

2658. Σε περίπτωση που έχουμε ακίνητα προς τακτοποίηση στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές των επαρχιών Γυθείου και Οιτύλου του Νομού Λακωνίας (ΦΕΚ 1218/Δ/30.09.1993) που έχουν καθοριστεί όροι και περιορισμοί δόμησης (και μορφολογικοί περιορισμοί) πρέπει να εξεταστεί ο φάκελος από Σ.Α.;

Το παραπάνω ΦΕΚ καθορίζει χρήσεις γης και όρους και περιορισμούς δόμησης στις εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών περιοχές των επαρχιών Γυθείου και Οιτύλου του Νομού Λακωνίας.

Ο ν.4495/2017 αναφέρει στο άρθρο 116 σε ποιες περιοχές απαιτείται ειδική έγκριση επιτροπής για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής. Το παραπάνω ΦΕΚ δεν αφορά ένταξη σε καθεστώς προστατευόμενης περιοχής.

2659. Παρακαλώ να μου διευκρινίσετε αν σε διώροφη κατοικία εντός σχεδίου που έχει λάβει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση με απόφαση Νομάρχη, για 80 περίπου τετραγωνικά, με επιπλέον αυθαίρετες κατασκευές επιφάνειας περίπου 25 τ.μ. μπορεί να γίνει υπαγωγή.

1.Θα θεωρηθεί ότι έχει οικοδομική άδεια και θα υπολογιστεί σαν Κατηγορία 4;

2.Θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει άδεια και Κατηγορία 5 - επομένως δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή;

Το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 αναφέρει ότι επιλέγουμε το «ΝΑΙ» στο πεδίο της οικοδομικής άδειας όταν:

1. υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο ή
2. όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955 ή
3. όταν υπάρχει απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση (γ φάση ν.1337/83).

Εάν, εμπίπτετε στην 3^η περίπτωση τότε θα επιλέξετε την ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

2660. Θέλω να κάνω κατάτμηση του παρακάτω αγροτεμαχίου της φωτογραφίας.

Θα ήθελα να σας ρωτήσω αν το εναπομείναν κομμάτι Ε=1900τ.μ και κορυφές(ΙΚΒΓΔΕΖΘΙ) είναι Άρτιο και οικοδομήσιμο. Να σημειώσω ότι το κομμάτι (ΙΚΒΓΔΕΖΘΙ) τέμνεται από τα όρια οικισμού (κόκκινη διακεκομμένη γραμμή) <2000 κατοίκων. Οικισμός προ του 23 και ελάχιστη δόμηση 300 τμ.

Επίσης αν μετά τη κατάτμηση το κτίσμα της Φώτο είναι αυθαίρετο ή νομίμως υφιστάμενο.

Καλό είναι να λάβετε την γνώμη ενός έμπειρου τοπογράφου που δραστηριοποιείται στην περιοχή του ακινήτου, σχετικά με την κατάτμηση, καθώς θα γνωρίζει καλύτερα από εμάς τυχόν ειδικές διατάξεις που ισχύουν.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, ο κανόνας είναι ότι μετά την κατάτμηση το οικόπεδο που θα προκύψει επιβάλλεται να μπορεί να «φέρει» το κτίσμα που υπάρχει.

2661. Σε κτίριο με οριστική παραχώρηση από πρώην Ο.Ε.Κ. όπου στην σύσταση του οικισμού (δεκαετία 60) ενώ λέει ότι υπάρχουν αποκλειστικές χρήσεις ανά ιδιοκτησία, δεν τις προσδιορίζει ούτε σε εμβαδόν, ούτε σε σχήμα. Ο ιδιοκτήτης έχει κατασκευάσει αυθαίρετο στην περιφραγμένη «αυλή» του που θεωρείται κοινόχρηστος χώρος, αφού δεν προκύπτει η αποκλειστική χρήση. Έκανα μια προσπάθεια στο Υποθηκοφυλακείο να γίνει μια σημείωση ότι υπάρχει αποκλειστική χρήση, αλλά θέλουν απαραίτητα εμβαδόν και σχεδιάγραμμα, που δεν υπάρχουν. Οι αυλές είναι περιφραγμένες σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία, σε όλο τον οικισμό.

Το τακτοποιούμε σύμφωνα με το άρθρο 115 για τα πρώην ΟΕΚ όπου χρειαζόμαστε μόνο οριστικό παραχωρητήριο ή θα πρέπει να έχουμε λάβει και 50,01% συναίνεση;

Έχω λάβει συναίνεση από τα ακίνητα του ίδιου στίχου. Επίσης το ακίνητο το «κόβει» από τον οικισμό το Σχέδιο Πόλης, μήπως μπορώ να το θεωρήσω ότι είναι πλέον (από το 1988) ανεξάρτητο του οικισμού και να προχωρήσω, εκτός ΟΕΚ;

Τέλος έχουν εκδοθεί δύο Οικοδομικές άδειες, το 1979 και το 2000, επισκευαστικές βέβαια, εάν αυτό παίζει κάποιον ρόλο.

Το άρθρο 115 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«1. Κατά παρέκκλιση άλλων διατάξεων, στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται :

.....

γ) Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους.

Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.»

Η γνώμη μας με βάση την παραπάνω διατύπωση είναι ότι δεν απαιτείται συναίνεση.

2662. Σε διαμέρισμα υπάρχει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (αλλαγή θέσεων λουτρού και κουζίνας) μαζί με παραβάσεις κατηγορίας 3. Ο ιδιοκτήτης δεν επιθυμεί να μπει στην διαδικασία ενημέρωσης φακέλου για την παράβαση διαφορετικής διαρρύθμισης (παρ. 14 αρ. 100).

Μπορεί η διαφορετική διαρρύθμιση να δηλωθεί ως Λοιπή Παράβαση χωρίς να απαιτηθεί ενημέρωση φακέλου; Υπάρχει κάποια μελλοντική επίπτωση για την ιδιοκτησία (ταυτότητα κτιρίου κ.λπ);

Η παρ. 14 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φάκελο της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.»

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

«Στην παρ.14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.»

Είναι σαφές από τα παραπάνω ότι η διαφορετική διαρρύθμιση (όπως στην περίπτωση σας) δεν θεωρείται αυθαιρεσία, απλά όταν απαιτηθεί για το ακίνητο να γίνει η ταυτότητα κτιρίου θα πρέπει να προηγηθεί ενημέρωση του φακέλου της άδειας.

2663. Σχετικά με το άρθρο 88 παρ.1,β : ημιυπαίθριος που έχει υπαχθεί στον 3843 και έχει περαιωθεί η διαδικασία, και δεν υπερβαίνει τα ποσοστά κάλυψης - δόμησης πάνω από 40% και ύψους πάνω από 20%, ούτε βρίσκεται σε προκηπιο, για να εξαιρεθεί από την κατεδάφιση χρειάζεται να πληρώσει το παράβολο των 100 ευρώ ή όχι;

Η ανωτέρω κατασκευή που περαίωσε όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες και:

αα) δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, ββ) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαίωματος επ' αυτών.

Εγκύκλιος 2:

Οι αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης 1β), για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 και 3843/2010, εφ' όσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις των εδαφίων αα) και ββ), δηλαδή δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση μετά από δήλωση υπαγωγής με καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ. Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών, η αναστολή επιβολής κυρώσεων ισχύει για τον προβλεπόμενο από τους παραπάνω νόμους χρόνο.

Δείτε την Ε/Α 2515 (1).

2664. Έχω μια περίπτωση αγροτεμαχίου (ελαιώνα) με μοναδικό κτίσμα αυθαίρετη αγροτική αποθήκη 22τμ, μη ηλεκτροδοτούμενης.

Την δηλώνω «Υπηρεσίες» και επειδή είναι κατασκευής 2004 κατ.5.

Τι κάνω με ΤΕ ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων;

Μήπως δεν θα έπρεπε να το δηλώσω «Υπηρεσίες»;

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 θα πρέπει να επιλεγεί για την περίπτωσή σας στο είδος χρήσης «Υπηρεσίες».

Εάν η κατασκευή είναι το 2004 εμπίπτει στην Κατηγορία 5 και βάσει των όσων ισχύουν αυτή την στιγμή δεν δύναται να γίνει υπαγωγή.

Η Τεχνική Έκθεση ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων θα πρέπει να ανέβει από αρμόδιο μηχανικό. Εάν δεν υπάρχουν ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις θα το δηλώσει στην Τεχνική Έκθεση.

2665. Σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων είχε κατασκευαστεί αυθαίρετο κτίσμα πριν την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού αλλά στην συνέχεια και μετά την κήρυξη κατεδαφίστηκε στατικά ανεξάρτητο τμήμα του, γεγονός για το οποίο έγινε έκθεση αυτοψίας από την αρμόδια πολεοδομία και επιβλήθηκαν τα ανάλογα πρόστιμα για αυθαίρετη κατεδάφιση.

Στο ακίνητο υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες εργασίες που έχουν γίνει πριν την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού και οι οποίες εντάχθηκαν στο νόμο αλλά θα ήθελα να ρωτήσω αν για την συγκεκριμένη αυθαίρετη εργασία απαιτείται η γνωμοδότηση της επιτροπής του αρθ. 116 (δεδομένου ότι αφορούσε αυθαίρετο το οποίο κατεδαφίστηκε αυθαίρετα!) και γενικότερα πως πρέπει να αντιμετωπίσουμε κατά την διαδικασία εισαγωγής στο σύστημα των αυθαιρέτων μία τέτοια περίπτωση (δηλαδή αν δεν απαιτείται έγκριση από την επιτροπή πρέπει να τσεκάρουμε το πεδίο για τους παραδοσιακούς οικισμούς με διαδικασία επιτροπής).

Κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 116, σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στο ν.4495/2017, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήεις, χωρίς την διαδικασία της επιτροπής, ως ακολούθως:

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων, καθώς και
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στου γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά τους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

Άρα, εφόσον για την περίπτωσή της, η αυθαίρετη κατασκευή έχει ολοκληρωθεί πριν τον χαρακτηρισμό του οικισμού, δεν απαιτείται ούτε τεχνική έκθεση ούτε και η διαδικασία των παρ. 2 & 3 του άρθρου 116.

Βέβαια, το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ δεν προσαρμόστηκε ποτέ στην παραπάνω διάταξη και στο πεδίο Παραδοσιακό – Διατηρητέο έχει την επιλογή «*Εντός παραδ. οικ./τμ. πόλης ΧΩΡΙΣ διαδ. Επιτρ.*» όπου ενεργοποιεί αυτόματα την υποχρέωση υποβολής τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού, χωρίς να ξεχωρίζει τις τρεις περιπτώσεις όπως αυτές περιγράφονται στην παραπάνω εγκύκλιο.

Ελέγξτε μήπως υπάρχει διπλός χαρακτηρισμός (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος), διότι τότε έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116.

2666. Η παραγωγή λιπαντικών παρασκευασμάτων (ορυκτέλαια) ανήκουν στον πρωτογενή τομέα για δήλωση αυθαιρέτου;

Το παράρτημα Α αναφέρει ότι ως πρωτογενής τομέας θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές – ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες – βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Συνεπώς από την παραπάνω διατύπωση ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την συγκεκριμένη επιλογή.

2667. Δηλώσεις με το ν.4178/13 για τις οποίες απαιτούνταν να περάσουν από επιτροπή αυθαιρέτων, και λόγω της μεγάλης αναμονής στην επιτροπή δεν έχουν περάσει ακόμη, τι γίνεται με τις δηλώσεις αυτές που δεν έχουν κλείσει ακόμη λόγω της επιτροπής, πχ αναμένουμε χωρίς κάποιο πρόβλημα χρόνου, μεταφέρονται;

Με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα έχουν εφαρμογή οι προθεσμίες του άρθρου 216 του ν.4782/2021 για την ολοκλήρωση των δηλώσεων του ν.4178/2013. Εάν δεν δοθεί κάποια παράταση, η λύση θα είναι εφόσον δύναται (δεν εμπίπτουν στην Κατηγορία 5) να μεταφερθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017.

2668. Αναφορικά με παράβαση Στεγάστρου στον Α όροφο διώροφης οικοδομής. Το Ισόγειο είναι του 1967 και υφίσταται νόμιμα. Το 1989 με απόφαση Νομάρχη οριοθετούνται οικοδομικές γραμμές-ρυμοτόμηση ακινήτου. Συνέπεια των Οικ. Γραμμών, τμήμα του ισογείου να είναι εντός προκηπίου. Το 1996 εκδίδεται άδεια προσθήκης ορόφου επάνω από το εν λόγω ισόγειο, σε εσοχή ώστε να μην είναι κ αυτό μελλοντικά εντός προκηπίου. Το 2000 κατασκευάζεται στέγαστρο σε συνέχεια του ορόφου, επάνω από το ισόγειο στη βαθτή βεράντα που έχει δημιουργηθεί από την υποχώρηση του ορόφου λόγω πρασιός και συνεπώς αυτό το στέγαστρο είναι όλο εντός προκηπίου επάνω όμως από νόμιμο ισόγειο.

Σημαντικό _ Δεν έχει μέχρι σήμερα συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί του ακινήτου.

• Στην Εγκ.2/2019 αναφέρει ότι: Οι αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 1, 2 και 3 εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση μετά την περαίωση της υπαγωγής. Οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση μετά την περαίωση της υπαγωγής, εφ' όσον δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν :

- Ν.4495_αρθρο 89_απαγόρευση υπαγωγής_παρ.2_α και δ εξαιρέσεις;
- Εγκ 2/2019_αρθρο 89_....Η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαιρέτων κατασκευών σε ρυμοτομούμενο ακίνητο, είναι δυνατή εφ' όσον μέχρι σήμερα δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση, είτε οι αυθαιρεσίες έγιναν πριν, είτε μετά τη κήρυξη της απαλλοτρίωσης. Σε κάθε περίπτωση, μετά την υπαγωγή, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Πώς το διαχειρίζομαι:

1.Βάζω στέγαστρο με αναλυτικό κατηγορία Κ4, χωρίς να λαμβάνω υπόψη το προκήπιο, λόγω της μελλοντικής απαλλοτρίωσης και ότι είναι επάνω από νόμιμο ισόγειο;

2. Βάζω στέγαστρο με αναλυτικό κατηγορία Κ4 και παραβίαση προκηπίου >20%;

Επειδή η συγκεκριμένη αυθαιρεσία υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό , η γνώμη μας είναι ότι για την επιλογή της κατηγορίας έχουν εφαρμογή τα όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4 - άρθρο 9 - παράγραφος Α. Δηλαδή, οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

- Κατηγορία 1 προ 1975,
- Κατηγορία 2 προ 1983,
- Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,
- Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Άρα, το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό και επιλέγεται απλά Κατηγορία 4.

2669. Το 1985 δικαιούχος απέκτησε από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας διώροφη κατοικία (μεζονέτα) 103.5 μ², με εμβαδόν ορόφου 51.75 μ². Η κατοικία κατασκευάστηκε σύμφωνα με την ΟΑ. Το 1999 ο δικαιούχος επέκτεινε το ισόγειο τμήμα της κατοικίας του κατά 19 μ² προς το όριο του οικοπέδου (η πλάγια απόσταση από το όριο ήταν 3 μ, ενώ σήμερα είναι 0.5 μ).

Ο δικαιούχος απεβίωσε το 2020.

1. Έχει δικαίωμα η χήρα του που το κληρονομεί να υπαχθεί για τακτοποίηση στο Αρ. 115 του ν. 4495/2017 δεδομένου ότι για την περίπτωση γ), «απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης...»

2. Σε περίπτωση που η συγκεκριμένη περίπτωση μπορεί να υπαχθεί για τακτοποίηση στο Αρ. 115 του ν. 4495/2017, πιο είναι το τοπογραφικό διάγραμμα που πρέπει να υποβάλλουμε δεδομένου ότι το οικοπέδο περιλαμβάνει δεκάδες κατοικίες;

1. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει υπαγωγή από την κληρονόμο με βάση το άρθρο 115 του ν.4495/2017. (Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2661)

2. Το τοπογραφικό διάγραμμα του όλου οικοπέδου.

2670. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο εκδόθηκε οικοδομική άδεια για ανέγερση ισόγειου μετά υπογείου με εξάντληση του Σ.Δ. Η μονοκατοικία ανεγέρθηκε σε διαφορετική θέση από την εγκεκριμένη αλλά με κοινό τόπο με αυτή. Η θεμελίωση της οικοδομής έγινε σε τελείως διαφορετική στάθμη με αποτέλεσμα το υπόγειο να μετατρέπεται σε χώρο κύριας χρήσης (με πόρτες / παράθυρα από τη μια πλευρά), ενώ κατασκευάστηκε και ανοικτός εξώστης (πατάρι) πάνω από το πρώην Ισόγειο. Το εγκεκριμένο ύψος της οικοδομής είναι 4.00μ.+1.20μ.(στέγη)=5.20μ., ενώ σήμερα το μέγιστο ύψος από το πέριξ διαμορφωμένο έδαφος μέχρι το κατώτατο σημείο έδρασης της στέγης είναι 5.70μ. με τη στέγη να ύψος 3.20μ, επομένως το συνολικό μέγιστο ύψος της οικοδομής είναι 8.90μ. Με βάση τα εκτεθέντα θεωρώ ότι πλέον η κατοικία αποτελείται από Ισόγειο, Α' Όροφο και πατάρι και ότι βρίσκεται εκτός νόμιμου περιγράμματος είναι αυθαίρετο. Για την υπέρβαση ύψους ως εμβαδόν θα ληφθεί εκείνο του Α' Ορόφου ή του παταριού (υπόψη ότι η στέγη δεν διαχωρίζεται εσωτερικά από την υπόλοιπη κατασκευή);

Ότι βρίσκεται εκτός νομίμου περιγράμματος θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή απαιτείται. Ότι βρίσκεται εντός νομίμου περιγράμματος δεν θα χρεωθεί με ΥΚ αλλά θα χρεωθεί με ΥΔ π.χ. ο Α όροφος και το πατάρι.

Ως εμβαδόν θα ληφθεί εκείνο που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής δηλαδή η επιφάνεια που είναι πάνω από τα 5.20 μ.

2671. Σχετικά με την ε/α 2655 (αρχείο 117), λέτε ότι μπορεί να τακτοποιηθεί οτιδήποτε βρίσκεται στο οικοπέδο του Β, ακόμα και αν αποτελεί τμήμα της οριζόντιας ιδιοκτησίας του διπλανού οικοπέδου (είναι δωμάτιο του διπλανού διαμερίσματος); Ποιο είναι το σκεπτικό;

Το σίγουρο είναι ότι στην σύσταση δεν φαίνεται η ιδιοκτησία εντός του διπλανού οικοπέδου.

Επίσης, αυτές οι περιπτώσεις καλό είναι να επιλύονται σε συνεργασία με συμβολαιογράφο και δικηγόρο ώστε να επιλυθεί και το ιδιοκτησιακό. Μια λύση θα ήταν να τακτοποιήσει ο καθένας ότι είναι εντός του οικοπέδου του και μετά να γίνουν τα όποια συμβόλαια ανταλλαγής εκτάσεων. Μια άλλη λύση θα ήταν να επικαλεστεί χρησικτησία και να τακτοποιήσει ότι θα δείξει στο τοπογραφικό της χρησικτησίας ως δικό του.

2672. Εξώστης οριζόντιας ιδιοκτησίας (κατοικία) σε οικοδομή που βρίσκεται εντός σχεδίου μετατράπηκε σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης (δωμάτιο της κατοικίας).

Α. για την ανωτέρω μετατροπή έχει εφαρμογή η παρ.5 του άρθρου 100 του Ν.4495/17, εξετάζοντας τις δύο υποπεριπτώσεις αυτής, ή η παρ.8 του ίδιου άρθρου;

Β. Πως επηρεάζεται το παραπάνω ζήτημα στην περίπτωση που εκτός από τη μετατροπή του εξώστη σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης, καταγράφεται και επέκταση του εξώστη (π.χ. εξώστης 5τ.μ. κατά την Ο.Α. έγινε 7τ.μ. και μετατράπηκε μεταγενέστερα σε κλειστό χώρο)

Το πρόστιμο και στις δύο περιπτώσεις θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Δεν υπολογίζεται με αναλυτικό (παρ. 5 του άρθρου 100) ούτε αποτελεί διαμερισμάτωση (παρ. 8 του άρθρου 100).

2673. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου οικισμού έχει κτιστεί μια μονοκατοικία με υπόγειο. Ιδιοκτήτες εξ' αδιαίρετου είναι η χήρα μητέρα και τα 3 ενήλικα παιδιά της.

Η μητέρα θεωρείται πολύτεκνη λόγω του ότι χήρεψε νωρίς όταν τα παιδιά δεν είχαν κλείσει το 18ο έτος ηλικίας και μπορεί να εκδοθεί πιστοποιητικό πολυτεκνίας ακόμα και σήμερα.

Το νόμιμο εμβαδόν της κατοικίας είναι Ε = 120 τμ ενώ το υπόγειο που είναι ίσης επιφάνειας έχει αλλάξει χρήση από αποθήκη σε κατοικία. Στο οικόπεδο δεν υπάρχει σύσταση οροφокτησίας. Με δεδομένο ότι η ιδιότητα του πολύτεκνου δεν χάνεται :

1. Μπορώ να χρησιμοποιήσω τον μειωτικό συντελεστή πολυτεκνίας για την αλλαγή χρήσης του υπόγειου σε κατοικία και της αυθαίρετης κατασκευής κλειστού χώρου στάθμευσης στον ακάλυπτο του οικοπέδου;

2. Με δεδομένο το αρθρ. 98, παρ. 4 που αναφέρει πως σε εντός σχεδίου κτίσματα μπορεί και ένας εκ των συνιδιοκτητών να κάνει την υπαγωγή των αυθαιρέτων στον ν. 4495/17, μπορεί να γίνει η υπαγωγή από τη μητέρα μόνο για να επωφεληθούν από τον μειωτικό συντελεστή πολυτέκνων;

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

«Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του προηγούμενου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της δευτερεύουσας κατοικίας τους με επιφάνεια μικρότερη των 80 τ.μ., καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει:

«Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζόμενων 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.

...

Για την παρ.4 διευκρινίζεται ότι η ιδιότητα του πολύτεκνου αποδεικνύεται με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, το έντυπο Ε1 της αρμόδιας φορολογικής αρχής απ' όπου προκύπτουν τα εξαρτώμενα μέλη-τέκνα και με τυχόν αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.

Για δευτερεύουσα κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 80 τ.μ., η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των 80 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζόμενου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση. Σε περίπτωση που η κύρια ή η δευτερεύουσα κατοικία έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη από τους περιορισμούς που τίθενται στα άρθρα 100 και 103, τότε σε ένα φύλλο καταγραφής υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο με τους μειωτικούς συντελεστές για την τυχόν αυθαίρετη επιφάνεια εντός των περιοριστικών ορίων και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζόμενου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.

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 ιδρύματα 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) εξωϊδρυματικό 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.»

Το εμβαδόν της κατοικίας που καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες είναι $70 + 25 + 25 + 30 + 30 = 180$ τ.μ. (εάν τα τέκνα είναι εξαρτώμενα μέλη).

Επομένως, εάν με βάση τα παραπάνω μπορεί να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 4 του άρθρου 103, θα αφορά επιφάνεια 120 τ.μ. (ισόγειο) + 120 τ.μ. (υπόγειο που έχει μετατραπεί σε κατοικία) – 180 τ.μ. = 60 τ.μ. του υπογείου που έχει μετατραπεί σε κατοικία και όλη την επιφάνεια της κλειστής θέσης στάθμευσης. Τα άλλα 60 τ.μ. του υπογείου δεν δικαιούνται της μείωσης.