβάνουμε υπόψη την πρασιά; Σε καταφατική περίπτωση και δεδομένου ότι η ένταξη στο Νόμο των αυθαιρέτων έγινε το Σεπτέμβριο του 2020 μπορούν να εφαρμοστούν οι τότε ισχύουσες διατάξεις (παρ.39, άρθρο 34 του Ν.4546/18) (σχετική η ΕΡ/ΣΗ Νο2535), σύμφωνα με τις οποίες για το τμήμα που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις (τμήμα του καταστήματος εντός πρασιάς εμβαδού 20τ.μ.) καταβάλλεται το πρόστιμο που αντιστοιχεί στην επιφάνεια του και για υπόλοιπο τμήμα των 180τ.μ. που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δύναται να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση – καθαίρεση του τμήματος των 20τ.μ. καταβάλλεται αντίστοιχα ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος των 180τ.μ. υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού. Σωστά;

Δ. Μικρό τμήμα του καταστήματος (όχι από την πλευρά που βρίσκεται η αποθήκη και η πρασιά αλλά από την πλευρά) κόβεται από το όριο της τελικής ιδιοκτησίας που δημιουργείται από την πράξη εφαρμογής. Τι συνέπειες έχει αυτό για τη δήλωση αλλά και για τη μελλοντική μεταβίβαση;

Α. Όπως σωστά αναφέρετε στο ερώτημά σας, η δυνατότητα υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να τίθεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

- 1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
- 2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Από την στιγμή που πρόκειται για ισόγεια αποθήκη με εμβαδόν <50 τ.μ., δύναται να λάβει το μειωτικό συντελεστή 0,50.

Από την στιγμή που η δήλωση θα γίνει χρησιμοποιώντας την εξαίρεση της μη ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, θα θεωρήσετε τα οικοπέδα ολόκληρα και «ξεχνώντας», ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης, ότι τμήματα αυτών μπορεί να ρυμοτομηθούν δυνάμει απαλλοτρίωσης (όταν αυτή ολοκληρωθεί).

Β. Επιλεκτική τακτοποίηση από την στιγμή που δύναται να γίνει δεν επιτρέπεται. Επίσης, θα ήταν αδύνατη η μεταβίβαση σε αυτή την περίπτωση.

Γ. Θα πρέπει να ληφθεί η πρασιά διότι είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετο το κατάστημα.

Για το δεύτερο σκέλος του ερωτήματός σας, η γνώμη μας είναι πως δύναται να έχει εφαρμογή αυτό που περιγράφετε.

Δ. Η δήλωση τακτοποίησης μπορεί να γίνει, με βάση τα όσα αναφέρουμε στο Α ερώτημα.

Σχετικά με τις συνέπειες για τη μελλοντική μεταβίβαση, καλύτερα να λάβετε τη γνώμη ενός νομικού.

2762. Σε οικοπέδο εντός σχεδίου πόλεως υπάρχουν σήμερα 2 κτήρια και 2 ιδιοκτήτες.

Ένα διώροφο κτήριο που το ισόγειο κατασκευάστηκε το έτος 1947 με την τότε εκδοθείσα οικοδομική άδεια, και ένα ισόγειο κτήριο που κατασκευάστηκε το έτος 1959 με την τότε εκδοθείσα οικοδομική άδεια. Το έτος 1954-1956 έγινε αυθαίρετη επέκταση του πρώτου κτηρίου (1947) στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Κατά την κατασκευή του δεύτερου κτηρίου (1959) έγινε αυθαίρετη καθ' ύψος επέκταση (1 όροφος) του πρώτου κτηρίου (κατασκευής 1947). Και το δεύτερο κτήριο κατασκευάστηκε και αυτό καθ' υπέρβαση της δικής του άδειας του 1959 με αυθαίρετη επέκταση στον ακάλυπτο.

Η κατάσταση αυτή υπάρχει μέχρι σήμερα.

Το έτος 1992 οι συνιδιοκτήτες (ένας του διώροφου και ένας του ισογείου) προβαίνουν σε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας των ιδιοκτησιών που υπάρχουν, πλην όμως στα σχέδια της συστάσεως που υπογράφονται από συνάδελφο και στην σύσταση δεν περιλαμβάνονται τα κτήρια του ισογείου όπως ακριβώς κατασκευάστηκαν όπως σας περιέγραψα και υπάρχουν μέχρι και σήμερα δεν έχουν συμπεριλάβει (δεν γνωρίζω γιατί και εάν ήταν ορθό) μέρος των αυθαιρεσιών των ισογείων επεκτάσεων των κτηρίων.

Ο ιδιοκτήτης του διώροφου κτηρίου θέλει να εντάξει τώρα όλες τις αυθαίρετες κατασκευές του στο Ν4495/2017 ακόμα και αυτές που δεν συμπεριλήφθηκαν στην σύσταση του 1992, όμως σύμφωνα με την σύσταση αυτές δεν υπάρχουν και τώρα είναι σε κοινόχρηστο χώρο σύμφωνα με αυτήν.

Τα ερωτήματα είναι τρία.

1.Εάν μπορούν να υπαχθούν τώρα οι αυθαίρετες κατασκευές των κτηρίων που περιλαμβάνονται στην σύσταση στο Ν4495/2017

2.Εάν μπορούν να υπαχθούν τώρα και οι αυθαίρετες κατασκευές των κτηρίων που ΔΕΝ περιλαμβάνονται στην σύσταση του 1992 στο Ν4495/2017, δεδομένου ότι αυτές αφού δεν συμπεριελήφθησαν στην σύσταση «φαίνονται» να καταλαμβάνουν κοινόχρηστο χώρο του οικοπέδου, κάτι που στην πραγματικότητα δεν ισχύει όμως λόγω σύστασης είναι αποδεκτό.

3.Πόσες δηλώσεις πρέπει να γίνουν.

Η γνώμη μας είναι να γίνουν, λόγω Κατηγορίας 1 – προ του 1975-, τόσες δηλώσεις υπαγωγής όσες και το πλήθος των αυτοτελών και διηρημένων ιδιοκτησιών και να δηλωθούν σε όλες η πραγματική κατάσταση τους αγνοώντας εάν οι χώροι έχουν συμπεριληφθεί ή όχι στην σύσταση.

2763. Μεταξύ των λοιπών δικαιολογητικών του συστήματος σε κάθε δήλωση αυθαιρέτου ζητείται «αμοιβή μηχανικού». Τι ανεβάζουμε σε αυτό το πεδίο, το συμφωνητικό ή την ΑΠΥ; Το συμφωνητικό είναι απαραίτητο σε κάθε περίπτωση να υπάρχει στο προσωπικό αρχείο του μηχανικού;

Θα αναρτήσετε το έντυπο υπολογισμού της αμοιβής από το ΤΕΕ και την ΑΠΥ. Το συμφωνητικό, όπως αναφέρετε, καλό είναι να υπάρχει στο αρχείο σας.

2764. Ελέγχο οριζόντια ιδιοκτησία διαμερίσματος Α' ορόφου με εμβαδόν 74μ². Στο διαμέρισμα υπήρχαν τρεις ημιυπαίθριοι χώροι συνολικού εμβαδού 24μ² που έκλεισαν και έγιναν χώροι κατοικίας, όλοι δηλωμένοι στο Ν.3843/2010 με περαιωμένη δήλωση. Το οικοπέδο έχει εμβαδόν 130μ² και η εν λόγω οριζόντια ιδιοκτησία έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας 300/1000 επί του οικοπέδου. Ο συντελεστής δόμησης είναι 1,0. Εκτός από τους ημιυπαίθριους που έχουν κλείσει (και ενταχθεί στο Ν.3843/2010) εντόπισα και καλούμαι να ρυθμίσω άλλα 10μ² με το Ν.4495/2017. Επιθυμώ να δηλώσω εκ νέου τους ημιυπαίθριους στο Ν.4495 και να κάνω συμψηφισμό του προστίμου. Θα ήθελα να θέσω τα παρακάτω ερωτήματα:

1) Όσον αφορά τον υπολογισμό κατηγορίας αυθαιρέτου η δόμηση που αντιστοιχεί στην οριζόντια ιδιοκτησία είναι $130 \cdot 1,0 \cdot 300 / 1000 = 39 \mu^2$. Ο νόμος αναφέρει (άρθρο 96, παρ. δ) ότι για τον υπολογισμό κατηγορίας αυθαιρέτου δεν συνυπολογίζονται ημιυπαίθριοι χώροι (που έκλεισαν) μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% της δόμησης και κάλυψης αρκεί να έχουν ενταχθεί στο Ν.3843/2010. Καταλαβαίνω λοιπόν ότι κλεισμένοι ημιυπαίθριοι εμβαδού μέχρι $0,80 \cdot 130 \cdot 300 / 1000 = 31,2 \mu^2$ δεν θα συνυπολογιστούν στον έλεγχο της κατηγορίας

που αφορά τη δόμηση. Στην περίπτωση μου, οι κλεισμένοι ημιυπαίθριοι είναι $24\mu 2 < 31,2\mu 2$ άρα για τον υπολογισμό κατηγορίας αυθαιρέτου θα συνυπολογίσω μόνον τα extra $10\mu 2$ που εντόπισα, συμφωνείτε;

2) Όσον αφορά τον συντελεστή υπέρβασης δόμησης αντιλαμβάνομαι ότι εκεί οι κλεισμένοι ημιυπαίθριοι θα συνυπολογιστούν κανονικά, άρα θα υπολογίσουμε συντελεστή υπέρβασης $24+10/39=87,17\%$ (άρα συντελεστής 50-100%). Συμφωνείτε με τον παραπάνω τρόπο υπολογισμού.

3) Γνωρίζοντας τη σύγχυση που έχει δημιουργήσει η Εγκύκλιος 2/2019 σχετικά με την ερμηνεία της παρ. 1β του άρθρου 88 και με την οποία προσωπικά διαφωνώ, θα ήθελα να ρωτήσω το εξής: όταν συμψηφίζουμε πρόστιμο του Ν.3843/2010, εντάσσοντας εκ νέου τις αυθαιρέσιες (π.χ. κλείσιμο Η/Χ) στο Ν.4495/2017, είναι πρακτικά σαν να ακυρώνουμε εντελώς τη δήλωση του Ν.3843/2010, ή αυτή συνεχίζει να ισχύει κανονικά παράλληλη ισχύ;

Σχόλια: Αν θεωρήσουμε ότι με την εκ νέου δήλωση των κλεισμένων ημιυπαίθριων στο Ν.4495/2017 αναιρείται η αντίστοιχη δήλωση τους στο Ν.3843/2010, δεν είναι παράδοξο το να μην τους συνυπολογίζουμε στον έλεγχο της κατηγορίας; Μήπως δηλαδή η διάταξη περί του μη συνυπολογισμού τους στον έλεγχο, είναι έγκυρη μόνο στη περίπτωση που δεχόμαστε τη δήλωση του Ν.3843/2010 ως έχει και δεν κάνουμε συμψηφισμό;

4) Σε περίπτωση που μία οριζόντια ιδιοκτησία εμπίπτει στην Κατηγορία 5 εφόσον ελεγχθεί μεμονωμένα με τα ποσοστά δόμησης/κάλυψης που της αντιστοιχούν, αλλά ταυτόχρονα εμπίπτει στην Κατηγορία 4 εφόσον ο έλεγχος γίνει ως προς ολόκληρο το κτίριο, θεωρείτε ότι δύναται για της ανάγκες της μεμονωμένης δήλωσης να γίνει ο έλεγχος επί ολόκληρης της οικοδομής (με κατάλληλη συναίνεση συνιδιοκτητών, όπως ορίζει η Εγκύκλιος 2/2019 στα σχόλιά της για το άρθρο 96);

5) Έστω ότι στην ίδια δήλωση του Ν.4495/2017 εντάσσουμε δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες του ίδιου ιδιοκτήτη, εκ των οποίων μόνο η μία είχε ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.3843/2010, και επιθυμούμε να κάνουμε συμψηφισμό του προστίμου. Θεωρείτε ότι μπορούμε να κάνουμε συμψηφισμό του προστίμου με ενδεχόμενο να ωφεληθεί η δεύτερη οριζόντια ιδιοκτησία από την παλαιότερη υπαγωγή της πρώτης στο Ν.3843/2010;

Η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή και για το ν.4495/2017 η διευκρίνηση της Εγκυκλίου 4 για το ν.4178/2013 (και για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της Κατηγορίας). Δηλαδή, σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία..

Στην περίπτωσή σας, βάσει του ποσοστού του διαμερίσματος προκύπτει ΣΔ 39 τ.μ. ενώ βάσει της οικοδομικής άδειας αντιστοιχεί μεγαλύτερος. Άρα, ο έλεγχος θα γίνει με βάση το ΣΔ που προκύπτει από την οικοδομική άδεια και με βάση τα μέγιστα επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη της άδειας (βάσει της Εγκυκλίου 2/31.5.2019)

1, 2, 3) Από την στιγμή που θέλετε να πραγματοποιήσετε συμψηφισμό, παύει να έχει εφαρμογή η υπαγωγή στο ν.3843/10. Είναι δηλαδή σαν να υπάγετε για πρώτη φορά τους Η/Χ στις διατάξεις του ν.4495/2017 και επομένως δεν έχει εφαρμογή η διάταξη που αναφέρει για την Κατηγορία 4 ότι:

«Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση, ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013»

Άρα, για τους Η/Χ που ρυθμίζονται ξανά με το ν.4495/2017 (με συμψηφισμό προστίμου) θα συνυπολογιστεί όλη η επιφάνειά τους για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 και για τον υπολογισμό των ποσοστού για την εύρεση του προστίμου.

4) Η απάντηση στην ερώτησή σας είναι ναι. Αλλά, θα πρέπει να τακτοποιούνται σε αυτή την περίπτωση είτε στην ίδια είτε σε διαφορετικές δηλώσεις όλα τα αυθαίρετα του κτιρίου και να λαμβάνονται στον υπολογισμό των συντελεστών για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

5) Ο νόμος δεν το απαγορεύει. Επομένως, εάν κρίνετε ότι υπάρχει όφελος μπορείτε να το κάνετε.

2765. Διώροφη κατοικία με ΟΑ σε γήπεδο εκτός σχεδίου. Στα σχέδια ισογείου της ΟΑ από λάθος στους υπολογισμούς, το εμβαδόν εμφανίστηκε μεγαλύτερο κατά 4τμ. Στον όροφο που έχει διαφορετικό και μικρότερο

περίγραμμα, δεν παρουσιάστηκε το ίδιο πρόβλημα αλλά έγινε μια αυθαίρετη επέκταση κατά 14τμ που τακτοποιείται. Θα έχω σαν υπέρβαση τα 14τμ του ορόφου που είναι η ουσιαστική και πραγματική υπέρβαση, ή μπορώ με συμψηφισμό με το λάθος ισογείου να δηλώσω τη διαφορά $14-4=10\tau\mu$; Οι αριθμοί είναι ενδεικτικοί και το ερώτημα είναι γενικότερο γιατί είναι συχνό φαινόμενο. Εάν το λάθος υπολογισμών και η υπέρβαση επιφάνειας συμβαίνουν στον ίδιο όροφο αλλάζει κάτι;

Θα έχετε ως υπέρβαση τα 14 τ.μ. Σε αυτό το ερώτημα δεν μπορεί να δοθεί μια σαφή απάντηση διότι η κάθε περίπτωση αποτελεί ιδιαίτερη περίπτωση αναλόγως και του αριθμητικού λάθους.

2766. Σε πολυκατοικία του 1988 εντός σχεδίου 4 ορόφων, στον ιδιοκτήτη με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησία του 4οροφου διαμερίσματος 100 μ² από την κατασκευή του κτιρίου του έχει δοθεί με προσύμφωνο πώλησης του 1987 από τον εργολάβο στο δώμα μια μικρή ανεξάρτητη κατοικία 16 μ² εντελώς αυθαίρετη δίπλα στην απόληξη κλιμακοστασίου. Το προσύμφωνο ποτέ δεν έγινε οριστικό και δεν υπάρχουν χλιοστά για αυτή την κατοικία στο δώμα όμως όλα αυτά τα χρόνια από το 1987 έως σήμερα έχει την χρήση της ως ανεξάρτητο χώρο χωρίς όμως άλλα έγγραφα πλην του προσύμφωνου. Το διαμέρισμα υπάρχει από την κατασκευή της οικοδομής.

α) μπορεί να κάνει μονός του την τακτοποίηση με Ν4495 της κατοικίας αυτής στο δώμα ο ιδιοκτήτης του 4ου ορόφου (ως νομέας και κάτοχος χωρίς τίτλο) βάσει του αρθ 98 παρ 5 ,6 ,7; (η όχι καθώς εκεί αναφέρεται για επέκταση οριζοντίων ιδιοκτησιών;) ή θέλει συναίνεση πάνω από 50% ιδιοκτητών πολυκατοικίας αρθ. 98 παρ 9
β) Αν γίνει η τακτοποίηση μπορεί να γίνει μετά ΗΤΚ χωρίς να έχω τίτλο κτήσης πάρα μόνο ένα προσύμφωνο;

γ) αφού ο ιδιοκτήτης του 4οροφου έχει διαμέρισμα 100 μ² (100 μ² συντ δόμησης) τα πρόσθετα 15 μ² της ανεξάρτητης κατοικίας δώματος που χρησιμοποιεί δίνουν συντελεστή υπερβάσεων $15/100 = 0,15$ κάτω από 40% και κατηγ 4 ή 0=μηδεν μ² συντ δόμησης επειδή δεν έχει ποσοστά η κατοικία στο δώμα και είναι εντελώς αυθαίρετη και συνεπώς > 200% υπέρβασης και κατηγ 5;

ή υπάρχει απαλλαγή από κατηγ 5 καθώς η ανεξάρτητη κατοικία δεν ξεπερνά τα 50 μ² (αρθ 96 κατηγ 4 παρ δγ);

Απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50%) τοις εκατό των συνιδιοκτητών για την υπαγωγή διότι η περίπτωσή σας αφορά κατάληψη κοινοχρήστου χώρου. Ο ν.4495/2017 δεν προβλέπει τη δυνατότητα υπαγωγής βάσει προσύμφωνου.

2767. Οριζόντια ιδιοκτησία δώματος ανεγέρθηκε εκ κατασκευής σε διαφορετική θέση, με μικρή επικάλυψη με την εγκεκριμένη, έχοντας επεκταθεί σε τμήμα της απόληξης του κλιμ/σίου αλλά και σε κοινόχρηστο χώρο της ταράτσας. Για την υπαγωγή απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών;

Οι παρ. 5 και 6 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρουν ότι:

«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.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθωνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί - καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού, ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.»

Άρα, όσο αφορά την αίτηση υπαγωγής στο ν.4495/2017, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει χωρίς την απαίτηση συναίνεσης βάσει της παραγράφου 5-α.

Σχετικά, με το ιδιοκτησιακό – νομικό σκέλος, στην περίπτωση που η σύσταση δεν ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση, θα πρέπει να το συζητήσετε με το νομικό του πελάτη σας.

Η γνώμη μας είναι ότι για την περίπτωσή σας δεν δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 7 του άρθρου 98 ώστε να έχετε το δικαίωμα μονομερούς τροποποίησης της σύστασης. Αντίθετα, θα πρέπει με βάση την παρ. 9 να εξασφαλίσετε συναίνεση άνω του 50%.

2768. Οι περιμετρικές διαστάσεις και το εμβαδόν κτηρίου βρίσκονται εντός απόκλισης +/- 5%. Εμποδίζει την υπαγωγή στην παρ. γιε της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 η ύπαρξη μικρού τμήματος του κτηρίου πλάτους < 20εκ. εντός προκηπίου ή το τμήμα αυτό συνιστά υπέρβαση δόμησης, κάλυψης, προκηπίου και πρέπει να καταχωρηθεί σε άλλο φύλλο καταγραφής;

Η γνώμη μας είναι ότι αρκεί να δηλωθεί μόνο ως Κατηγορία 3 (περίπτωση γιε) και ότι δεν χρειάζεται να δηλωθεί ξεχωριστά το τμήμα εντός προκηπίου.

Η περίπτωση γιε εφαρμόζεται ακόμη και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β, γ της παρ. 2 του άρθρου 89.

2769. Σε έλεγχο λυομένης οικίας με Οικοδομική Άδεια έτους 1973, σε εκτός σχεδίου μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο, διαπιστώθηκε παραβίαση της πλάγιας απόστασης των 2.50μ., προσθήκη κατ' επέκταση, υπέρβαση του ύψους της βάσης και μετατροπή της σε βοηθητικό χώρο. Οι υπερβάσεις των εγκεκριμένων μεγεθών με ποιους όρους δόμησης θα συγκριθούν από τη στιγμή που το γήπεδο εξακολουθεί και σήμερα να είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;

Τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/ γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με του όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων.

Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.