

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 κλπ) 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 στο [info\[at\]ktimalakonia.gr](mailto:info@ktimalakonia.gr).

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΓΕΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ..... 10

- 1.1 Τι διαφορά έχει το Κτηματολογικό γραφείο από το υποθηκοφυλακείο; Τα κτηματολογικά γραφεία αντικαθιστούν τα υποθηκοφυλακεία; 10
- 1.2 Ποια είναι η διαδικασία κτηματογράφησης; 10
- 1.3 Πώς μπορείτε να προετοιμαστείτε για την Υποβολή Δήλωσης;..... 11
- 1.4 Πώς θα συμπληρώσετε τη δήλωση; 12
- 1.5 Υπάρχει άλλος τρόπος υποβολής της δήλωσης; 12
- 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; 13
- 1.7 Ποια είναι τα εμπράγματα δικαιώματα που καταχωρούνται στο Εθνικό Κτηματολόγιο; 13
- 1.8 Για την υποβολή της δήλωσης είναι υποχρεωτική η προηγούμενη καταβολή του πάγιου τέλους κτηματογράφησης; 13
- 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) 14
- 1.10 Τι γίνεται στις περιπτώσεις κατοχής ψιλής κυριότητας σε ακίνητο;..... 14
- 1.11 Αν ένα ακίνητο ανήκει σε δύο ή περισσότερα άτομα;..... 14
- 1.12 Δηλώνεται το δικαίωμα του υψούν; 14
- 1.13 Πώς δηλώνεται το δικαίωμα του υψούν όταν αναγράφονται τα τ.μ. στο συμβόλαιο που θα υλοποιηθούν; 15
- 1.14 Αν κάποιος έχει πολλά ακίνητα να δηλώσει τι πρέπει να κάνει; 15
- 1.15 Αν έχω στην κυριότητά μου τμήμα κληροτεμαχίου πρέπει να προσκομίσω τοπογραφικό διάγραμμα; 15
- 1.16 Αν θέλω να πουλήσω την ιδιοκτησία μου;..... 15
- 1.17 Ποια είδη κτιρίων/κτισμάτων/λοιπών χώρων δηλώνονται;..... 16
- 1.18 Τι θεωρείται βοηθητικός χώρος; Πότε οι αποθήκες και οι θέσεις στάθμευσης δηλώνονται ως ξεχωριστό δικαίωμα και αντίστοιχα πληρώνουν;..... 16
- 1.19 Μπορώ να δηλώσω κοινόχρηστες εκτάσεις που κατέχω και καλλιεργώ, ή κτίσμα που έχω ανεγείρει σε κοινόχρηστο ή όμορο γεωτεμάχιο; 16
- 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;..... 16

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	Δηλώνονται και τα αυθαίρετα;	18
2.4	Η «ΓΕΩΚΑΤΑΓΡΑΦΗ» αναλαμβάνει τοπογραφικές αποτυπώσεις;.....	18
2.5	Υπάρχει δυνατότητα διακανονισμού στην πληρωμή των δικαιωμάτων μου όταν έχω μεγάλο ποσό για πληρωμή;	18
2.6	Σε περίπτωση αντιδικίας για την κυριότητα σε ένα ακίνητο ποιος θα αποφανθεί για το ποιος έχει δίκαιο;	19
3	ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΕΠΙ ΑΥΤΩΝ.....	20
3.1	Χρειάζεται οικοδομική άδεια για αυτά που δηλώνονται;	20
3.2	Τι γίνεται όταν ένα κτίσμα δεν έχει άδεια, τι δικαιολογητικά θα χρειαστούν; ...	20
3.3	Τι γίνεται με τις άδειες των κτισμάτων που δεν υπάρχουν ή δεν είναι ορθές; ..	20
3.4	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; .	20
3.5	Τι γίνεται με τα κτίσματα προ του '55;.....	20
3.6	Όταν σε ένα αγροτεμάχιο υπάρχει κάποιο υπόστεγο, αυτό πρέπει να δηλωθεί ή δηλώνονται μόνο οι αποθήκες;	21
3.7	Συχνά εντός των αγροτεμαχίων υπάρχουν μικροκατασκευές, οι οποίες δεν έχουν άδεια. Τι θα γίνει με αυτές τις κατασκευές; Θα πρέπει να δηλωθούν κάπου;.....	21
3.8	Τα κοτέτσια και οι λοιπές πρόχειρες κατασκευές επί των αγροτεμαχίων μας ενδιαφέρουν;.....	21
3.9	Αν έχω 4 αγροτεμάχια και ένα κτίσμα σε ένα από αυτά, τότε πρέπει να κάνω 5 δηλώσεις ή 4;	21
4	ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ.....	22
4.1	Τι γίνεται με τις καταπατημένες εκτάσεις;	22
4.2	Τι θα γίνει με αυτά που έχουν περιφραχτεί παράνομα;.....	23
4.3	Τα περισσότερα κοινόχρηστα είναι του δημοσίου, τα καλλιεργούν οι κάτοικοι αλλά δεν έχουν τίτλους. Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή;	23
4.4	Υπάρχουν κάποια κτίσματα στα θεμέλια εδώ και χρόνια διότι κτίστηκαν σε δημοτική έκταση (ξερό κανάλι) και ο δήμος δεν δίνει την άδεια να προχωρήσει η ανέγερσή τους. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση;	24
4.5	Τι γίνεται όταν κάποιος έχει κτίσει εντός τμήματος δρόμου, πρόκειται δηλαδή για καταπάτηση δημόσια έκτασης; Θα υποχρεωθεί ο ιδιώτης να κατεδαφίσει την κατασκευή;.....	24
4.6	Τι γίνεται με τις περιπτώσεις που έχουν «ανοίξει» τα αγροκτήματα (έχουν κόψει δένδρα για να είναι μεγαλύτερα);	24
4.7	Τι γίνεται με τα καταπατημένα αγροτεμάχια; Σε ορισμένες περιοχές οι καταπατήσεις είναι εδώ και 50-60 χρόνια.	25
4.8	Τι έγγραφα χρησιμότητας προσκομίζω για περιοχές με ακίνητα ιδιοκτησίας Ταμείου Εθνικής Άμυνας;.....	25
5	ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ ΔΗΜΩΝ-ΟΤΑ	26

5.1	Τι γίνεται όταν έχω ακίνητα και σε άλλες τοπικές κοινότητες του ίδιου Δήμου;	26
5.2	Αν κάποιος έχει δικαιώματα σε Ενότητες που ανήκουν στον ίδιο Καλλικρατικό Δήμο, αλλά διαφορετικό πρώην Καποδιστριακό, τότε κάνει ξεχωριστή δήλωση ή μπορούν να πάνε όλα μαζί;	26
5.3	Τι γίνεται όταν κάποιος έχει ακίνητα σε διαφορετικούς δήμους;	26
5.4	Τι γίνεται αν έχουν ακίνητο σε άλλο Δήμο;	26
5.5	Τι γίνεται με τα κτήματα που βρίσκονται σε άλλο νομό;	27
5.6	Τι νοείται ως γεωγραφικό διαμέρισμα;	27
6	ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΕΣ	28
6.1	Τι γίνεται όταν έχει πεθάνει ο κύριος δικαιούχος και μένει το ακίνητο στους κληρονόμους (π.χ. σε 3 κληρονόμους);	28
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;	28
6.3	Αγροτεμάχια που προέρχονται από κληρονομιά αλλά δεν έχουν τακτοποιηθεί (είναι μόνο στα λόγια η κληρονομιά), πως δηλώνονται; Πρέπει να τακτοποιηθούν και μετά να γίνει η δήλωση;	28
6.4	Τι γίνεται στην περίπτωση που υπάρχουν κληρονομικές εκκρεμότητες;	29
6.5	Τι γίνεται όταν υπάρχει δικαστική διαμάχη για τα κληρονομικά;	29
6.6	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;	29
6.7	Όταν δεν υπάρχει αποδοχή κληρονομιάς και προσκομίσω τα απαιτούμενα πιστοποιητικά, όμως ο τίτλος του κληρονομούμενου είναι προσύμφωνο (του 1996 και παλαιότερο), μπορώ να υποβάλλω δήλωση με κληρονομικό δικαίωμα?	30
6.8	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?	30
6.9	Πώς δηλώνεται η κληρονομιά για θάνατο που συνέβη πριν το 1946?	30
6.10	Τι γίνεται στην περίπτωση που τελέστηκε γάμος στο εξωτερικό από έλληνα υπήκοο, ο οποίος απεβίωσε με ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, αλλά δεν δηλώθηκε ο γάμος στην Ελλάδα και δεν εκδίδονται τα σχετικά πιστοποιητικά κληρονομιάς στην Ελλάδα;	31
6.11	Το υιοθετούμενο τέκνο κληρονομεί το φυσικό γονέα;	31
6.12	Τι γίνεται στην περίπτωση που τέκνο θέλει να δηλώσει ακίνητη περιουσία που κληρονόμησε από τον πατέρα (έχει αποβιώσει) ο οποίος όμως ήταν παντρεμένος ξανά σε β' βαθμού γάμο και η σύζυγός του, χωρίς τέκνα, έχει επίσης αποβιώσει;	31
7.	ΠΟΛΛΟΙ (ΣΥΝ)ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ	32
7.1	Αν ένα αγροτεμάχιο έχει 5 δικαιούχους, τότε το δηλώνουν και οι 5; Σε	

περίπτωση που ένας από τους 5 δεν κάνει δήλωση, τι γίνεται;	32
7.2 Τι γίνεται όταν σε ένα αγροτεμάχιο είναι πολλά αδέρφια μαζί;	32
7.3 Το οικόπεδο ανήκει στο γιο (εν ζωή) και το σπίτι στον πατέρα (εν ζωή). Τι δηλώνουμε και ποιος πρέπει να δηλώσει;	32
7.4 Τι γίνεται με τους συνδικαιούχους; Έχουν υποχρέωση να πληρώσουν όλοι; ...	32
8. ΑΝΗΛΙΚΑ ΤΕΚΝΑ.....	33
8.1 Κατοικώ μόνιμα σε νησί λόγω εργασίας και θα εξουσιοδοτήσω συγγενικό πρόσωπο να υποβάλλει τις δηλώσεις μου στη Σπάρτη. Μπορεί αυτό το άτομο να υποβάλει και τη δήλωση της ανήλικης κόρης μου; Τι χρειάζεται για αυτό; Αρκεί η ίδια εξουσιοδότηση;	33
9. ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ	34
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.....	34
9.2 Τι γίνεται με το πρακτικό συμβιβασμού?	35
9.3 Τι γίνεται με τη δικαστική απόφαση λόγω χρησικτησίας;	35
9.4 Η δικαστική απόφαση επικύρωσης ανωμάλου δικαιοπραξίας αποτελεί τίτλο για το κτηματολόγιο?	35
9.5 Το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο αποτελεί τίτλο?.....	36
9.6 Πόσους τίτλους προσκομίζω όταν μεταβιβάζω με ένα συμβόλαιο το 50% ενός ακινήτου μου?.....	36
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;	36
9.8 Σε συμβόλαιο σύστασης από ένα ή περισσότερους εξ αδιαιρέτου οικοπεδούχους που δεν γίνεται διανομή απαιτούμε την προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;	37
9.9 Σε συμβόλαιο που παραχωρείται η ψιλή κυριότητα π.χ με γονική παροχή απαιτούμε την προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;	37
9.10 Σε συμβόλαιο που παραχωρείται η επικαρπία (π.χ. σύσταση επικαρπίας) απαιτούμε την προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;	37
9.11 Τι έγγραφα απαιτούνται σε περιπτώσεις ακινήτων που προέκυψαν από κυρωμένες Πράξεις Εφαρμογής;	37
9.12 Το συμβόλαιο «παραχώρησης ενάσκησης επικαρπίας» καταχωρείται ως εγγραπτό δικαίωμα στο Εθνικό Κτηματολόγιο?	38
9.13 Πως καταχωρούνται τα συμβόλαια/πιστοποιητικά μεταγραφής στη δήλωση ιδιοκτησίας, στις περιπτώσεις συμβολαίων γονικής παροχής (ή δωρεάς) με παρακράτηση επικαρπίας;	38
9.14 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% ;	38
9.15 Είμαι ψιλός κύριος ενός ακινήτου και έχει πεθάνει ο επικαρπωτής. Τι πρέπει να προσκομίσω για να θεμελιώσω το δικαίωμά μου ως πλήρης κύριος ?.....	39
9.16 Εάν έχω περισσότερες οριζόντιες στην ίδια οικοδομή θα προσκομίσω στην ίδια δήλωση το συμβόλαιο περισσότερες φορές, όσες και οι οριζόντιες?.....	39
9.17 Πώς καταχωρίζονται οι συμβολαιογραφικές δηλώσεις δέσμευσης χώρων στάθμευσης του ν. 1221?	39
9.18 Η προσκόμιση συμβολαιογραφικού αντιγράφου «ατελώς για χρήση δημοσίου» γίνεται αποδεκτή;	39
9.19 Όταν έχω αγοράσει ένα χωράφι με συμβολαιογραφικό έγγραφο και δίνω ένα ποσοστό με προσύμφωνο τι δηλώνω;	40
9.20 Πώς καταχωρίζεται η δικαστική απόφαση καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως; Απαιτείται και η συμβολαιογραφική αποδοχή καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως;	40
10. ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ	41
10.1 Εάν ο προσκομιζόμενος τίτλος δεν έχει μεταγραφεί μπορώ να καταθέσω δήλωση στο Γραφείο Κτηματογράφησης?.....	41
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?	41
10.3 Τι γίνεται όταν έχουν προβλήματα με τις μεταγραφές στα υποθηκοφυλάκεια;	41
10.4 Τι γίνεται στην περίπτωση που δεν υπάρχει συμβόλαιο ή άλλος μεταγεγραμμένος τίτλος;	41
10.5 Από τη στιγμή που στα συμβόλαιο αναφέρονται τα στοιχεία εγγραφής στο υποθηκοφυλακείο (αριθμός, τόμος) είναι απαραίτητο να καταθέσω και σχετικό απόσπασμα;.....	42
10.6 Χρειάζονται πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου που αφορούν μη ύπαρξη βαρών, διεκδικήσεων κλπ;.....	42
11. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	43
11.1 Ποιος είναι το κόστος της δήλωσης; Αν έχεις σε μία κοινότητα 2 ή 5 αγροτεμάχια, το κόστος είναι ίδιο ή διαφοροποιείται ανάλογα με το πλήθος των αγροτεμαχίων;	43
11.2 Η έκταση του αγροτεμαχίου έχει σημασία στη διαμόρφωση του κόστους;.....	43
11.3 Πως γίνεται η πληρωμή; Σύμφωνα με το συμβόλαιο (πλήθος συμβολαίων ανά αγροτεμάχιο) ή σύμφωνα με το αγροτεμάχιο;.....	43
11.4 Ποιο είναι το κόστος για τα κτίσματα που υπάρχουν μέσα στα κτήματα;	44
11.5 Πόσο είναι το πρόστιμο για την εκπρόθεσμη δήλωση;.....	45
11.6 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;.....	46
11.7 Τι γίνεται με αυτούς που θέλουν να κάνουν δήλωση αλλά λόγω της οικονομικής	

κατάστασης δεν έχουν τη δυνατότητα να πληρώσουν;.....	46
11.8 Όταν στο συμβόλαιο υπάρχει αποθήκη με ποσοστό συνιδιοκτησίας (βάσει σύστασης οριζοντίου), και γίνεται διαμέρισμα με αλλαγή χρήσης και νομιμοποίηση, τι δηλώνω?.....	47
11.9 Όταν δηλώνονται 3 δικαιώματα από τον ίδιο δικαιούχο σε οριζόντιες ιδιοκτησίες αγροτικού ακινήτου πόσο είναι το τέλος κτηματογράφησης ;	47
12. ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΤΑ – ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ	48
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;	48
12.2 Ποιος οφείλει να δηλώσει την αποθήκη του αγροτικού συνεταιρισμού;	48
12.3 Τις αποθήκες και το κτίριο του κτηματογράφου του συνεταιρισμού που έχει καταργηθεί ποιος τα δηλώνει;	48
12.4 Η κοινότητα έχει παραχωρήσει στο σχολείο και στην εκκλησία κάποια ακίνητα, ποιος τα δηλώνει αυτά;	48
12.5 Πως δηλώνονται τα κοινόχρηστα τμήματα;	48
13. ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ	49
13.1 Τι γίνεται με την παράταση πέραν του 3μήνου; Είναι περίοδος συγκομιδής και είναι δύσκολο ο κόσμος να κάνει δήλωση την περίοδο που έχει οριστεί.	49
13.2 Τα πρωινά αυτή την περίοδο ο κόσμος είναι στα χωράφια γιατί είναι περίοδος κλαδέματος και συγκομιδής. Πως θα γίνει με την εξυπηρέτηση τους (ενημέρωση + συλλογή);	49
14. ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ.....	50
14.1 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;	50
14.2 Τι γίνεται με τα αγροκτήματα τα οποία νοικιάζονται;	50
14.3 Τι γίνεται αν βρεθεί κάποιο πρόβλημα σε κάποιο οικόπεδο;	50
14.4 Πότε αναμένεται να ξεκινήσει η ηλεκτρονική δήλωση; Στην εφαρμογή του κτηματολογίου υπάρχει μόνο το έντυπο Δ2. Πότε θα ανοίξει η υποβολή με έντυπο Δ1 και γιατί στο νομό Λακωνίας δεν εμφανίζονται οι δήμοι μας;	50
14.5 Πώς δηλώνει ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομίας;	51
14.6 Αγροτεμάχιο του οποίου ένα τμήμα βρίσκεται εντός ορίου οικισμού και και ένα άλλο εκτός ορίου οικισμού, δηλώνεται ως 2 δικαιώματα, δηλαδή σαν οικόπεδο και σαν αγροτεμάχιο; Είναι αρκετός ο εντοπισμός μέσω της σχετικής εφαρμογής (www.ktimalakonia.gr) 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.	51
15. ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ (διαμερίσματα) – ΚΑΘΕΤΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ.....	52

15.1 Έχω ένα διαμέρισμα στη Σπάρτη που βρίσκεται στον τρίτο όροφο οικοδομής που χτίστηκε σε οικόπεδο που κληρονομήθηκε από αδέρφια (αντιπαροχή) και έχει πάρει ο καθένας από 1 όροφο (1 διαμέρισμα σε κάθε όροφο). Εκτός από το συμβόλαιο που μου γίνεται η εν λόγω παροχή (γονική) τι άλλο θα χρειαστεί να υποβάλλω;.....	52
15.2 Επίσης 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;.....	52
15.3 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?.....	52
15.4 Στο συμβόλαιό μου η χρήση της οριζόντιας είναι αποθήκη. Έκανα αλλαγή χρήσης σε κατοικία. Τι δηλώνω και πως;.....	53
15.5 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;	53
15.6 Πώς δηλώνονται τα περισσότερα κτίρια εντός μίας καθέτου με ένα ενιαίο ποσοστό;.....	53
16. ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΕΣ.....	54
16.1 Αρκεί η προσκόμιση δικαστικής απόφασης ως έγγραφο χρησικτησίας ή χρειάζεται και δεύτερο?.....	54
16.2 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;	54
16.3 Έχω στην κυριότητα μου ένα χωράφι με προσύμφωνο. Μπορώ να το δηλώσω στο Κτηματολόγιο με το προσύμφωνο ή πρέπει να προχωρήσω σε οριστικό συμβόλαιο;	54
16.4 Έχω ιδιωτικό συμφωνητικό 25 ετών. Μπορώ να το χρησιμοποιήσω ως τεκμήριο για την τεκμηρίωση της χρησικτησίας;.....	55
16.5 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 περισσοτέρων 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 ίδιου καταλόγου;).....	55
16.6 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;	55
16.7 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;.....	56

- 16.8 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 ειρηνοδικειακής 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; 56
- 16.9 Είναι αποδεκτή έκτακτη χρησικτησία σε οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα); 57
- 16.10 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 ξεχωριστή δικαστική απόφαση, πώς θα δηλώσει ο 4ος; 57
- 17. ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ 58**
- 17.1 Θεωρούνται προσκομιζόμενα και επισυναπτόμενα στη δήλωση ιδιοκτησίας με σκοπό την αρίθμηση τους στο σχετικό πεδίο η αστυνομική ταυτότητα και το αποδεικτικό του ΑΦΜ του δηλούντος; 58
- 17.2 Θεωρείται το πιστοποιητικό μεταγραφής του τίτλου ιδιοκτησίας, με σκοπό την αρίθμηση του στο σχετικό πεδίο των επισυναπτόμενων εγγράφων, ως αυτοτελές και ανεξάρτητο έγγραφο ή αποτελεί μαζί με τον τίτλο ιδιοκτησίας ένα έγγραφο; 58
- 18. ΠΕΡΙ ΕΜΒΑΔΩΝ - ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ 59**
- 18.1 Σε περίπτωση μερικής ένταξης αγρού στα όρια του σχεδίου πόλης απομείναι 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; 59
- 18.2 Πως συμπληρώνεται η ενότητα Δ; 59
- 18.3 Πώς καταχωρίζεται το εμβαδόν γεωτεμαχίου από το οποίο διέρχεται αγωγός της ΕΥΑΘ και προκύπτουν δύο διαιρετά τμήματα; 60
- 19. ΠΕΡΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ 61**
- 19.1 Πως συμπληρώνω τα στοιχεία φυσικού προσώπου στη δήλωση; 61
- 19.2 Τι γίνεται σε περίπτωση διαφοράς στοιχείων μεταξύ ταυτότητας και συμβολαίου; 61

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 περας 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 η 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 η δεν προέρχονται από αναδασμό με την βοήθεια της εφαρμογής «ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» στην ιστοσελίδα www.ktimalakonia.gr ή της εφαρμογής <<ΘΕΑΣΗ ΟΡΘΟΦΩΤΟΧΑΡΤΩΝ>> της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ. Επισημαίνεται ότι η εμφάνιση του περιγράμματος στην εφαρμογή της ιστοσελίδας www.ktimalakonia.gr είναι ενδεικτική της θέσης του ακινήτου. 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 κληρονομιάς 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 χρησικτησία.
- 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. Εναλλακτικά παρέχονται αναλυτικές πληροφορίες στην ιστοσελίδα www.ktimalakonia.gr

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. 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, **εφόσον υπάρχουν.** Εφόσον δεν καταστεί δυνατός ο εντοπισμός του δηλούμενου δικαιώματος κατά την υποβολή της δήλωσης, στη συνέχεια της κτηματογράφησης, ο δηλών θα κληθεί να δώσει κάθε δυνατή πληροφορία για τον εντοπισμό του.

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 www.ktimatologio.gr. Σε αυτή την περίπτωση τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα είτε σαρώνονται και στέλνονται ηλεκτρονικά είτε αποστέλλονται ταχυδρομικά στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Η πληρωμή του πάγιου τέλους πραγματοποιείται με πιστωτική 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

Δείτε στην ιστοσελίδα www.ktimalakonia.gr πατώντας εδώ ποιές περιοχές έχουν χαρακτηριστεί ως αστικές και ποιες ως αγροτικές. Για περισσότερες πληροφορίες απευθυνθείτε στο Γραφείο Κτηματογράφησης.

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.

- 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 συμβουλευόνται 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 της 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 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 είτε μέσω της ιστοσελίδας www.ktimalakonia.gr είτε μέσω τηλεφωνήματος ή προσέλευσης στο Γραφείο Κτηματογράφησης.

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 καλό είναι 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 ωστόσο 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/CitizenWebApp/home_Page.aspx), είτε στο Γραφείο Κτηματογράφησης. Σε περίπτωση ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης μπορείτε να αποστείλετε τα έγγραφα είτε ταχυδρομικά στο αντίστοιχο Γραφείο Κτηματογράφησης είτε να τα υποβάλλετε ηλεκτρονικά, αφού προηγουμένως τα έχετε σαρώσει.

Για την υποβολή της δήλωσης απαιτούνται

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

Το κόστος είναι 35 ευρώ ανά δικαίωμα.

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). Θα πρέπει να γνωρίζετε ότι για όσα ακίνητα δεν έχει υποβληθεί δήλωση δεν μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια. 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 κόστος και χρόνο. Συνεπώς, είναι προτιμότερο ο πολίτης να δηλώσει τα δικαιώματά του κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης.

2.3 Δηλώνονται και τα αυθαίρετα;

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

2.4 Η «ΓΕΩΚΑΤΑΓΡΑΦΗ» αναλαμβάνει τοπογραφικές αποτυπώσεις;

Απαγορεύεται ρητά σε οποιονδήποτε συνεργάτη της «ΓΕΩΚΑΤΑΓΡΑΦΗ» η παροχή οποιασδήποτε με αμοιβή υπηρεσίας ή υποστήριξης προς τρίτους, σχετικά με τη διαδικασία συγκέντρωσης, συμπλήρωσης και υποβολής εγγράφων Κτηματολογίου (όπως -ενδεικτικά αλλά όχι περιοριστικά- συμπλήρωση και υποβολή δηλώσεων ή αιτήσεων, σύνταξη τοπογραφικών διαγραμμάτων, συμπλήρωση και υποβολή ενστάσεων κλπ), για οποιοδήποτε ακίνητο βρίσκεται στις περιοχές της εν λόγω Μελέτης.

2.5 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 οδηγίες παρέχονται από τις Τράπεζες.

2.6 Σε περίπτωση αντιδικίας για την κυριότητα σε ένα ακίνητο ποιος θα αποφανθεί για το ποιος έχει δίκαιο;

Η πρόκριση των δικαιωμάτων γίνεται αρχικά κατά το στάδιο της επεξεργασίας από το νομικό τμήμα της «ΓΕΩΚΑΤΑΓΡΑΦΗ» και στη συνέχεια μετά το στάδιο υποβολής ενστάσεων από τις προβλεπόμενες από το νόμο αρμόδιες Επιτροπές Ενστάσεων.

3 ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΕΠΙ ΑΥΤΩΝ

3.1 Χρειάζεται οικοδομική άδεια για αυτά που δηλώνονται;

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. Καταχωρίζεται σχετική παρατήρηση.

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 κατά δήλωση του ενδιαφερομένου θα δηλωθούν τα τ.μ. με σχετική παρατήρηση.

3.3 Τι γίνεται με τις άδειες των κτισμάτων που δεν υπάρχουν ή δεν είναι ορθές;

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

3.4 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;

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

3.5 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.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 Τα κοτέτσια και οι λοιπές πρόχειρες κατασκευές επί των αγροτεμαχίων μας ενδιαφέρουν;

Εάν δεν πρόκειται για κτίσμα συνεχόμενο με το έδαφος όχι.

3.9 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, επομένως οι δηλώσεις θα είναι 4.

4 ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

4.1 Τι γίνεται με τις καταπατημένες εκτάσεις;

Εάν αναφέρεσθε σε εκτάσεις 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*
- *Έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετώπιστηκε 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 οι οποίες έχουν ληφθεί νομίμως στα πλαίσια δικαστικής διένεξης*
- *Παλιό (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

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.**

4.2 Τι θα γίνει με αυτά που έχουν περιφραχτεί παράνομα;

Εάν αναφέρεσθε σε εκτάσεις για εγγραπτέο δικαίωμα κυριότητας χωρίς τίτλο αλλά λόγω έκτακτης χρησικτησίας, τότε μπορείτε να προβείτε σε δήλωση με αποδεικτικά έγγραφα χρησικτησίας 20ετούς νομής και κατοχής.

Ενδεικτικά έγγραφα χρησικτησίας:(βλέπε προηγούμενη απάντηση)

4.3 Τα περισσότερα κοινόχρηστα είναι του δημοσίου, τα καλλιεργούν οι κάτοικοι 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.** 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 αναφέρονται στην απάντηση του πρώτου ερωτήματος αυτής της ενότητας.

4.4 Υπάρχουν κάποια κτίσματα στα θεμέλια εδώ και χρόνια διότι κτίστηκαν σε δημοτική έκταση (ξερό κανάλι) και ο δήμος δεν δίνει την άδεια να προχωρήσει η ανέγερσή τους. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση;

⇒ Βλέπε επόμενη ερώτηση.

4.5 Τι γίνεται όταν κάποιος έχει κτίσει εντός τμήματος δρόμου, πρόκειται δηλαδή για καταπάτηση δημόσια έκτασης; Θα υποχρεωθεί ο ιδιώτης να κατεδαφίσει την κατασκευή;

Εφόσον έχουν εισέλθει σε εκτάσεις δημοσίου ή δήμων μόνο με τις προϋποθέσεις τις εκτάκτου χρησικτησίας μπορούν να δηλωθούν οι επιπλέον εκτάσεις, ελλείψει νομίμων μεταγεγραμμένων τίτλων. Ο δηλών οφείλει να προσκομίσει αποδεικτικά 20ετούς νομής και κατοχής λόγω εκτάκτου χρησικτησίας που να θεμελιώνουν δικαίωμα κυριότητας πριν τις 2.12.1968, εφόσον η έκταση ανήκει στο δήμο. 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 αναφέρονται στην απάντηση του πρώτου ερωτήματος αυτής της ενότητας.

4.6 Τι γίνεται με τις περιπτώσεις που έχουν «ανοίξει» τα αγροκτήματα (έχουν κόψει δένδρα για να είναι μεγαλύτερα);

Εφόσον έχουν εισέλθει σε εκτάσεις δημοσίου ή δήμων μόνο με τις προϋποθέσεις τις εκτάκτου χρησικτησίας μπορούν να δηλωθούν οι επιπλέον εκτάσεις. Και σε αυτήν την περίπτωση ο δηλών οφείλει να προσκομίσει αποδεικτικά 20ετούς νομής και κατοχής λόγω εκτάκτου χρησικτησίας που να θεμελιώνουν δικαίωμα κυριότητας πριν τις 2.12.1968, εφόσον η έκταση ανήκει στο δήμο. 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.

- 4.7 Τι γίνεται με τα καταπατημένα αγροτεμάχια; Σε ορισμένες περιοχές οι καταπατήσεις είναι εδώ και 50-60 χρόνια.

Ο Δήμος και 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 πριν από 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.

- 4.8 Τι έγγραφα χρησικτησίας προσκομίζω για περιοχές με ακίνητα ιδιοκτησίας Ταμείου Εθνικής Άμυνας;

Οφείλεται καταρχήν η προσκόμιση αποδεικτικών εκτάκτου χρησικτησίας 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 άλλες τοπικές κοινότητες του ίδιου Δήμου;

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

- 5.2 Αν κάποιος έχει δικαιώματα σε Ενότητες που ανήκουν στον ίδιο Καλλικρατικό Δήμο, αλλά διαφορετικό πρώην Καποδιστριακό, τότε κάνει ξεχωριστή δήλωση ή μπορούν να πάνε όλα μαζί;

Η δήλωση υποβάλλεται ανά προ-Καποδιστριακό ΟΤΑ και όχι ανά Καλλικρατικό Δήμο. Επομένως κάθε ακίνητο που ανήκει σε διαφορετικό προ-Καποδιστριακό ΟΤΑ θα υποβάλλεται χωριστά.

- 5.3 Τι γίνεται όταν κάποιος έχει ακίνητα σε διαφορετικούς δήμους;

Υποβάλλει ο δικαιούχος σε ξεχωριστό έντυπο του Ν. 2308/95 δήλωση για τα ακίνητα στον κάθε προκαποδιστριακό ΟΤΑ.

- 5.4 Τι γίνεται αν έχουν ακίνητο σε άλλο Δήμο;

Υποβάλλει ο δικαιούχος σε ξεχωριστό έντυπο του Ν. 2308/95 δήλωση για τα ακίνητα του κάθε δήμου (στην περιοχή κτηματογράφησής μας πρόκειται για το δήμο Ανατολικής Μάνης, Ελαφονήσου, Ευρώτα, Μονεμβασίας και Σπάρτης, εξαιρουμένων των Δ. Σπαρτιατών και Δ. Γυθείου και των Τοπικών Κοινοτήτων Βρονταμά, Γραμμούσης, Περιστερίου, Λεήμονα, Σκάλας, Στεφανιάς (ΔΕ Σκάλας), Λάγιου (Δ.Ε. Κροκεών), Κλαδά, Αφισίου (Δ.Ε. Σπαρτιατών), Μαγούλας, Μυστρά, Παρορείου και Αγίου Ιωάννου (Δ.Ε. Μυστρά) που είτε εκπονούνται ήδη, είτε έχουν ολοκληρωθεί οι σχετικές διαδικασίες Κτηματογράφησης).

5.5 Τι γίνεται με τα κτήματα που βρίσκονται σε άλλο νομό;

Η περιοχή κτηματογράφησης καλύπτει τους καλλικρατικούς δήμους Ανατολικής Μάνης, Ελαφονήσου, Ευρώτα, Μονεμβασίας και Σπάρτης, της περιφερειακής ενότητας Λακωνίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου, με συνολικά 21 δημοτικές ενότητες (προ-καποδιστριακούς ΟΤΑ).

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

5.6 Τι νοείται ως γεωγραφικό διαμέρισμα;

Ο όρος αυτός δεν αφορά την κτηματογράφηση. Ο πολίτης οφείλει να γνωρίζει ότι η περιοχή κτηματογράφησης καλύπτει τους καλλικρατικούς δήμους Ανατολικής Μάνης, Ελαφονήσου, Ευρώτα, Μονεμβασίας και Σπάρτης, της περιφερειακής ενότητας Λακωνίας της Περιφέρειας Πελοποννήσου, με συνολικά 21 δημοτικές ενότητες (προ-καποδιστριακούς ΟΤΑ), εξαιρουμένων των Δ. Σπαρτιατών και Δ. Γυθείου και των Τοπικών Κοινοτήτων Βρονταμά, Γραμμούσης, Περιστερίου, Λεήμονα, Σκάλας, Στεφανιάς (ΔΕ Σκάλας), Λάγιου (Δ.Ε. Κροκεών), Κλαδά, Αφισίου (Δ.Ε. Σπαρτιατών), Μαγούλας, Μυστρά, Παρορείου και Αγίου Ιωάννου (Δ.Ε. Μυστρά) που είτε εκπονούνται ήδη, είτε έχουν ολοκληρωθεί οι σχετικές διαδικασίες Κτηματογράφησης.

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 στην εξ αδιαθέτου διαδοχή. Εάν υπάρχει διαθήκη τότε υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης είναι ο εκ διαθήκης κληρονόμος.

Επισημαίνεται ότι δεν απαιτείται σύνταξη συμβολαίου αποδοχής κληρονομιάς.

- 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 λόγω εκτάκτου χρησικτησίας.

- 6.3 Αγροτεμάχια που προέρχονται από κληρονομιά αλλά δεν έχουν τακτοποιηθεί (είναι μόνο στα λόγια η κληρονομιά), πως δηλώνονται; Πρέπει να τακτοποιηθούν και μετά να γίνει η δήλωση;

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

6.4 Τι γίνεται στην περίπτωση που υπάρχουν κληρονομικές εκκρεμότητες;

Εφόσον δεν υπάρχουν νόμιμα μεταγεγραμμένες 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). Επίσης, εφόσον οι δικαστικές διαμάχες αφορούν εγγραπτές αγωγές θα δηλωθούν εκτός από τα δικαιώματα της κυριότητας και οι εγγραπτές αγωγές ως ξεχωριστά δικαιώματα.

6.5 Τι γίνεται όταν υπάρχει δικαστική διαμάχη για τα κληρονομικά;

Εφόσον δεν υπάρχουν νόμιμα μεταγεγραμμένες 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). Επίσης, εφόσον οι δικαστικές διαμάχες αφορούν εγγραπτές αγωγές θα δηλωθούν εκτός από τα δικαιώματα της κυριότητας και οι εγγραπτές αγωγές ως ξεχωριστά δικαιώματα.

6.6 Υπάρχει ένα οικοπέδο 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.

- 6.7 Όταν δεν υπάρχει αποδοχή κληρονομιάς και προσκομίσω τα απαιτούμενα πιστοποιητικά, όμως ο τίτλος του κληρονομούμενου είναι προσύμφωνο (του 1996 και παλαιότερο), 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, εκτός από το προσύμφωνο θα πρέπει να υπάρχει και ένα δεύτερο έγγραφο από το οποίο να προκύπτει η θεμελίωση δικαιώματος του κληρονομούμενου με έκτακτη χρησιμότητα.

- 6.8 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 έχετε κληρονομικό δικαίωμα μπορείτε 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.

- 6.9 Πώς δηλώνεται η κληρονομιά για θάνατο που συνέβη πριν το 1946?

Τσεκάρουμε τη σχετική ένδειξη ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΧΩΡΙΣ ΠΡΑΞΗ ΑΠΟΔΟΧΗΣ Ή ΑΛΛΗ ΙΣΟΔΥΝΑΜΗ ΠΡΑΞΗ, προσκομίζουμε όλα τα σχετικά έγγραφα για την υποβολή δήλωσης χωρίς αποδοχή κληρονομιάς και αναγράφεται σχετική παρατήρηση ΘΑΝΑΤΟΣ ΠΡΙΝ ΤΟ 1946-ΔΕΝ ΑΠΑΙΤΕΙΤΑΙ ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ.

6.10 Τι γίνεται στην περίπτωση που τελέστηκε γάμος στο εξωτερικό από έλληνα υπήκοο, ο οποίος απεβίωσε με ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, αλλά δεν δηλώθηκε ο γάμος στην Ελλάδα και δεν εκδίδονται τα σχετικά πιστοποιητικά κληρονομιάς στην Ελλάδα;

Δεν μπορεί να υποβληθεί δήλωση στο κτηματολόγιο λόγω κληρονομιάς, εφόσον υπάρχει αδυναμία έκδοσης των σχετικών πιστοποιητικών από τις ελληνικές αρχές.

6.11 Το υιοθετούμενο τέκνο κληρονομεί το φυσικό γονέα;

Ναι και αναφέρεται στο πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών.

6.12 Τι γίνεται στην περίπτωση που τέκνο θέλει να δηλώσει ακίνητη περιουσία που κληρονόμησε από τον πατέρα (έχει αποβιώσει) 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 κληρονομιάς 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.

7. ΠΟΛΛΟΙ (ΣΥΝ)ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ

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

Ναι, δήλωση υποβάλλουν όλοι οι συνιδιοκτήτες ενός ακινήτου. 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), παρόλα όμως αυτά θα υπάρχει εκκρεμότητα στην πληρωμή του παγίου τέλους για το οποίο καλούμε τον πολίτη στην ανάρτηση να το καταβάλλει.

- 7.2 Τι γίνεται όταν σε ένα αγροτεμάχιο είναι πολλά αδέρφια μαζί;

Υποβάλλουν όλοι οι συγκύριοι δήλωση ιδιοκτησίας ο καθένας για το δικό του ποσοστό και πληρώνουν ξεχωριστά το πάγιο τέλος κτηματογράφησης.

- 7.3 Το οικόπεδο ανήκει στο γιο (εν ζωή) και το σπίτι στον πατέρα (εν ζωή). Τι δηλώνουμε και ποιος πρέπει να δηλώσει;

Ο κύριος του γεωτεμαχίου με νόμιμο μεταγεγραμμένο τίτλο δηλώνει την κυριότητα του γεωτεμαχίου με το σπίτι, για το οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία.

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

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

8. ΑΝΗΛΙΚΑ ΤΕΚΝΑ

- 8.1 Κατοικώ μόνιμα σε νησί λόγω εργασίας και θα εξουσιοδοτήσω συγγενικό πρόσωπο να υποβάλλει τις δηλώσεις μου στη Σπάρτη. 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 εσάς και με απλή εξουσιοδότηση χωρίς τη βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής θα κατατεθούν από τρίτο πρόσωπο. Στη δήλωση του ανήλικου τέκνου (κόρης) στο πεδίο Α-3 θα τσεκάρετε το κουτάκι ΝΟΜΙΜΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ και εκεί αναγράφονται τα στοιχεία και των δύο γονέων που ασκούν τη γονική μέριμνα, οι οποίοι υπογράφουν και οι δύο τη δήλωση. Στην εξουσιοδότηση θα υπογράψουν και οι δύο γονείς προς τον εξουσιοδοτούμενο για λογαριασμό του ανηλίκου.

9. ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ

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*
- *Έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετώπιστηκε 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 οι οποίες έχουν ληφθεί νομίμως στα πλαίσια δικαστικής διένεξης*
- *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

9.2 Τι γίνεται με το πρακτικό συμβιβασμού?

Το πρακτικό συμβιβασμού αποτελεί τίτλο και κατατίθεται στο γραφείο κτηματογράφησης με είδος εγγράφου "ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΣΥΜΒΙΒΑΣΜΟΥ" και αιτία κτήσης ό,τι αιτία κτήσεως αναγράφει. Σε κάθε περίπτωση δεν είναι είδος εγγράφου "Δικαστική Απόφαση".

9.3 Τι γίνεται με τη δικαστική απόφαση λόγω χρησικτησίας;

Η δικαστική απόφαση (μεταγεγραμμένη ή μη) αποτελεί τίτλο τακτικής 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, συνήθως αγορά.

9.5 Το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο αποτελεί τίτλο?

Το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο πλέον 20ετίας αποτελεί έγγραφο αποδεικτικό χρησικτησίας για τον αγοραστή και κατατίθεται ως τέτοιο στο γραφείο κτηματογράφησης. Ιδιαίτερη προσοχή όταν πρόκειται για διηρημένη ιδιοκτησία, όπου πρέπει να υπάρχει ήδη συνεστημένη διηρημένη 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 του διαμερίσματος.

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

Προσκομίζετε και το αρχικό συμβόλαιο και το συμβόλαιο με το οποίο μεταβιβάζετε προς τρίτον. Ο αποκτών τρίτος θα προσκομίσει μόνο 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 απαιτούμε την προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;

Όχι δεν την απαιτούμε. Προτρέπουμε τον πολίτη να την προσκομίσει αλλά παραλαμβάνουμε την δήλωση.

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

Όχι δεν απαιτείται.

- 9.10 Σε συμβόλαιο που παραχωρείται η επικαρπία (π.χ. σύσταση επικαρπίας) απαιτούμε την προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;

Όχι δεν απαιτείται. Προτρέπουμε τον πολίτη να την προσκομίσει αλλά παραλαμβάνουμε την δήλωση.

- 9.11 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 έχουμε το πιστοποιητικό μεταγραφής που εκδίδεται μετά την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής (έτσι πιστοποιείται ότι ο δηλών έχει μεταγραφεί μετά την κύρωση και έχει ελεγχθεί ο αρχικός του τίτλος) και ζητάμε και το συμβόλαιο/πιστοποιητικό μεταγραφής πριν την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής (εάν δεν προσκομιστεί παραλαμβάνουμε την δήλωση αλλά ενημερώνουμε τον πολίτη να το προσκομίσει άμεσα). Δεν απαιτείται να προσκομιστεί αντίγραφο της κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής, διότι αυτή υπάρχει στα Γραφεία Κτηματογράφησης και μπορούμε να διαπιστώσουμε ότι ο δικαιούχος/δηλών συμπεριλαμβάνεται στον πίνακα.

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 (εάν δεν προσκομιστεί παραλαμβάνουμε την δήλωση αλλά ενημερώνουμε τον πολίτη να το προσκομίσει άμεσα).

Επισημαίνεται ότι τα προαναφερθέντα συμβόλαια προ της Πράξης Εφαρμογής, καταχωρούνται ως συμβόλαια με μηδενικό ποσοστό δικαιώματος (πχ κυριότητα).

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

Όχι. Δεν καταχωρείται και δεν παραλαμβάνουμε τέτοια συμβόλαια.

9.13 Πως καταχωρούνται τα συμβόλαια/πιστοποιητικά μεταγραφής στη δήλωση ιδιοκτησίας, στις περιπτώσεις συμβολαίων γονικής παροχής (ή δωρεάς) με παρακράτηση επικαρπίας;

Σε περιπτώσεις συμβολαίων γονικής παροχής (ή δωρεάς) με παρακράτηση επικαρπίας, στη δήλωση του ψιλού κυρίου θα καταχωρείται μόνο το πιστοποιητικό μεταγραφής της γονικής παροχής (ή δωρεάς) με αιτία γονική παροχή (ή δωρεά), ενώ στη δήλωση του επικαρπωτή θα καταχωρείται μόνο εκείνο της παρακράτησης επικαρπίας με αιτία δωρεά. Δηλαδή ο ψιλός κύριος δηλώνει μόνο τη μεταγραφή ως ψιλή κυριότητα.

9.14 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% ;

Αναγράφουμε το πρώτο συμβόλαιο με ποσοστό 100% και στη συνέχεια το δεύτερο με ποσοστό -50% (μείον 50%).

9.15 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 προσκομίσετε **Ληξιαρχική πράξη θανάτου του επικαρπωτή.***

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

Όχι, αρκεί μία φορά.

9.17 Πώς καταχωρίζονται οι συμβολαιογραφικές δηλώσεις δέσμευσης χώρων στάθμευσης του ν. 1221?

Καταχωρίζονται στην ενότητα Γ-2 ως συμβολαιογραφικό έγγραφο με αιτία κτήσεως δήλωση δέσμευσης χώρων στάθμευσης και ποσοστό 0%.

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

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

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

Δηλώνετε το χωράφι με το αρχικό σας συμβόλαιο, όπως προκύπτει από αυτό. Δεν αναφέρετε το προσύμφωνο, ώστε να μειωθεί η αρχική έκταση.

9.20 Πώς καταχωρίζεται η δικαστική απόφαση καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως; Απαιτείται και η συμβολαιογραφική αποδοχή καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως;

Καταχωρίζεται στην ενότητα Γ.2 του εντύπου της δήλωσης Δ.1 με είδος τίτλου δικαστική απόφαση και αιτία κτήσεως "ΚΑΤΑΔΙΚΗ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ ΒΟΥΛΗΣΕΩΣ". Στην περίπτωση αυτή απαιτείται και η προσκόμιση συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής της καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως, η οποία τις περισσότερες φορές δεν προσκομίζεται. Όταν προσκομίζεται, την καταχωρούμε ως δεύτερο νομικό έγγραφο μετά τη δικαστική απόφαση με αιτία κτήσεως τη δικαιοπραξία στην οποία αφορά. Εάν δεν προσκομίζεται η συμβολαιογραφική αποδοχή καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως, καταχωρίζεται σχετική παρατήρηση "ΕΚΚΡΕΜΕΙ Η ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΤΗΣ ΚΑΤΑΔΙΚΗΣ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ ΒΟΥΛΗΣΕΩΣ".

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 συμπληρωματικών στοιχείων.

10.3 Τι γίνεται όταν έχουν προβλήματα με τις μεταγραφές στα υποθηκοφυλάκεια;

Εάν δεν υπάρχει πιστοποιητικό μεταγραφής, τότε δηλώνεται το δικαίωμα με τον αντίστοιχο τίτλο με σχετική παρατήρηση ότι εκκρεμεί η προσκόμιση πιστοποιητικού μεταγραφής. Κατά την πορεία της κτηματογράφησης ο δηλών οφείλει να μεταγράψει τον τίτλο του και να προσκομίσει το πιστοποιητικό.

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

Εάν δεν υπάρχει και άλλη 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.

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

*Το συμβόλαιο με το οποίο δηλώνετε το ακίνητό σας συνοδεύεται με ένα πιστοποιητικό μεταγραφής από το υποθηκοφυλακείο, το οποίο προσκομίζετε σε απλό φωτοαντίγραφο. Εάν πάνω στο σώμα του συμβολαίου αναγράφεται σε σφραγίδα του υποθηκοφυλακείου ο τόμος, ο αριθμός και η ημερομηνία μεταγραφής, **τότε μας αρκεί. Δεν μας αρκεί** το σφραγιδάκι της συμβολαιογράφου που αναγράφει τόμο και αριθμό.*

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

Χρειαζόμαστε μόνο το πιστοποιητικό μετεγγραφής των προσκομιζόμενων εγγράφων. Όλα τα υπόλοιπα πιστοποιητικά δεν χρειάζεται να παραληφθούν. Εάν ο πολίτης επιμένει να τα καταθέσει, τα αγνοούμε κατά τη διαδικασία του back office (δεν σαρώνονται και δεν προσμετρώνται στα συνημμένα έγγραφα).

11. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

11.1 Ποιος είναι το κόστος της δήλωσης; Αν έχεις 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 εγγραπτό 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 εγγραπτά δικαιώματα (κυριότητας ή δουλείας) παραπάνω από δύο εντός **του ίδιου προ-Καποδιστριακού ΟΤΑ**, καταβάλλουν πάγια τέλη για **δύο (2) μόνο εγγραπτά 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 εγγραπτό 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 εγγραπτά δικαιώματα (κυριότητας ή δουλείας) παραπάνω από δύο **εντός του ίδιου προ-καποδιστριακού ΟΤΑ**, καταβάλλουν πάγια τέλη για **δύο (2) μόνο εγγραπτά 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 στα αρμόδια 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 εγγραπτό δικαίωμα, όσα και εάν είναι τα κτίρια.

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

11.5 Πόσο είναι το πρόστιμο για την εκπρόθεσμη δήλωση;

Τα πρόστιμα για εκπρόθεσμη υποβολή δήλωσης όπως υπάρχουν στον διαδικτυακό χώρο της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα.

Πίνακας προστίμων	
Δικαίωμα εντός αστικής περιοχής	
Επί αδόμητου γεωτεμαχίου μικρότερου των 400 τ.μ.	70 €
Επί αδόμητου γεωτεμαχίου μεγαλύτερου των 400 τ.μ.	120 €
Επί γεωτεμαχίου με κτίσμα εμβαδού μικρότερου των 200 τ.μ.	150 €
Επί γεωτεμαχίου με κτίσμα εμβαδού μεγαλύτερου των 200 τ.μ.	250 €
Επί διηρημένης ιδιοκτησίας μικρότερης των 200 τ.μ.	100 €
Επί διηρημένης ιδιοκτησίας μεγαλύτερης των 200 τ.μ.	250 €
Επί βοηθητικού χώρου (αυτοτελούς ιδιοκτησίας)	50 €
Δικαίωμα σε αγροτική περιοχή	
Επί γεωτεμαχίου μικρότερο από 4 στρέμματα σε αγροτική περιοχή	70 €
Επί αδόμητου γεωτεμαχίου μεγαλύτερο από 4 στρέμματα σε αγροτική περιοχή	100 €
Επί γεωτεμαχίου μεγαλύτερο από 4 στρέμματα με κτίσμα σε αγροτική περιοχή	200 €
Επί οιοδήποτε άλλου εγγραπτεύου δικαιώματος	70 €

Δεν έχει εκδοθεί έως τώρα η υπουργική απόφαση για την πληρωμή προστίμου σε εκπρόθεσμη δήλωση.

11.6 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 δικαίωμά 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 δικαιώματός 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.

11.7 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.

Το ποσό του τέλους είναι 35 ευρώ ανά δικαίωμα, ενώ σε περιπτώσεις περισσότερων των 2 δικαιωμάτων σε αγροτικά ακίνητα εντός του ίδιου προκαποδιστριακού ΟΤΑ, πληρώνετε μόνο για 2 δικαιώματα. Για το ακριβές ποσό που πρέπει να πληρώσετε ενημερωθείτε υπεύθυνα από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.

11.8 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).

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

Αν και είναι παράδοξο να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία σε εκτός σχεδίου περιοχή, 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 Τις αποθήκες και το κτίριο του κινηματογράφου του συνεταιρισμού που έχει καταργηθεί ποιος τα δηλώνει;

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.

12.4 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.

12.5 Πως δηλώνονται τα κοινόχρηστα τμήματα;

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

13. ΧΡΟΝΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ ΔΗΛΩΣΕΩΝ

13.1 Τι γίνεται με την παράταση πέραν του 3μήνου; Είναι περίοδος συγκομιδής και είναι δύσκολο ο κόσμος να κάνει δήλωση την περίοδο που έχει οριστεί.

Ανάλογα με τις ανάγκες που θα προκύψουν η ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ θα αποφασίσει την παράταση της προθεσμίας συλλογής δηλώσεων. Η παράταση δεν είναι δεδομένη σε καμία περίπτωση. Σε ορισμένες δε περιπτώσεις δόθηκε πολύ περιορισμένη παράταση (πχ Έβρος). Μπορείτε όμως μέσω απλής εξουσιοδότησης σε ένα άτομο εμπιστοσύνης σας το οποίο διαθέτει μεγαλύτερη άνεση χρόνου, να υποβάλλετε τη δήλωσή σας. Εναλλακτικά, κάθε Τετάρτη απόγευμα το Γραφείο Κτηματογράφησης θα είναι ανοικτά έως τις 8 το βράδυ.

13.2 Τα πρωινά αυτή την περίοδο ο κόσμος είναι στα χωράφια γιατί είναι περίοδος κλαδέματος και συγκομιδής. Πως θα γίνει με την εξυπηρέτηση τους (ενημέρωση + συλλογή);

Τα γραφεία κτηματογράφησης θα είναι ανοικτά για ενημέρωση του κοινού από τις 08:00 έως τις 16:00 και κατά τη συλλογή την ημέρα Τετάρτη και έως τις 20:00, προκειμένου να εξυπηρετηθεί ο πολίτης.

Τα συνεργεία ενημέρωσης θα επισκέπτονται τους οικισμούς και απογεύματα, έτσι ώστε να αντιμετωπιστεί αυτό το ζήτημα.

Παρακαλούμε όπως διαβάσετε και την απάντηση του ερωτήματος 9.1

14. ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

14.1 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.

14.2 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.

14.3 Τι γίνεται αν βρεθεί κάποιο πρόβλημα σε κάποιο οικόπεδο;

Ελέγχεται από το γραφείο κτηματογράφησης ο προσκομιζόμενος τίτλος σε σχέση με το εντοπισμένο ακίνητο και αναλόγως το θέμα συμβουλευόμαστε τον πολίτη για τις ορθές ενέργειες κατοχύρωσης του δικαιώματός του.

14.4 Πότε αναμένεται να ξεκινήσει η ηλεκτρονική δήλωση; Στην εφαρμογή του κτηματολογίου υπάρχει μόνο το έντυπο Δ2. Πότε θα ανοίξει η υποβολή με έντυπο Δ1 και γιατί στο νομό Λακωνίας δεν εμφανίζονται οι δήμοι μας;

Θα ενημερωθείτε εγκαίρως για την ημερομηνία έναρξης υποβολής δηλώσεων.

Στην ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης, καταχωρείτε τα στοιχεία όπως αυτά εμφανίζονται στο έντυπο Δ2. Ως φυσικό πρόσωπο κατά την ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης συμπληρώνετε αυτό το έντυπο και όχι έντυπο δήλωσης τύπου Δ1.

Τα στοιχεία των Γραφείων Κτηματογράφησης θα εμφανιστούν στην σελίδα της ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ όταν αρχίσει η υποβολή των δηλώσεων.

Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να επικοινωνείτε και τηλεφωνικά με τα Γραφεία Κτηματογράφησης.

14.5 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.

14.6 Αγροτεμάχιο του οποίου ένα τμήμα βρίσκεται εντός ορίου οικισμού και και ένα άλλο εκτός ορίου οικισμού, δηλώνεται ως 2 δικαιώματα, δηλαδή σαν οικόπεδο και σαν αγροτεμάχιο; Είναι αρκετός ο εντοπισμός μέσω της σχετικής εφαρμογής (www.ktimalakonia.gr) 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 γεωτεμάχιο.

15. ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ (διαμερίσματα) – ΚΑΘΕΤΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ

15.1 Έχω ένα διαμέρισμα στη Σπάρτη που βρίσκεται στον τρίτο όροφο οικοδομής που χτίστηκε σε οικόπεδο που κληρονομήθηκε από αδέρφια (αντιπαροχή) και έχει πάρει ο καθένας από 1 όροφο (1 διαμέρισμα σε κάθε όροφο). Εκτός από το συμβόλαιο που μου γίνεται η εν λόγω παροχή (γονική) τι άλλο θα χρειαστεί να υποβάλλω;

1. Απλό φωτοαντίγραφο του συμβολαίου με το πιστοποιητικό μεταγραφής.
2. Απλό φωτοαντίγραφο ταυτότητας
3. Απλό φωτοαντίγραφο του αποδεικτικού ΑΦΜ, π.χ. εκκαθαριστικό.

15.2 Επίσης 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.

15.3 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% και στην ενότητα Γ.1 στο ποσοστό δικαιώματος καταχωρίζετε το ποσοστό 100%.

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

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

15.5 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).

15.6 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 B-2 του εντύπου στην ΚΑΘΕΤΗ και όλα τα υπόλοιπα κτίρια στις παρατηρήσεις.

16. ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΕΣ

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

Αρκεί η δικαστική απόφαση μόνο.

16.2 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 κλπ. Επισημαίνεται ότι όσο παλαιότερα και περισσότερα είναι αυτά τα έγγραφα, τόσο καλύτερα διασφαλίζετε το δικαίωμα σας.

16.3 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, 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.

Διευκρινίζεται ότι στην περίπτωση της επίκλησης χρησικτησίας σε διηρημένη ιδιοκτησία πρέπει να απευθύνεστε στους νομικούς του γραφείου κτηματογράφησης για πληροφορίες.

16.4 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.

16.5 Στη δήλωσή 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 περισσοτέρων 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. **Ποτέ όμως μόνο ένορκη βεβαίωση.***

16.6 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.

16.7 Όταν υπάρχει διαδοχή στη νομή και επίκληση του τελευταίου νομέα, με σκοπό τη συμπλήρωση στο πρόσωπό του της εικοσαετίας της έκτακτου 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.

16.8 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 ειρηνοδικειακής 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.

16.9 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.

16.10 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.

17. ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

17.1 Θεωρούνται προσκομιζόμενα και επισυναπτόμενα στη δήλωση ιδιοκτησίας με σκοπό την αρίθμησή τους στο σχετικό πεδίο η αστυνομική ταυτότητα και το αποδεικτικό του ΑΦΜ του δηλούντος;

Αριθμούνται και τα δύο.

17.2 Θεωρείται το πιστοποιητικό μεταγραφής του τίτλου ιδιοκτησίας , με σκοπό την αρίθμησή του στο σχετικό πεδίο των επισυναπτόμενων εγγράφων, ως αυτοτελές και ανεξάρτητο έγγραφο ή αποτελεί μαζί με τον τίτλο ιδιοκτησίας ένα έγγραφο;

Αποτελεί ένα έγγραφο και δεν αριθμείται ξεχωριστά.

18. ΠΕΡΙ ΕΜΒΑΔΩΝ - ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΩΝ

18.1 Σε περίπτωση μερικής ένταξης αγρού στα όρια του σχεδίου πόλης απομείνει 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;

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.

18.2 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 το τοπογραφικό είναι εξαρτημένο (ΕΓΣΑ, ΗΑΤΤ, ΕΜΠ3) αναγράφουμε δίπλα στο check box του εδαφίου 1 τη λέξη εξαρτημένο.

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 το τοπογραφικό είναι εξαρτημένο (ΕΓΣΑ, ΗΑΤΤ, ΕΜΠ3) αναγράφουμε δίπλα στο check box του εδαφίου 2α τη λέξη εξαρτημένο.

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

Εάν προσκομιστεί εκτύπωση μέσω της Εσωτερικής εφαρμογής της Κοινοπραξίας τσεκάρουμε το check box στο εδάφιο β και γράφουμε δίπλα ΚΞ.

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

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

18.3 Πώς καταχωρίζεται το εμβαδόν γεωτεμαχίου από το οποίο διέρχεται αγωγός της ΕΥΑΘ 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 ΔΙΕΛΕΥΣΗ ΑΓΩΓΟΥ ΤΗΣ ΕΥΑΘ ΠΡΟΕΚΥΨΕ ΤΟ ΔΗΛΟΥΜΕΝΟ ΕΜΒΑΔΟΝ».

19. ΠΕΡΙ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΡΟΣΩΠΟΥ

19.1 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 και προτρέπουμε τον πολίτη να αλλάξει το προσκομιζόμενο έγγραφο.

19.2 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 παραλαμβάνουμε τη δήλωση.