

- 1. Αν έχω μια ισόγεια αποθήκη 30τ.μ. και όχι 15τ.μ. θα πάω με τον αναλυτικό, σύμφωνα με τις διευκρινήσεις 54373/01-10-2013 (29). Έχω όμως παράβαση που αντιστοιχίζεται σε επιφάνεια χώρου; Ο νόμος με την Εγκύκλιο σε αυτό το σημείο... διαφωνούν.**

Το μεν σώμα του νόμου αναφέρει ως μοναδική εξαίρεση από τον γενικό κανόνα του αναλυτικού σε περίπτωση που δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις των διαστάσεων την περίπτωση ιστ.

Η Εγκύκλιο ήρθε και πρόσθεσε και τις περιπτώσεις θ (αντλητικές εγκαταστάσεις) και ιγ την αποθήκη που μας ενδιαφέρει στο συγκεκριμένο.

Μέχρι στιγμής υπάρχει σύγχυση ως προς τη συγκεκριμένη περίπτωση, αν και η αναφορά στην Εγκύκλιο δείχνει την (αρχική) βούληση του Υπουργείου να εξαιρέσει από τον υπολογισμό του προστίμου με αναλυτικό των αποθηκών που υπερβαίνουν τα 15m² και αυτός να γίνεται με τον γενικό τύπο. Έτσι θα αποφευχθεί ο υπολογισμός αποθήκης 100m² με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Σε κάθε περίπτωση υπάρχει πλέον η βούληση από το Υ.ΠΕ.Κ.Α. να ρυθμιστεί με καλύτερους όρους η αντιμετώπιση των ισόγειων Βοηθητικών Χώρων, κάτι που θα βοηθήσει και την μεταφορά των δηλώσεων από τον 4014 στον 4178.

Καλό είναι να αναμένουμε την νέα παρέμβαση του ΥΠΕΚΑ για το συγκεκριμένο θέμα. Είναι κάτι που συζητείται και λογικά θα αντιμετωπισθεί.
- 2. Κατοικία που έχει ολοκληρωθεί πριν το '75 και σε μεταγενέστερο χρόνο έχει γίνει αλλαγή στέγης ή κουφωμάτων, θα δηλωθεί ως προ του '75 και η αυθαιρεσία αλλαγής στέγης ή κουφωμάτων θα υπολογιστεί ξεχωριστά με αναλυτικό ή θα δηλωθεί με βάση τα τετραγωνικά και το πότε έγινε η τελευταία επέμβαση (αλλαγή στέγης ή κουφωμάτων);**

Ο νόμος δεν αναφέρει σε κανένα σημείο ότι αυθαίρετες κατασκευές σε χρόνο μεταγενέστερο της 09.06.1975, οδηγούν όλη την κατασκευή εκτός κατηγορίας 1 (κάτι που κάνει με την κατηγορία 2).

Συνεπώς προκύπτει ότι μπορείτε να δηλώσετε τη μεν κατοικία ως κατηγορία 1 και την αλλαγή στέγης ή κάποιας άλλης διακριτής αυθαιρεσίας σε επόμενο χρονικό διάστημα, σε άλλο ΦΚ με τις προϋποθέσεις που συγκεντρώνει η παράβαση αυτή.

Είναι και κάτι που επιτρέπεται από το σύστημα. (η κατηγορία 1 συνδυάζεται με το σύνολο των υπόλοιπων κατηγοριών, αν και αυτό δεν πρέπει να αποτελεί το μοναδικό κριτήριο ελέγχου)
- 3. Εξωτερικοί βοηθητικοί χώροι, όπως τουαλέτες, αποθήκες, στάβλοι, δηλώνονται ως χώροι με μειωτικό συντελεστή; Η απάντηση στην ερώτηση 19 της εγκυκλίου 3 δεν είναι τόσο διαφωτιστική. Μέχρι στιγμής οι μόνοι χώροι που λαμβάνουν μειωτικό συντελεστή είναι αυτοί που αναφέρονται στο 19.3 του νόμου, ήτοι χώροι σε υπόγειες στάθμες, πατάκια και σοφίτες.**

Η Ε/Α 19 της Εγκυκλίου 3 ξεκαθαρίζει ότι για τον χαρακτηρισμό ενός αυθαίρετου χώρου για τον υπολογισμό του προστίμου του 4178, δεν παίζει ρόλο το ύψος αυτού.

Εδώ θα πρέπει να τονισθεί ότι πλέον ο 4178 δεν αναφέρει χώρους Κ.Χ. και χώρους Β.Χ. όπως ο 4014, αλλά χώρους Κ.Χ. και χώρους με μειωτικό συντελεστή.
- 4. Αν έχουμε ιδιοκτησία με χρήση άλλης κατοικίας με εμβαδόν 35 τ.μ. και εξωτερική αποθήκη ή στάβλο 30 τ.μ. καταβάλλουμε παράβολο 500 ? (για την κατοικία) ή 1000 ? (για το σύνολο των αυθαίρετων (65 τ.μ.) κατασκευών).**

Το ύψος του παραβόλου υπολογίζεται από το άθροισμα των δηλούμενων χώρων στο σύνολο των Φύλλων Καταγραφής (Φ.Κ.). Στην περίπτωση σας θα έχετε 35+30=65m² και το παράβολο θα υπολογισθεί σύμφωνα με την παράγραφο 10ii του άρθρου 11, ήτοι 1000€ για "άλλη κατοικία".

5. Τα παράβολα αθροίζονται για κάθε κατηγορία αυθαιρεσίας ή συμψηφίζονται; Για παράδειγμα, αν έχουμε κατοικία προ του '75 (παράβολο 500;), εξωτερική αποθήκη 20τ.μ. φτιαγμένη το '90 (παράβολο 500;), μικρές παραβάσεις (παράβολο 500;) και αυθαιρεσίες με αναλυτικό προϋπολογισμό (παράβολο 500;) θα πληρώσουμε συνολικό αρχικό παράβολο 2000€ ή 500€;
Το παράβολο στην περίπτωση που αναφέρετε θα είναι 500€. Ασχέτως από το ύψος του τελικού προστίμου και το ότι θα αθροιστούν σε αυτό τα επιμέρους πρόστιμα για:

- i. το προ του 1975
- ii. μικρές παραβάσεις (κατηγορία 3)
- iii. λοιπές παραβάσεις

το μόνο Φ.Κ. που θα έχει τετραγωνικά τα οποία και θα καθορίσουν το ύψος του παραβόλου υποβολής είναι αυτό που θα περιγράφει την εξωτερική αποθήκη των 20m².

6. Το παράβολο συμψηφίζεται με το πρόστιμο ή όχι; Αν ναι, στο εφάπαξ ποσό των παραγράφων του άρθρου 21 για να υπάρχει έκπτωση συμπεριλαμβάνεται το παράβολο ή το εφάπαξ ποσό αυτό είναι εκτός του παραβόλου;

Ναι το παράβολο συμψηφίζεται με το πρόστιμο.

Η έκπτωση του 20% υπολογίζεται στο σύνολο του ποσού, δηλαδή πριν την αφαίρεση του παραβόλου.

7. Για τον τρόπο υπολογισμού αυθαίρετης κατασκευής σε ακίνητο με οικοδομική άδεια, για τον υπολογισμό του συντελεστή της υπέρβασης δόμησης και κάλυψης του παραρτήματος Α στις κατηγορίες 5 και 7 αντίστοιχα, υπολογίζεται σε σχέση με τα πραγματοποιούμενα στοιχεία της οικοδομικής άδειας ή με τα επιτρεπόμενα στοιχεία του οικοπέδου που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας;

Ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης, γίνεται με βάση τα μεγέθη που ισχύουν σήμερα. Δείτε σχετικά την παράγραφο 2 του άρθρου 18. Αυτό δημιουργεί μεγάλους συντελεστές υπέρβασης σε περιπτώσεις που υπήρξε μείωση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης από τη στιγμή που εκδόθηκε η άδεια και κατασκευάστηκε το κτίριο μέχρι σήμερα που δηλώνονται οι αυθαίρετες κατασκευές.

Σε περίπτωση συγκυριότητας υπολογίζεται το ποσοστό της δόμησης που μας ανήκει αναλογικά με τα χιλιοστά συγκυριότητας της διηρημένης ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Σε πολλές περιπτώσεις το ποσοστό που αναλογεί στην Ο.Ι. σε σχέση με τα τετραγωνικά που καταλαμβάνει, διαφέρουν αισθητά. π.χ. σε οικοδομή κατά τη σύσταση δόθηκε ένα μεγάλο ποσοστό στο δικαίωμα υψούν. Ο συντελεστής όμως εξαντλήθηκε. Οπότε υπάρχουν οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν χρησιμοποιήσει το σύνολο του συντελεστή, αλλά τα ποσοστά τους αθροίζουν (πολύ) λιγότερο από 100%. Υπάρχει η βούληση από το ΥΠΕΚΑ να αλλάξει ο τρόπος υπολογισμού. Μέχρι την τελική διατύπωση και για όσες περιπτώσεις υπάρχει η δυνατότητα, πρέπει να αναμένουμε.

8. Σε περίπτωση δήλωσης αυθαιρέτου με περισσότερα του ενός φύλλου καταγραφής αυθαίρετων κατασκευών, ο υπολογισμός του συντελεστή υπέρβασης δόμησης και κάλυψης γίνεται για το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων των αυθαιρέτων τμημάτων ή για το κάθε ένα ξεχωριστά;

Το όλο θέμα έχει ξεκινήσει από ένα ατυχές παράδειγμα της Εγκυκλίου 13/2011 για τον 4014. Τα παραδείγματα αυτά αποδομήθηκαν γρήγορα.

Η λογική λέει ότι τα τετραγωνικά π.χ. της δόμησης θα πρέπει να αθροίζονται και να υπολογίζεται ένας συντελεστής υπέρβασης δόμησης για το σύνολο της ιδιοκτησίας μας.

Διαφορετικά θα προκύψει το παράδοξο, να υπολογίζεται μικρότερο πρόστιμο για τμήματα με περισσότερες αυθαιρεσίες.

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα:

ακίνητο Α έχει υπέρβαση δόμησης 100m^2 με το οικόπεδο να έχει μέγιστο επιτρεπόμενο 80m^2 . Το πρόστιμο θα το υπολογίσουμε με συντελεστή 1,6 στην υπέρβαση δόμησης.

Στο δίπλα οικόπεδο έχει χτιστεί το σπίτι Β με 100m^2 υπέρβαση δόμησης, αλλά τα 50m^2 από αυτά παραβιάζουν το $\Delta < 20\%$.

Τιμή ζώνης, εντός εκτός κτλ έστω ότι βγάζουν μία τιμή Σ.

Υπολογίζοντας λοιπόν με τον τρόπο "ποσοστό ανά ΦΚ" έχουμε:

Για το Α: $\Sigma \times 100 \times 1,6 = 160\Sigma$

Για το Β: $\Sigma \times 50 \times 1,3 + \Sigma \times 50 \times 1,3 \times 1,2 = 143\Sigma$.

Επομένως το κτίριο που πέρα από την υπέρβαση δόμησης έχει και τμήμα εντός του Δ , έχει πρόστιμο μικρότερο από το ίδιο κτίριο που έχει μόνο υπέρβαση δόμησης.

Με τον τρόπο "αθροίζουμε τις παρανομίες και υπολογίζουμε έναν συντελεστή για κάθε ιδιοκτησία":

Για το Α θα έχουμε: $\Sigma \times 100 \times 1,6 = 160\Sigma$

Για το Β θα έχουμε: $\Sigma \times 50 \times 1,6 + \Sigma \times 50 \times 1,6 \times 1,2 = 176\Sigma$

Είναι προφανές ότι η λογική μας οδηγεί στο 2ο τρόπο υπολογισμού.

Ο νόμος δεν αναφέρει κάπου ξεκάθαρα πως γίνεται ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης.

Το μόνο σημείο που ταιριάζει με το θέμα είναι το 18.3 το οποίο περισσότερο μπερδεύει παρά ξεκαθαρίζει το θέμα.

9. Σε ένα οικοπέδο εντός οικισμού προ του 1923 εκδόθηκε Ο.Α. το 1971 στην οποία έχουμε κάλυψη 100τ.μ. και δόμηση 100τ.μ (ισόγεια οικία) βάσει άδειας. Ο ιδιοκτήτης κατασκευάζει το 1972 118τ.μ. όροφο κ 118τ.μ. ισόγειο. Το 1985 κατασκευάζει κατ' επέκταση χωρίς άδεια 10τ.μ. στον όροφο και 10τ.μ. στο ισόγειο. Άρα η τελική κατάσταση είναι 128τ.μ. όροφο κ 128τ.μ ισόγειο. Αν υποθέσουμε ότι επιτρεπόταν την περίοδο που εκδόθηκε η οικοδομική άδεια να κτίσει 300τ.μ.

- i. Σε ποια κατηγορία εμπίπτει όλο το κτίσμα;**
- ii. Τα αυθαίρετα τμήματα επιτρέπεται να τα σπάσω χρονολογικά (προ 1975 + 1983-2003) ή όλα τα τοποθετώ 1983-2003;**
- iii. Τα επιπλέον τετραγωνικά της οικοδομικής αδείας(256-100=156τ.μ.) τα οποία τότε που εκδόθηκε η οικοδομική άδεια επιτρεπόταν να κτίσει 300τ.μ.**
- iv. Στην υπέρβαση δόμηση όταν θα περάσω τα 156 τσεκάρω το (χωρίς υπέρβαση) ή το (υπέρβαση 100-200);***
(και σίγουρα οπου χρειάζεται υπέρβαση κάλυψης και υπέρβαση ύψους)
Γενικά δεν είναι στο πνεύμα της διαδικασίας να δίνονται απαντήσεις σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Η ιδέα είναι να δίνονται γενικές κατευθύνσεις, ερμηνείες κτλ.
- i. Η επιλογή της κατηγορίας γίνεται με συγκριμένα βήματα.**
Αρχικά βλέπουμε αν έχουμε αυθαίρετες μικρές παραβάσεις δλδ παραβάσεις κατηγορίας 3.
Στη συνέχεια βλέπουμε αν λόγω παλαιότητας μπορούμε να υπαχθούμε στις κατηγορίες 1 και 2.
Δύναται για την κατηγορία 1 να γίνει και τμηματική κατάταξη των κατασκευών δλδ τμήμα να είναι κατηγορία 1 και άλλο τμήμα κατηγορία 4.
Στη συνέχεια εξετάζονται οι προϋποθέσεις της κατηγορίας 4 δλδ $ΥΔ < 40\%$, $ΥΚ < 40\%$ και $ΥΥ < 20\%$.
Αν δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή σε καμία από τις 4 πρώτες κατηγορίες, η κατασκευή θα είναι κατηγορίας 5.
- ii. Αν λόγω συνθηκών δεν μπορούμε να υπαχθούμε σε μία από τις κατηγορίες 1 και 2, η παλαιότητα ΔΕΝ χάνεται. Θα συμπληρώσουμε ΦΚ με κατηγορία 4 ή 5 και παλαιότητα με βάση την ολοκλήρωση της κατασκευής. Δηλαδή μπορεί να έχουμε ένα Φ.Κ. με κατηγορία 4 ή 5 και παλαιότητα "πριν την 31.12.1982"**
- iii. Τυχόν υπολειπόμενα μέτρα δόμησης ή κάλυψης ΔΕΝ επηρεάζουν τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης.**
- iv. Η επιλογή "χωρίς ΥΔ" θα πρέπει να επιλέγεται μόνο όταν το ΦΚ αφορά σε ΥΥ χωρίς ταυτόχρονη ΥΔ.**

10. Αδιαμόρφωτο ισόγειο που έχει υπολογιστεί στη δόμηση σύμφωνα με την Οικοδομική .Άδεια αλλά έχει διαμορφωθεί αυθαίρετα σε κατοικία για τον υπολογισμό του προστίμου γίνεται αναλυτικός προϋπολογισμός και υπολογίζουμε λοιπές παραβάσεις (άρθρο 9, παρ5α);

Φημολογείται ότι θα υπάρξει σύντομα απάντηση από το Υ.ΠΕ.Κ.Α.. Με τα μέχρι στιγμής δεδομένα του νόμου ΔΕΝ προκύπτει από κάπου ότι μπορούμε να υπολογίσουμε το πρόστιμο με αναλυτικό. Είναι μεν λογικό αλλά δεν προκύπτει από τον νόμο. Σε αυτές τις περιπτώσεις θα πρέπει να εξετάζετε η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης μέσω του άρθρου 23.

11. Αυθαίρετες ισόγειες βοηθητικές αποθήκες κατοικίας πάνω από 15μ² για τον υπολογισμό του προστίμου γίνεται αναλυτικός προϋπολογισμός και υπολογίζουμε λοιπές παραβάσεις (αρθρο 9,παρ5α);

Η Εγκύκλιο 3 έθεσε σαν όρο ότι αποθήκες που ξεπερνούν τα 15m² ΔΕΝ θεωρούνται μικρές παραβάσεις, αφήνοντας ανοιχτή την ερμηνεία για το πώς πρέπει να αντιμετωπιστούν.

Υπάρχει όμως βούληση από το Υ.ΠΕ.ΚΑ. να τεθεί σε νέα βάση ο υπολογισμός τέτοιων χώρων. Καλό είναι να περιμένουμε τις νέες πρωτοβουλίες του Υπουργείου.

12. Κατά την μεταφορά δήλωσης Ν.4014 στο Ν.4178 οι ισόγειοι βοηθητικοί χώροι που είχαν υπολογιστεί ως υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή πρέπει να πάνε ως κύριοι χώροι;
Με τα μέχρι στιγμής δεδομένα ναι. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα τον επανυπολογισμό του προστίμου. Το θέμα έχει τεθεί στο ΥΠΕΚΑ και υπάρχει η βούληση να ρυθμιστεί. Η τελική λύση δεν είναι ακόμα γνωστή οπότε πρέπει να αναμένουμε.

13. Έχω μία πελάτη η οποία έχει τρία τέκνα ανήλικα (4 ετών, 10 & 13 ετών) τα οποία μένουν-μεγαλώνουν μαζί της. Φορολογικά όμως, λόγω απώλειας του πατέρα (θάνατος), τα παιδιά έχουν εισόδημα (σύνταξη του πατέρα) & κάνουν δήλωση κανονικά (το κάθε ένα ξεχωριστά) και δεν φαίνονται στη δήλωση της μητέρας σαν προστατευόμενα μέλη (παρ'όλο που είναι ανήλικα & μένουν στο σπίτι).

- i. **Η συγκεκριμένη πελάτης μπορεί να υπαχθεί στην ευνοϊκή διάταξη ως τρίτεκνη ή όχι ?**
- ii. **Πότε θεωρείται τρίτεκνη? 'Όταν τα παιδιά είναι κάτω των 18 ετών (ανήλικα βιολογικά & μένουν μαζί στο σπίτι), ή όταν δεν κάνουν δική τους δήλωση (φορολογικά προστατευόμενα μέλη)?**

Η ιδιότητα του τρίτεκνου δίνεται στον [Ν.3454/2006](#) στο άρθρο 3. Συγκεκριμένα ορίζει:

1. Οι παροχές του άρθρου 1, πλην των παραγράφων 1 και 2 αυτού, και του άρθρου 2, πλην της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 αυτού, η οποία ισχύει ανεξαρτήτως αριθμού και ηλικίας τέκνων, χορηγούνται στις ακόλουθες κατηγορίες προσώπων: Σε γονέα ή γονείς που έχουν τη γονική μέριμνα και επιμέλεια τριών παιδιών από τον ίδιο ή διαφορετικούς γάμους ή νομίμως αναγνωρισθέντων ή υιοθετημένων ή εκτός γάμου γεννηθέντων, τα οποία είναι άγαμα και δεν έχουν συμπληρώσει το εικοστό τρίτο (23ο) έτος της ηλικίας τους ή φοιτούν σε αναγνωρισμένες τριτοβάθμιες σχολές πανεπιστημιακής και τεχνολογικής εκπαίδευσης και αναγνωρισμένα εκπαιδευτικά ιδρύματα της ημεδαπής ή της αλλοδαπής ή εκπληρώνουν τις στρατιωτικές τους υποχρεώσεις και δεν έχουν συμπληρώσει το εικοστό πέμπτο (25ο) έτος της ηλικίας τους και στα τέκνα αυτών, όπου αυτό προβλέπεται. Στα τρία παιδιά περιλαμβάνονται και τα τέκνα με οποιαδήποτε αναπηρία σε ποσοστό εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και άνω ισοβίως, ανεξαρτήτως ηλικίας και οικογενειακής κατάστασης.

Τα παιδιά, μπορεί να έχουν εισόδημα λόγω σύνταξης του θανόντος πατρός, δεν παύουν όμως να είναι υπό την επιμέλεια και την γονική μέριμνα της μητέρας τους. Προφανώς η συγκεκριμένη οικογένεια πληροί τις προϋποθέσεις τόσο της τρίτεκνης όσο και της μονογονεϊκής οικογένειας.

14. Οι χώροι με βοηθητική χρήση (ισόγειες αποθήκες πχ) που δεν είναι πατάρια, σοφίτες ή υπόγειες στάθμες, καθώς δεν είναι ούτε αποθήκες <15τμ και χαμηλότερες του ύψους 2,50μ της κατηγορίας 3, μπορούν να δηλωθούν στο τετραγωνίδιο των βοηθητικών χώρων και χώρων με μειωμένο συντελεστή; Εάν δε γίνεται στον 4178, σε περιπτώσεις από μεταφορά από τον 4014 που τέτοιοι χώροι έχουν δηλωθεί στο τετραγωνίδιο των βοηθητικών , μπορούν να παραμείνουν , ή πρέπει πλέον να δηλωθούν στο τετραγωνίδιο των χώρων κύριας χρήσης;

Πλέον ο Ν.4178 ορίζει χώρους Κ.Χ. και χώρους με μειωτικό συντελεστή. Οι περιπτώσεις των ισόγειων αποθηκών που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3, ΔΕΝ μπορούν να δηλωθούν με μειωτικό συντελεστή, αφού οι προϋποθέσεις για τους χώρους με μειωτικό συντελεστή ορίζονται στην 18.6. Με τα μέχρι τώρα δεδομένα η μεταφορά μίας δήλωσης του 4014 με ισόγειο βοηθητικό χώρο που δηλώθηκε ως χώρος Β.Χ. στον 4178, θα προκαλέσει επανυπολογισμό του προστίμου αφού ο ισόγειος βοηθητικός χώρος θα πρέπει πλέον να δηλωθεί στους χώρους με Κ.Χ.. Στο ΥΠΕΚΑ υπάρχει η βούληση να ρυθμιστεί η περίπτωση αυτή. Αναμένουμε την τελική λύση.

15. Η σύγκριση 40% υπέρβαση σε δόμηση και κάλυψη και 20% σε ύψος με τα πολεοδομικά μεγέθη της άδειας, ο νομός 4178 εννοεί ότι συγκρίνουμε με τα πραγματοποιούμενα πολεοδομικά μεγέθη της άδειας ή με τα επιτρεπόμενα μεγέθη της άδειας;
Η σύγκριση γίνεται με τα εγκεκριμένα μεγέθη της άδειας.

16. Η διαμόρφωση ισογείου αδιαμόρφωτου χώρου (υποστυλώματα) σε κατοικία ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό ή με τον πίνακα του παραρτήματος Α' του ν.4178/13; Η απόδειξη της παλαιότητας γίνεται σύμφωνα με την παλαιότητα της κατασκευής του φέροντος οργανισμού (υποστυλώματα) ;

Το πρόστιμο για την μετατροπή τμήματος ή ολόκληρης της pilotis σε κατοικία, υπολογίζεται με βάση τον γενικό τύπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου. Εξαιρέση ίσως αποτελέσουν χώροι που έχουν μετρήσει στον σ.δ. αλλά ακόμα δεν έχει διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ. Ως παλαιότητα ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την χρονολογία ολοκλήρωσης της οικοδομής, αφού ο χώρος αυτός θα μπορούσε να έχει κλείσει αργότερα από την ολοκλήρωση της υπόλοιπης οικοδομής.

17. Στην Εγκύκλιο 3/2013, παράρτημα 2, ερώτημα 9, δίνεται απάντηση πως είναι δυνατή η υποβολή δήλωσης Ν.4178 από άλλο μηχανικό Ν.4014 μετά από αίτηση στο ΤΕΕ. Όταν λέει αίτηση στο ΤΕΕ εννοεί ηλεκτρονική αίτηση όταν υπάρξει επιλογή στο ηλεκτρονικό σύστημα ή αίτηση στα κεντρικά γραφεία στο ΤΕΕ.;

Το αίτημα για αντικατάσταση μηχανικού (1α) ή για προσθήκη νέου μηχανικού ως διαχειριστή και υπεύθυνου δήλωσης (1β), υλοποιείται μέσω της υποβολής στο ΤΕΕ των παρακάτω δικαιολογητικών:

1α. Δήλωση παραίτησης του πρώτου μηχανικού όπου αναφέρει το Α/Α της δήλωσης, το όνομα του ιδιοκτήτη και εάν έχει λάβει την αμοιβή για την μέχρι τότε εργασία του.

ή

1β** Δήλωση του πρώτου μηχανικού ότι επιθυμεί/είναι ενήμερος την αντικατάστασή του ως διαχειριστή της δήλωσης με Α/Α..... ιδιοκτησίας..... και ότι έχει λάβει την αμοιβή για την μέχρι τότε εργασία του. (**Προβλέπεται για τις περιπτώσεις όπου σε δήλωση του ν. 4014/2013 έχει υποβληθεί ένα ή περισσότερα σχέδια/μελέτες που έχει εκπονήσει/υπογράψει ο πρώτος μηχανικός, όπου θα γίνεται η προσθήκη του νέου μηχανικού ως διαχειριστή της δήλωσης, ενώ μπορεί να παραμένει ο πρώτος μηχανικός στην ομάδα των συμμετεχόντων. ισχύει και στην περίπτωση συνταξιούχων, όταν έχουν υποβληθεί ένα ή περισσότερα σχέδια που έχει εκπονήσει/υπογράψει πριν τη συνταξιοδότηση)

2. Υπεύθυνες Δηλώσεις του ιδιοκτήτη και του νέου μηχανικού για την ανάθεση και ανάληψη αντίστοιχα των υπολειπόμενων εργασιών για την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής.

Η υποβολή των παραπάνω δικαιολογητικών γίνεται αυτοπροσώπως στο πρωτόκολλο του ΤΕΕ, μέσω fax (210 3221772) ή μέσω e-mail (tee@central.tee.gr)

Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών αυτών, η δήλωση μεταφέρεται από τη διαχείριση του συστήματος- ως έχει - στο λογαριασμό του νέου μηχανικού που μπορεί να προχωρήσει και στη διαδικασία μεταφοράς.

Η παραπάνω διαδικασία θα μπορεί στο άμεσο μέλλον να γίνεται μέσω ηλεκτρονικών αιτημάτων.

Στις περιπτώσεις θανάτου, μόνο τα δικαιολογητικά (2). Τυχόν ανεξόφλητες αμοιβές, δικαιούνται οι νόμιμοι κληρονόμοι.

Οι συνταξιούχοι μηχανικοί δεν μπορούν να συνεχίσουν την προβλεπόμενη διαδικασία για την μεταφορά δηλώσεων του ν. 4014/2011 στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και κάθε άλλη τυχόν μετέπειτα ενέργεια, την οποία σε κάθε περίπτωση πρέπει να αναλάβει αρμόδιος ενεργός μηχανικός.

18. Στο άρθρο 23 παράγραφο 13 αναφέρεται η δυνατότητα υπαγωγής στο νόμο των αυθαίρετων σταυλικών εγκαταστάσεων με τις προϋποθέσεις των εδαφίων β, γ.

- i. Η αίτηση που αναφέρεται στο εδάφιο. α προς ποιο φορέα γίνεται;**
- ii. Ο μηχανικός θα αποτυπώνει γραφικά στο απόσπασμα χάρτη της Ενιαίας Ενίσχυσης τη θέση της εγκατάστασης; Δηλαδή δεν είναι απαραίτητη η ακριβής αποτύπωση σε ΕΓΣΑ'87 των κορυφών της σταυλικής εγκατάστασης;**
- iii. Ο ενδιαφερόμενος πρέπει να ασκεί ως κύριο επάγγελμα την κτηνοτροφία ή μπορεί να είναι αγρότης και να επιθυμεί να διεκπεραιώσει την διαδικασία για να την ασκήσει παράλληλα ή να μισθώσει το σταύλο σε κτηνοτρόφο;**
- iv. Στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ δεν υπάρχει προς ώρας κάποια εντολή όπου θα δίνει την δυνατότητα υπαγωγής για αυτές τις περιπτώσεις. Υπάρχει κάποιο χρονικό διάστημα που αναμένεται τούτο;**
 - i. Προφανώς εννοεί την αίτηση προς το πληροφοριακό σύστημα για την ένταξη στον 4178. Είναι το δικαιολογητικό 1 του άρθρου 11.
 - ii. Από τον νόμο προκύπτει η απαίτηση για αποτύπωση της εγκατάστασης επί αντιγράφου της Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης και όχι σε τοπογραφικό με εξάρτηση από το ΕΓΣΑ. Κατά τη διαδικασία υποβολής της αίτησης ενίσχυσης, υπάρχει διαδικασία ψηφιοποίησης του χώρου της εγκατάστασης. Σχετικά μπορείτε να δείτε [εδώ](#) και [εδώ](#).
 - iii. Ο νόμος θέτει ως μοναδική προϋπόθεση την καταχώρηση των σταυλικών εγκαταστάσεων στον ΟΣΔΕ.
 - iv. Δεν υπάρχει ενημέρωση από το ΤΕΕ για το πότε πρέπει να αναμένουμε την αναβάθμιση του συστήματος.

19. Ο νόμος 4178/13 στην 9B αναφέρει: "Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις όταν έχουμε αυθαιρεσίες μετά το 1983."

Η Εγκύκλιος 3 στην παράγραφο 28 αναφέρει: "δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις όταν αυθαιρεσίες πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα του 1983 από άλλον ιδιοκτήτη."

Τι ισχύει εδώ; Αν δηλαδή έχουμε αυθαιρεσία μετά το 1983 από τον ίδιο ιδιοκτήτη μπορεί να πάει κατηγορία 2;

Προφανώς και όχι. Δεν μπορεί να υπάρξει σύνδεση του τρόπου εύρεσης της κατηγορίας αυθαιρεσίας με την αλλαγή ή όχι του ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Χρήζει άμεσης διευκρίνισης από το ΥΠΕΚΑ το προτελευταίο εδάφιο του σημείου 28 της Εγκυκλίου, με το οποίο δημιουργείται η υποχρέωση του ελέγχου από τον μηχανικό που θα αναλάβει την υπαγωγή μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε πολυώροφη οικοδομή, του συνόλου του ακινήτου σε περίπτωση που πληρείται η προϋπόθεση της χρονολογίας κατασκευής και υπάρχει η επιθυμία για την ένταξη της Ο.Ι. στην κατηγορία 2.

20. Πως ακριβώς υπολογίζονται οι υπερβάσεις σε περίπτωση οριζόντιων ιδιοκτησιών; π.χ. έστω οικόπεδο 300 τ.μ. με διώροφο με Οικοδομική άδεια. 1η οριζόντια ιδιοκτησία Ισόγειο 147 τ.μ. (298/1000) 2η οριζόντια. ιδιοκτησία. Α' όροφος 147 τ.μ. (351/1000) 3η οριζόντια ιδιοκτησία Β' όροφος. (αέρας) (351/1000) και αυθαίρετο στον κοινόχρηστο ακάλυπτο 70 τ.μ. Ταχτοποιούμε μόνο τις αυθαιρεσίες στον Α' όροφο, που είναι: Διαφορετική διαμερισματοση και Υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας 10%.

- i. Πως υπολογίζω το αν θα πάνε κατηγορία 4;
- ii. Αρκεί να συντρέχει μόνο μια από τις υπερβάσεις 40% Υ.Δ. ή 40% Υ.Κ. ή 20% Υ.Υ για να ΜΗΝ μπει στη κατηγορία 4;

Γενικά δεν είναι στο πνεύμα της διαδικασίας να δίνονται απαντήσεις σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Η ιδέα είναι να δίνονται γενικές κατευθύνσεις, ερμηνείες κτλ.

- i. Ο έλεγχος για το αν μια οριζόντια ιδιοκτησία υπαχθεί στον 4178 στην κατηγορία 4, γίνεται με τον έλεγχο των ποσοστών υπέρβασης δόμησης, κάλυψης και ύψους.
Εξετάζεται ο λόγος παράνομα/εγκεκριμένα όπου:
παράνομα: τα μέτρα που θα τακτοποιηθούν καθώς και αυτά που έχουν τακτοποιηθεί με προγενέστερους νόμου,
εγκεκριμένα: τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη της άδειας που μας αναλογούν βάσει ποσοστού συνιδιοκτησίας.
2 παρατηρήσεις:
1η: Είναι προφανές ότι η αναλογία στα πολεοδομικά μεγέθη έχει ουσία μόνο για τον σ.δ.. Τόσο η κάλυψη όσο και το ύψος ΔΕΝ μπορούν να επιμεριστούν με βάση τα ποσοστά συνιδιοκτησίας οπότε δεν έχει εφαρμογή ο συγκεκριμένος τρόπος. Το θέμα έχει τεθεί προς το ΥΠΕΚΑ και αναμένουμε την επίσημη απάντηση.
2η Σε πολλές περιπτώσεις το ποσοστό που αναλογεί στην Ο.Ι. σε σχέση με τα τετραγωνικά που καταλαμβάνει αυτή, διαφέρουν αισθητά. π.χ. σε οικοδομή κατά τη σύσταση δόθηκε ένα μεγάλο ποσοστό στο δικαίωμα υψούν. Ο συντελεστής όμως εξαντλήθηκε. Οπότε υπάρχουν οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν χρησιμοποιήσει το σύνολο του συντελεστή, αλλά τα ποσοστά τους αθροίζουν (πολύ) λιγότερο από 100%. Υπάρχει η βούληση από το ΥΠΕΚΑ να αλλάξει ο τρόπος υπολογισμού. Μέχρι την τελική διατύπωση και για όσες περιπτώσεις υπάρχει η δυνατότητα, πρέπει να αναμένουμε.
- ii. Μία Ο.Ι. για να υπαχθεί στην Κατηγορία 4 θα πρέπει να πληροί αθροιστικά τους 3 παράγοντες, ήτοι:
 - a) Υ.Δ. < 40%
 - b) Υ.Κ. < 40%
 - c) Υ.Υ. < 20%

21. Σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφο 3, η εκτός σχεδίου αποδεκτή απόκλιση είναι 10%. Σε γεωτεμάχιο με εμβαδόν 4000μ² κατά την σύνταξη του συμβολαίου, βρίσκεται σήμερα με εμβαδόν 3800μ². Μπορώ να οικοδομήσω σύμφωνα με τους όρους δόμησης των 4000μ² αφού κατά τον νόμο δεν χρειάζεται διόρθωση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας δόμησης; Προφανώς και όχι. Αν είχαμε έναν αγρό 5 στρέμματα κατά τον τίτλο και μετά από νέα εμβαδομέτρηση προέκυπτε εμβαδόν 4,7 στρέμματα, τότε θα μπορούσαμε να εκδώσουμε οικοδομική άδεια για τα 4,7 στρέμματα χωρίς να χρειάζεται η διόρθωση του τίτλου. Στην περίπτωση σας έχει χαθεί η αρτιότητα.

22. Με βάση τον Ν.Ο.Κ. η κορυφογραμμή ξεκινά από το επίπεδο της θάλασσας χωρίς να διευκρινίζεται κάποιο υψόμετρο αναφοράς. Υπάρχει κάποιο υψόμετρο που λαμβάνεται υπόψη για την υπαγωγή;

Όχι δεν υπάρχει κάποιο υψόμετρο αναφοράς.

Έχετε δίκιο ως προς την επισήμανση αφού μία τυπική ανάλυση των όρων όπως φαίνεται παρακάτω μας οδηγεί στο επίπεδο της θάλασσας.

Προφανώς και η πρόθεση του νόμου δεν είναι αυτή.

Οι Τ.Ο. του Ν.Ο.Κ. στην παράγραφο 41 ορίζουν την κορυφογραμμή ως εξής:

Κορυφογραμμή καλείται η νοητή γραμμή, η οποία διαχωρίζει τα νερά της βροχής και ενώνει διαδοχικές κορυφές (ορέων, βουνών, λόφων) μέσω αυχένων, η οποία δεν διακόπτεται από βαθιά γραμμή ή ποταμό.

Στη συνέχεια δίνονται οι ορισμοί:

1. Αυχένας καλείται το χαμηλότερο σημείο μιας κορυφογραμμής, το οποίο περιλαμβάνεται ανάμεσα σε δύο κορυφές.
2. Όρος καλείται κάθε εξέχουσα εδαφική μορφή της οποίας το υψόμετρο υπερβαίνει τα 1000μ. από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.
3. Βουνό καλείται κάθε εξέχουσα εδαφική μορφή της οποίας το υψόμετρο περιλαμβάνεται ανάμεσα στα 300 και 1000 μέτρα από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.
4. Λόφος καλείται μια εξέχουσα εδαφική μορφή η οποία έχει υψόμετρο μέχρι 300 μέτρα από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.

Για το θέμα της κορυφογραμμής υπάρχει ο παρακάτω ορισμός που δόθηκε με το ΔΤΕ/

α/5979/162/22.02.207 έγγραφο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του ΥΠΕΧΩΔΕ ως απάντηση στα έγγραφα 7792/09.10.2006 και 519/22.01.2007 της Δ/σης Πολεοδομίας Ν.Α. Κυκλάδων.

Συγκεκριμένα στο έγγραφο αναφέρεται:

«Κορυφογραμμή (υδατοκρίτης) είναι η νοητή γραμμή που συνδέει διαδοχικές κορυφές λόφων ή οροσειρών. Τα υψόμετρα της κορυφογραμμής είναι μεγαλύτερα από του εκατέρωθεν εδάφους. Εδαφικές εξάρσεις που βρίσκονται σε μικρή απόσταση από την κύρια κορυφογραμμή δεν αποτελούν κορυφογραμμές. Για την εκτίμηση της κορυφογραμμής και της θέσης του γηπέδου ως προς αυτήν, πλέον σκόπιμη θεωρούμε την τοποθέτηση του γηπέδου επί διαγράμματος κλίμακας 1:5.000 της ΓΥΣ ή άλλου κατάλληλου διαγράμματος μεγάλης κλίμακας με υψομετρικές καμπύλες.

Η υποχρέωση του ανωτάτου ύψους των κτισμάτων να μην υπερβαίνει την κορυφογραμμή ανάγεται σε σύγκριση υψομέτρων, συνεπώς είναι αναγκαίο να προσδιορισθεί ποιο είναι το κρίσιμο τμήμα της κορυφογραμμής που αντιστοιχεί στο κάθε συγκεκριμένο γήπεδο, ώστε τα υψόμετρα του τμήματος αυτού να συγκριθούν στη συνέχεια με το προς ανέγερση κτίσμα. Η άποψη της Δ/σης μας είναι ότι σε κάθε περίπτωση, είτε η κορυφογραμμή εμπίπτει εντός του γηπέδου είτε βρίσκεται σε απόσταση εκτός αυτού, το προς εξέταση τμήμα της κορυφογραμμής είναι αυτό που προκύπτει από την προβολή των κορυφών των ορίων του γηπέδου στην κορυφογραμμή. Το προς ανέγερση δηλαδή κτίσμα εξετάζεται από τα κατάντη της κορυφογραμμής και όχι από άλλη οπτική γωνία. Τα ακριβή υψόμετρα για το παραπάνω τμήμα κορυφογραμμής θα προκύπτουν από το τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου το οποίο θα αποτυπώνει με υψομετρικές καμπύλες και την όμορη ανάντη λωρίδα μέχρι την κορυφογραμμή. Το μικρότερο υψόμετρο του τμήματος της κορυφογραμμής που αντιστοιχεί στο γήπεδο σύμφωνα με τα παραπάνω, θα είναι και το ανώτατο του προς ανέγερση κτιρίου.»

23. Όταν πληρωθεί το 30% του προστίμου για μεταβίβαση, το υπόλοιπο σε πόσες δόσεις μπορώ να το εξοφλήσω και σε χρονικό διάστημα μετά την σύνταξη του συμβολαίου;

Στην πλατφόρμα του 4178 υπάρχει πλέον η δυνατότητα επιλογής εξόφλησης του 30% του προστίμου και επιλογή στη συνέχεια μηνιαίων ή εξαμηνιαίων δόσεων. Δεν χρειάζεται δλδ να γίνει καταβολή πολλών δόσεων την ίδια μέρα μέχρι του ποσού του 30%.

Μετά την πληρωμή της δόσης που εξασφαλίζει την πληρωμή του 30% του προστίμου (συνυπολογίζεται και το ποσό που πληρώθηκε ως παράβολο υπαγωγής), υπολογίζεται αυτόματα και η μείωση του 10% στο σύνολο του ποσού και διαμορφώνεται το σχήμα των δόσεων (αριθμός και ποσό).

Το υπόλοιπο ποσό το αναλαμβάνει ο νέος αγοραστής.

Ο αριθμός των υπόλοιπων δόσεων εξαρτάται από το εξάμηνο που θα γίνει η υπαγωγή (πληρωμή παραβόλου) και το υπόλοιπο ποσό αφού δεν μπορεί η μηνιαία δόση να είναι <50€ και η εξαμηνιαία <300€.

24. Το πρόστιμο για αυθαίρετο αδιαμόρφωτο ισόγειο ή pilotis σε κτίριο με οικοδομική άδεια (λόγω μη τήρησης της υποχρεωτικής απόστασης Δ) υπολογίζεται σύμφωνα με την & 5α του άρθρου 18 του Ν.4178/13? Αν, όχι τότε θεωρούνται κύριοι ή βοηθητικοί χώροι;

Προφανώς εννοείτε ότι είτε λόγω μετακίνησης, είτε λόγω μεγαλύτερης πραγματοποιούμενης κάλυψης, υπάρχει τμήμα του κτιρίου που έχει μπει εντός του Δ.

Καταρχήν ο 4178 δεν διακρίνει τους χώρους σε ΚΧ και ΒΧ, αλλά σε χώρους ΚΧ και χώρους με μειωτικό συντελεστή.

Η επιφάνεια που πλέον βρίσκεται εντός του Δ, θα τακτοποιηθεί ως χώρος που έχει επιφάνεια και όχι με αναλυτικό, δηλαδή με το παράρτημα Α.

25. Σε κτίρια χωρίς οικοδομική άδεια ο συντελεστής ύψους πως υπολογίζεται; Συγκρίνουμε το ύψος του κτιρίου με το επιτρεπόμενο της περιοχής ή βάζουμε πάντα τον μέγιστο συντελεστή του 40%?

Η σύγκριση γίνεται πάντα με τα πολεοδομικά μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή.

26. Κτίσμα με αυθαίρετες κατασκευές για το οποίο έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης πριν τις 28/7/2011, σύμφωνα με άρθρο 23 παρ. 3 υπάγεται στο 4178/13 με την καταβολή του παραβόλου και υποβάλλονται στο σύστημα τα στοιχεία νομιμότητας.

i. Σε περίπτωση που υπάρχουν και αυθαίρετες κατασκευές ή υπερβάσεις που δεν καλύπτονται από την άδεια νομιμοποίησης πως γίνεται η υποβολή αυτών; Και πιο συγκεκριμένα εάν το παράβολο για τις ήδη νομιμοποιημένες κατασκευές ανέρχεται σε 2.000€ και αυτό που αντιστοιχεί στις νέες παραβάσεις

είναι 500€ πως θα εισαχθεί στο σύστημα; Θα γίνουν μήπως δύο υποβολές;

ii. Εκτός από την άδεια νομιμοποίησης απαιτείται και η εισαγωγή των λοιπών δικαιολογητικών του άρθρου 11;

i. Στην περίπτωση αυτή θα συμπληρωθούν 2 Φ.Κ.. Το παράβολο θα υπολογισθεί από τα συνολικά τετραγωνικά μέτρα των 2 Φ.Κ. και το είδος της χρήσης, σύμφωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 11. π.χ. για "άλλη κατοικία" με το 1ο Φ.Κ. 90m² για νομιμοποίηση και το 2ο Φ.Κ. με 15m² για ρύθμιση, το παράβολο θα υπολογισθεί για 105m², ήτοι 2000€.

ii. Από τη στιγμή που υπάρχει και Φ.Κ. με προς τακτοποίηση μέτρα, θα κατατεθούν τα δικαιολογητικά που απαιτεί ο νόμος αναλόγως της κατηγορίας.

Γενικά θα πρέπει να διερευνηθεί το αν οι αυθαίρετες κατασκευές έγιναν μετά την άδεια νομιμοποίησης, άλλως θα πρέπει να ελεγχθεί αν δημιουργείται θέμα ως προς την εγκυρότητα της άδειας νομιμοποίησης.

27. Κτίσμα με αυθαίρετες κατασκευές σε απόσταση μικρότερη από 10,00 μ από τις οριογραμμές οριοθετημένου ρέματος θεωρείται ότι βρίσκεται σε ρέμα και δεν μπορεί να υπαχθεί στο Ν 4178/13 σύμφωνα με παρ. γ) άρθρο 2;

Δεν τακτοποιείται κτίσμα εντός της περιοχής που ορίζουν οι οριογραμμές. Συνεπώς στην περίπτωση σας που είστε εκτός των οριογραμμών δύναται να γίνει η υπαγωγή.

28. Η κατηγορία 3 των αυθαιρέτων αφορά αποκλειστικά κτίρια στα οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια;

Όχι, δεν προκύπτει από τον νόμο.

29. Αποθήκες οι οποίες βρίσκονται κάτω από εξώστες ή κάτω από σκάλες οι οποίες σε πολλές των περιπτώσεων έχουν ύψος < 2.00μ πως υπολογίζονται εφόσον δεν υπάγονται στην κατηγορία 3 (αποθήκη μέχρι 15.00τμ και ύψους < 2.50 μ) υπολογίζονται με αναλυτικό, ως χώροι με Κύρια χρήση ή ως χώροι με Βοηθητική χρήση; Το ίδιο ερώτημα είναι τι συμβαίνει για μια ισόγεια αποθήκη στον ακάλυπτο χώρο του γηπέδου ή για ένα κλειστό χώρο στάθμευσης;

Ο 4178 δεν κάνει διαχωρισμό σε χώρους Κ.Χ. ή χώρους Β.Χ., αλλά σε χώρους Κ.Χ. και σε χώρους με μειωτικό συντελεστή. Ότι δεν εντάσσεται στους χώρους με μειωμένο συντελεστή, ήτοι χώροι σε υπόγεια στάθμη, σοφίτα και πατάρι, θα δηλώνεται σαν Κ.Χ. ανεξαρτήτως του αν πληροί ή όχι τις προϋποθέσεις του κτιριοδομικού για τους χώρους Κ.Χ.. Σχετική είναι και η αναφορά της Εγκυκλίου 3 στην παράγραφο Α.2. Αυτό δημιουργεί και πρόβλημα στις δηλώσεις που θα μεταφερθούν από τον 4014 στον 4178 λόγω επανυπολογισμού του προστίμου. Φημολογείται ότι θα υπάρξει πρωτοβουλία από το ΥΠΕΚΑ έτσι ώστε να διευθετηθεί το θέμα αυτό.

30. Εφόσον στον Ν 4014/11 έχουν υποβληθεί αυθαίρετα που έχουν βοηθητικές χρήσεις (αποθήκες, κλειστοί χώροι στάθμευσης, σοφίτες που δεν καλύπτουν τις προδιαγραφές του νέου νόμου) θα πρέπει να διορθωθούν ως κύρια χρήση;

Ναι. Αυτό μέχρι στιγμής προκαλεί επανυπολογισμό του προστίμου. Υπάρχει η βούληση από το ΥΠΕΚΑ αυτό το θέμα να διευθετηθεί. Αναμένουμε τον τρόπο που θα επιλεγεί από το Υπουργείο.

31. Οικοδομές οι οποίες έχουν κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια και στην πραγματικότητα το εμβαδόν του οικοπέδου/γηπέδου είχε μικρότερο εμβαδόν από αυτό της αρτιότητας (π.χ < 4000 τμ εκτός σχεδίου και σήμερα μετρείται 3750 τμ) λαμβάνονται ως τελείως αυθαίρετα σύμφωνα με το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α του Ν 4178/13 (περ. β);

Σύμφωνα με το παράρτημα Α στο πεδίο της Οικοδομικής Άδειας επιλέγουμε "ΟΧΙ" στην περίπτωση που το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην οικοδομική άδεια. Συνεπώς το κτίριο θα πρέπει να θεωρηθεί ως εντελώς αυθαίρετο.

32. Πόσες δηλώσεις μπορούν να υποβληθούν σε περίπτωση υπαρξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών; (σύμφωνα με την εγκύκλιο 3 στο άρθρο 11 αναφέρεται ότι μπορεί να υποβληθούν είτε από κοινού είτε ο καθένας ξεχωριστά) .

Με τον 4178 υπάρχει δυνατότητα μίας αίτησης για παραπάνω από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες.

33. Αυθαίρετο με χρήση κατοικίας που δηλώθηκε με τον Ν.4014/11 έχοντας οικοδομική άδεια του 1972 (π.χ 50τμ εκτός σχεδίου λυόμενα) και παρουσιάζεται και στο Ε9 ο χρόνος παλαιότητας μπορεί να υπαχθεί στις σημερινές διατάξεις του Ν 4178/13 ως προϋφιστάμενο του 1975; (δηλαδή αποτελεί τεκμήριο παλαιότητας ο χρόνος έκδοσης της οικοδομικής αδείας;)

Ο χρόνος έκδοσης οικοδομικής άδειας δεν αποτελεί τεκμήριο παλαιότητας.

Το άρθρο 7 παράγραφος 4 ορίζει τον τρόπο απόδειξης του χρόνου κατασκευής για να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας. Προσκομίζονται είτε Α/Φ είτε δημόσια έγγραφα.

Κατά το άρθρο 5 του Ν.2690/1999 όπως αυτός τροποποιήθηκε ορίζει τα δημόσια έγγραφα ως εξής:

Δημόσια έγγραφα είναι:

α) τα διοικητικά, αυτά δηλαδή που συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις και

β) τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες.

γ) Επιπλέον ως διοικητικά έγγραφα γίνεται δεκτό ότι νοούνται και όσα δεν προέρχονται μεν από δημόσιες υπηρεσίες, αλλά χρησιμοποιήθηκαν ή ελήφθησαν υπόψη για τον καθορισμό της διοικητικής δράσης ή τη διαμόρφωση γνώμης ή κρίσης διοικητικού οργάνου.

Πηγή: [Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα](#)
[Ανάλυση του Θεσμικού Πλαισίου](#)

Για την αλλαγή χρήσης δύναται να χρησιμοποιηθούν και ιδιωτικά έγγραφα βέβαιης χρονολογίας. Βεβαίαν χρονολογίαν ως προς τους τρίτους λαμβάνει το ιδιωτικόν έγγραφον μόνον δια της θεωρήσεως υπό συμβολαιογράφου ή άλλου αρμοδίου κατά νόμον δημοσίου υπαλλήλου, δια του θάνατον ενός των υπογραφάντων, δια της μνείας εις δημόσιον έγγραφον κατά το ουσιώδες περιεχόμενον αυτού η δι' άλλου γεγονότος το όποιον κατ' ανάλογον τρόπον καθιστά βεβαίαν την χρονολογίαν. Η θεώρησις συνίσταται εις την σημείωσιν επί του εγγράφου της λέξεως «εθεωρήθη» και της χρονολογίας.

[Πηγή](#)

34. Οικοδομή με οικοδομική άδεια του 1974 η οποία είχε ολοκληρώσει το φέροντα σκελετό πριν το 1975 αλλά ολοκληρώθηκε με οικοδομική άδεια το 2000 (για αποπεράτωση) υπάγεται στην κατηγορία 1 για προ 1975;

Το άρθρο 9 παράγραφος Α αναφέρει:

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ολοκληρώθηκαν προ της 9.6.1975

Συνεπώς ο νόμος απαιτεί ολοκλήρωση της κατασκευής και όχι ολοκλήρωση του Φ.Ο..

Στον 4014 υπήρχε η Ε/Α Γ17 που έθετε ως χρόνο ελέγχου της παλαιότητας την ολοκλήρωση του Φ.Ο..

Για να υπάρξει κάτι τέτοιο για τον 4178 θα πρέπει να υπάρξει τουλάχιστον αντίστοιχη οδηγία από το Υ.ΠΕ.Κ.Α..

35. Η google earth έχει αεροφωτογραφίες προ 2004 (15-6-2003) και στην οποία αποτυπώνεται η οικοδομή μπορεί αυτή να αποτελεί τεκμήριο παλαιότητας;

Με τον Ν.4014 είχε ανακοινωθεί από τον τότε Υπουργό ότι οι Α/Φ από google earth θα γίνονται κανονικά αποδεκτές. Αναλογικά λοιπόν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως απόδειξη για την παλαιότητα και στον Ν.4178.

36. Έχει γίνει ολοκληρωμένη υπαγωγή αυθαίρετου στο Ν.4014/11. Γίνεται αίτηση για υπαγωγή στο Ν.4178/2013 κατατίθεται το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ και εμφανίζεται να πρέπει να κατατεθεί και τέλος υπαγωγής 500 ευρώ.

Το ερώτημα είναι θα πρέπει να κατατεθεί και αυτό το τέλος, αφού αυτό έχει κατατεθεί με το προηγούμενο νόμο; Η υπαγωγή στο Ν.4178/13 έπρεπε να γίνει ή επειδή η υπαγωγή στο Ν. 4014/11 ήταν ολοκληρωμένη δεν ήταν απαραίτητη η υπαγωγή και ως εκ τούτου δεν έπρεπε να κατατεθεί ούτε και το ανταποδοτικό ποσοστό ΤΕΕ ?

Ο επανυπολογισμός του προστίμου προς τα πάνω γίνεται μόνο αν υπάρξει αλλαγή στα δηλωθέντα με τον 4014 μέτρα.

Το αν υπάρχει ή όχι επιπλέον ποσό προς πληρωμή θα το δείτε στην δήλωση, στην ενότητα "Πρόστιμα" στο κελί "Υπόλοιπο προς πληρωμή".

Οι ολοκληρωμένες υπαγωγές δεν έχουν υποχρέωση μεταφοράς στον 4178 αν δεν απαιτηθεί βεβαίωση μεταβίβασης.

37. Σε οριζόντια ιδιοκτησία-διαμέρισμα Β' ορόφου με εσοχή-δώμα που έχει κατασκευαστεί με Ο.Α. του 1980 έχουν γίνει αυθαίρετες προσθήκες προ του 1983, αλλά και μια αυθαίρετη προσθήκη το 2011 (προ 28-7-2011). Το σύνολο των προσθηκών ξεπερνάει το 40% της επιτρεπόμενης δόμησης της οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με την άδεια.

i. Σε πια κατηγορία πρέπει να ενταχθεί;

ii. Στα διαφορετικά φύλλα καταγραφής που θα συμπληρωθούν για κάθε προσθήκη μπορεί να επιλεγούν διαφορετικές κατηγορίες ή πρέπει σε όλα να επιλεγεί η ίδια κατηγορία;

i. Στην κατηγορία 5. Δεν πληροί τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 2 αφού υπάρχει επί της Ο.Ι. αυθαίρετη κατασκευή μετά την 31.12.1982, δεν πληροί τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 4 αφού τουλάχιστον ένας από τους όρους δόμησης έχει υπέρβαση > 40%.

ii. Γενικά δύναται να συνδυαστούν διαφορετικές κατηγορίες ανά Φ.Κ.. Στην περίπτωση όμως που περιγράφεται στο ερώτημα, δεν μπορεί να υπαχθεί το τμήμα που είναι προ 31.12.1982 στην κατηγορία 2 αφού ο νόμος είναι σαφής:

Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983.

38. Υφιστάμενη κατάσταση: αγροτεμάχιο 15 στρεμμάτων, κομμένο από τον πρώην ιδιοκτήτη σε 55 μικρότερα αγροτεμάχια, με χαμένα τα παλιά όρια λόγω παλαιότητας και με 25 οικίες διαφορετικών συνιδιοκτητών, οι οποίοι κατά το πλείστον είναι άγνωστοι μεταξύ τους.

- i. Όταν ένας συνιδιοκτήτης ζητήσει τακτοποίηση της οικίας του και στο συμβόλαιο του αναφέρει για κάποια κάθετη που θα ισχύσει όταν και εφόσον το επιτρέψει η μελλοντική νομοθεσία, ενώ προς το παρόν αγοράζει ποσοστό εξ' αδιαιρέτου, με βάση το άρθρο 5 παρ.2, με τι τοπογραφικό θα ταχτοποιήσουμε τον εν λόγω συνιδιοκτήτη και τι κτίσματα θα αποτυπωθούν;**
- ii. Στην ίδια υφιστάμενη κατάσταση αν το συμβόλαιο δεν αναφέρει για κάθετη, παρά μόνο για αγορά ποσοστού εξ' αδιαιρέτου, τι τοπογραφικό θα συνταχθεί και τι κτίσματα θα αποτυπωθούν, όταν αιτείται τακτοποίηση ένας μόνο συνιδιοκτήτης;**

Στα εξ' αδιαιρέτου μπορούμε να συναντήσουμε τις εξής 3 περιπτώσεις:

- a. να έχει γίνει σύσταση κάθετης πριν το 1992. Σε αυτές τις περιπτώσεις το κάθε τμήμα τακτοποιεί τις δικές του αυθαίρετες κατασκευές
- b. να έχει πάρει άδεια κατάτμησης με απόφαση νομάρχη (περιοχή Περαίας Θεσσαλονίκης) και να μπορεί ο κάθε ένας να τακτοποιεί τις δικές του αυθαίρετες κατασκευές
- c. να έχει πωληθεί σε 20-30 άτομα (το 55 είναι μάλλον σπάνιο ως αριθμός) με ποσοστό εξ' αδιαιρέτου. Κάποιοι έχτισαν, κάποιοι όχι κτλ. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να ακολουθηθούν οι διατάξεις το άρθρου 5.

Οι 2 πρώτες περιπτώσεις δεν παρουσιάζουν όπως έχουμε πει κάποια ιδιαιτερότητα.

Άμα η περίπτωση σας είναι η τρίτη τότε προφανώς αυτή η "κατάτμηση" από τον πρώην ιδιοκτήτη σε 55 μικρότερα αγροτεμάχια έγινε με προφορική συμφωνία.

Η αναφορά στο συμβόλαιο για κάποια κάθετη που θα ισχύσει δεν αρκεί από μόνη της. Βάσει ποιας εξουσιοδότησης ορίζεται η κάθετη που θα ανήκει σε κάθε έναν από τους συνιδιοκτήτες; Θα πρέπει να υπάρχει συμβολαιογραφικό προσύμφωνο σύστασης καθέτων ιδιοκτησιών στο οποίο θα υπάρχει αναγκαστικά η υπογραφή του 100% των συνιδιοκτητών. Το προσύμφωνο αυτό θα συνοδεύεται από τοπογραφικό στο οποίο θα αποτυπώνονται το σύνολο των κατασκευών επί του αγροτεμαχίου.

Μετά τη σύνταξη του προσυμφώνου, θα μπορεί ο κάθε ένας να αιτείται την τακτοποίηση των κατασκευών που ο ίδιος θα έχει ανεγείρει. Προφανώς θα χρησιμοποιηθεί το τοπογραφικό που θα συνοδεύει το προσύμφωνο.

Στις 2 άλλες περιπτώσεις, δύναται να συνταχθεί τοπογραφικό μόνο για το τμήμα της κάθετης δυνάμει της §6βι του άρθρου 11, μετά από τεκμηρίωση της αδυναμίας αποτύπωσης όλου του αγροτεμαχίου. Για την πληρότητα του όμως καλό είναι να υπάρχουν και τα όρια (το περίγραμμα) όλου του αγροτεμαχίου.

39. Έχουμε μια ισόγεια οικοδομή με υπόγειο ίδιου εμβαδού με το ισόγειο. Η χρήση του υπογείου από αποθήκη που είναι στην οικοδομική άδεια έχει αλλάξει σε κατοικία καθώς και η μια πλευρά (όπου βρίσκεται και η είσοδος σε αυτό) δεν έχει παζωθεί κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας.

- i. Πως τακτοποιείται με το Ν.4178; Χρησιμοποιείται η παρ. 5 του άρθρου 19 και υπολογίζεται η υπέρβαση δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής σε συνδυασμό με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου; Ισχύει ο μειωμένος συντελεστής για τις υπόγειες στάθμες;
- ii. Με τον πιο πάνω τρόπο προκύπτει μόνο υπέρβαση δόμησης 100% και κατά συνέπεια η παράβαση ανήκει στην κατηγορία 5. Στην τελευταία πρόταση της περιπτώσεως 33 των διευκρινήσεων κατ' άρθρο της εγκυκλίου 3 αναφέρεται ότι τα ποσοστά υπέρβασης δεν είναι απαραίτητο να συντρέχουν αθροιστικά για όλα τα μεγέθη (δόμηση, κάλυψη, ύψος) προκειμένου η υπαγωγή να γίνει στην κατηγορία 4. Σε ποια κατηγορία ανήκει η παράβαση;
 - i. Στην περίπτωση αυτή, θα υπολογισθεί η αλλαγή χρήσης από χώρο Β.Χ. σε χώρο Κ.Χ. με τον τρόπο που περιγράφεται στο τελευταίο εδάφιο του 19.5, δηλαδή θα υπολογισθεί μόνο η Υ.Δ. χωρίς Υ.Υ.. Υ.Υ. θα υπολογίσουμε μόνο άμα είμαστε εντός παραδοσιακού οικισμού. Από τη στιγμή που έχει τηρηθεί η μελέτη ως προς το υψόμετρο του δαπέδου του υπογείου, τότε σίγουρα θα χρησιμοποιήσουμε τον μειωτικό συντελεστή.
 - ii. Στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 33 της Εγκυκλίου 3, εκ παραδρομής προστέθηκε ένα "δεν". Ο νόμος είναι σαφής ότι για την κατάταξη στην κατηγορία 4 θα πρέπει να πληρούνται αθροιστικά οι προϋποθέσεις του 40-40-20.

40. Προς υπαγωγή στον Ν. 4178/13 διώροφη οικοδομή, εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, με οικοδομική άδεια του 1980 και με υπερβάσεις:

α. τμήμα ισόγειου και ορόφου σε απόσταση μικρότερη του Δ και

β. αυθαίρετο μάρμπεκιου σε απόσταση από την προαναφερόμενη οικοδομή, κατασκευής 2000 Ζητείται να νομιμοποιηθούν με έκδοση οικοδομικής αδείας, διότι δεν υπερβαίνουν τον Σ.Δ. Ερωτήματα:

1. Για την προ του 1982 Διώροφη Οικοδομή, απαιτείται έκδοση οικοδομικής αδείας;
2. Αν απαιτείται οικοδομική άδεια, το τμήμα της οικοδομής που βρίσκεται εντός της απόστασης Δ, νομιμοποιείται με την προσμέτρηση στον Σ.Δ. του εμβαδού εντός του Δ ή πρέπει και να κτισθεί;
3. Στην περίπτωση που δεν μπορεί να εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια γι αυτό το τμήμα, τότε τακτοποιείται για 30 χρόνια; Πρέπει να πληρωθεί πρόστιμο μόνο γι αυτό το τμήμα;
Στο μήνυμα δεν γίνεται σαφές άμα τα εντός του Δ τετραγωνικά προήλθαν από μετακίνηση της οικοδομής ή από αυθαίρετα πρόσθετα τμήματα.
Σε κάθε περίπτωση η νομιμοποίηση μίας σύννομης κατασκευής απαιτεί άδεια νομιμοποίησης ασχέτως της χρονολογίας κατασκευής. Η νομιμοποίηση, σε περίπτωση υπόλοιπου συντελεστή δόμησης, μπορεί να γίνει και με προσθήκη κατ' επέκταση στο τμήμα της μειωμένης απόστασης, αλλά η νομιμοποίηση επέρχεται μόνο μετά την υλοποίηση της προσθήκης.
Σε περίπτωση που επιλεγεί η τακτοποίηση, η αναστολή ή η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση εξαρτάται από την κατηγορία που θα υπαχθεί το ακίνητο.

41. Έχω μια τακτοποίηση αυθαίρετου στο παραδοσιακό τμήμα πόλης (ιστορικό κέντρο) και θα ήθελα να ρωτήσω ποιές περιπτώσεις είναι αυτές που δεν απαιτούν διαδικασία επιτροπής. Διαβάζοντας τα άρθρα 12 και 13 του Ν.4178 βλέπω ότι δε μιλάει κάπου για διαδικασία χωρίς επιτροπή ακόμα και για αυτά που λέει ότι έχουν κατασκευαστεί πριν τη διοικητική πράξη χαρακτηρισμού δε λέει κάπου ότι δεν απαιτούν επιτροπή.

Στην παράγραφο 1 του άρθρου 13 ορίζονται οι περιπτώσεις που δεν χρειάζεται η διαδικασία της επιτροπής. Αυτές είναι:

i. σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης σε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή έχει ολοκληρωθεί πριν το χαρακτηρισμό, με την διαδικασία που ακολουθείται γενικά με τον νόμο. Σχηματικά, "ξεχνάμε ότι είμαστε εντός παραδοσιακού".

ii. σε παραδοσιακό οικισμό άνω των 5000 κατοίκων ή σε παραδοσιακό τμήμα πόλης, με τις αυθαίρετες κατασκευές να έχουν ολοκληρωθεί μετά τον χαρακτηρισμό. Οι περιπτώσεις αυτές δεν απαιτούν την διαδικασία της Επιτροπής του άρθρου 12, αλλά Τεχνική Έκθεση αρμόδιου μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η κατασκευή προσαρμόζεται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες.

42. Πρόκειται να κάνω αίτηση ένταξης στο Ν. 4178/13 ενός ακινήτου το οποίο είναι κατασκευασμένο από τσιμεντόλιθους και οροφή από λαμαρίνα. Είναι ο ορισμός της πρόχειρης κατασκευής σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ.. Η πραγματική χρήση του ακινήτου αυτού είναι κοτέτσι. Δίνοντας τα στοιχεία του ακινήτου για τον υπολογισμό του προστίμου παρατηρώ ότι ουσιαστικά δε λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή. Να σημειώσω ότι ο ιδιοκτήτης δεν είναι αγρότης ή κτηνοτρόφος και το είδος χρήσης που δηλώνω είναι "υπηρεσίες". Θα ήθελα να ρωτήσω αν υπάρχει κάποια πρόβλεψη για αυτές τις περιπτώσεις γιατί παρόλο που πρόκειται για ευτελή κατασκευή με πραγματική χρήση "κοτέτσι" το πρόστιμο είναι το ίδιο που θα προέκυπτε αν η χρήση του ήταν πχ. κατάστημα και η κατασκευή του ήταν "πολυτελής".

Δεν υπάρχει κάποια διαφοροποίηση για τις πρόχειρες κατασκευές ως προς τον υπολογισμό του προστίμου. Σε περίπτωση που χαρακτηριστεί μία κατασκευή πρόχειρη, θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της επιτροπής του άρθρου 12.

43. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε αν μετά την μεταφορά δήλωσης του Νόμου 4014/2011 στον Νόμο 4178/2013 υπάρχει η δυνατότητα μεταβολής του τρόπου πληρωμής από δόσεις σε εφάπαξ πληρωμή.

Στο άρθρο 4 παράγραφος 11 της Κ.Υ.Α. 2254 (ΦΕΚ Β'/2184/05.09.2013) όσο και στο Παράρτημα Α του Εγχειριδίου Χρήσης του πληροφοριακού συστήματος, αναφέρονται οι τρόποι πληρωμής μετά από την μεταφορά δήλωσης από τον 4014 στον 4178.

Τρόπος Εξόφλησης Ν. 4014/2011	Αντιστοίχιση σε τρόπο Εξόφλησης κατά τα οριζόμενα στο Ν. 4178/2013
Εφάπαξ πληρωμή (έκπτωση 20%)	Εφάπαξ πληρωμή (έκπτωση 20%)
Εφάπαξ πληρωμή χωρίς έκπτωση	Μηνιαίες δόσεις (ελάχιστο ποσό 50 ευρώ)
Μηνιαίες δόσεις	Μηνιαίες δόσεις (ελάχιστο ποσό 50 ευρώ)
Τριμηνιαίες δόσεις	Εξαμηνιαίες δόσεις (ελάχιστο ποσό 300 ευρώ)

Οι πληρωμές σε δόσεις με τον 4014, αντιστοιχίζονται με πληρωμές σε δόσεις και στον 4178.

Δεν αναφέρεται κάτι για δυνατότητα επιλογής εφάπαξ καταβολής του υπολοίπου προστίμου με έκπτωση για το υπολειπόμενο ποσό.

44. Σε περίπτωση ψιλής κυριότητας και επικαρπίας του ακινήτου που αφορά την αυθαιρεσία, γίνεται στα στοιχεία των ιδιοκτητών να μπει και στους δύο ιδιοκτήτες ποσοστό 100%;

Όχι δεν γίνεται. Η αίτηση θα γίνει είτε από τον ψιλό κύριο είτε από τον επικαρπωτή με συναίνεση του ψιλού κυρίου. Μπορείτε να γράψετε το ιδιοκτησιακό καθεστώς στα σχόλια, αν και δεν παίζει κανέναν ρόλο.