

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στην παρακάτω ενότητα θα βρείτε απαντήσεις σε ερωτήματα σχετικά με θέματα που αφορούν στη μελέτη κτηματογράφησης και την υποβολή των σχετικών δηλώσεων (είδη δικαιωμάτων, είδη ακινήτων, απαραίτητα δικαιολογητικά κ.λ.π.) κατηγοριοποιημένα ανά θεματική ενότητα για τη διευκόλυνσή σας.

Οι απαντήσεις θα σας βοηθήσουν στην κατανόηση των εννοιών, των διαδικασιών, καθώς και των απαιτούμενων προϋποθέσεων για τη σωστή και χωρίς ελλείψεις δήλωση των δικαιωμάτων σας.

Σε περίπτωση που επιθυμείτε να υποβάλλετε ένα δικό σας ερώτημα, παρακαλούμε αποστείλετε σχετικό email στα παρακάτω email:

- heraklion1@ktimaheraklion.gr (Για τους Καλλικρατικούς δήμους Μαλεβιζίου και Ηρακλείου εκτός από ΟΤΑ Καλλιθέας και Νέας Αλικαρνασσού)
- heraklion2@ktimaheraklion.gr (Για τον Καλλικρατικό δήμο Χερσονήσου και για τους ΟΤΑ Καλλιθέας και Νέας Αλικαρνασσού δήμου Ηρακλείου)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ.....	2
1. ΓΕΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ.....	9
1.1 Τι διαφορά έχει το Κτηματολογικό γραφείο από το υποθηκοφυλακείο; Τα κτηματολογικά γραφεία αντικαθιστούν τα υποθηκοφυλακεία;.....	9
1.2 Ποια είναι η διαδικασία κτηματογράφησης;.....	9
1.3 Πώς μπορείτε να προετοιμαστείτε για την Υποβολή Δήλωσης;.....	10
1.4 Πώς θα συμπληρώσετε τη δήλωση;.....	10
1.5 Υπάρχει άλλος τρόπος υποβολής της δήλωσης;.....	11
1.6 Ποια περιοχή ορίζεται ως αστική και ποια ως αγροτική. Πως μπορώ να μάθω αν η περιοχή που με ενδιαφέρει είναι χαρακτηρισμένη ως τέτοια;.....	11
1.7 Ποια είναι τα εμπράγματα δικαιώματα που καταχωρούνται στο Εθνικό Κτηματολόγιο;.....	12
1.8 Για την υποβολή της δήλωσης είναι υποχρεωτική η προηγούμενη καταβολή του πάγιου τέλους κτηματογράφησης;.....	12
1.9 Επιστρέφεται το τέλος, εάν το δικαίωμά που θα υποβάλλω με δήλωση απορριφθεί ? (πχ σε περίπτωση χρησικτησίας ή επί δασικών εκτάσεων χωρίς τα απαιτούμενα έγγραφα).....	12
1.10 Τι γίνεται στις περιπτώσεις κατοχής ψιλής κυριότητας σε ακίνητο;.....	13
1.11 Αν ένα ακίνητο ανήκει σε δύο ή περισσότερα άτομα;.....	13
1.12 Δηλώνεται το δικαίωμα του υψούν;.....	13
1.13 Πώς δηλώνεται το δικαίωμα του υψούν όταν αναγράφονται τα τ.μ. στο συμβόλαιο που θα υλοποιηθούν;.....	13
1.14 Αν κάποιος έχει πολλά ακίνητα να δηλώσει τι πρέπει να κάνει;.....	14
1.15 Αν έχω στην κυριότητά μου τμήμα κληροτεμαχίου πρέπει να προσκομίσω τοπογραφικό διάγραμμα;.....	14
1.16 Αν θέλω να πουλήσω την ιδιοκτησία μου;.....	14
1.17 Ποια είδη κτιρίων/κτισμάτων/λοιπών χώρων δηλώνονται;.....	14
1.18 Τι θεωρείται βοηθητικός χώρος; Πότε οι αποθήκες και οι θέσεις στάθμευσης δηλώνονται ως ξεχωριστό δικαίωμα και αντίστοιχα πληρώνουν;.....	15
1.19 Μπορώ να δηλώσω κοινόχρηστες εκτάσεις που κατέχω και καλλιεργώ, ή κτίσμα που έχω ανεγείρει σε κοινόχρηστο ή όμορο γεωτεμάχιο;.....	15
1.20 Μπορώ να υποβάλλω δήλωση εξ' αποστάσεως, είτε ηλεκτρονικά είτε αποστέλλοντας τα έγγραφα ταχυδρομικά; Τι χαρτιά χρειάζονται για την υποβολή και ποιο είναι το κόστος;.....	15
2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ....	17
2.1 Τι είναι ο ΚΑΕΚ;.....	17
2.2 Τι συμβαίνει εάν δεν υποβάλλω δήλωση;.....	17
2.3 Υπάρχει δυνατότητα διακανονισμού στην πληρωμή των δικαιωμάτων μου όταν έχω μεγάλο ποσό για πληρωμή;.....	17

3 ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΕΠΙ ΑΥΤΩΝ..... 19

- 3.1 Χρειάζεται οικοδομική άδεια για αυτά που δηλώνονται; Δηλώνονται και τα αυθαίρετα;..... 19
- 3.2 Τι γίνεται όταν ένα κτίσμα δεν έχει άδεια, τι δικαιολογητικά θα χρειαστούν;..... 19
- 3.3 Τι γίνεται με τις άδειες των κτισμάτων που δεν υπάρχουν ή δεν είναι ορθές; Αν σε ένα οικόπεδο υπάρχει ένα σπίτι 120 τμ αλλά η άδεια επέτρεπε μόνο 100 τμ, έχει δηλαδή παράνομη 20 τμ και χωρίς δήλωση αυθαιρέτου, τι γίνεται με αυτό;..... 19
- 3.4 Τι γίνεται με τα κτίσματα προ του '55;..... 19
- 3.5 Όταν σε ένα αγροτεμάχιο υπάρχει κάποιο υπόστεγο, αυτό πρέπει να δηλωθεί ή δηλώνονται μόνο οι αποθήκες;..... 20
- 3.6 Συχνά εντός των αγροτεμαχίων υπάρχουν μικροκατασκευές, οι οποίες δεν έχουν άδεια. Τι θα γίνει με αυτές τις κατασκευές; Θα πρέπει να δηλωθούν κάπου;..... 20
- 3.7 Τα κοτέσια και οι λοιπές πρόχειρες κατασκευές επί των αγροτεμαχίων μας ενδιαφέρουν; Αν σε ένα αγροτεμάχιο υπάρχει ένα πολύ μικρό κτίσμα λόγω γεώτρησης, θα πρέπει να δηλωθεί;..... 20
- 3.8 Αν έχω 4 αγροτεμάχια και ένα κτίσμα σε ένα από αυτά, τότε πρέπει να κάνω 5 δηλώσεις ή 4;..... 20

4 ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ..... 21

- 4.1 Τι γίνεται με τις καταπατημένες εκτάσεις ή με ακίνητα τα οποία έχουν περιφραχθεί παρανομα; . 21
- 4.2 Τα περισσότερα κοινόχρηστα είναι του δημοσίου, τα καλλιεργούν ωστόσο οι κάτοικοι της πειοχής για περισσότερο από 50-60 έτη αλλά δεν έχουν τίτλους. Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή;..... 22
- 4.3 Τι γίνεται όταν κάποιος έχει κτίσει εντός τμήματος δρόμου, σε δημοτική έκταση ή έχει κοψει δέντρα για την επεκταση της ιδιοκτησίας του; Πρόκειται για καταπάτηση δημόσια έκτασης; Θα υποχρεωθεί ο ιδιώτης να κατεδαφίσει την κατασκευή;..... 22
- 4.4 Τι έγγραφα χρησικτησίας προσκομίζω για περιοχές με ακίνητα ιδιοκτησίας Ταμείου Εθνικής Άμυνας;..... 23

5 ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ ΔΗΜΩΝ-ΟΤΑ..... 23

- 5.1 Τι γίνεται όταν έχω ακίνητα και σε διαφορετικές τοπικές κοινότητες του ίδιου Καλλικρατικού Δήμου; 23
- 5.2 Τι γίνεται αν έχω ακίνητο σε άλλο/διαφορετικό Δήμο; Τι γίνεται με τα κτήματα που βρίσκονται σε άλλο νομό;..... 23

6 ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΕΣ..... 24

- 6.1 Τι γίνεται όταν έχει πεθάνει ο κύριος δικαιούχος και μένει το ακίνητο στους κληρονόμους (π.χ. σε 3 κληρονόμους);..... 24
- 6.2 Τι γίνεται με οικόπεδο το οποίο είναι στο όνομα του παππού, ο οποίος έχει πεθάνει, το σπίτι είναι στο όνομα του υιού, αλλά κατοικεί σε αυτό ο εγγονός; Πως γίνεται η δήλωση;..... 24
- 6.3 Τι γίνεται στην περίπτωση που υπάρχουν κληρονομικές εκκρεμότητες; Πρέπει να τακτοποιηθούν κι έπειτα να προχωρήσει ο πολίτης σε δήλωση;..... 24
- 6.4 Υπάρχει ένα οικόπεδο το οποίο με διαθήκη του θανόντα κληροδοτήθηκε σε 5 συγγενικά άτομα, αλλά το κτίσμα του οικοπέδου κληροδοτήθηκε στην κοινότητα. Πως θα γίνει η δήλωση στην περίπτωση αυτή; 25
- 6.5 Όταν δεν υπάρχει αποδοχή κληρονομιάς και ο κληρονομούμενος/ θανών δεν είχε τίτλο κυριότητας επί του δηλούμενου ακινήτου μπορώ να υποβάλλω δήλωση με κληρονομικό δικαίωμα?..... 25

6.6	Δεν υπάρχει αποδοχή κληρονομιάς και μπορώ να προσκομίσω τα απαιτούμενα πιστοποιητικά θεμελίωσης κληρονομικού δικαιώματος, στην διαθήκη όμως αναφέρεται ότι με εγκαθιστά κληρονόμο σε όλη την ακίνητη περιουσία χωρίς να μνημονεύει και να περιγράφει την ακίνητη περιουσία. Μπορώ σε συνδυασμό με τους τίτλους του κληρονομούμενου να υποβάλω δήλωση ιδιοκτησίας?.....	25
6.7	Τί γίνεται στην περίπτωση που τέκνο θέλει να δηλώσει ακίνητη περιουσία που κληρονόμησε από τον αποβιώσαντα πατέρα του ο οποίος όμως ήταν παντρεμένος ξανά σε β' βαθμού γάμο και η σύζυγός του, χωρίς τέκνα, έχει επίσης αποβιώσει;.....	26
6.8	Για ένα αγροτεμάχιο το οποίο έχω κληρονομήσει από τον πατέρα μου (πέθανε το 1999) δεν έχω τίτλο ιδιοκτησίας ούτε αποδοχή κληρονομιάς. Επίσης, δεν ξέρω που να βρω Ε9 του 1999 που να το έχω δηλώσει μετά τον θάνατο του πατέρα μου. Μπορώ να βρω μόνο τα Ε9 του taxis από το 2010 κι έπειτα. Μπορώ να το δηλώσω χωρίς τίτλο ιδιοκτησίας?.....	26
6.9	Στην περίπτωση εξ αδιαθέτου διαδοχής και εφόσον δεν έχουν προβεί σε αποδοχή κληρονομιάς, τα ποσοστά δηλώνονται από όλους τους κληρονόμους;.....	26
7.	ΠΟΛΛΟΙ (ΣΥΝ)ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ.....	28
7.1	Αν ένα αγροτεμάχιο ανήκει 5 δικαιούχους, τότε το δηλώνουν και οι 5; Σε περίπτωση που ένας από τους 5 δεν κάνει δήλωση, τι γίνεται;.....	28
7.2	Τι γίνεται με τους συνδικαιούχους; Έχουν υποχρέωση να πληρώσουν όλοι;.....	28
7.3	Για να υποβάλλω δηλώσεις Κτηματολογίου για την μητέρα μου και τον αδερφό μου, χρειάζεται εξουσιοδότηση με υπεύθυνη δήλωση τους και γνήσιο υπογραφής?.....	28
8.	ΑΝΗΛΙΚΑ ΤΕΚΝΑ.....	29
8.1	Μπορεί να υποβληθεί δήλωση από ανήλικο δικαιούχο;.....	29
8.2	Κατοικώ μόνιμα σε νησί λόγω εργασίας και θα εξουσιοδοτήσω συγγενικό πρόσωπο να υποβάλλει τις δηλώσεις μου στο Ηράκλειο για τον ΟΤΑ Αγ Μύρωνος. Μπορεί αυτό το άτομο να υποβάλει και τη δήλωση της ανήλικης κόρης μου; Τι χρειάζεται για αυτό; Αρκεί η ίδια εξουσιοδότηση;.....	29
9.	ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ-ΤΙΤΛΟΙ.....	30
9.1	Τι γίνεται όταν δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας; Τα περισσότερα αγροτεμάχια μεταφέρονται από γενιά σε γενιά χωρίς τίτλους και τώρα ανησυχούν αν θα χρειαστεί να γίνει κάποια διαδικασία με υψηλό κόστος ώστε να αποκτήσουν τίτλους.....	30
9.2	Τι γίνεται αν ο δικαιούχος προσκομίσει το πρακτικό συμβιβασμού?.....	31
9.3	Τι γίνεται με τη δικαστική απόφαση λόγω χρησικτησίας;.....	31
9.4	Η δικαστική απόφαση επικύρωσης ανωμάλου δικαιοπραξίας αποτελεί τίτλο για το κτηματολόγιο?.....	31
9.5	Το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο αποτελεί τίτλο?.....	31
9.6	Πόσους τίτλους προσκομίζω όταν μεταβιβάζω με ένα συμβόλαιο το 50% ενός ακινήτου μου?.....	32
9.7	Σε συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου λόγω πώλησης έχει παρακρατηθεί η κυριότητα υπέρ του πωλητή έως της αποπληρωμής από πλευράς του αγοραστή του τιμήματος της πώλησης, που θα λάβει χώρα μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των δηλώσεων ιδιοκτησίας. Ποιος εκ των δύο ανωτέρω θα δηλώσει το ακίνητο;.....	32
9.8	Σε συμβόλαιο σύστασης από ένα ή περισσότερους εξ αδιαιρέτου οικοπεδούχους που δεν γίνεται διανομή απαιτείται η προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;.....	32
9.9	Σε συμβόλαιο που παραχωρείται η ψιλή κυριότητα πχ με γονική παροχή απαιτείται η προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;.....	33
9.10	Τι έγγραφα απαιτούνται σε περιπτώσεις ακινήτων που προέκυψαν από κυρωμένες Πράξεις	

Εφαρμογής;.....	33
9.11 Το συμβόλαιο «παραχώρησης ενάσκησης επικαρπίας» καταχωρείται ως εγγραπτό δικαίωμα στο Εθνικό Κτηματολόγιο?.....	33
9.12 Πως αναγράφονται στη δήλωση τα συμβόλαια/πιστοποιητικά μεταγραφής στην περίπτωση που κάποιος αποκτά με ένα συμβόλαιο ποσοστό δικαιώματος 100% π.χ. πλήρη κυριότητα και στη συνέχεια μεταβιβάζει λόγω δωρεάς το 50% και άρα του απομένει το 50% ;.....	33
9.13 Είμαι ψιλός κύριος ενός ακινήτου και έχει πεθάνει ο επικαρπωτής. Τι πρέπει να προσκομίσω για να θεμελιώσω το δικαίωμά μου ως πλήρης κύριος ?.....	34
9.14 Εάν έχω περισσότερες οριζόντιες στην ίδια οικοδομή θα προσκομίσω στην ίδια δήλωση το συμβόλαιο περισσότερες φορές, όσες και οι οριζόντιες?.....	34
9.15 Η προσκόμιση συμβολαιογραφικού αντιγράφου «ατελώς για χρήση δημοσίου» γίνεται αποδεκτή; 34	
9.16 Όταν έχω αγοράσει ένα χωράφι με συμβολαιογραφικό έγγραφο και δίνω ένα ποσοστό με προσύμφωνο τι δηλώνω;.....	34
10. ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ.....	35
10.1 Εάν ο προσκομιζόμενος τίτλος δεν έχει μεταγραφεί μπορώ να καταθέσω δήλωση στο Γραφείο Κτηματογράφησης?.....	35
10.2 Εάν ο προσκομιζόμενος τίτλος έχει μεταγραφεί αλλά δεν έχω εκδώσει από το Υποθηκοφυλακείο το πιστοποιητικό μεταγραφής, μπορώ να καταθέσω δήλωση στο Γραφείο Κτηματογράφησης?.....	35
10.3 Τι γίνεται στην περίπτωση που δεν υπάρχει συμβόλαιο ή άλλος μεταγεγραμμένος τίτλος;.....	35
10.4 Από τη στιγμή που στα συμβόλαια αναφέρονται τα στοιχεία εγγραφής στο υποθηκοφυλακείο (αριθμός, τόμος) είναι απαραίτητο να καταθέσω και σχετικό απόσπασμα;.....	36
10.5 Χρειάζονται πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου που αφορούν μη ύπαρξη βαρών, διεκδικήσεων κλπ; 36	
11. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ.....	37
11.1 Ποιο είναι το κόστος της δήλωσης; Αν κάποιος σε μία κοινότητα 2 ή 5 αγροτεμάχια, το κόστος είναι ίδιο ή διαφοροποιείται ανάλογα με το πλήθος των αγροτεμαχίων;.....	37
11.2 Η έκταση του αγροτεμαχίου έχει σημασία στη διαμόρφωση του κόστους;.....	37
11.3 Πως γίνεται η πληρωμή; Σύμφωνα με το συμβόλαιο (πλήθος συμβολαίων ανά αγροτεμάχιο) ή σύμφωνα με το αγροτεμάχιο;.....	37
11.4 Ποιο είναι το κόστος για τα κτίσματα που υπάρχουν μέσα στα κτήματα;.....	38
11.5 Ποιο είναι το πρόστιμο για τα αγροτεμάχια που είναι σε εκκρεμότητα αυτή τη στιγμή λόγω κληρονομικών, αφού θα περάσει ο χρόνος δήλωσης μέχρι να λυθεί το ζήτημα;.....	38
11.6 Τι γίνεται με αυτούς που θέλουν να κάνουν δήλωση αλλά λόγω της οικονομικής κατάστασης δεν έχουν τη δυνατότητα να πληρώσουν;.....	39
11.7 Όταν στο συμβόλαιο υπάρχει αποθήκη με ποσοστό συνιδιοκτησίας (βάσει σύστασης οριζοντίου), και γίνεται διαμέρισμα με αλλαγή χρήσης και νομιμοποίηση, τι δηλώνω?.....	39
11.8 Όταν δηλώνονται 3 δικαιώματα από τον ίδιο δικαιούχο σε οριζόντιες ιδιοκτησίες αγροτικού ακινήτου πόσο είναι το τέλος κτηματογράφησης ;.....	39
12. ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΤΑ – ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ.....	40
12.1 Κτίσματα τα οποία ανήκαν σε συνεταιρισμούς και οι συνεταιρισμοί αυτοί δεν λειτουργούν σήμερα (δεν έχει γίνει όμως διακοπή της λειτουργίας τους), ποιος οφείλει να δηλώσει αυτά τα ακίνητα;.....	40

12.2	Ποιος οφείλει να δηλώσει την αποθήκη του αγροτικού συνεταιρισμού;.....	40
12.3	Η κοινότητα έχει παραχωρήσει στο σχολείο και στην εκκλησία κάποια ακίνητα, ποιος τα δηλώνει αυτά; 40	
12.4	Πως δηλώνονται τα κοινόχρηστα τμήματα;.....	40
13.	ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ.....	41
13.1	Το 1931 γίνεται αγορά ενός αγροτεμαχίου. Το 1961 διαπιστώνεται ότι τμήμα της αρχικής αγοράς (πχ 2 στρέμματα) βρίσκεται να ανήκει σε γειτονικό αγροτεμάχιο βάσει της διανομής. Τι θα γίνει με αυτή την έκταση;.....	41
13.2	Τι γίνεται με τα αγροκτήματα τα οποία νοικιάζονται;.....	41
13.3	Πώς δηλώνει ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομίας;.....	41
13.4	Αγροτεμάχιο του οποίου ένα τμήμα βρίσκεται εντός ορίου οικισμού και και ένα άλλο εκτός ορίου οικισμού, δηλώνεται ως 2 δικαιώματα, δηλαδή σαν οικοπέδο και σαν αγροτεμάχιο; Είναι αρκετός ο εντοπισμός μέσω της σχετικής εφαρμογής όπου το αγροτεμάχιο φαίνεται ως ενιαίο από τη διανομή ή πρέπει να γίνει σύνταξη νέου τοπογραφικού στο οποίο να φαίνονται τα 2 τμήματα με τα αντίστοιχα εμβαδά τους; Σημειώνεται ότι στον τίτλο αναφέρεται ως ενιαίο αγροτεμάχιο.....	41
14.	ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ (διαμερίσματα) – ΚΑΘΕΤΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ.....	42
14.1	Δεν καταλαβαίνω τι σημαίνει η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και δεν γνωρίζω αν αφορά στην περίπτωση μου κάτι τέτοιο. Σε ποιόν πίνακα της δήλωσης θα δηλωθεί το διαμέρισμά μου Β2 ή Β3;.....	42
14.2	Τι καταχωρώ όταν έχω το 100% μιας οριζόντιας αλλά το 45% του οικοπέδου, που αναγράφεται στο συμβόλαιο ως ποσοστό συγκυριότητας της οριζόντιας επί του γεωτεμαχίου?.....	42
14.3	Στο συμβόλαιό μου η χρήση της οριζόντιας είναι αποθήκη. Έκανα αλλαγή χρήσης σε κατοικία. Τι δηλώνω και πως;.....	42
14.4	Πως δηλώνεται το κοινόχρηστο τμήμα διέλευσης χωρίς ποσοστό συγκυριότητας, σε γεωτεμάχιο καθέτων ιδιοκτησιών, από τους συγκύριους όλων των καθέτων που έχουν δικαίωμα να το χρησιμοποιούν; 42	
14.5	Πώς δηλώνονται τα περισσότερα κτίρια εντός μίας καθέτου με ένα ενιαίο ποσοστό;.....	43
14.6	Είμαι ιδιοκτήτης δυο συνεχόμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών, Β1 και Β2, οι οποίες σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς έχουν εμβαδό Β1= x τμ και Β2=y τμ. Σε μεταγενέστερο χρόνο (μετά την αγορά) τις ενοποίησα σε μια και άλλαξα χρήση στον ημιπαιθριο χώρο της Β2 οριζόντιας, εμβαδού z τμ, σε κατοικία. Όλες οι προηγούμενες αλλαγές ρυθμίστηκαν με νόμο για τα αυθαίρετα χωρίς να γίνει τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Πως θα δηλώσω την ενιαία πλέον ιδιοκτησία μου συνολικού εμβαδού $E=x+y+z= A$ τμ στο κτηματολόγιο;.....	43
15.	ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΕΣ.....	44
15.1	Αρκεί η προσκόμιση δικαστικής απόφασης ως έγγραφο χρησικτησίας ή χρειάζεται και δεύτερο? 44	
15.2	Καλλιεργώ ένα χωράφι εδώ και 20 χρόνια, παίρνω επιδότηση για αυτό και το δηλώνω στο Ε9, χωρίς ωστόσο να έχω συμβόλαιο ή δικαστική απόφαση που να με αναγνωρίζει ως κύριο αυτού. Μπορώ να το δηλώσω στο Κτηματολόγιο;.....	44
15.3	Έχω στην κυριότητα μου ένα χωράφι με προσύμφωνο. Μπορώ να το δηλώσω στο Κτηματολόγιο με το προσύμφωνο ή πρέπει να προχωρήσω σε οριστικό συμβόλαιο;.....	44
15.4	Έχω ιδιωτικό συμφωνητικό 25 ετών. Μπορώ να το χρησιμοποιήσω ως τεκμήριο για την τεκμηρίωση της χρησικτησίας;.....	45
15.5	Στη δήλωση με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, χωρίς την ύπαρξη τελεσίδικης απόφασης	

- για το δικαίωμα αυτό (μεταγεγραμμένης ή μη), αρκεί η επίκληση και προσκόμιση ενός ή απαιτείται η επίκληση και προσκόμιση περισσότερων του ενός από τα ενδεικτικά αναφερόμενα αποδεικτικά στοιχεία του δικαιώματος; (π.χ. η ύπαρξη προσυμφώνου πέραν της εικοσαετίας είναι αρκετή ή απαιτείται και η συνδρομή και άλλου στοιχείου του ιδίου καταλόγου;).....45
- 15.6 Υφίσταται συμβολαιογραφικό προσύμφωνο παράδοσης της νομής με ημερομηνία κατάρτισεως προ 19 ετών. Η νομή παραδόθηκε ατύπως και πραγματικώς τέσσερα (4) έτη προ της κατάρτισεως του εν λόγω προσυμφώνου. Μπορεί να δηλώσει ο νομέας την κυριότητά του επί του ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία, προσκομίζοντας αποδεικτικά στοιχεία της νομής του από την πραγματική της έναρξη;.....45
- 15.7 Όταν υπάρχει διαδοχή στη νομή και επίκληση του τελευταίου νομέα, με σκοπό τη συμπλήρωση στο πρόσωπό του της εικοσαετίας της εκτάκτου χρησικτησίας, της νομής του δικαιοπάροχου του (στη νομή), προσκομίζονται τα ενδεικτικά αναφερόμενα στον πίνακα αποδεικτικά στοιχεία και για τους δύο; Πως διακρίνεται το χρονικό όριο της διαδοχής στη νομή;.....46
- 15.8 Υφίσταται για κληροτεμάχιο (δηλαδή αγρό από διανομή) ή για οικοπέδο προερχόμενο από διανομή ιδιωτικό συμφωνητικό μεταβίβασης της κυριότητας από τον κύριο προς τρίτο. Ο τρίτος δεν έχει προλάβει να επιτύχει την έκδοση της απόφασης για την επικύρωση της ανωμάλως καταρτισθείσας δικαιοπραξίας και τη μεταγραφή της στο Υποθηκοφυλακείο κατά τον χρόνο της προθεσμίας υποβολής των δηλώσεων ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο. Ποιος θα δηλώσει το ακίνητο (ο μεταβιβάσας κύριος αυτού ή ο εκ του ιδιωτικού συμφωνητικού νομέας αυτού); Εάν επιτρέπεται η δήλωση στο σημερινό νομέα μπορεί να δηλωθεί το δικαίωμά του αυτό με την προσκόμιση του ιδιωτικού συμφωνητικού ή και της αίτησης προς το Ειρηνοδικείο για την επικύρωση της ανώμαλης δικαιοπραξίας; Εάν το συμφωνητικό αυτό κατάρτισθηκε προς εικοσαετίας, μπορεί ο υπέρ ου η μεταβίβαση να το δηλώσει ως κύριος με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, χρησιμοποιώντας ως αποδεικτικό μέσο αυτής το εν λόγω συμφωνητικό και αποδεικνύοντας παράλληλα τη νομή του επ'αυτού;.....46
- 15.9 Είναι αποδεκτή έκτακτη χρησικτησία σε οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα);.....47
- 15.10 Σε ιδιοκτησία 4 συγκύριων με εξ αδιαιρέτου ποσοστό, οι 3 διήρσαν το γεωτεμάχιο με δικαστική απόφαση χρησικτησίας και ο καθένας από τους τρεις πήρε από ένα τμήμα με ξεχωριστή δικαστική απόφαση, πώς θα δηλώσει ο 4ος;.....47

16. ΠΕΡΙ ΕΜΒΑΔΩΝ – ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ.....48

- 16.1 Σε περίπτωση μερικής ένταξης αγρού στα όρια του σχεδίου πόλης αποτμείται τμήμα αυτού που καθίσταται κοινόχρηστος χώρος (δρόμος, πλατεία κλπ) εντασσόμενο στο σχέδιο πόλης και απομένει το υπόλοιπο τμήμα του ιδίου αρχικού αγρού εκτός του σχεδίου πόλης. Με ποιόν τίτλο ιδιοκτησίας θα δηλωθεί το εκτός σχεδίου πόλης τμήμα του αγρού; Πως θα προκύψει και πως θα δηλωθεί το εμβαδόν του; Υπάρχει υποχρέωση να συνταχθεί τοπογραφικό διάγραμμα για να προκύψει το εμβαδόν του ή αυτό εξευρίσκεται από το Κτηματολόγιο;.....48
- 16.2 Πως συμπληρώνεται η ενότητα Δ;.....48
- 16.3 Πώς καταχωρίζεται το εμβαδόν γεωτεμαχίου από το οποίο διέρχεται ζώνη απαλλοτρίωσης και προκύπτουν δύο διαιρετά τμήματα;.....49
- 16.4 Για τα αγροτεμάχια που πρόκειται να δηλώσω δεν έχω τοπογραφικά αλλά έχω χάρτες του ΟΣΔΕ από τον ΟΠΕΚΕΠΕ, οι οποίοι είναι σωστοί με τις αντίστοιχες συντεταγμένες. Μπορώ να τους χρησιμοποιήσω για τον εντοπισμό των αγροτεμαχίων?.....49
- 16.5 Σε περίπτωση κυριότητας με χρησικτησία, οι δηλώσεις που θα γίνουν θα πρέπει να συνοδεύονται από τοπογραφικό διάγραμμα με συντεταγμένες;.....49
- 16.6 Σε σπίτι που δεν διαθέτει τοπογραφικό είναι υποχρεωτικό να γίνει τοπογραφικό και σε ποιες περιπτώσεις; Και αν δεν είναι υποχρεωτικό, ο εντοπισμός του ακινήτου αν γίνει με ορθοφωτογραφία μέσω της σελίδας του Κτηματολογίου όταν σχεδιαστούν τα όρια στο χάρτη αρκεί να σχεδιαστούν τα όρια του οικοπέδου ή χρειάζεται να σχεδιαστούν και τα όρια του σπιτιού; Μπορεί να γίνει όμως κι με ένα απλό

σχεδιάγραμμα στο έντυπο Δ1 σημειώνοντας τις μετρήσεις με GPS χειρός; Στη δεύτερη περίπτωση το σχεδιάγραμμα πρέπει να γίνει στο χώρο που υπάρχει στο έντυπο Δ1 ή μπορεί να είναι ξεχωριστά από το έντυπο σε ένα ξεχωριστό χαρτί;.....	50
16.7 Έχω ένα γεωτεμάχιο που τέμνεται από το όριο της αστικής περιοχής το οποίο συμπίπτει με το όριο του οικισμού. Θα το δηλώσω ως εντός οικισμού?.....	50
16.8 Έχω ένα γεωτεμάχιο που τέμνεται από το όριο δύο ΟΤΑ (Α και Β) περιοχής το οποίο συμπίπτει με το όριο του οικισμού. Θα το δηλώσω ως εντός οικισμού?.....	51
17. ΠΕΡΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ.....	52
17.1 Πως συμπληρώνω τα στοιχεία φυσικού προσώπου στη δήλωση;.....	52
17.2 Τι γίνεται σε περίπτωση διαφοράς στοιχείων μεταξύ ταυτότητας και συμβολαίου ;.....	52

1. ΓΕΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

1.1 Τι διαφορά έχει το Κτηματολογικό γραφείο από το υποθηκοφυλακείο; Τα κτηματολογικά γραφεία αντικαθιστούν τα υποθηκοφυλακεία;

Ναι τα αντικαθιστούν. Με την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σύμφωνα με το [Ν.2308/95](#) η βάση είναι το γεωτεμάχιο και όχι το πρόσωπο όπως ίσχυε στα υποθηκοφυλακεία. Τα κτηματολογικά γραφεία αναλαμβάνουν τη λειτουργία του Κτηματολογίου. Υπάρχει η μεταβατική περίοδος όπου μέχρι να οριστικοποιηθούν οι πρώτες εγγραφές λειτουργεί και το μεταβατικό κτηματολογικό γραφείο και το υποθηκοφυλακείο όπως το ξέρουμε.

1.2 Ποια είναι η διαδικασία κτηματογράφησης;

Η διαδικασία κτηματογράφησης έχει συγκεκριμένο χρονοδιάγραμμα, που ξεκινά με την κήρυξη μιας περιοχής υπό κτηματογράφηση και ολοκληρώνεται με την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου στη συγκεκριμένη περιοχή.

Συνοπτικά, περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:

- Υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας από τους δικαιούχους στα Γραφεία Κτηματογράφησης και καταχώριση των δηλώσεων σε ψηφιακή βάση.*
- Σύνταξη προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων με βάση τα στοιχεία που έχουν συλλεχθεί από τη διαδικασία της υποβολής δηλώσεων και έχουν τύχει επεξεργασίας από νομικούς και τοπογράφους.*
- Προανάρτηση, δηλ. διαδικασία προκαταρκτικής ενημέρωσης δικαιούχων, πριν τη διενέργεια της ανάρτησης και μετά την ολοκλήρωση της επεξεργασίας και υποβολή αιτήσεων επανεξέτασης στοιχείων για την επισήμανση τυχόν σφαλμάτων και ελλείψεων στα στοιχεία των εγγραφών της κτηματολογικής βάσης.*
- Σύνταξη προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων μετά το πέρας της διαδικασίας προανάρτησης.*
- Ανάρτηση προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων (πινάκων και διαγραμμάτων) στα Γραφεία Κτηματογράφησης και αποστολή αποσπασμάτων στους δικαιούχους προς ενημέρωσή τους.*
- Υποβολή ενστάσεων ενώπιον ανεξάρτητων διοικητικών επιτροπών ή αιτήσεων διόρθωσης κτηματολογικής εγγραφής κατά περίπτωση από οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον. Αναμόρφωση των κτηματολογικών στοιχείων μετά την εξέταση των ενστάσεων και των αιτήσεων διόρθωσης και σύνταξη των τελικών κτηματολογικών πινάκων*

και διαγραμμάτων. Οι εγγραφές που εμφανίζονται στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες ονομάζονται Αρχικές Εγγραφές, καθώς αποτελούν την πρώτη (αρχική) εγγραφή στο κτηματολόγιο.

- Έναρξη λειτουργίας Κτηματολογικού Γραφείου στη συγκεκριμένη περιοχή στη θέση του παλαιού Υποθηκοφυλακείου.

1.3 Πώς μπορείτε να προετοιμαστείτε για την Υποβολή Δήλωσης;

Οι υπόχρεοι υποβολής δήλωσης μπορούν να προετοιμαστούν για την υποβολή δήλωσης προβαίνοντας στις ακόλουθες, κατά περίπτωση, ενέργειες:

- Όσοι δεν έχουν ΑΦΜ να φροντίσουν για την έκδοσή του για να αποκτήσουν δικαίωμα υποβολής δήλωσης.
- Να εντοπίσουν στο αρχείο τους τα συμβόλαια η τα παραχωρητήρια, ή τις δικαστικές αποφάσεις και τα πιστοποιητικά μεταγραφής αυτών ή να τα προμηθευτούν από τον Συμβολαιογράφο ή το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο αν τυχόν δεν τα έχουν.
- Όσοι έχουν αγροτεμάχια σε μη κυρωμένο αναδασμό να προμηθευτούν βεβαίωση νομής από την Τοπογραφική Υπηρεσία.
- Να εντοπίσουν τα ακίνητα που δεν είναι κληροτεμάχια ή δεν προέρχονται από αναδασμό με την βοήθεια της εφαρμογής «ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» του ιστότοπου www.ktimaheraklion.gr ή της εφαρμογής <<ΘΕΑΣΗ ΟΡΘΟΦΩΤΟΧΑΡΤΩΝ>> της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ. Το ακριβές περίγραμμα του ακινήτου θα προκύψει στην φάση της επεξεργασίας των δηλωθέντων στοιχείων.
- Να στείλουν **απλή εξουσιοδότηση** και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά στον αντιπρόσωπό τους αν δεν προτίθενται να υποβάλλουν οι ίδιοι την δήλωσή τους.
- Να συγκεντρώσουν από τους δημόσιους φορείς τα δικαιολογητικά θεμελίωσης κληρονομικού δικαιώματος εάν δεν έχουν κάνει αποδοχή. **Δεν απαιτείται συμβόλαιο αποδοχής κληρονομιάς.**
- Να συγκεντρώσουν τα στοιχεία τεκμηρίωσης 20ετούς νομής και κατοχής (βεβαίωση ΔΕΗ, ΔΕΥΑ, ΟΤΕ, μισθωτήρια, βεβαιώσεις τελών άρδευσης από τον ΤΟΕΒ, οικοδομικές άδειες, κλπ.), εφόσον προτίθενται να δηλώσουν δικαιώματα με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησιμότητα.
- Να προβούν στην κατάρτιση συμβολαίων σύστασης οριζοντίων η καθέτων ιδιοκτησιών **εφόσον επιθυμούν** να μην δηλώσουν συνιδιοκτησία επί ακινήτων που έχουν διαιρεθεί στην πράξη.
- Να μεταγράψουν άμεσα τυχόν μη μεταγεγραμμένους τίτλους που διαθέτουν.
- **Να ειδοποιήσουν τα συγγενικά τους πρόσωπα που δεν κατοικούν στην περιοχή για την έναρξη της Κτηματογράφησης έτσι ώστε να υποβάλλουν και αυτοί δήλωση ιδιοκτησίας.**

1.4 Πώς θα συμπληρώσετε τη δήλωση;

Η συμπλήρωση των δηλώσεων είναι απλή, αλλά όσοι συναντήσουν δυσκολίες μπορούν να ζητήσουν τη βοήθεια των υπαλλήλων στο Γραφείο Κτηματογράφησης.

Στο Γραφείο Κτηματογράφησης θα διατίθεται σχετικός οδηγός στον οποίο θα περιλαμβάνονται οδηγίες αλλά και συμπληρωμένα υποδείγματα, καθώς επίσης και κατάλογος στον οποίο θα περιλαμβάνονται τα έγγραφα τα οποία υποβάλλονται με τη δήλωση.

Προκειμένου η δήλωση να είναι πλήρης, είναι απολύτως απαραίτητος και ο προσδιορισμός της θέσης του ακινήτου που αφορά το δικαίωμα που δηλώνεται. Στην περίπτωση που το δηλούμενο δικαίωμα αφορά σε ακίνητο που έχει οδό και αριθμό, ο προσδιορισμός της θέσης είναι κατά κανόνα απλός και συνήθως αρκεί η αναγραφή της πλήρους διεύθυνσης του ακινήτου, στην περίπτωση όμως που το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου ή σε αγροτική περιοχή που δεν υπάρχουν αναδασμοί ή διανομές ή Πράξεις Εφαρμογής, ο εντοπισμός της θέσης του θα πρέπει να γίνει με υπόδειξη του δηλούντα σε εξειδικευμένο προσωπικό του Γραφείου Κτηματογράφησης.

Επισημαίνεται ότι δεν απαιτείται η σύνταξη τοπογραφικού για την υποβολή του δικαιώματος επί ενός ακινήτου, εφόσον ο δικαιούχος δύναται να υποδείξει με σαφή τρόπο τα όρια της ιδιοκτησίας του επί ορθοφωτοχάρτη. Σε κάθε περίπτωση είναι χρήσιμο μαζί με τη δήλωση να προσκομίζονται αντίγραφα τοπογραφικών διαγραμμάτων ή άλλων εγγράφων που διευκολύνουν την ορθή αποτύπωση του δηλούμενου ακινήτου στα κτηματολογικά διαγράμματα. Στην περίπτωση της χρησικτησίας η προσκόμιση του τοπογραφικού διαγράμματος ή διαγράμματος θέασης είναι υποχρεωτική. Υποχρεωτική είναι η προσκόμιση τοπογραφικού που προσαρτάται στα συμβόλαια.

1.5 Υπάρχει άλλος τρόπος υποβολής της δήλωσης;

Εκτός από την υποβολή της δήλωσης στα κατά τόπους Γραφεία Κτηματογράφησης, υπάρχει η δυνατότητα υποβολής της δήλωσης και ηλεκτρονικά μέσω ειδικής εφαρμογής στην ιστοσελίδα της Ελληνικό Κτηματολόγιο https://www.ktimanet.gr/Declaration_p/. Σε αυτή την περίπτωση τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα σαρώνονται και στέλνονται ηλεκτρονικά. Η πληρωμή του πάγιου τέλους πραγματοποιείται με πιστωτική κάρτα, χρεωστική κάρτα ή προπληρωμένη κάρτα.

1.6 Ποια περιοχή ορίζεται ως αστική και ποια ως αγροτική. Πως μπορώ να μάθω αν η περιοχή που με ενδιαφέρει είναι χαρακτηρισμένη ως τέτοια;

Αστική περιοχή

Ως αστική περιοχή, για τις ανάγκες της κτηματογράφησης, ορίζεται η περιοχή η οποία καταρχήν περιλαμβάνει τη δομημένη επιφάνεια ενός οικισμού, καθώς και την περίξ αυτού περιοχή στην οποία παρατηρείται τέτοια κατάτμηση οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, που υποδηλώνει προοπτική μελλοντικής αστικής ανάπτυξης του οικισμού, έστω και αν σήμερα δεν παρατηρείται συμπαγής αστικός ιστός. Ως αστικές ορίζονται και οι περιοχές εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίου οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 ή οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

Αγροτική περιοχή

Ως αγροτική περιοχή ΟΤΑ για τις ανάγκες της κτηματογράφησης ορίζεται η περιοχή του ΟΤΑ, η οποία βρίσκεται εκτός ορίου αστικής περιοχής, όπως αυτή ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο

1.7 Ποια είναι τα εμπράγματα δικαιώματα που καταχωρούνται στο Εθνικό Κτηματολόγιο;

- ⇒ Κυριότητα (πλήρης ή ψιλή)
- ⇒ Δουλεία (επικαρπίας, οίκησης, διόδου, κλπ.)
- ⇒ Υποθήκη/Προσημείωση
- ⇒ Αγωγή και Ανακοπή
- ⇒ Κατάσχεση
- ⇒ Μακροχρόνια μίσθωση
- ⇒ Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου
- ⇒ Μεταλλειοκτησία
- ⇒ Μεταφορά συντελεστή δόμησης

1.8 Για την υποβολή της δήλωσης είναι υποχρεωτική η προηγούμενη καταβολή του πάγιου τέλους κτηματογράφησης;

Η καταβολή του πάγιου τέλους αποτελεί προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της υποβολής της δήλωσης. Δηλαδή, κάθε πολίτης που υποχρεούται να κάνει δήλωση πρέπει να καταβάλει το πάγιο τέλος κτηματογράφησης. Αυτό σημαίνει ότι αν για ένα ακίνητο υπάρχουν δύο συνιδιοκτήτες, θα καταβάλουν και οι δύο το τέλος κτηματογράφησης.

Ειδικά στις αγροτικές περιοχές τα φυσικά πρόσωπα που δηλώνουν περισσότερα από δύο δικαιώματα κυριότητας ή δουλείας καταβάλλουν πάγια τέλη για δύο μόνο δικαιώματα, ανεξάρτητα από τον συνολικό αριθμό δικαιωμάτων που δηλώνουν στον συγκεκριμένο ΟΤΑ (τοπική κοινότητα).

1.9 Επιστρέφεται το τέλος, εάν το δικαίωμά που θα υποβάλλω με δήλωση απορριφθεί ? (πχ σε περίπτωση χρησικτησίας ή επί δασικών εκτάσεων χωρίς τα απαιτούμενα έγγραφα)

Όχι. Δεν επιστρέφεται το τέλος που έχει πληρώσει ο πολίτης, σε όσα από τα δικαιώματα που υποβάλλει, απορριφθούν από την επεξεργασία της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ. Για το λόγο αυτό, προτρέπουμε τους πολίτες να συμβουλευούνται τα υπεύθυνα στελέχη των Γραφείων Κτηματογράφησης για το εάν έχουν τα απαραίτητα έντυπα που ορίζει η ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ για τη θεμελίωση του δικαιώματός τους.

1.10 Τι γίνεται στις περιπτώσεις κατοχής ψιλής κυριότητας σε ακίνητο;

Υποβάλλει δήλωση και ο έχων την ψιλή κυριότητα και ο επικαρπωτής, ως ξεχωριστά δικαιώματα.

1.11 Αν ένα ακίνητο ανήκει σε δύο ή περισσότερα άτομα;

- ⇒ Σε περίπτωση συγκυριότητας ο κάθε συγκύριος πρέπει να δηλώσει το ποσοστό της συγκυριότητάς του.
- ⇒ Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής υπόχρεος είναι ο κάθε κληρονόμος κατά το μερίδιό του επί του ακινήτου που κληρονομεί.
- ⇒ Σε περίπτωση σύστασης κάθετης ή οριζόντιας ιδιοκτησίας επί ακινήτου υπόχρεος είναι ο κάθε ιδιοκτήτης για το δικαίωμά του επί εκάστης διηρημένης ιδιοκτησίας.
- ⇒ Σε περίπτωση που έχει συσταθεί πραγματική δουλεία (π.χ., διόδου, θέασης) επί ακινήτου, δήλωση υποβάλλουν ο δικαιούχος της δουλείας για το δικαίωμα της δουλείας του επί του ξένου ακινήτου και για το δικαίωμα της κυριότητάς του στο δικό του ακίνητο, ενώ ο κύριος του βεβαρημένου με τη δουλεία ακινήτου υποβάλλει δήλωση για την κυριότητα στο δικό του ακίνητο.

1.12 Δηλώνεται το δικαίωμα του υψούν;

Το δικαίωμα υψούν (αέρας) αποτελεί ξεχωριστό δικαίωμα και δηλώνεται στο κτηματολόγιο μόνο όταν προβλέπεται σε σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας ως μελλοντικός όροφος με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο.

1.13 Πώς δηλώνεται το δικαίωμα του υψούν όταν αναγράφονται τα τ.μ. στο συμβόλαιο που θα υλοποιηθούν;

Τσεκάρετε το κουτάκι με την ένδειξη ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ή ΚΑΘΕΤΗ (ανάλογα με το τί είναι) και μετά το κουτάκι ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΥΨΟΥΝ, αναγράφετε τα τ.μ. στο κουτάκι «Εμβαδόν σε τ.μ.» και στις παρατηρήσεις «Η ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΔΕΝ ΕΧΕΙ ΥΛΟΠΟΙΗΘΕΙ».

1.14 Αν κάποιος έχει πολλά ακίνητα να δηλώσει τι πρέπει να κάνει;

Οι πολίτες οι οποίοι έχουν πολλά ακίνητα να δηλώσουν είναι προτιμητέο να κλείνουν ραντεβού στο Γραφείο Κτηματογράφησης. Αυτό μπορεί να γίνει μέσω της ιστοσελίδας www.ktimaheraklion.gr.

1.15 Αν έχω στην κυριότητά μου τμήμα κληροτεμαχίου πρέπει να προσκομίσω τοπογραφικό διάγραμμα;

Το τοπογραφικό διάγραμμα διευκολύνει την ορθή αποτύπωση του δηλούμενου ακινήτου κατά θέση και όρια, δηλαδή στη συγκεκριμένη περίπτωση υποδεικνύει το τμήμα του κληροτεμαχίου που δηλώνεται. Εάν υπάρχει συνεπώς τοπογραφικό πρέπει να προσκομίζεται. Δεν είναι υποχρεωτική η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος για την υποβολή της δήλωσής σας, υπό την προϋπόθεση ότι προκύπτει με σαφήνεια από τον τίτλο η θέση και οι διαστάσεις του τμήματος.

1.16 Αν θέλω να πουλήσω την ιδιοκτησία μου;

Σε όλο το διάστημα της υποβολής δηλώσεων, αλλά και έως ότου οριστικοποιηθούν οι εγγραφές των ακινήτων στο Κτηματολόγιο, οι αγοραπωλησίες γίνονται κανονικά και δηλώνονται απλώς στο Κτηματολόγιο οι όποιες μεταβολές ιδιοκτησίας. Όποιος αποκτά δικαίωμα ιδιοκτησίας κατά την περίοδο συλλογής δηλώσεων υποχρεούται να υποβάλει δήλωση, άσχετα εάν το δικαίωμα έχει ήδη δηλωθεί από τον προηγούμενο δικαιούχο.

1.17 Ποια είδη κτιρίων/κτισμάτων/λοιπών χώρων δηλώνονται;

Δηλώνονται τα εξής είδη:

- ⇒ Κτίσμα*
- ⇒ Αποθήκη*
- ⇒ Θέση στάθμευσης*
- ⇒ Γκαράζ (κλειστό)*
- ⇒ Δεξαμενή*
- ⇒ Δώμα*
- ⇒ Αρχαίο μνημείο*
- ⇒ Ειδικό Ιδιοκτησιακό Αντικείμενο*

- ⇒ Προκήπιο – Αύλειος Χώρος
- ⇒ Υπόγειος χώρος
- ⇒ Πατάρι

1.18 Τι θεωρείται βοηθητικός χώρος; Πότε οι αποθήκες και οι θέσεις στάθμευσης δηλώνονται ως ξεχωριστό δικαίωμα και αντίστοιχα πληρώνουν;

Βοηθητικός χώρος είναι οι αποθήκες και οι θέσεις στάθμευσης, τα οποία δηλώνονται στο Κτηματολόγιο μόνο εφόσον είναι αυτοτελείς χώροι, δηλαδή έχουν χιλιοστά στο οικόπεδο. Το πάγιο τέλος για τους βοηθητικούς χώρους είναι είκοσι (20) ευρώ.

1.19 Μπορώ να δηλώσω κοινόχρηστες εκτάσεις που κατέχω και καλλιεργώ, ή κτίσμα που έχω ανεγείρει σε κοινόχρηστο ή όμορο γεωτεμάχιο;

Όχι. Χρησικτησία επί ακινήτων του δημοσίου ή δήμου δεν χωρεί. Η μόνη περίπτωση επίκλησης έκτακτης χρησικτησίας έναντι του Δήμου είναι η περίπτωση κατά την οποία από τα αποδεικτικά έγγραφα προκύπτει 20ετής νομή και κατοχή καλή τη πίστη με θεμελίωση δικαιώματος κυριότητας έως τις 2.12.1968. Η μόνη περίπτωση επίκλησης έκτακτης χρησικτησίας έναντι του Δημοσίου είναι η περίπτωση κατά την οποία από τα αποδεικτικά έγγραφα προκύπτει η συμπλήρωση 30ετούς νομής και κατοχής έως το 1915.

1.20 Μπορώ να υποβάλλω δήλωση εξ' αποστάσεως, είτε ηλεκτρονικά είτε αποστέλλοντας τα έγγραφα ταχυδρομικά; Τι χαρτιά χρειάζονται για την υποβολή και ποιο είναι το κόστος;

Ταχυδρομική υποβολή της δήλωσης **δεν μπορεί** πλέον να γίνει. Η δήλωση υποβάλλεται είτε ηλεκτρονικά μέσω εφαρμογής της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (https://www.ktimanet.gr/Declaration_p/), είτε στο Γραφείο Κτηματογράφησης.

Σε περίπτωση ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης απαιτείται να υποβάλλετε τα έγγραφα ηλεκτρονικά, αφού προηγουμένως τα έχετε σαρώσει.

Για την υποβολή της δήλωσης απαιτούνται:

- απλό φωτοαντίγραφο της ταυτότητας
- απλό φωτοαντίγραφο εγγράφου που να προκύπτει ο Α.Φ.Μ
- απλό φωτοαντίγραφο του συμβολαίου ή του τίτλου κυριότητας
- απλό φωτοαντίγραφο του πιστοποιητικού μεταγραφής.
- τοπογραφικό διάγραμμα, εφόσον υπάρχει

Το κόστος είναι 35 € ανά δικαίωμα και 20 € για τους βοηθητικούς χώρους. Τα φυσικά πρόσωπα για δικαιώματα δουλείας – κυριότητας εντός του ίδιου προκαποδιστριακού ΟΤΑ, πληρώνουν έως 2x35 €, ανεξάρτητα του αριθμού ακινήτων που κατέχουν.

Για πληρέστερη πληροφόρηση μπορείτε να τηλεφωνήσετε στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.

2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

2.1 Τι είναι ο ΚΑΕΚ;

Ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου είναι ο μοναδικός για κάθε ακίνητο 12ψήφιος αριθμός, με τον οποίο γίνεται εύκολα και γρήγορα η αναζήτηση στη βάση δεδομένων του Κτηματολογίου. Κάθε ένα από τα ψηφία που τον αποτελούν προσδιορίζει συγκεκριμένη πληροφορία πχ Νομό στο οποίο βρίσκεται το γεωτεμάχιο, Δήμο ή Δημοτικό Διαμέρισμα ή Κοινότητα, τον «κτηματολογικό τομέα», την «κτηματολογική ενότητα» και τέλος τον αύξοντα αριθμό του γεωτεμαχίου εντός της ενότητας.

2.2 Τι συμβαίνει εάν δεν υποβάλλω δήλωση;

Η δήλωση ιδιοκτησίας στο κτηματολόγιο είναι από το νόμο υποχρεωτική και αποτελεί προϋπόθεση για οποιαδήποτε πράξη αφορά το ακίνητο στο μέλλον (π.χ. μεταβίβαση, γονική παροχή, δωρεά κ.α). Επιπλέον, για όσα ακίνητα δεν έχει υποβληθεί δήλωση δεν μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια από την αρμόδια Υπηρεσία. Πέραν αυτών των συνεπειών όμως θα υπάρξουν και άλλα προβλήματα διότι ο πολίτης σε περίπτωση σφάλματος των πρώτων εγγραφών θα πρέπει να προβεί στη διόρθωσή τους που σημαίνει επιπλέον κόστος και χρόνο. Συνεπώς, είναι προτιμότερο ο πολίτης να δηλώσει τα δικαιώματά του κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης.

2.3 Υπάρχει δυνατότητα διακανονισμού στην πληρωμή των δικαιωμάτων μου όταν έχω μεγάλο ποσό για πληρωμή;

Ναι, υπάρχει δυνατότητα καταβολής του παγίου τέλους κτηματογράφησης σε έως και 12 άτοκες δόσεις, με χρήση πιστωτικής κάρτας, σε συνεργαζόμενες Τράπεζες.

Ειδικότερα για κάθε μία από τις συνεργαζόμενες Τράπεζες ισχύουν τα παρακάτω:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΥΣΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ					
		ΤΡΟΠΟΙ ΠΛΗΡΩΜΗΣ & ΠΛΗΘΟΣ ΔΟΣΕΩΝ			
A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΤΡΑΠΕΖΑΣ	ΓΚΙΣΕ	INTERNET	EASYPAY	ΠΛΗΘΟΣ ΔΟΣΕΩΝ
1	ALPHA BANK	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΝΑΙ	ΕΩΣ 9 ΑΤΟΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ (ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΔΟΣΗΣ)
2	ΑΤΤΙΚΑ BANK	ΝΑΙ (με χρήση κάθε τύπου πιστωτικών καρτών Attica Card VISA)	–	–	ΕΩΣ 12 ΙΣΟΠΟΣΕΣ ΑΤΟΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ (ΠΟΣΟ ΔΟΣΗΣ ≥ 10€).
3	EFG EUROBANK	–	ΝΑΙ / e-banking & m-banking		ΕΩΣ 9 ΑΤΟΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ (ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΔΟΣΗΣ)
4	ΕΘΝΙΚΗ	ΝΑΙ	ΝΑΙ / ibank internet & phone banking	ΝΑΙ	ΑΠΟ 2 ΕΩΣ 12 ΑΤΟΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ (ΠΟΣΟ ΔΟΣΗΣ >10€)
5	ΠΕΙΡΑΙΩΣ	–	ΝΑΙ (www.winbank.gr)	ΝΑΙ (www.easypay.gr)	ΕΩΣ 9 ΑΤΟΚΕΣ ΔΟΣΕΙΣ

Αναλυτικές και επικαιροποιημένες οδηγίες παρέχονται από τις Τράπεζες.

3 ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΕΠΙ ΑΥΤΩΝ

- 3.1 Χρειάζεται οικοδομική άδεια για αυτά που δηλώνονται;
Δηλώνονται και τα αυθαίρετα;

Όχι. Η δήλωση του εμβαδού ενός κτιρίου για το οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία και για το οποίο δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια γίνεται κατά δήλωση των πολιτών.

*Το Εθνικό Κτηματολόγιο **δεν απαιτεί οικοδομική άδεια** για τα κτίσματα. Τα κτίρια δηλώνονται κατά δήλωση του πολίτη με σχετική παρατήρηση "ΤΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΤΑ ΔΗΛΩΣΗ του Δικαιούχου".*

- 3.2 Τι γίνεται όταν ένα κτίσμα δεν έχει άδεια, τι δικαιολογητικά θα χρειαστούν;

Εάν υπάρχει το σχετικό συμβόλαιο ή άλλος τίτλος ιδιοκτησίας για το γεωτεμάχιο θα δηλωθεί το γεωτεμάχιο και για το κτίριο (χωρίς σύσταση διηρημένης) θα δηλωθούν τα τ.μ. κατά δήλωση του ενδιαφερομένου με σχετική παρατήρηση.

- 3.3 Τι γίνεται με τις άδειες των κτισμάτων που δεν υπάρχουν ή δεν είναι ορθές; Αν σε ένα οικόπεδο υπάρχει ένα σπίτι 120 τμ αλλά η άδεια επέτρεπε μόνο 100 τμ, έχει δηλαδή παράνομη 20 τμ και χωρίς δήλωση αυθαιρέτου, τι γίνεται με αυτό;

Εάν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια για κτίσμα δηλώνεται το εμβαδόν του κτιρίου κατά δήλωση του δικαιούχου. Όταν υπάρχει άδεια σε κάθε περίπτωση δηλώνεται το εμβαδόν της αδείας.

Εφόσον υπάρχει άδεια οικοδομής, καταγράφονται τα τετραγωνικά μέτρα που αναγράφονται στην άδεια. Τα υπόλοιπα κατά δήλωση.

- 3.4 Τι γίνεται με τα κτίσματα προ του '55;

Εφόσον υπάρχουν στο γεωτεμάχιο δηλώνονται στο αντίστοιχο πεδίο του ακινήτου ως κτίσμα χωρίς σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας και στο έτος αδείας καταχωρείται 1955.

3.5 Όταν σε ένα αγροτεμάχιο υπάρχει κάποιο υπόστεγο, αυτό πρέπει να δηλωθεί ή δηλώνονται μόνο οι αποθήκες;

Όχι, στην πλειοψηφία των περιπτώσεων. Μόνο εάν πρόκειται για κτίσμα μόνιμα και αναγκαστικά συνεχόμενο με το έδαφος καταχωρείται στα κτίρια- κτίσματα χωρίς σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας.

3.6 Συχνά εντός των αγροτεμαχίων υπάρχουν μικροκατασκευές, οι οποίες δεν έχουν άδεια. Τι θα γίνει με αυτές τις κατασκευές; Θα πρέπει να δηλωθούν κάπου;

Δηλώνονται τα εξής είδη κτιρίων/κτισμάτων/λοιπών χώρων:

- ⇒ Κτίσμα*
- ⇒ Αποθήκη (κτίσμα συνεχόμενο με το έδαφος)*
- ⇒ Θέση στάθμευσης (κτίσμα, κλειστό)*
- ⇒ Γκαράζ (κλειστό)*
- ⇒ Δεξαμενή*

Εάν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια για κτίσμα, δηλώνεται το εμβαδόν του κτιρίου κατά δήλωση. Καταχωρίζεται σχετική παρατήρηση.

3.7 Τα κοτέτσια και οι λοιπές πρόχειρες κατασκευές επί των αγροτεμαχίων μας ενδιαφέρουν; Αν σε ένα αγροτεμάχιο υπάρχει ένα πολύ μικρό κτίσμα λόγω γεώτρησης, θα πρέπει να δηλωθεί;

Πρέπει να δηλωθεί το γεωτεμάχιο (αγροτεμάχιο) και τα εντός αυτού κτίσματα είτε κύρια (κατοικία) είτε βοηθητικά (αποθήκη, κτίριο γεώτρησης). Εάν δεν πρόκειται για κτίσμα συνεχόμενο με το έδαφος όχι.

3.8 Αν έχω 4 αγροτεμάχια και ένα κτίσμα σε ένα από αυτά, τότε πρέπει να κάνω 5 δηλώσεις ή 4;

Το κτίσμα θα δηλωθεί στη δήλωση του ακινήτου επί του οποίου βρίσκεται στο πεδίο Β-2, επομένως οι δηλώσεις θα είναι 4.

4 ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

4.1 Τι γίνεται με τις καταπατημένες εκτάσεις ή με ακίνητα τα οποία έχουν περιφραχθεί παράνομα;

Για εγγραπτέο δικαίωμα κυριότητας χωρίς τίτλο αλλά λόγω έκτακτης χρησικτησίας, τότε μπορείτε να προβείτε σε δήλωση με αποδεικτικά έγγραφα χρησικτησίας 20ετούς νομής και κατοχής, όπως ενδεικτικά είναι τα εξής:

- *Αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κλπ. προς τον δηλούντα, βεβαίωση έναρξης ηλεκτροδότησης ή ύδρευσης.*
- *Παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα που συντάχτηκαν με εντολή του δηλούντος και τα οποία τον αναφέρουν ως δικαιούχο.*
- *Συμβόλαια όμορων ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου.*
- *Πράξη αναγνώρισης ορίων.*
- *Μισθωτήρια που εμφανίζουν ως εκμισθωτή τον δηλούντα, εφόσον φέρουν βέβαιη χρονολογία*
- *Δηλώσεις ενώπιον Δημόσιων Αρχών, ιδίως φορολογικών, όπως λ.χ. δηλώσεις στο έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης (υποχρεωτικό)*
- *Έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετωπίστηκε ως κύριος του ακινήτου στο οποίο αφορά η δήλωση*
- *Αποδείξεις καταβολής τελών πάσης φύσεως που βαρύνουν τον δικαιούχο του ακινήτου στο όνομα του*
- *Αποδείξεις καταβολής αμοιβής σε εργολάβο που περιέφραξε το ακίνητο ή ενδεχομένως για άλλες εργασίες, εφόσον είναι διάτρητες ή πάντως δεν αμφισβητείται η χρονολογία τους*
- *Συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, στο οποίο βεβαιώνεται η παράδοση της νομής στον εκ του προσυμφώνου δικαιούχο*
- *Ένορκες βεβαιώσεις ή πράξεις εμφάνισης και υπεύθυνης δήλωσης ενώπιον συμβολαιογράφου.*
- *Παλαιό (20 ετίας) ιδιωτικό συμφωνητικό (π.χ. πώλησης ή διανομής) που αναφέρει το δηλούντα ως κύριο του ακινήτου, με βεβαία ημερομηνία.*

- Πράξεις υποθηκών και εν γένει βαρών στα ακίνητα για τα οποία δηλώνεται ως λόγος κτήσεως χρησικτησία.
- Παλαιές αγγελίες από το δηλούντα στον τύπο για πώληση του ακινήτου
- Βεβαιώσεις του προέδρου της Κοινότητας / Δημάρχου για τα δικαιώματα επί του ακινήτου του δηλούντος ή και των προκατόχων του ή την άσκηση νομής επ' αυτού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον μιας εικοσαετίας
- Οικοδομική άδεια στο όνομα του δηλούντος
- Έγγραφο επιβολής στον δηλούντα προστίμου λόγω πολεοδομικών παραβάσεων
- Τοπογραφικό διάγραμμα (υποχρεωτικό) ή διάγραμμα με σαδή προσδιορισμό της θέσης και των ορίων του ακινήτου **(υποχρεωτικό)**

Όταν η χρησικτησία δηλώνεται έναντι του δήμου τα αποδεικτικά νομής και κατοχής πρέπει να θεμελιώνουν δικαίωμα κυριότητας έως τις 2.12.1968. Από την επεξεργασία των νομικών θα προκύψει η πρόκριση του δικαιώματος. **Εφόσον μιλούμε για δημόσιες εκτάσεις οφείλεται η προσκόμιση αποδεικτικών εκτάκτου χρησικτησίας πριν το 1915 με συμπλήρωση 30ετούς νομής και κατοχής.**

Επισημαίνεται ότι χαρακτηρισμένα ως αρχαία μνημεία είναι ανεπίδεκτα χρησικτησίας (ειδικά τα προ του 1453).

4.2 Τα περισσότερα κοινόχρηστα είναι του δημοσίου, τα καλλιεργούν ωστόσο οι κάτοικοι της πειοχής για περισσότερο από 50-60 έτη αλλά δεν έχουν τίτλους. Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή;

Ο Δήμος ή το Δημόσιο θα υποβάλλει δηλώσεις για τα ακίνητά του. Εφόσον μιλούμε για καταπατήσεις έναντι των δημοτικών εκτάσεων για να δηλωθούν στην κτηματογράφηση από ιδιώτη-καταπατητή λόγω εκτάκτου χρησικτησίας **οφείλει να προσκομίσει αποδεικτικά νομής και κατοχής που να θεμελιώνουν δικαίωμα κυριότητας έως τις 2.12.1968. Εφόσον μιλούμε για δημόσιες εκτάσεις οφείλεται η προσκόμιση αποδεικτικών εκτάκτου χρησικτησίας πριν το 1915 με συμπλήρωση 30ετούς νομής και κατοχής.** Από την επεξεργασία θα προκύψει η πρόκριση του δικαιώματος.

- 4.3 Τι γίνεται όταν κάποιος έχει κτίσει εντός τμήματος δρόμου, σε δημοτική έκταση ή έχει κοψει δέντρα για την επέκταση της ιδιοκτησίας του; Πρόκειται για καταπάτηση δημόσια έκτασης; Θα υποχρεωθεί ο ιδιώτης να κατεδαφίσει την κατασκευή;

Εφόσον κάποιος έχει εισέλθει σε εκτάσεις δημοσίου ή δήμων μπορεί να δηλώσει επιπλέον έκταση μόνο με τις προϋποθέσεις τις εκτάκτου χρησιμότητας ελλείψει νομίμων μεταγεγραμμένων τίτλων. Ο δηλών οφείλει να προσκομίσει αποδεικτικά 20ετούς νομής και κατοχής λόγω εκτάκτου χρησιμότητας που να θεμελιώνουν δικαίωμα κυριότητας πριν τις 2.12.1968, εφόσον η έκταση ανήκει στο δήμο ή προ του 1915 για εκτασεις που ανηκουν στο Δημόσιο.

- 4.4 Τι έγγραφα χρησιμότητας προσκομίζω για περιοχές με ακίνητα ιδιοκτησίας Ταμείου Εθνικής Άμυνας;

Οφείλεται καταρχήν η προσκόμιση αποδεικτικών εκτάκτου χρησιμότητας έως το 1915 με συμπλήρωση 30ετούς νομής και κατοχής. Εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 4 ν. 3127/2003 προσκομίζονται έγγραφα 30ετούς νομής και κατοχής από τα ενδεικνυόμενα παραπάνω στην ενότητα 4.1 μέχρι και σήμερα ή μεταγεγραμμένος τίτλος προ 10ετίας από επαχθή αιτία.

5 ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ ΔΗΜΩΝ-ΟΤΑ

- 5.1 Τι γίνεται όταν έχω ακίνητα και σε διαφορετικές τοπικές κοινότητες του ίδιου Καλλικρατικού Δήμου;

*Η δήλωση υποβάλλεται **ανά προ-καποδιστριακό ΟΤΑ** σε διαφορετικά έντυπα δήλωσης με ξεχωριστό αριθμό πρωτοκόλλου.*

- 5.2 Τι γίνεται αν έχω ακίνητο σε άλλο/διαφορετικό Δήμο; Τι γίνεται με τα κτήματα που βρίσκονται σε άλλο νομό;

Ο δικαιούχος θα υποβάλει δήλωση του Ν. 2308/95 σε ξεχωριστό έντυπο για τα ακίνητα του κάθε Δήμου, ανά προκαποδιστριακό ΟΤΑ.

Στην περιοχή Κτηματογράφησής μας ανήκουν οι Δήμοι Ηρακλείου, Μαλεβιζίου και Χερσονήσου της Περιφερειακής Ενότητας Ηρακλείου.

Εάν υπάρχουν ακίνητα σε άλλο νομό της Ελλάδας που είναι υπό κτηματογράφηση ο πολίτης οφείλει να δηλώσει τα δικαιώματά του στα αρμόδια Γραφεία Κτηματογράφησης του άλλου νομού ή να επισκεφθεί την ιστοσελίδα της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ και να υποβάλλει ηλεκτρονικά τη δήλωσή του.

6 ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΕΣ

- 6.1 Τι γίνεται όταν έχει πεθάνει ο κύριος δικαιούχος και μένει το ακίνητο στους κληρονόμους (π.χ. σε 3 κληρονόμους);

Υποχρεούνται σε δήλωση ιδιοκτησίας όλοι οι συγκληρονόμοι ο καθένας για το ποσοστό συγκυριότητας κατά την εξ αδιαθέτου διαδοχή. Εάν υπάρχει διαθήκη τότε υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης είναι ο εκ διαθήκης κληρονόμος.

Επισημαίνεται ότι δεν απαιτείται σύνταξη συμβολαίου αποδοχής κληρονομιάς για την υποβολή της δήλωσης στο Κτηματολόγιο.

- 6.2 Τι γίνεται με οικόπεδο το οποίο είναι στο όνομα του παππού, ο οποίος έχει πεθάνει, το σπίτι είναι στο όνομα του υιού, αλλά κατοικεί σε αυτό ο εγγονός; Πως γίνεται η δήλωση;

Εφόσον ο παππούς απεβίωσε υπεισέρχονται στην κληρονομική διαδοχή οι νόμιμοι κληρονόμοι και υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας με τα απαραίτητα έγγραφα κληρονομιάς (δεν απαιτείται συμβόλαιο αποδοχής κληρονομιάς).

Τέλος, εάν υπάρχουν έγγραφα αποδεικτικά πλέον 20ετούς νομής και κατοχής είτε στο όνομα του υιού, είτε του εγγονού, μπορούν να υποβάλλουν δήλωση ιδιοκτησίας με επίκληση έκτακτης χρησικτησίας.

- 6.3 Τι γίνεται στην περίπτωση που υπάρχουν κληρονομικές εκκρεμότητες; Πρέπει να τακτοποιηθούν κι έπειτα να προχωρήσει ο πολίτης σε δήλωση;

Εφόσον δεν υπάρχουν νόμιμα μεταγεγραμμένες συμβολαιογραφικές αποδοχές κληρονομιάς θα υποβληθούν δηλώσεις ιδιοκτησίας από τους συγκληρονόμους με τα νομιμοποιητικά έγγραφα της κληρονομιάς που υπάρχουν σε δημόσιες υπηρεσίες (ληξιαρχική πράξη θανάτου, πιστοποιητικό πλησιεστέρων συγγενών, πιστοποιητικό μη αποποίησης κληρονομιάς, πιστοποιητικό μη δημοσίευσης διαθήκης κλπ).

6.4 Υπάρχει ένα οικόπεδο το οποίο με διαθήκη του θανόντα κληροδοτήθηκε σε 5 συγγενικά άτομα, αλλά το κτίσμα του οικοπέδου κληροδοτήθηκε στην κοινότητα. Πως θα γίνει η δήλωση στην περίπτωση αυτή;

Εφόσον δεν υπάρχουν νόμιμα μεταγεγραμμένες αποδοχές κληρονομιάς θα υποβληθούν δηλώσεις ιδιοκτησίας από όλους τους συγκληρονόμους με τα υπάρχοντα νομιμοποιητικά έγγραφα της κληρονομιάς.

6.5 Όταν δεν υπάρχει αποδοχή κληρονομιάς και ο κληρονομούμενος/ θανών δεν είχε τίτλο κυριότητας επί του δηλούμενου ακίνητου μπορώ να υποβάλλω δήλωση με κληρονομικό δικαίωμα?

Εφόσον από τα προσκομιζόμενα έγγραφα προκύπτει ότι έχετε κληρονομικό δικαίωμα μπορείτε να υποβάλλετε δήλωση. Στην περίπτωση όμως αυτή, αντί για τίτλο θα πρέπει να προσκομιστούν δύο τουλάχιστον έγγραφα χρησικτησίας του θανόντα.

6.6 Δεν υπάρχει αποδοχή κληρονομιάς και μπορώ να προσκομίσω τα απαιτούμενα πιστοποιητικά θεμελίωσης κληρονομικού δικαιώματος, στην διαθήκη όμως αναφέρεται ότι με εγκαθιστά κληρονόμο σε όλη την ακίνητη περιουσία χωρίς να μνημονεύει και να περιγράφει την ακίνητη περιουσία. Μπορώ σε συνδυασμό με τους τίτλους του κληρονομούμενου να υποβάλω δήλωση ιδιοκτησίας?

Εφόσον από τα προσκομιζόμενα έγγραφα προκύπτει ότι ο δικαιούχος έχει κληρονομικό δικαίωμα μπορεί να υποβάλλετε δήλωση. Από τους τίτλους του κληρονομούμενου θα πρέπει να προκύπτει η κυριότητά του για το/τα ακίνητο/ακίνητα για το/τα οποία υποβάλλεται η δήλωση.

- 6.7 Τί γίνεται στην περίπτωση που τέκνο θέλει να δηλώσει ακίνητη περιουσία που κληρονόμησε από τον αποβιώσαντα πατέρα του ο οποίος όμως ήταν παντρεμένος ξανά σε β' βαθμού γάμο και η σύζυγός του, χωρίς τέκνα, έχει επίσης αποβιώσει;

Για να υποβάλλει δήλωση στο κτηματολόγιο το τέκνο θα απαιτηθεί η ληξιαρχική πράξη θανάτου του πατέρα, πιστοποιητικό πλησιεστέρων συγγενών για τον ίδιο και πιστοποιητικά μη δημοσίευσης και μη αποποίησης κληρονομίας από τον τόπο που είχε την τελευταία του κατοικία. Αν απεβίωσε προ της 01.03.2013, απαιτούνται τα δύο τελευταία πιστοποιητικά από Πρωτοδικείο και Ειρηνοδικείο, αν ο θάνατος επήλθε μετά την 01.03.2013 μόνο από το Ειρηνοδικείο. Δεν απαιτείται κανένα πιστοποιητικό για την δεύτερη σύζυγο καθώς το τέκνο δεν ανήκει στους κληρονόμους της.

- 6.8 Για ένα αγροτεμάχιο το οποίο έχω κληρονομήσει από τον πατέρα μου (πέθανε το 1999) δεν έχω τίτλο ιδιοκτησίας ούτε αποδοχή κληρονομιάς. Επίσης, δεν ξέρω που να βρω Ε9 του 1999 που να το έχω δηλώσει μετά τον θάνατο του πατέρα μου. Μπορώ να βρω μόνο τα Ε9 του taxis από το 2010 κι έπειτα. Μπορώ να το δηλώσω χωρίς τίτλο ιδιοκτησίας?

Για το κληρονομικό δικαίωμα απαιτείται τίτλος θανάτου είτε με συμβολαιογραφική πράξη είτε με χρησικτησία. Αφού υπάρχει τίτλος θανάτου, προσκομίζοντας τα απαραίτητα έγγραφα θεμελίωσης κληρονομικού δικαιώματος μπορείτε να εγγράψετε το δικαίωμά σας. Επισημαίνουμε ότι αν είστε μοναδικός κληρονόμος κατέχετε το 100% αλλά εάν την στιγμή του θανάτου υπήρχαν και άλλοι κληρονόμοι, δικαιούστε την νόμιμη μοίρα.

- 6.9 Στην περίπτωση εξ αδιαθέτου διαδοχής και εφόσον δεν έχουν προβεί σε αποδοχή κληρονομιάς, τα ποσοστά δηλώνονται από όλους τους κληρονόμους;

Σε περίπτωση εξ αδιαθέτου διαδοχής δηλώνουν όλοι οι εν ζωή εξ αδιαθέτου κληρονόμοι κατά τη σειρά διαδοχής τους κατά τα άρθρα 1813 επ. ΑΚ, εφόσον δεν έχουν προβεί εμπρόθεσμα σε αποποίηση κληρονομιάς ενώπιον του κατά τόπο αρμοδίου δικαστηρίου. Για παράδειγμα, σε περίπτωση που κατά το θάνατο του κληρονομούμενου ζουν η σύζυγος και τα παιδιά τού κληρονομούμενου,

θα δηλώσει η σύζυγος το $1/4$ εξ αδιαιρέτου ιδανικό μερίδιο και τα τέκνα του τα υπόλοιπα $3/4$ (1η τάξη κληρονομικής διαδοχής). Εάν στο παραπάνω παράδειγμα, ο θανών κατά το θάνατό του άφησε ως εξ αδιαθέτου κληρονόμους τη σύζυγό του και τους γονείς ή/και τα αδέλφια του (δεν είχαν δηλαδή τέκνα), τότε η σύζυγος θα κληρονομήσει το $1/2$ εξ αδιαθέτου ιδανικό μερίδιο και οι υπόλοιποι κληρονόμοι του το έτερο $1/2$ (2η τάξη κληρονομικής διαδοχής) κ.ο.κ.

7. ΠΟΛΛΟΙ (ΣΥΝ)ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ

- 7.1 Αν ένα αγροτεμάχιο ανήκει 5 δικαιούχους, τότε το δηλώνουν και οι 5; Σε περίπτωση που ένας από τους 5 δεν κάνει δήλωση, τι γίνεται;

Ναι, δήλωση οφείλουν να υποβάλουν όλοι οι συνιδιοκτήτες ενός ακινήτου. Ο καθένας κατά το ανάλογο ποσοστό του. Στην περίπτωση που κάποιος από τους συνιδιοκτήτες δεν υποβάλλει δήλωση, μπορεί μεν να καταχωρηθεί ως φερόμενος (εάν τα στοιχεία του προκύπτουν από τους προσκομισθέντες τίτλους των δηλούντων συνιδιοκτητών), ειδάλλως θα αναρτηθεί ΑΓΝΩΣΤΟΣ ιδιοκτήτης στο υπολειπόμενο ποσοστό.

- 7.2 Τι γίνεται με τους συνδικαιούχους; Έχουν υποχρέωση να πληρώσουν όλοι;

Όσοι είναι συγκύριοι επί του ακινήτου υποχρεούνται σε δήλωση ιδιοκτησίας κατά το ποσοστό τους και καταβάλουν ο καθένας το πάγιο τέλος κτηματογράφησης.

- 7.3 Για να υποβάλλω δηλώσεις Κτηματολογίου για την μητέρα μου και τον αδερφό μου, χρειάζεται εξουσιοδότηση με υπεύθυνη δήλωση τους και γνήσιο υπογραφής?

Όχι απλά μία εξουσιοδότηση υπογεγραμμένη από αυτούς. Αλλά τις δηλώσεις ιδιοκτησίας θα τις υπογράψουν οι ίδιοι.

8. ΑΝΗΛΙΚΑ ΤΕΚΝΑ

8.1 Μπορεί να υποβληθεί δήλωση από ανήλικο δικαιούχο;

Δήλωση υποβάλλεται κανονικά και από ανήλικο δικαιούχο εφόσον διαθέτει ακίνητη περιουσία.

Ωστόσο, η δήλωση θα πρέπει να έχει υπογραφεί και από τους δύο νόμιμους αντιπροσώπους- γονείς του ανηλίκου. Επιπλέον, θα πρέπει να προσκομιστούν και οι ταυτότητες των δύο νόμιμων αντιπροσώπων - γονέων.

8.2 Κατοικώ μόνιμα σε νησί λόγω εργασίας και θα εξουσιοδοτήσω συγγενικό πρόσωπο να υποβάλλει τις δηλώσεις μου στο Ηράκλειο για τον ΟΤΑ Αγ Μύρωνος. Μπορεί αυτό το άτομο να υποβάλει και τη δήλωση της ανήλικης κόρης μου; Τι χρειάζεται για αυτό; Αρκεί η ίδια εξουσιοδότηση;

Καταρχήν, οι δηλώσεις θα έχουν υπογραφεί από τον δικαιούχο και με απλή εξουσιοδότηση χωρίς τη βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής θα κατατεθούν από τρίτο πρόσωπο. Ειδικά για τη δήλωση του ανήλικου τέκνου (κόρης) στο πεδίο Α-3 θα τσεκαριστεί το κουτάκι ΝΟΜΙΜΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ και εκεί θα αναγραφούν τα στοιχεία και των δύο γονέων που ασκούν τη γονική μέριμνα, οι οποίοι θα έχουν υπογράψει τη δήλωση του ανήλικου τέκνου. Στην εξουσιοδότηση θα υπογράψουν επίσης και οι δύο γονείς προς τον εξουσιοδοτούμενο για λογαριασμό του ανηλίκου.

9. ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ-ΤΙΤΛΟΙ

9.1 Τι γίνεται όταν δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας; Τα περισσότερα αγροτεμάχια μεταφέρονται από γενιά σε γενιά χωρίς τίτλους και τώρα ανησυχούν αν θα χρειαστεί να γίνει κάποια διαδικασία με υψηλό κόστος ώστε να αποκτήσουν τίτλους.

Ο δηλών οφείλει να προσκομίσει αποδεικτικά 20ετούς νομής και κατοχής λόγω εκτάκτου χρησικτησίας που να θεμελιώνουν δικαίωμα κυριότητας και από την επεξεργασία των νομικών θα προκύψει η πρόκριση του δικαιώματος. Εφόσον μιλούμε για δημόσιες εκτάσεις οφείλεται η προσκόμιση αποδεικτικών εκτάκτου χρησικτησίας πριν το 1915 με συμπλήρωση 30ετούς νομής και κατοχής.

Ενδεικτικά έγγραφα χρησικτησίας:

- *Αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κλπ. προς τον δηλούντα, βεβαίωση έναρξης ηλεκτροδότησης ή ύδρευσης*
- *Παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα που συντάχτηκαν με εντολή του δηλούντος και τα οποία τον αναφέρουν ως δικαιούχο*
- *Συμβόλαια όμορων ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου*
- *Πράξη αναγνώρισης ορίων*
- *Μισθωτήρια που εμφανίζουν ως εκμισθωτή τον δηλούντα, εφόσον φέρουν βέβαιη χρονολογία*
- *Δηλώσεις ενώπιον Δημόσιων Αρχών, ιδίως φορολογικών, όπως λ.χ. δηλώσεις στο έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης (υποχρεωτικό)*
- *Έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετωπίστηκε ως κύριος του ακινήτου στο οποίο αφορά η δήλωση*
- *Αποδείξεις καταβολής τελών πάσης φύσεως που βαρύνουν τον δικαιούχο του ακινήτου στο όνομα του δηλούντος*
- *Αποδείξεις καταβολής αμοιβής σε εργολάβο που περιέφραξε το ακίνητο ή ενδεχομένως για άλλες εργασίες, εφόσον είναι διάτρητες ή πάντως δεν αμφισβητείται η χρονολογία τους*
- *Συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, στο οποίο βεβαιώνεται η παράδοση της νομής στον εκ του προσυμφώνου δικαιούχο*
- *Ένορκες βεβαιώσεις ή πράξεις εμφάνισης με υπεύθυνη δήλωση ενώπιον συμβολαιογράφου*
- *Παλαιό (20 ετίας) ιδιωτικό συμφωνητικό (π.χ. πώλησης ή διανομής) που αναφέρει το δηλούντα ως κύριο του ακινήτου*
- *Πράξεις υποθηκών και εν γένει βαρών στα ακίνητα για τα οποία δηλώνεται ως λόγος κτήσεως χρησικτησία*
- *Παλαιές αγγελίες από το δηλούντα στον τύπο για πώληση του ακινήτου*

- Βεβαιώσεις του προέδρου της Κοινότητας / Δημάρχου για τα δικαιώματα επί του ακινήτου του δηλούντος ή και των προκατόχων του ή την άσκηση νομής επ' αυτού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον μιας εικοσαετίας
- Οικοδομική άδεια στο όνομα του δηλούντος
- Έγγραφο επιβολής στον δηλούντα προστίμου λόγω πολεοδομικών παραβάσεων
- Τοπογραφικό διάγραμμα ή διάγραμμα με σαφή οριοθέτηση της θέσης και των ορίων του ακινήτου **(υποχρεωτικό)**

9.2 Τι γίνεται αν ο δικαιούχος προσκομίσει το πρακτικό συμβιβασμού?

Το πρακτικό συμβιβασμού αποτελεί τίτλο και κατατίθεται στο γραφείο κτηματογράφησης με είδος εγγράφου "ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟΥ"

9.3 Τι γίνεται με τη δικαστική απόφαση λόγω χρησικτησίας;

Η δικαστική απόφαση (μεταγεγραμμένη ή μη) αποτελεί τίτλο χρησικτησίας και προσκομίζεται κατά την κατάθεση της δήλωσης στο Γραφείο Κτηματογράφησης. Καταχωρίζεται στο τέλος του εντύπου Στοιχείων Ακινήτου και συγκεκριμένα στην ενότητα ΕΑΝ ΤΟ ΔΗΛΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΠΟΚΤΗΘΗΚΕ ΜΕ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ.

ΠΡΟΣΟΧΗ !!! Δεν καταχωρίζεται στα στοιχεία προσκομιζόμενων τίτλων ΕΝΟΤΗΤΑ Γ.2

Θα καταχωρούνται τα στοιχεία μεταγραφής της δικαστικής απόφασης μετά το έγγραφο της δικαστικής απόφασης ως εξής: Τ:....., Α....., ΗΜΕΡ:.....

9.4 Η δικαστική απόφαση επικύρωσης ανωμάλου δικαιοπραξίας αποτελεί τίτλο για το κτηματολόγιο?

Αποτελεί τίτλο και καταχωρίζεται ως είδος εγγράφου "ΔΙΚΑΣΤΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ" με αιτία κτήσης τη δικαιοπραξία που επικυρώνει.

9.5 Το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο αποτελεί τίτλο?

*Το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο πλέον 20ετίας δεν αποτελεί τίτλο αλλά έγγραφο **αποδεικτικό χρησικτησίας** για τον αγοραστή και*

κατατίθεται ως τέτοιο στο γραφείο κτηματογράφησης μαζί με ένα τουλάχιστον επιπλέον έγγραφο αποδεικτικό της χρησικτησίας. Ιδιαίτερη προσοχή όταν πρόκειται για διηρημένη ιδιοκτησία, όπου πρέπει να υπάρχει ήδη σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας έστω και μία φορά σε άλλη οριζόντια, για να κατατεθεί ως έγγραφο χρησικτησίας σε άλλη οριζόντια.

Εάν δεν μπορεί να κατατεθεί ως αποδεικτικό έγγραφο χρησικτησίας (διάστημα μικρότερο της 20ετίας) μπορεί να υποβάλλει δήλωση ο εκ προσυμφώνου πωλητής με τον αρχικό τίτλο κτήσης.

9.6 Πόσους τίτλους προσκομίζω όταν μεταβιβάζω με ένα συμβόλαιο το 50% ενός ακινήτου μου?

Πρέπει να προσκομιστεί το αρχικό συμβόλαιο και το συμβόλαιο με το οποίο μεταβιβάζεται το 50/100 προς τρίτον. Ο αποκτών τρίτος θα δηλώσει μόνο με το συμβόλαιο της μεταβίβασης.

9.7 Σε συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου λόγω πώλησης έχει παρακρατηθεί η κυριότητα υπέρ του πωλητή έως της αποπληρωμής από πλευράς του αγοραστή του τιμήματος της πώλησης, που θα λάβει χώρα μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των δηλώσεων ιδιοκτησίας. Ποιος εκ των δύο ανωτέρω θα δηλώσει το ακίνητο;

Ο πωλητής ο παρακρατών την κυριότητα μπορεί να δηλώσει με τον παλαιό τίτλο το ακίνητο. Ο αγοραστής μπορεί να δηλώσει το δικαίωμα προσδοκίας, τσεκάροντας στη δήλωση το δικαίωμα κυριότητας και αναγράφοντας στην παρατήρηση «Δικαίωμα προσδοκίας υπό αίρεση» ή « Δικαίωμα προσδοκίας υπό προθεσμία» κατά περίπτωση.

9.8 Σε συμβόλαιο σύστασης από ένα ή περισσότερους εξ αδιαιρέτου οικοπεδούχους που δεν γίνεται διανομή απαιτείται η προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;

Όχι δεν απαιτείται για την παραλαβή της δήλωσης.

9.9 Σε συμβόλαιο που παραχωρείται η ψιλή κυριότητα πχ με γονική παροχή απαιτείται η προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;

Όχι δεν απαιτείται. Αρκεί το συμβολαιογραφικό έγγραφο της μεταβίβασης της ψιλής κυριότητας.

9.10 Τι έγγραφα απαιτούνται σε περιπτώσεις ακινήτων που προέκυψαν από κυρωμένες Πράξεις Εφαρμογής;

*Τα παρακάτω αναγραφόμενα **δεν** αφορούν σε μεταβιβάσεις οικοπέδων που έγιναν **μετά** την Πράξη εφαρμογής (όπου αρκεί μόνο η προσκόμιση του τίτλου μεταβίβασης) αλλά σε πρωτογενή ακίνητα που προέκυψαν από την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής.*

1) Όταν δηλώνεται οικόπεδο της Πράξης Εφαρμογής, απαιτείται να προσκομιστεί ο τίτλος κτήσης προ της κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής. Εξαίρεση σε αυτό αποτελεί η περίπτωση κτήσης κυριότητας σε **Νέο Οικόπεδο** της Πράξης Εφαρμογής, αφού ως μόνος τίτλος εισάγεται η απόφαση κύρωσης της Π.Ε. και φέρει το ποσοστό κυριότητας.

2) Όταν προσέρχεται κάποιος με διορθωτική πράξη, απαιτείται να έχει την απόφαση Νομάρχη της διορθωτικής πράξης, το πιστοποιητικό μεταγραφής της απόφασης / διορθωτικής πράξης και ζητάμε και το συμβόλαιο κτήσης / πιστοποιητικό μεταγραφής πριν από την Πράξη Εφαρμογής.

Επισημαίνεται ότι τα προαναφερθέντα συμβόλαια προ της Πράξης Εφαρμογής, καταχωρούνται ως συμβόλαια με ποσοστό δικαιώματος (πχ κυριότητα), ενώ ως δεύτερος τίτλος χωρίς ποσοστό καταγράφεται η απόφαση κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής.

9.11 Το συμβόλαιο «παραχώρησης ενάσκησης επικαρπίας» καταχωρείται ως εγγραπτό δικαίωμα στο Εθνικό Κτηματολόγιο?

Όχι. Δεν καταχωρείται και δεν παραλαμβάνονται τέτοια συμβόλαια.

9.12 Πως αναγράφονται στη δήλωση τα συμβόλαια/πιστοποιητικά μεταγραφής στην περίπτωση που κάποιος αποκτά με ένα συμβόλαιο ποσοστό δικαιώματος 100% π.χ. πλήρη κυριότητα και στη συνέχεια μεταβιβάζει λόγω δωρεάς το 50% και άρα του απομένει το 50% ;

Καταρχήν πρέπει να προσκομιστούν και οι δύο τίτλοι κτήσης ήτοι αυτός της αρχικής κτήσης καθώς και αυτός της μεταβίβασης ποσοστού. Αναγράφεται το πρώτο συμβόλαιο με ποσοστό 100% και στη συνέχεια το δεύτερο με ποσοστό -50% (μείον 50%).

- 9.13 Είμαι ψιλός κύριος ενός ακινήτου και έχει πεθάνει ο επικαρπωτής. Τι πρέπει να προσκομίσω για να θεμελιώσω το δικαίωμά μου ως πλήρης κύριος ?

*Πέραν των εγγράφων θεμελίωσης του δικαιώματός σας ως ψιλός κύριος, θα πρέπει να προσκομιστεί και **ληξιαρχική πράξη θανάτου του επικαρπωτή.***

- 9.14 Εάν έχω περισσότερες οριζόντιες στην ίδια οικοδομή θα προσκομίσω στην ίδια δήλωση το συμβόλαιο περισσότερες φορές, όσες και οι οριζόντιες?

Όχι, αρκεί μία φορά στην ίδια δήλωση.

- 9.15 Η προσκόμιση συμβολαιογραφικού αντιγράφου «ατελώς για χρήση δημοσίου» γίνεται αποδεκτή;

Γίνεται αποδεκτό το συμβολαιογραφικό αντίγραφο ατελώς για χρήση δημοσίου με σφραγίδα και μονογραφή του συμβολαιογράφου σε κάθε σελίδα.

- 9.16 Όταν έχω αγοράσει ένα χωράφι με συμβολαιογραφικό έγγραφο και δίνω ένα ποσοστό με προσύμφωνο τι δηλώνω;

Δηλώνεται το χωράφι με το αρχικό συμβόλαιο όπως προκύπτει από αυτό. Δεν αναφέρεται το προσύμφωνο, ώστε να μειωθεί το ποσοστό καθόσον το προσύμφωνο δεν αποτελεί τίτλο.

10. ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ

10.1 Εάν ο προσκομιζόμενος τίτλος δεν έχει μεταγραφεί μπορώ να καταθέσω δήλωση στο Γραφείο Κτηματογράφησης?

*Με τη μεταγραφή ο δικαιούχος γίνεται κύριος του ακινήτου σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του ΑΚ. Εάν δεν έχει μεταγραφεί ο τίτλος **κατατίθεται η δήλωση στο Γραφείο Κτηματογράφησης** με την παρατήρηση ότι "ΕΚΡΕΜΜΕΙ Η ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ". Όταν γίνει η μεταγραφή τότε προσκομίζεται το πιστοποιητικό με αίτηση συμπληρωματικών στοιχείων. Διευκρινίζεται ότι η μεταγραφή είναι απαραίτητη για την κτήση της κυριότητας.*

10.2 Εάν ο προσκομιζόμενος τίτλος έχει μεταγραφεί αλλά δεν έχω εκδώσει από το Υποθηκοφυλακείο το πιστοποιητικό μεταγραφής, μπορώ να καταθέσω δήλωση στο Γραφείο Κτηματογράφησης?

Ναι. Κατατίθεται η δήλωση στο Γραφείο Κτηματογράφησης κανονικά με την παρατήρηση ότι "ΕΚΡΕΜΜΕΙ Η ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ" και η προσκόμιση του πιστοποιητικού μεταγραφής μπορεί να προσκομιστεί αργότερα με αίτηση καταθεσης συμπληρωματικών στοιχείων.

10.3 Τι γίνεται στην περίπτωση που δεν υπάρχει συμβόλαιο ή άλλος μεταγεγραμμένος τίτλος;

Εάν δεν υπάρχει μεταγεγραμμένη πράξη μπορεί να θεμελιωθεί το δικαίωμα και να υποβληθεί δήλωση λόγω εκτάκτου χρησικτησίας με τα ενδεικνυόμενα αποδεικτικά 20ετούς νομής και κατοχής όπως: Αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κλπ. προς τον δηλούντα, βεβαίωση έναρξης ηλεκτροδότησης ή ύδρευσης, παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα που συντάχτηκαν με εντολή του δηλούντος και τα οποία τον αναφέρουν ως δικαιούχο, συμβόλαια όμορων ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου, δηλώσεις ενώπιον Δημόσιων Αρχών, ιδίως φορολογικών, όπως λ.χ. δηλώσεις στο έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης, έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετωπίστηκε ως κύριος του ακινήτου στο οποίο αφορά η δήλωση κλπ.

10.4 Από τη στιγμή που στα συμβόλαιο αναφέρονται τα στοιχεία εγγραφής στο υποθηκοφυλακείο (αριθμός, τόμος) είναι απαραίτητο να καταθέσω και σχετικό απόσπασμα;

*Εάν πάνω στο σώμα του συμβολαίου αναγράφεται σε σφραγίδα του υποθηκοφυλακείου ο τόμος, ο αριθμός και η ημερομηνία μεταγραφής, **τότε αρκεί. Δεν αρκεί** η απλή σφραγίδα του συμβολαιογράφου που αναγράφει τόμο και αριθμό χωρίς ημερομηνία.*

10.5 Χρειάζονται πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου που αφορούν μη ύπαρξη βαρών, διεκδικήσεων κλπ;

Απαιτούνται μόνο τα πιστοποιητικό μεταγραφής των προσκομιζόμενων τίτλων. Όλα τα υπόλοιπα πιστοποιητικά δεν χρειάζεται να παραληφθούν.

11. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

11.1 Ποιο είναι το κόστος της δήλωσης; Αν κάποιος σε μία κοινότητα 2 ή 5 αγροτεμάχια, το κόστος είναι ίδιο ή διαφοροποιείται ανάλογα με το πλήθος των αγροτεμαχίων;

Η πληρωμή αφορά κάθε δικαίωμα. Για κάθε εγγραφτέο δικαίωμα που δηλώνεται καταβάλλεται από τον δηλούντα πάγιο τέλος κτηματογράφησης.

Το τέλος αυτό ορίζεται ανά δικαίωμα σε:

- *τριάντα πέντε (35) ευρώ για κύριο χώρο (διαμέρισμα, κατάστημα, οικόπεδο με κτίσμα, αδόμητο οικόπεδο, αγροτεμάχιο κλπ)*

- *είκοσι (20) ευρώ για βοηθητικούς χώρους (χώρο στάθμευσης ή αποθήκη) που αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες (όταν ορίζεται στο συμβόλαιο για αυτούς τους χώρους ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου και δεν περιγράφονται σε αυτό ως παρακολουθήματα διηρημένων ιδιοκτησιών)*

*Στις **αγροτικές** περιοχές (δηλαδή στα εκτός σχεδίου και εκτός ορίου οικισμών) τα φυσικά πρόσωπα που έχουν εγγραφτέα δικαιώματα (κυριότητας ή δουλείας) παραπάνω από δύο εντός **του ίδιου προ-Καποδιστριακού ΟΤΑ**, καταβάλλουν πάγια τέλη για **δύο (2) μόνο εγγραφτέα δικαιώματα, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού αυτών.***

11.2 Η έκταση του αγροτεμαχίου έχει σημασία στη διαμόρφωση του κόστους;

Όχι

11.3 Πως γίνεται η πληρωμή; Σύμφωνα με το συμβόλαιο (πλήθος συμβολαίων ανά αγροτεμάχιο) ή σύμφωνα με το αγροτεμάχιο;

*Με κανένα από τα δύο. Η πληρωμή αφορά **κάθε** δικαίωμα. Για κάθε εγγραφτέο δικαίωμα που δηλώνεται καταβάλλεται από τον δηλούντα πάγιο τέλος κτηματογράφησης.*

Το τέλος αυτό ορίζεται ανά δικαίωμα σε:

- τριάντα πέντε (35) ευρώ για κύριο χώρο (διαμέρισμα, κατάστημα, οικόπεδο με κτίσμα, αδόμητο οικόπεδο, αγροτεμάχιο κλπ)
- είκοσι (20) ευρώ για βοηθητικούς χώρους (χώρο στάθμευσης ή αποθήκη) που αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες (όταν ορίζεται στο συμβόλαιο για αυτούς τους χώρους ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου και δεν περιγράφονται σε αυτό ως παρακολουθήματα διηρημένων ιδιοκτησιών)

Στις **αγροτικές** περιοχές (δηλαδή στα εκτός σχεδίου και εκτός ορίου οικισμών) τα φυσικά πρόσωπα που έχουν εγγραφέα δικαιώματα (κυριότητας ή δουλείας) παραπάνω από δύο **εντός του ίδιου προκαποδιστριακού ΟΤΑ**, καταβάλλουν πάγια τέλη για **δύο (2) μόνο εγγραφέα δικαιώματα, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού αυτών.**

Ο χαρακτηρισμός για ένα ακίνητο ότι εμπίπτει σε αστική ή αγροτική περιοχή είναι καθοριστικός για τον υπολογισμό του τέλους για τα φυσικά πρόσωπα και για περισσότερες διευκρινίσεις απευθύνεστε στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.

11.4 Ποιο είναι το κόστος για τα κτίσματα που υπάρχουν μέσα στα κτήματα;

Εφόσον πρόκειται για ένα κτίριο-κτίσμα χωρίς σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας (η συνήθης περίπτωση σε κτήματα), τότε καταβάλλεται πάγιο τέλος μόνο για το γεωτεμάχιο στα 35 ευρώ ανά δικαιούχο και ανά εγγραφέο δικαίωμα, όσα και εάν είναι τα κτίρια.

Στις **αγροτικές** περιοχές (δηλαδή στα εκτός σχεδίου και εκτός ορίου οικισμών) τα φυσικά πρόσωπα που έχουν εγγραφέα δικαιώματα (κυριότητας ή δουλείας) παραπάνω από δύο **εντός του ίδιου προκαποδιστριακού ΟΤΑ**, καταβάλλουν πάγια τέλη για **δύο (2) μόνο εγγραφέα δικαιώματα, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού αυτών.**

11.5 Ποιο είναι το πρόστιμο για τα αγροτεμάχια που είναι σε εκκρεμότητα αυτή τη στιγμή λόγω κληρονομικών, αφού θα περάσει ο χρόνος δήλωσης μέχρι να λυθεί το ζήτημα;

Δεν είναι υποχρεωτικό να συντάξετε αποδοχή κληρονομιάς για να δηλώσετε το δικαίωμα σας στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Έως ότου τακτοποιηθούν οι εκκρεμότητες θα πρέπει να υποβληθούν οι δηλώσεις του ν.2308/95 με την υφιστάμενη νομική κατάσταση. Για τη θεμελίωση του δικαιώματος σας αρκεί η κατάθεση εγγράφων από δημόσιες υπηρεσίες. Ενημερωθείτε υπεύθυνα από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.

Εάν η περίπτωση σας δεν εμπίπτει στην προαναφερθείσα απάντηση, σας ενημερώνουμε ότι ο πίνακας προστίμων αναγράφεται στην απάντηση του προηγούμενου ερωτήματος. Σε οποιαδήποτε περίπτωση, φρόνιμο είναι να γίνουν οι σχετικές νομικές διεργασίες για να τακτοποιηθεί το ιδιοκτησιακό.

11.6 Τι γίνεται με αυτούς που θέλουν να κάνουν δήλωση αλλά λόγω της οικονομικής κατάστασης δεν έχουν τη δυνατότητα να πληρώσουν;

Η δήλωση ιδιοκτησίας στο κτηματολόγιο είναι από το νόμο υποχρεωτική και αποτελεί προϋπόθεση για οποιαδήποτε πράξη αφορά το ακίνητο στο μέλλον (π.χ. μεταβίβαση, γονική παροχή, δωρεά κ.α). Θα πρέπει να γνωρίζετε ότι για όσα ακίνητα δεν έχει υποβληθεί δήλωση δεν μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια. Οποιαδήποτε απαγόρευση ή ακυρότητα αίρεται με την κατάθεση της δήλωσης από εκείνον που παρέλειψε να δηλώσει, ή από εκείνον που αποκτά εγγραπτό δικαίωμα.

Σε περίπτωση που δεν υποβάλατε δήλωση ιδιοκτησίας στο Εθνικό Κτηματολόγιο εμπρόθεσμα, μπορείτε να υποβάλετε εκπρόθεσμα δήλωση κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης και μέχρι την ημερομηνία που θα οριστεί με απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συμπληρώνοντας το Δ2 Έντυπο Δήλωσης του Ν.2308/1995. Δεν έχει εκδοθεί η σχετική υπουργική απόφαση επιβολής προστίμου.

11.7 Όταν στο συμβόλαιο υπάρχει αποθήκη με ποσοστό συνιδιοκτησίας (βάσει σύστασης οριζοντίου), και γίνεται διαμέρισμα με αλλαγή χρήσης και νομιμοποίηση, τι δηλώνω?

Δηλώνεται ως αποθήκη όπως αναγράφεται στο συμβόλαιο και καταβάλλεται τέλος 20 ευρώ (βοηθητικός χώρος).

11.8 Όταν δηλώνονται 3 δικαιώματα από τον ίδιο δικαιούχο σε οριζόντιες ιδιοκτησίες αγροτικού ακινήτου πόσο είναι το τέλος κτηματογράφησης ;

Το τέλος κτηματογράφησης θα είναι 70 ευρώ (2 δικαιώματα) αφού πρόκειται για δικαιώματα σε αγροτική περιοχή. Αυτό θα ισχύσει ανεξάρτητα εάν πρόκειται για διαμέρισμα ή αποθήκη, αφού η διάταξη για τα 20 ευρώ αφορά σε αστικά ακίνητα.

12. ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΤΑ – ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ

12.1 Κτίσματα τα οποία ανήκαν σε συνεταιρισμούς και οι συνεταιρισμοί αυτοί δεν λειτουργούν σήμερα (δεν έχει γίνει όμως διακοπή της λειτουργίας τους), ποιος οφείλει να δηλώσει αυτά τα ακίνητα;

Εφόσον ο συνεταιρισμός εξακολουθεί να υφίσταται ως νομικό πρόσωπο (δεν έχει γίνει διακοπή της λειτουργίας του) θα πρέπει να υποβάλλει δήλωση για τα ακίνητά του.

12.2 Ποιος οφείλει να δηλώσει την αποθήκη του αγροτικού συνεταιρισμού;

Ο έχων την κυριότητά της, προσκομίζοντας τον σχετικό τίτλο κτήσεως.

12.3 Η κοινότητα έχει παραχωρήσει στο σχολείο και στην εκκλησία κάποια ακίνητα, ποιος τα δηλώνει αυτά;

Θα τα δηλώσει όποιος έχει την κυριότητα τους, προσκομίζοντας τον σχετικό τίτλο κτήσεως.

12.4 Πως δηλώνονται τα κοινόχρηστα τμήματα;

Ο έχων δικαίωμα κυριότητας με νόμιμο τίτλο δηλώνει την αντίστοιχη έκταση.

13. ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

13.1 Το 1931 γίνεται αγορά ενός αγροτεμαχίου. Το 1961 διαπιστώνεται ότι τμήμα της αρχικής αγοράς (πχ 2 στρέμματα) βρίσκεται να ανήκει σε γειτονικό αγροτεμάχιο βάσει της διανομής. Τι θα γίνει με αυτή την έκταση;

Ο έχων τίτλο κυριότητας από διανομή του Υπουργείου Γεωργίας είναι κύριος του ακινήτου. Όποιος θεωρεί ότι είναι κάτοχος και νομέας επί του παραπάνω ακινήτου με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας οφείλει να προσκομίσει τα σχετικά αποδεικτικά έγγραφα.

13.2 Τι γίνεται με τα αγροκτήματα τα οποία νοικιάζονται;

Καταρχήν δήλωση ιδιοκτησίας υποβάλλει ο κύριος με τον τίτλο του για το δικαίωμα της κυριότητας. Εάν υπάρχει μακροχρόνια μίσθωση με συμβολαιογραφικό έγγραφο τότε θα δηλωθεί και το εγγραπτό δικαίωμα της μίσθωσης από τον μισθωτή.

13.3 Πώς δηλώνει ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς;

Στα στοιχεία του φυσικού προσώπου αναγράφονται τα στοιχεία του κληρονόμου και στα στοιχεία του νομίμου αντιπροσώπου θα καταχωριστούν τα στοιχεία του κηδεμόνα σχολάζουσας κληρονομιάς.

13.4 Αγροτεμάχιο του οποίου ένα τμήμα βρίσκεται εντός ορίου οικισμού και ένα άλλο εκτός ορίου οικισμού, δηλώνεται ως 2 δικαιώματα, δηλαδή σαν οικόπεδο και σαν αγροτεμάχιο; Είναι αρκετός ο εντοπισμός μέσω της σχετικής εφαρμογής όπου το αγροτεμάχιο φαίνεται ως ενιαίο από τη διανομή ή πρέπει να γίνει σύνταξη νέου τοπογραφικού στο οποίο να φαίνονται τα 2 τμήματα με τα αντίστοιχα εμβαδά τους; Σημειώνεται ότι στον τίτλο αναφέρεται ως ενιαίο αγροτεμάχιο.

Στην προκειμένη περίπτωση δεν μας ενδιαφέρει ο πολεοδομικός χαρακτήρας του ακινήτου. Εφόσον στην εφαρμογή της ΚΞΙΑΣ αναφέρεται ως αγροτικό τότε είναι αγροτικό. Είναι χωρίς αμφισβήτηση ένα ενιαίο γεωτεμάχιο.

14. ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ (διαμερίσματα) – ΚΑΘΕΤΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ

14.1 Δεν καταλαβαίνω τι σημαίνει η οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και δεν γνωρίζω αν αφορά στην περίπτωση μου κάτι τέτοιο. Σε ποιόν πίνακα της δήλωσης θα δηλωθεί το διαμέρισμα μου Β2 ή Β3;

Το διαμέρισμα=οριζόντια ιδιοκτησία δηλώνεται στο πεδίο Β-3 και το εμβαδόν του οικοπέδου, στο οποίο έχει κτιστεί η οικοδομή, με ότι στοιχεία αναφέρονται στο συμβόλαιο στο Β-1.

14.2 Τι καταχωρώ όταν έχω το 100% μιας οριζόντιας αλλά το 45% του οικοπέδου, που αναγράφεται στο συμβόλαιο ως ποσοστό συγκυριότητας της οριζόντιας επί του γεωτεμαχίου?

Στο πεδίο του ποσοστού συγκυριότητας της οριζόντιας στην ενότητα Β.3 καταχωρίζετε το 45%(= ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του όλου) και στην ενότητα Γ.1 στο ποσοστό δικαιώματος καταχωρίζετε το ποσοστό 100/100.

14.3 Στο συμβόλαιό μου η χρήση της οριζόντιας είναι αποθήκη. Έκανα αλλαγή χρήσης σε κατοικία. Τι δηλώνω και πως;

Στο πεδίο Β-3, τσεκάρετε το κουτάκι «ΑΠΟΘΗΚΗ» και στις παρατηρήσεις στην πίσω σελίδα του εντύπου βάζετε «Χρήση ΚΑΤΟΙΚΙΑ, δυνάμει της πράξης αλλαγής χρήσης».

14.4 Πως δηλώνεται το κοινόχρηστο τμήμα διέλευσης χωρίς ποσοστό συγκυριότητας, σε γεωτεμάχιο καθέτων ιδιοκτησιών, από τους συγκύριους όλων των καθέτων που έχουν δικαίωμα να το χρησιμοποιούν;

Δηλώνεται στις παρατηρήσεις ως τμήμα εμβαδού (αναγράφεται αριθμητικά το εμβαδόν). Δεν δηλώνεται σαν ξεχωριστό δικαίωμα.

14.5 Πώς δηλώνονται τα περισσότερα κτίρια εντός μίας καθέτου με ένα ενιαίο ποσοστό;

Δηλώνεται το ένα κεντρικό κτίριο με το ποσοστό συγκυριότητας στο γεωτεμάχιο στην ενότητα Β-2 του εντύπου στην ΚΑΘΕΤΗ και όλα τα υπόλοιπα κτίρια στις παρατηρήσεις αναλυτικά.

14.6 Είμαι ιδιοκτήτης δυο συνεχόμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών, Β1 και Β2, οι οποίες σύμφωνα με το συμβόλαιο αγοράς έχουν εμβαδό Β1= x τμ και Β2=γ τμ. Σε μεταγενέστερο χρόνο (μετά την αγορά) τις ενοποίησα σε μια και άλλαξα χρήση στον ημιυπαίθριο χώρο της Β2 οριζόντιας, εμβαδού z τμ, σε κατοικία. Όλες οι προηγούμενες αλλαγές ρυθμίστηκαν με νόμο για τα αυθαίρετα χωρίς να γίνει τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Πως θα δηλώσω την ενιαία πλέον ιδιοκτησία μου συνολικού εμβαδού $E=x+y+z= A$ τμ στο κτηματολόγιο;

Εφόσον δεν υπάρχει συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης θα δηλώσετε τις δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες με βάση την αρχική σύσταση (την οποία και θα προσκομίσετε μαζί με το συμβόλαιο αγοράς σας).

Στο ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ οι πράξεις νομιμοποίησης ημιυπαίθριων χώρων καταγράφονται απλά στις παρατηρήσεις.

Το εμβαδόν της οριζόντιας που θα καταχωριστεί, αφορά στο καθαρό εμβαδόν της διηρημένης και αυτό θα καταγράψετε στο έντυπο δήλωσης (το καθαρό εμβαδόν που αναγράφεται στη σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας).

15. ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΕΣ

15.1 Αρκεί η προσκόμιση δικαστικής απόφασης ως έγγραφο χρησικτησίας ή χρειάζεται και δεύτερο?

Αρκεί η δικαστική απόφαση και το τοπογραφικό διάγραμμα.

15.2 Καλλιεργώ ένα χωράφι εδώ και 20 χρόνια, παίρνω επιδότηση για αυτό και το δηλώνω στο Ε9, χωρίς ωστόσο να έχω συμβόλαιο ή δικαστική απόφαση που να με αναγνωρίζει ως κύριο αυτού. Μπορώ να το δηλώσω στο Κτηματολόγιο;

Ναι, μπορείτε να δηλώσετε το δικαίωμα σας στο Κτηματολόγιο ακόμη και αν δεν έχετε τελεσίδικη δικαστική απόφαση που σας αναγνωρίζει ως κύριο του ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να υποβάλετε στο Γραφείο Κτηματογράφησης έγγραφα, από τα οποία να αποδεικνύεται η 20ετής νομή και κατοχή του ακινήτου. Τέτοια έγγραφα είναι: παλαιά προσύμφωνα, Ε9 ετών 1997 ή 2005, παλιές ένορκες βεβαιώσεις, αποδεικτικά επιδότησης παρελθόντων ετών, παλιά τοπογραφικά διαγράμματα, παλιά μισθωτήρια, λογαριασμούς ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ, πράξη αναγνώρισης ορίων, τοπογραφικό διάγραμμα ή διάγραμμα με σαφή προσδιορισμό των ορίων και της θέσης του ακινήτου κλπ. Επισημαίνεται ότι όσο παλαιότερα και περισσότερα είναι αυτά τα έγγραφα, τόσο καλύτερα διασφαλίζετε το δικαίωμα σας.

15.3 Έχω στην κυριότητα μου ένα χωράφι με προσύμφωνο. Μπορώ να το δηλώσω στο Κτηματολόγιο με το προσύμφωνο ή πρέπει να προχωρήσω σε οριστικό συμβόλαιο;

Το προσύμφωνο είναι πράξη που δεν μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο, συνεπώς δεν σας κατοχυρώνει ως κύριο του ακινήτου. Σημειώστε όμως ιδιαίτερα το εξής: Αν το προσύμφωνο έχει υπογραφεί προ εικοσαετίας (με βεβαία ημερομηνία), για παράδειγμα το έτος 1995, συνιστά ένα έγγραφο που αποδεικνύει 20ετή νομή και κατοχή του ακινήτου. Σε συνδυασμό και με άλλα έγγραφα, όπως ένα παλιό Ε9, σας καθιστά κύριο του ακινήτου με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας. Σε κάθε περίπτωση, σε περίπτωση ύπαρξης προσυμφώνου, καλό είναι να συμβουλευέστε το Γραφείο Κτηματογράφησης.

15.4 Έχω ιδιωτικό συμφωνητικό 25 ετών. Μπορώ να το χρησιμοποιήσω ως τεκμήριο για την τεκμηρίωση της χρησικτησίας;

Για να γίνει αποδεκτό ως το έγγραφο που αποδεικνύει την > 20 έτη νομή και κατοχή, θα πρέπει να έχει στοιχεία (σφραγίδα αρχής, βεβαίωση γνησίου υπογραφών κλπ) που θα τεκμηριώνουν την ημερομηνία σύνταξης.

15.5 Στη δήλωση με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, χωρίς την ύπαρξη τελεσίδικης απόφασης για το δικαίωμα αυτό (μεταγεγραμμένης ή μη), αρκεί η επίκληση και προσκόμιση ενός ή απαιτείται η επίκληση και προσκόμιση περισσότερων του ενός από τα ενδεικτικά αναφερόμενα αποδεικτικά στοιχεία του δικαιώματος; (π.χ. η ύπαρξη προσυμφώνου πέραν της εικοσαετίας είναι αρκετή ή απαιτείται και η συνδρομή και άλλου στοιχείου του ιδίου καταλόγου;).

Απαιτούνται δύο από τα ενδεικτικά αναφερόμενα έγγραφα, το ένα 20ετίας οπωσδήποτε και το άλλο μπορεί να είναι και λιγότερων ετών. Απαιτείται υποχρεωτικά Ε9 και διάγραμμα τοπογραφικό ή στοιχείο εντοπισμού με σαφή τρόπο της θέσης και των ορίων του ακινήτου. Ποτέ όμως μόνο ένορκη βεβαίωση.

15.6 Υφίσταται συμβολαιογραφικό προσύμφωνο παράδοσης της νομής με ημερομηνία καταρτίσεως προ 19 ετών. Η νομή παραδόθηκε ατύπως και πραγματικώς τέσσερα (4) έτη προ της καταρτίσεως του εν λόγω προσυμφώνου. Μπορεί να δηλώσει ο νομέας την κυριότητά του επί του ακινήτου με έκτακτη χρησικτησία, προσκομίζοντας αποδεικτικά στοιχεία της νομής του από την πραγματική της έναρξη;

Ασφαλώς και μπορεί να προσκομίσει έγγραφο από την πραγματική έναρξη και ως δεύτερο έγγραφο το προσύμφωνο. Επίσης απαιτείται η προσκόμιση Ε9 και διάγραμμα τοπογραφικό ή στοιχείο προσδιορισμού με σαφή τρόπο της θέσης και των ορίων του ακινήτου.

15.7 Όταν υπάρχει διαδοχή στη νομή και επίκληση του τελευταίου νομέα, με σκοπό τη συμπλήρωση στο πρόσωπό του της εικοσαετίας της έκτακτης χρησικτησίας, της νομής του δικαιοπάροχου του (στη νομή), προσκομίζονται τα ενδεικτικά αναφερόμενα στον πίνακα αποδεικτικά στοιχεία και για τους δύο; Πως διακρίνεται το χρονικό όριο της διαδοχής στη νομή;

Πρέπει να συμπληρώνονται τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας στο πρόσωπο του δηλούντα. Πρέπει να προσκομιστούν τουλάχιστον δύο ενδεικνυόμενα έγγραφα στο όνομα του δηλούντα και αρκεί για την προσμέτρηση του χρόνου από τον παλαιότερο δικαιούχο ένα έγγραφο στο όνομά του, με το οποίο να ξεκινά ο χρόνος χρησικτησίας. Συνεπώς είναι εφικτή η έκτακτη χρησικτησία μέσω διαδοχής της νομής.

Επίσης απαιτείται η προσκόμιση Ε9 και διάγραμμα τοπογραφικό ή έγγραφο προσδιορισμού με σαφή τρόπο της θέσης και των ορίων του ακινήτου.

15.8 Υφίσταται για κληροτεμάχιο (δηλαδή αγρό από διανομή) ή για οικόπεδο προερχόμενο από διανομή ιδιωτικό συμφωνητικό μεταβίβασης της κυριότητας από τον κύριο προς τρίτο. Ο τρίτος δεν έχει προλάβει να επιτύχει την έκδοση της απόφασης για την επικύρωση της ανωμάλως καταρτισθείσας δικαιοπραξίας και τη μεταγραφή της στο Υποθηκοφυλακείο κατά τον χρόνο της προθεσμίας υποβολής των δηλώσεων ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο. Ποιος θα δηλώσει το ακίνητο (ο μεταβιβάσας κύριος αυτού ή ο εκ του ιδιωτικού συμφωνητικού νομέας αυτού); Εάν επιτρέπεται η δήλωση στο σημερινό νομέα μπορεί να δηλωθεί το δικαίωμά του αυτό με την προσκόμιση του ιδιωτικού συμφωνητικού ή και της αίτησης προς το Ειρηνοδικείο για την επικύρωση της ανώμαλης δικαιοπραξίας; Εάν το συμφωνητικό αυτό καταρτίσθηκε προς εικοσαετίας, μπορεί ο υπέρ ου η μεταβίβαση να το δηλώσει ως κύριος με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας, χρησιμοποιώντας ως αποδεικτικό μέσο αυτής το εν λόγω συμφωνητικό και αποδεικνύοντας παράλληλα τη νομή του επ'αυτού;

Σε κάθε περίπτωση ο αρχικός μεταβιβάζων εφόσον έχει τίτλο μπορεί να δηλώσει το ακίνητο.

Εάν επιθυμεί ο αποκτών να δηλώσει με έκτακτη χρησικτησία, τότε με δύο προσκομιζόμενα έγγραφα, μπορεί να το κάνει. Το δικαίωμα θα κριθεί κατά την επεξεργασία. Επίσης απαιτείται η προσκόμιση Ε9 και διάγραμμα τοπογραφικό ή προσδιορισμού με σαφή τρόπο της θέσης και των ορίων του ακινήτου.

15.9 Είναι αποδεκτή έκτακτη χρησικτησία σε οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα);

Η οριζόντια ιδιοκτησία για να υφίσταται νομικά προϋποθέτει ότι έχει γίνει σύσταση και έχει αποκτήσει ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου. Υπό αυτήν την προϋπόθεση (ύπαρξη σύστασης) είναι εφικτή η επίκληση έκτακτης χρησικτησίας με την προσκόμιση των προαναφερθέντων στα παραπάνω ερωτήματα νομιμοποιητικών εγγράφων.

Η μόνη περίπτωση να μην είναι απαιτητή η σύσταση είναι η ακόλουθη υπό μορφή παραδείγματος. Έστω ότι κάποιος με προσύμφωνο επικαλείται χρησικτησία επί ενός διαμερίσματος με ποσοστό 5% επί του γεωτεμαχίου χωρίς σύσταση. Εάν έχει γίνει σύσταση σε όλα τα υπόλοιπα διαμερίσματα και συμπληρώνεται ποσοστό από αυτά 95% (προσκόμιση αποδεικτικών για τη σύσταση των υπολοίπων και τη μεταγραφή τους) είναι δυνατή η επίκληση χρησικτησίας στο τελευταίο διαμέρισμα χωρίς την ύπαρξη σύστασης.

15.10 Σε ιδιοκτησία 4 συγκύριων με εξ αδιαιρέτου ποσοστό, οι 3 διήρεσαν το γεωτεμάχιο με δικαστική απόφαση χρησικτησίας και ο καθένας από τους τρεις πήρε από ένα τμήμα με ξεχωριστική δικαστική απόφαση, πώς θα δηλώσει ο 4ος;

Ο τέταρτος ο οποίος δεν έχει απόφαση χρησικτησίας μπορεί να δηλώσει το υπόλοιπο του γεωτεμαχίου ως 4ο διαιρετό τμήμα με τα προσόντα της έκτακτης χρησικτησίας προσκομίζοντας δυο έγγραφα, το ένα 20ετίας και το άλλο και κάτω της εικοσαετίας. Επίσης απαιτείται η προσκόμιση Ε9 και διάγραμμα τοπογραφικό ή προσδιορισμού με σαφή τρόπο της θέσης και των ορίων του ακινήτου.

16. ΠΕΡΙ ΕΜΒΑΔΩΝ – ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ

16.1 Σε περίπτωση μερικής ένταξης αγρού στα όρια του σχεδίου πόλης αποτμείται τμήμα αυτού που καθίσταται κοινόχρηστος χώρος (δρόμος, πλατεία κλπ) εντασσόμενο στο σχέδιο πόλης και απομένει το υπόλοιπο τμήμα του ίδιου αρχικού αγρού εκτός του σχεδίου πόλης. Με ποιόν τίτλο ιδιοκτησίας θα δηλωθεί το εκτός σχεδίου πόλης τμήμα του αγρού; Πως θα προκύψει και πως θα δηλωθεί το εμβαδόν του; Υπάρχει υποχρέωση να συνταχθεί τοπογραφικό διάγραμμα για να προκύψει το εμβαδόν του ή αυτό εξευρίσκεται από το Κτηματολόγιο;

Θα δηλώσει το εναπομείναν εμβαδόν με το αρχικό συμβόλαιο (εμβαδόν τίτλου).

Εάν πρόκειται για Πράξη Εφαρμογής σε στάδιο Πολεοδομικής μελέτης θα προσκομίσει τον πίνακα της αρχικής ιδιοκτησίας που αναγράφει αρχικό εμβαδό, ρυμοτομούμενο εμβαδό και από αυτό θα προκύψει το εμβαδόν του εκτός σχεδίου (αρχικό – ρυμοτομούμενο). Ως τοπογραφικό αρκεί το απόσπασμα του σχετικού Κτηματογραφικού διαγράμματος της Πολεοδομικής μελέτης.

Εάν πρόκειται για Πράξη Αναλογισμού και αποζημιώσεως λόγω ρυμοτομίας θα προσκομίσει το σχετικό διάγραμμα αναλογισμού από το οποίο προκύπτει το ρυμοτομούμενο τμήμα και από αυτό το εναπομείναν εμβαδό του εκτός σχεδίου.

Στις παρατηρήσεις θα αναγράφεται εμβαδόν γεωτεμαχίου μετά τη ρυμοτόμηση = xxxx, όπου xxxx είναι το εμβαδόν τίτλου ελαττωμένο κατά το ρυμοτομούμενο εμβαδό.

16.2 Πως συμπληρώνεται η ενότητα Δ;

Εάν έχει προσκομιστεί τοπογραφικό που προσαρτάται στον τίτλο τσεκάρουμε το check box στο εδάφιο 1. Αναγράφουμε το έτος σύνταξης του τοπογραφικού και το εμβαδόν που αναγράφεται στο τοπογραφικό.

Εάν έχει προσκομιστεί τοπογραφικό που δεν προσαρτάται στον τίτλο τσεκάρουμε το check box στο εδάφιο 2α. Αναγράφουμε το έτος σύνταξης του τοπογραφικού και το εμβαδόν που αναγράφεται στο τοπογραφικό.

Εάν προσκομιστεί εκτύπωση μέσω της Υπηρεσίας Θέασης Ορθοφωτογραφιών της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ τσεκάρουμε το check box στο εδάφιο β.

Σε περίπτωση προσκόμισης τοπογραφικού αδείας, όλη η άδεια θεωρείται ως τοπογραφικό που συμπληρώνεται στο 2α

Σε περίπτωση προσκόμισης δύο τοπογραφικών (ένα προσαρτώμενο στο συμβόλαιο και ένα εκτός συμβολαίου) συμπληρώνουμε τα εδάφια 1 και 2α, όπως αναφέρθηκε παραπάνω.

16.3 Πώς καταχωρίζεται το εμβαδόν γεωτεμαχίου από το οποίο διέρχεται ζώνη απαλλοτρίωσης και προκύπτουν δύο διαιρετά τμήματα;

Καταχωρίζεται στην ενότητα Β.1 στο πεδίο του εμβαδού, το εμβαδόν του ενός τμήματος και στις παρατηρήσεις «ΑΡΧΙΚΟ ΕΜΒΑΔΟΝ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ....ΤΜ. ΜΕΤΑ ΤΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗ ΠΡΟΕΚΥΨΕ ΤΟ ΔΗΛΟΥΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟΝ».

16.4 Για τα αγροτεμάχια που πρόκειται να δηλώσω δεν έχω τοπογραφικά αλλά έχω χάρτες του ΟΣΔΕ από τον ΟΠΕΚΕΠΕ, οι οποίοι είναι σωστοί με τις αντίστοιχες συντεταγμένες. Μπορώ να τους χρησιμοποιήσω για τον εντοπισμό των αγροτεμαχίων?

Ναι, εφόσον αφορούν σε όλη την έκταση των αγροτεμαχίων και όχι μόνο την επιλέξιμη, έχουν συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87 και η ακρίβεια προσδιορισμού τους είναι της τάξης +1μ (απόλυτη θέση).

16.5 Σε περίπτωση κυριότητας με χρησικτησία, οι δηλώσεις που θα γίνουν θα πρέπει να συνοδεύονται από τοπογραφικό διάγραμμα με συντεταγμένες;

Στην περίπτωση της χρησικτησίας θα πρέπει να προσκομίσετε είτε εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα είτε διάγραμμα με αποτυπωμένα τα όρια του ακινήτου που θα δηλώσετε (μέσω εφαρμογής της Κοινοπραξίας ή Κτηματολογίου). Σύμφωνα με τις προδιαγραφές «όσον αφορά στην υπόδειξη ακινήτου επί του οποίου ο δικαιούχος ασκεί

*πράξεις νομής, ο δικαιούχος οφείλει να προσκομίσει **σαφή στοιχεία για τη θέση και τα όρια του ακινήτου**». Ειδικά σε περίπτωση που εμπίπτει η έκταση εντός ορίων δασικού χάρτη, απαιτείται η προσκόμιση εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος.*

16.6 Σε σπίτι που δεν διαθέτει τοπογραφικό είναι υποχρεωτικό να γίνει τοπογραφικό και σε ποιες περιπτώσεις; Και αν δεν είναι υποχρεωτικό, ο εντοπισμός του ακινήτου αν γίνει με ορθοφωτογραφία μέσω της σελίδας του Κτηματολογίου όταν σχεδιαστούν τα όρια στο χάρτη αρκεί να σχεδιαστούν τα όρια του οικοπέδου ή χρειάζεται να σχεδιαστούν και τα όρια του σπιτιού; Μπορεί να γίνει όμως κι με ένα απλό σχεδιάγραμμα στο έντυπο Δ1 σημειώνοντας τις μετρήσεις με GPS χειρός; Στη δεύτερη περίπτωση το σχεδιάγραμμα πρέπει να γίνει στο χώρο που υπάρχει στο έντυπο Δ1 ή μπορεί να είναι ξεχωριστά από το έντυπο σε ένα ξεχωριστό χαρτί;

Από το ερώτημα συνάγεται ότι μιλάτε για οικόπεδο/αγροτεμάχιο και κτίσμα και όχι κτίσμα η κάτοψη του οποίου συμπίπτει με τα όρια του γεωτεμαχίου. Υπό το πρίσμα αυτό:

- 1. Δεν απαιτείται μέτρηση απόλυτης θέσης, οποιαδήποτε μορφής για το σπίτι.*
- 2. Απαιτείται να σχεδιαστούν μόνο τα όρια του γεωτεμαχίου.*
- 3. Το σχεδιάγραμμα μπορεί να γίνει είτε στο έντυπο – ενότητα Δ1 είτε σε πρόσθετη σελίδα.*
- 4. Η μέτρηση με GPS χειρός είναι απροσδιορίστου ακρίβειας (πχ μπορεί κυμαίνεται σε απόλυτη θέση από 5 έως 15 μέτρα). Δεν συνιστούμε τέτοια μέτρηση για τις κορυφές των γεωτεμαχίων, παρά μόνο για χονδρικό εντοπισμό του ακινήτου. Έπειτα από τον χονδρικό εντοπισμό, θα ακολουθήσει σχεδίαση του γεωτεμαχίου επί του ορθοφωτοχάρτη (εφαρμογή Κτηματολογίου) με φωτοερμηνευτικά κριτήρια. Στην περίπτωση που αυτό είναι αδύνατον προτείνουμε την μέτρηση με τοπογραφικά όργανα που προσφέρουν ακρίβειες κλίμακας 1:1000 (αστικά τμήματα) και 1:5000 (αγροτικά τμήματα).*

16.7 Έχω ένα γεωτεμάχιο που τέμνεται από το όριο της αστικής περιοχής το οποίο συμπίπτει με το όριο του οικισμού. Θα το δηλώσω ως εντός οικισμού?

1. Εφόσον υπάρχει συμβόλαιο, τότε :

- εάν αναγράφεται στο συμβόλαιο ως εντός οικισμού θα δηλωθεί εντός οικισμού (αστική περιοχή)
- εάν αναγράφεται στο συμβόλαιο ως εκτός οικισμού θα δηλωθεί εκτός οικισμού (αγροτική περιοχή)

2. Εφόσον δεν υπάρχει συμβόλαιο, τότε :

- εάν η μεγαλύτερη επιφάνεια του γεωτεμαχίου εμπίπτει εντός του οικισμού θα δηλωθεί ως εντός οικισμού (αστική περιοχή)
- εάν η μεγαλύτερη επιφάνεια του γεωτεμαχίου εμπίπτει εκτός του οικισμού θα δηλωθεί ως εκτός οικισμού (αγροτική περιοχή)

16.8 Έχω ένα γεωτεμάχιο που τέμνεται από το όριο δύο ΟΤΑ (Α και Β) περιοχής το οποίο συμπίπτει με το όριο του οικισμού. Θα το δηλώσω ως εντός οικισμού?

2. Εφόσον υπάρχει συμβόλαιο, τότε :

- εάν αναγράφεται στο συμβόλαιο ως εντός οικισμού θα δηλωθεί εντός οικισμού (αστική περιοχή)
- εάν αναγράφεται στο συμβόλαιο ως εκτός οικισμού θα δηλωθεί εκτός οικισμού (αγροτική περιοχή)

2. Εφόσον δεν υπάρχει συμβόλαιο, τότε :

- εάν η μεγαλύτερη επιφάνεια του γεωτεμαχίου εμπίπτει εντός του οικισμού θα δηλωθεί ως εντός οικισμού (αστική περιοχή)
- εάν η μεγαλύτερη επιφάνεια του γεωτεμαχίου εμπίπτει εκτός του οικισμού θα δηλωθεί ως εκτός οικισμού (αγροτική περιοχή)

17. ΠΕΡΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

17.1 Πως συμπληρώνω τα στοιχεία φυσικού προσώπου στη δήλωση;

Η συμπλήρωση των στοιχείων φυσικού προσώπου στη δήλωση, γίνεται με πιστή αντιγραφή των αναγραφόμενων στοιχείων στην ταυτότητα ή στο διαβατήριο. Ακόμη και σε περίπτωση παρωχημένου ονοματεπώνυμου συζύγου, αντιγράφουμε τον σύζυγο όπως αναφέρεται στο προσκομιζόμενο έγγραφο.

17.2 Τι γίνεται σε περίπτωση διαφοράς στοιχείων μεταξύ ταυτότητας και συμβολαίου ;

Εάν η διαφορά αφορά στα δευτερεύοντα στοιχεία πχ διεύθυνση, αριθμός ταυτότητας κλπ αναγράφουμε στη δήλωση τα στοιχεία όπως εμφανίζονται στην ταυτότητα.

Εάν όμως η διαφορά αφορά στα στοιχεία ταυτοπροσωπίας (πχ επώνυμο, όνομα, ημερομηνία γέννησης), όσο μικρή και εάν είναι η διαφορά (πχ ένα γράμμα ή ένα ψηφίο) ζητάμε από τον πολίτη την προσκόμιση βεβαίωσης ταυτοπροσωπίας ή τη διόρθωση του προσκομιζόμενου τίτλου. Στην περίπτωση αυτή δεν παραλαμβάνεται η δήλωση.