

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	7
1. ΓΕΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ.....	8
1.1 Τι γίνεται αν δεν υποβάλλω δήλωση στο Κτηματολόγιο; Χάνω την ιδιοκτησία μου ;.....	8
1.2 Τι γίνεται αν υποβάλλω τη δήλωση εκπρόθεσμα;.....	9
1.3 Πως διασφαλίζεται η διαδικασία του Κτηματολογίου από ανακριβείς ή πλαστές δηλώσεις;.....	9
1.4 Ποια είναι η διαφορά μεταξύ Κτηματολογίου και Υποθηκοφυλακείου;.....	9
1.5 Από τη στιγμή που δηλώνουμε όλα τα ακίνητα στο Ε9 γιατί πρέπει να τα δηλώσουμε στο Κτηματολόγιο;.....	9
1.6 Θα ωφελήσει εάν προσκομίσω το Ε9 μαζί με τη δήλωση μου, πέραν από τις περιπτώσεις της χρησιμότητας που είναι υποχρεωτικό;.....	9
1.7 Χρειάζεται να πάω σε εξωτερικό επαγγελματία για να με βοηθήσει στη συμπλήρωση της δήλωσης;.....	10
1.8 Έχω ακίνητο σε περιοχή με πράξη εφαρμογής. Δηλώνω το αρχικό ή τελικό εμβαδόν;.....	10
1.9 Ποια είναι η διαδικασία κτηματογράφησης;.....	10
1.10 Ποια περιοχή ορίζεται ως αστική και ποια ως αγροτική. Πως μπορώ να μάθω αν η περιοχή που με ενδιαφέρει είναι χαρακτηρισμένη ως τέτοια;.....	11
1.11 Ποια είναι τα εμπράγματα δικαιώματα που καταχωρούνται στο Εθνικό Κτηματολόγιο;.....	11
1.12 Επιστρέφεται το τέλος, εάν το δικαίωμά που θα υποβάλλω με δήλωση απορριφθεί ? (πχ σε περίπτωση χρησιμότητας ή επί δασικών εκτάσεων χωρίς τα απαιτούμενα έγγραφα).....	11
1.13 Τι θεωρείται βοηθητικός χώρος; Πότε οι αποθήκες και οι θέσεις στάθμευσης δηλώνονται ως ξεχωριστό δικαίωμα και αντίστοιχα πληρώνουν;.....	12
1.14 Μπορώ να δηλώσω κοινόχρηστες εκτάσεις που κατέχω και καλλιεργώ, ή κτίσμα που έχω ανεγείρει σε κοινόχρηστο ή όμορο γεωτεμάχιο;.....	12
1.15 Τι γίνεται σε περίπτωση διαφοράς στοιχείων μεταξύ ταυτότητας και συμβολαίου;.....	12
1.16 Κατοικώ μόνιμα σε νησί λόγω εργασίας και θα εξουσιοδοτήσω συγγενικό πρόσωπο να υποβάλλει τις δηλώσεις μου στα Χανιά. Μπορεί αυτό το άτομο να υποβάλει και τη δήλωση της ανήλικης κόρης μου; Τι χρειάζεται για αυτό; Αρκεί η ίδια εξουσιοδότηση;.....	12
1.17 Τι γίνεται με τα αγροτεμάχια τα οποία νοικιάζονται;.....	12
1.18 Πώς δηλώνει ο κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς;.....	12
1.19 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 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.....	13
1.20 Πώς δηλώνονται τα περισσότερα κτίρια εντός μίας καθέτου με ένα ενιαίο ποσοστό;.....	13
2. ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ - ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ.....	13
2.1 Σε ποιες περιοχές γίνεται κτηματολόγιο στην Περιφερειακή Ενότητα Χανίων;.....	13
2.2 Που υποβάλλονται οι δηλώσεις;.....	13
2.3 Μπορώ να υποβάλλω δήλωση σε οποιοδήποτε γραφείο ανεξάρτητα από το που είναι το ακίνητο μου;.....	13
2.4 Έχω δικαιώματα σε περισσότερους από έναν ΟΤΑ. Πόσες δηλώσεις υποβάλλω;.....	13
2.5 Έχω δικαιώματα σε περισσότερους από έναν ΟΤΑ. Που υποβάλλω τις δηλώσεις;.....	13
2.6 Μπορεί να καταθέσει την δήλωσή μου κάποιος άλλος, π.χ. συγγενής, τρίτος κλπ.....	13
2.7 Πόσο διαρκεί η συλλογή δηλώσεων;.....	14
2.8 Ποια θεωρείται ως καλύτερη περίοδος για την κατάθεση της δήλωσης;.....	14
2.9 Μπορείτε να μου ορίσετε ραντεβου;.....	14
2.10 Θα επικοινωνεί το Γραφείο Κτηματογράφησης με εμένα;.....	14
2.11 Με ποιόν τρόπο θα γίνεται η επικοινωνία;.....	14

2.12 Ποιοι έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης;.....	14
2.13 Δηλώνουμε και τα αγροτεμάχια στο Κτηματολόγιο;.....	14
2.14 Έχω εξ ημισείας την επικαρπία με την γυναίκα μου και ο γιός μου την ψιλή κυριότητα. Πρέπει να κάνουμε δήλωση και οι τρεις;.....	14
2.15 Έχω επί ακινήτου ποσοστό πλήρους κυριότητας και ποσοστό επικαρπίας. Τι δηλώνω;. 14	
2.16 Προκύπτει από συμβόλαιο συγκύριου που έχει κατατεθεί με τη δήλωση του στο Κτηματολόγιο ότι έχω ποσοστό κυριότητας στο ακίνητο. Πρέπει να υποβάλω και εγώ δήλωση;.....	14
2.17 Θα πωλήσω ένα ακίνητο μου. Το δηλώνω ως πωλητής, το δηλώνει ο αγοραστής ή και οι δύο;.....	15
2.18 Δηλώνω στο Ε9 ακίνητο που δια λόγου έχω πάρει από τον πατέρα μου, στον οποίο τυπικά ανήκει, δηλαδή το συμβόλαιο ή οποιοσδήποτε τίτλος κτήσης είναι στο όνομα του. Ποιος το δηλώνει;.....	15
2.19 Δεν έχω ΑΦΜ στην Ελλάδα. Μπορώ να υποβάλλω δήλωση;.....	15
2.20 Ποια είναι τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την υποβολή της δήλωσης;.....	15
2.21 Τι περιλαμβάνει η δήλωση;.....	15
2.22 Που θα βρω τα σχετικά έντυπα;.....	15
2.23 Πως μπορώ να βοηθηθώ στη συμπλήρωση της;.....	16
3. ΤΕΛΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ.....	16
3.1 Ποιο είναι το τέλος κτηματογράφησης στις αστικές περιοχές;.....	16
3.2 Βοηθητικοί χώροι που δεν έχουν χιλιοστά επί του οικοπέδου βαρύνονται με τέλος;.....	16
3.3 Στις αγροτικές περιοχές ποιο είναι το τέλος κτηματογράφησης;.....	16
3.4 Υποβάλλω δήλωση για ένα δικαίωμα η οποία δεν γίνεται δεκτή (δεν θεμελιώνεται το δικαίωμα). Μου επιστρέφεται το τέλος;.....	16
3.5 Όταν κάνω τη δήλωση θα πρέπει να έχω μαζί μου χρήματα; Που πληρώνεται το παράβολο;.....	16
3.6 Τι γίνεται στην περίπτωση που κάνω δήλωση αλλά δεν πληρώνω το τέλος;.....	16
4. ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΕΠΙ ΑΥΤΩΝ.....	16
4.1 Τα αυθαίρετα κτίσματα θα δηλωθούν;.....	16
4.2 Στο συμβόλαιο μου (ή στη σύσταση οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας) αναφέρεται διαφορετικό εμβαδόν κτισμάτων από το πραγματικό. Τι δηλώνω;.....	17
4.3 Χρειάζεται να έχουν αποτυπωθεί τα κτίσματα σε διάγραμμα που συνοδεύει τη δήλωση; 17	
4.4 Χρειάζεται οικοδομική άδεια για αυτά που δηλώνονται;.....	17
4.5 Όταν σε ένα αγροτεμάχιο υπάρχει κάποιο υπόστεγο, αυτό πρέπει να δηλωθεί ή δηλώνονται μόνο οι αποθήκες;.....	17
4.6 Συχνά εντός των αγροτεμαχίων υπάρχουν μικροκατασκευές, οι οποίες δεν έχουν άδεια. Τι θα γίνει με αυτές τις κατασκευές; Θα πρέπει να δηλωθούν κάπου;.....	17
4.7 Αν έχω 4 αγροτεμάχια και ένα κτίσμα σε ένα από αυτά, τότε πρέπει να κάνω 5 δηλώσεις ή 4;.....	17
5. ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΕΣ.....	17
5.1 Έχω ακίνητο που απέκτησα δια λόγου, άτυπη διανομή κλπ αλλά δεν έχω συμβόλαιο . Πως το δηλώνω;.....	17
5.2 Τι δικαιολογητικά προσκομίζω;.....	18
5.3 Έχω το ακίνητο 8 (ή όσα) χρόνια οπότε το κληρονόμησα από τον πατέρα μου και αυτός από τον δικό του χωρίς ποτέ να γίνει διαθήκη ή συμβόλαιο. Τεκμηριώνεται χρησικτησία σε αυτήν την περίπτωση;.....	18
5.4 Μπορεί να επικαλεσθεί κάποιος ότι έχει αποκτήσει με χρησικτησία ολόκληρο ένα ακίνητο στο οποίο προϋπήρχε συγκυριότητα του με άλλους;.....	18
5.5 Τι γίνεται σε σχέση με την χρησικτησία μετά την ανάρτηση;.....	18
5.6 Μπορώ να δηλώσω ένα ακίνητο βάσει συμβολαίου ή επικαλούμενος ως τίτλο κτήσης τη χρησικτησία. Έχω την ίδια νομική κατοχύρωση;.....	18

5.7 Μπορώ να δηλώσω ένα ακίνητο βάσει συμβολαίου ή επικαλούμενος ως τίτλο κτήσης τη χρησικτησία. Έχω την ίδια φορολογική επιβάρυνση;.....	18
5.8 Έχω στην κυριότητα μου ένα χωράφι με προσύμφωνο. Μπορώ να το δηλώσω στο Κτηματολόγιο με το προσύμφωνο ή πρέπει να προχωρήσω σε οριστικό συμβόλαιο;.....	19
5.9 Έχω ιδιωτικό συμφωνητικό 25 ετών. Μπορώ να το χρησιμοποιήσω ως τεκμήριο για την τεκμηρίωση της χρησικτησίας;.....	19
5.10 Στη δήλωση με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, χωρίς την ύπαρξη τελεσίδικης απόφασης για το δικαίωμα αυτό (μεταγεγραμμένης ή μη), αρκεί η επίκληση και προσκόμιση ενός ή απαιτείται η επίκληση και προσκόμιση περισσότερων του ενός από τα ενδεικτικά αναφερόμενα αποδεικτικά στοιχεία του δικαιώματος; (π.χ. η ύπαρξη προσυμφώνου πέραν της εικοσαετίας είναι αρκετή ή απαιτείται και η συνδρομή και άλλου στοιχείου του ιδίου καταλόγου);.....	19
5.11 Είναι αποδεκτή έκτακτη χρησικτησία σε οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα);.....	19
5.12 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;.....	20
6. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ.....	20
6.1 Ποια είναι τα πλέον συνήθη δικαιώματα;.....	20
6.2 Έχω δικαίωμα υψούν ("αέρας") σε ένα ακίνητο. Δηλώνεται στο Κτηματολόγιο;.....	20
6.3 Έχω μόνο προσύμφωνο για ένα δικαίωμα. Δηλώνεται στο Κτηματολόγιο;.....	20
7. ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ.....	20
7.1 Έχω συγκεκριμένη έκταση εξ αδιαιρέτου σε έναν αγρό. Θα δηλώσω την έκταση αυτή ή την συνολική επιφάνεια του αγρού;.....	20
7.2 Ανταλλάξαμε ιδιοκτησίες με την αδελφή μου δια λόγου, χωρίς να κάνουμε συμβόλαιο. Τι θα δηλώσουμε;.....	20
8. ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ.....	20
8.1 Έχω κάνει αποδοχή κληρονομιάς. Τι δικαιολογητικά προσκομίζω;.....	20
8.2 Τι δικαιολογητικά προσκομίζω όταν δεν έχω κάνει αποδοχή κληρονομιάς και η διαθήκη έχει δημοσιευθεί στο Πρωτοδικείο ή στο Ειρηνοδικείο;.....	21
8.3 Τι δικαιολογητικά προσκομίζω όταν δεν έχω κάνει αποδοχή κληρονομιάς και δεν υπάρχει διαθήκη ;.....	21
8.4 Τι δικαιολογητικά προσκομίζω όταν δεν έχω κάνει αποδοχή κληρονομιάς και υπάρχει διαθήκη που ΔΕΝ έχει δημοσιευθεί στο Πρωτοδικείο ή στο Ειρηνοδικείο;.....	22
8.5 Σκοπεύω να κάνω αποδοχή κληρονομιάς αλλά όχι μέσα στην προθεσμία υποβολής δηλώσεων. Να κάνω τώρα δήλωση;.....	22
8.6 Είμαστε αδέρφια που κληρονομήσαμε χωρίς να κάνουμε αποδοχή κληρονομιάς. Μεταξύ μας, όμως, κάναμε άτυπη διανομή των ακινήτων και κάθε ένας πήρε από ένα. Τι θα δηλώσουμε;.....	22
8.7 Έχω την ψιλή κυριότητα με συμβόλαιο και ο πατέρας μου είχε την επικαρπία αλλά πέθανε. Τι δηλώνω;.....	23
8.8 Έχω κάνει αποδοχή κληρονομιάς στην εφορία. Αυτό ισοδυναμεί με αποδοχή κληρονομιάς;.....	23
8.9 Τι γίνεται στην περίπτωση που υπάρχουν κληρονομικές εκκρεμότητες;.....	23
8.10 Τι γίνεται όταν υπάρχει δικαστική διαμάχη για τα κληρονομικά;.....	23
8.11 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;.....	23
8.12 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;.....	23
9. ΠΟΛΛΟΙ ΣΥΝΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ.....	24

9.1	Αν ένα αγροτεμάχιο έχει 5 δικαιούχους, τότε το δηλώνουν και οι 5; Σε περίπτωση που ένας από τους 5 δεν κάνει δήλωση, τι γίνεται;.....	24
9.2	Τι γίνεται όταν σε ένα αγροτεμάχιο είναι πολλά αδέρφια μαζί;.....	24
9.3	Το οικόπεδο ανήκει στο γιο (εν ζωή) και το σπίτι στον πατέρα (εν ζωή). Τι δηλώνουμε και ποιος πρέπει να δηλώσει;.....	24
9.4	Τι γίνεται με τους συνδικαιούχους; Έχουν υποχρέωση να πληρώσουν όλοι;.....	24
10.	ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ	24
10.1	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.....	24
10.2	Τι γίνεται με το πρακτικό συμβιβασμού;.....	25
10.3	Τι γίνεται με τη δικαστική απόφαση λόγω χρησικτησίας;.....	25
10.4	Η δικαστική απόφαση επικύρωσης ανωμάλου δικαιοπραξίας αποτελεί τίτλο για το κτηματολόγιο;.....	25
10.5	Πόσους τίτλους προσκομίζω όταν μεταβιβάζω με ένα συμβόλαιο το 50% ενός ακινήτου μου;.....	26
10.6	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;..	26
10.7	Σε συμβόλαιο σύστασης από ένα ή περισσότερους εξ αδιαιρέτου οικοπεδούχους που δεν γίνεται διανομή απαιτείται η προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;.....	26
10.8	Σε συμβόλαιο που παραχωρείται η ψιλή κυριότητα πχ με γονική παροχή απαιτείται η προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;.....	26
10.9	Σε συμβόλαιο που παραχωρείται η επικαρπία (π.χ. σύσταση επικαρπίας) απαιτείται η προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;.....	26
10.10	Τι έγγραφα απαιτούνται σε περιπτώσεις ακινήτων που προέκυψαν από κυρωμένες Πράξεις Εφαρμογής;.....	26
10.11	Το συμβόλαιο «παραχώρησης ενάσκησης επικαρπίας» καταχωρείται ως εγγραπτό δικαίωμα στο Εθνικό Κτηματολόγιο.....	27
10.12	Πώς καταχωρούνται τα συμβόλαια/πιστοποιητικά μεταγραφής στη δήλωση ιδιοκτησίας, στις περιπτώσεις συμβολαίων γονικής παροχής (ή δωρεάς) με παρακράτηση επικαρπίας;.....	27
10.13	Πώς 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%.	27
10.14	Είμαι ψιλός κύριος ενός ακινήτου και έχει πεθάνει ο επικαρπωτής. Τι πρέπει να προσκομίσω για να θεμελιώσω το δικαίωμά μου ως πλήρης κύριος;.....	27
10.15	Εάν έχω περισσότερες οριζόντιες στην ίδια οικοδομή θα προσκομίσω στην ίδια δήλωση το συμβόλαιο περισσότερες φορές, όσες και οι οριζόντιες;.....	27
10.16	Πώς καταχωρούνται οι συμβολαιογραφικές δηλώσεις δέσμευσης χώρων στάθμευσης του ν. 1221;.....	27
10.17	Η προσκόμιση συμβολαιογραφικού αντιγράφου «ατελώς για χρήση δημοσίου» γίνεται αποδεκτή;.....	28
10.18	Όταν έχω αγοράσει ένα χωράφι με συμβολαιογραφικό έγγραφο και δίνω ένα ποσοστό με προσύμφωνο τι δηλώνω;.....	28
10.19	Πώς καταχωρείται η δικαστική απόφαση καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως; Απαιτείται και η συμβολαιογραφική αποδοχή καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως;.....	28
11.	ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	28
11.1	Τι γίνεται με τις καταπατημένες εκτάσεις;.....	28
11.2	Τι θα γίνει με αυτά που έχουν περιφραχτεί παράνομα;.....	29

11.3 Τα περισσότερα κοινόχρηστα είναι του δημοσίου, τα καλλιεργούν οι κάτοικοι αλλά δεν έχουν τίτλους. Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή;.....	29
11.4 Υπάρχουν κάποια κτίσματα στα θεμέλια εδώ και χρόνια διότι κτίστηκαν σε δημοτική έκταση και ο δήμος δεν δίνει την άδεια να προχωρήσει η ανέγερσή τους. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση;.....	30
11.5 Τι γίνεται όταν κάποιος έχει κτίσει εντός τμήματος δρόμου, πρόκειται δηλαδή για καταπάτηση δημόσια έκτασης; Θα υποχρεωθεί ο ιδιώτης να κατεδαφίσει την κατασκευή;....	30
11.6 Τι γίνεται με τις περιπτώσεις που έχουν «ανοίξει» τα αγροκτήματα (έχουν κόψει δένδρα για να είναι μεγαλύτερα);.....	30
11.7 Τι γίνεται με τα καταπατημένα αγροτεμάχια; Σε ορισμένες περιοχές οι καταπατήσεις είναι εδώ και 50-60 χρόνια.....	30
11.8 Τι έγγραφα χρησιμεύουν για περιοχές με ακίνητα ιδιοκτησίας Ταμείου Εθνικής Άμυνας;.....	31
12. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ ΔΗΜΩΝ – ΟΤΑ.....	31
12.1 Τι γίνεται όταν έχω ακίνητα και σε άλλες τοπικές κοινότητες του ίδιου Δήμου;.....	31
12.2 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;.....	31
12.3 Τι γίνεται όταν κάποιος έχει ακίνητα σε διαφορετικούς δήμους;.....	31
13. ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ - ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	31
13.1 Πρέπει να έχω εντοπίσει ή να γνωρίζω ακριβώς τα όρια του ακινήτου μου;.....	31
13.2 Με ποιους τρόπους μπορώ να δείξω τα όρια του ακινήτου μου, εάν αυτό είναι αναγκαίο;.....	31
13.3 Θα ήθελα πιο αναλυτικές - εξειδικευμένες πληροφορίες.....	32
13.4 Σε ποιες περιπτώσεις είναι υποχρεωτική η προσκόμιση τοπογραφικού διαγράμματος;.....	32
13.5 Στον τίτλο κυριότητας αναφέρεται εμβαδόν μικρότερο από το πραγματικό. Δηλώνω το πραγματικό ή αυτό του τίτλου και για την υπόλοιπη έκταση επικαλούμαι χρησιμεύει;.....	32
13.6 Έχω παλαιό τοπογραφικό διάγραμμα για το ακίνητο μου που σε σημεία διαφοροποιείται από την υφιστάμενη κατάσταση. Να το προσκομίσω;.....	32
13.7 Δεν ξέρω που βρίσκεται το ακίνητο μου αν και έχω συμβόλαιο (ή κληρονομιά). Να το δηλώσω;.....	32
14. ΔΑΣΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ – ΒΟΣΚΟΤΟΠΙΑ – ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ.....	32
14.1 Σε τι φάση βρίσκεται η σύνταξη του δασικού χάρτη στην ΠΕ Χανίων.....	32
14.2 Θα επηρεάσει η σύνταξη του δασικού χάρτη τις εγγραφές στο κτηματολόγιο;.....	33
14.3 Θα πρέπει να ενημερωθώ για τις προβλέψεις του Δασικού Χάρτη;.....	33
14.4 Το Δημόσιο είναι υποχρεωμένο να υποβάλει δήλωση;.....	33
14.5 Σε σχέση με τον δασικό χαρακτήρα ενός ακινήτου η νομική βάση για το δημόσιο διαφοροποιείται στην Κρήτη σε σχέση με την υπόλοιπη Ελλάδα;.....	33
14.6 Για τα βοσκοτόπια ισχύει κάποιο ειδικό καθεστώς;.....	33
14.7 Τι στοιχεία μπορώ να υποβάλλω στο κτηματολόγιο προκειμένου να διεκδικήσω την κυριότητα του ακινήτου μου που περιλαμβάνεται στον δασικό χάρτη;.....	33
15. ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ.....	34
15.1 Εάν ο προσκομιζόμενος τίτλος δεν έχει μεταγραφεί μπορώ να καταθέσω δήλωση στο Γραφείο Κτηματογράφησης;.....	34
15.2 Εάν ο προσκομιζόμενος τίτλος έχει μεταγραφεί αλλά δεν έχω εκδώσει από το Υποθηκοφυλακείο το πιστοποιητικό μεταγραφής, μπορώ να καταθέσω δήλωση στο Γραφείο Κτηματογράφησης;.....	34
15.3 Τι γίνεται όταν έχουν προβλήματα με τις μεταγραφές στα υποθηκοφυλάκεια;.....	35
15.4 Από τη στιγμή που στα συμβόλαιο αναφέρονται τα στοιχεία εγγραφής στο υποθηκοφυλακείο (αριθμός, τόμος) είναι απαραίτητο να καταθέσω και σχετικό απόσπασμα;.....	35

15.5 Χρειάζονται πιστοποιητικά του Υποθηκοφυλακείου που αφορούν μη ύπαρξη βαρών, διεκδικήσεων κλπ;.....	35
16. ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΤΑ – ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ.....	35
16.1 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;.....	35
16.2 Ποιος οφείλει να δηλώσει την αποθήκη του αγροτικού συνεταιρισμού;.....	35
16.3 Τις αποθήκες και το κτίριο του κινηματογράφου του συνεταιρισμού που έχει καταργηθεί ποιος τα δηλώνει;.....	35
16.4 Η κοινότητα έχει παραχωρήσει στο σχολείο και στην εκκλησία κάποια ακίνητα, ποιος τα δηλώνει αυτά;.....	35
16.5 Πως δηλώνονται τα κοινόχρηστα τμήματα;.....	35

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Παρακάτω θα βρείτε απαντήσεις σε ερωτήματα σχετικά με θέματα που αφορούν στη μελέτη κτηματογράφησης και στην υποβολή των σχετικών δηλώσεων (είδη δικαιωμάτων, είδη ακινήτων, απαραίτητα δικαιολογητικά κ.λπ.).

Οι απαντήσεις θα 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 θέλετε να υποβάλλετε ένα δικό σας ερώτημα, μπορείτε να αποστείλετε σχετικό email στο info@ktimahania.gr.

1. ΓΕΝΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

1.1 Τι γίνεται αν δεν υποβάλλω δήλωση στο Κτηματολόγιο; Χάνω την ιδιοκτησία μου ;

Σε περίπτωση παράλειψης υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας υπάρχουν οι παρακάτω συνέπειες (Ν. 2308/1995, Ν. 2664/1998, Ν. 4164/2013):*Απαγορεύεται κάθε δικαιοπραξία (γονική παροχή, πώληση κ.λ.π.) επί του ακινήτου για το δικαίωμα που δε δηλώθηκε.*Απαγορεύεται η χορήγηση οικοδομικής άδειας.*Μετά την ανάρτηση των στοιχείων που προκύπτουν από τη συλλογή των δηλώσεων η διαδικασία της αναγνώρισης ενός υπαρκτού αλλά μη δηλωθέντος δικαιώματος γίνεται πολύπλοκη, σε αρκετές περιπτώσεις απαιτείται δικαστική προσφυγή και σε ορισμένες δεν θα υπάρξει δικαίωση. Αυτό γιατί έχουν πλέον γνωστοποιηθεί τα ακίνητα που εμφανίζονται σαν αγνώστου ιδιοκτήτη και μπαίνουν δικλείδες διασφάλισης έναντι επίδοξων καταπατητών και αφετέρου θα πρέπει να διασφαλισθούν τα δικαιώματα των ομόρων ιδιοκτητών.*Εφόσον, δεν έχει γίνει δήλωση για ακίνητο μετά από κάποια χρόνια περιέρχεται στην ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου εφόσον δεν ασκηθεί αγωγή.

1.2 Τι γίνεται αν υποβάλλω τη δήλωση εκπρόθεσμα;

Προβλέπεται η επιβολή προστίμου ανάλογα με το είδος και την αξία του ακινήτου. Σημειώνεται ότι η διαδικασία βεβαίωσης και εν συνεχεία επιβολής προστίμου θα ενεργοποιηθεί σε μεταγενέστερο στάδιο.

1.3 Πως διασφαλίζεται η διαδικασία του Κτηματολογίου από ανακριβείς ή πλαστές δηλώσεις;

Εάν από τη δήλωση δεν τεκμηριώνεται το δικαίωμα, αυτό δεν θα καταχωρισθεί. Εάν υπάρχει επιφύλαξη μεταξύ «συγκρουόμενων» δικαιωμάτων, το Γραφείο Κτηματογράφησης θα επιλέξει υποχρεωτικά ένα. Κάθε ένας που έχει υποβάλει δήλωση έχει το δικαίωμα της ένστασης για προκρίσεις του Γραφείου Κτηματογράφησης με τις οποίες δεν συμφωνεί. Για τους χρόνους και ειδικότερα θέματα που αφορούν τις ενστάσεις πληροφορίες παρέχονται στις ιστοσελίδες www.ktimatologio.gr και www.ktimahania.gr.

Σε κάθε περίπτωση η μεγαλύτερη διασφάλιση της ορθότητας του κτηματολογίου προκύπτει από την δημοσιότητα και τον έλεγχο των ιδιοκτητών την περίοδο της προανάρτησης και την περίοδο της ανάρτησης.

1.4 Ποια είναι η διαφορά μεταξύ Κτηματολογίου και Υποθηκοφυλακείου;

Πρακτικά πρόκειται για ένα ψηφιακό σύστημα πολύ πιο σύγχρονο και ολοκληρωμένο από το σύστημα Υποθηκών και Μεταγραφών που υποστηρίζουν τα Υποθηκοφυλακεία. Με την καταγραφή στο κτηματολόγιο συνδυάζεται η χωρική και νομική πληροφορία. Η αναζήτηση της μπορεί να γίνει με βάση το πρόσωπο (όπως στο Υποθηκοφυλακείο) αλλά και με βάση το ακίνητο. Η κτηματολογική βάση διασφαλίζει τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά του ακινήτου και την πρόσβαση του πολίτη σε αυτά, τα οποία μέχρι τώρα δεν ήταν καταγραμμένα σε καμία βάση. Έχει σαν βάση το γεωτεμάχιο και καταχωρεί ελέγχει και διασφαλίζει τα δικαιώματα επί αυτών. Επιπλέον στο κτηματολόγιο καταγράφονται δικαιώματα που σήμερα δεν είναι καταχωρισμένα σε καμία βάση δεδομένων, όπως είναι η χρησικτησία.

1.5 Από τη στιγμή που δηλώνουμε όλα τα ακίνητα στο Ε9 γιατί πρέπει να τα δηλώσουμε στο Κτηματολόγιο;

Είναι τελείως διαφορετική η φιλοσοφία των δύο βάσεων, η οποία οδηγεί σε μεγάλες διαφορές, εκ των οποίων οι κυριότερες είναι ότι στο Ε9 δεν υπάρχει δημοσιότητα, ασφάλεια δικαίου, έλεγχος

των καταγραφών όχι μόνο ως προς την αυτοτελή πληρότητα και ορθότητα της δήλωσης αλλά και σε συσχετισμό με τους όμορους, ακριβής γεωμετρική απεικόνιση. Το Ε9 στοχεύει στη φορολόγηση ενώ το κτηματολόγιο στην πλήρη και ορθή αποτύπωση της ιδιοκτησιακής πραγματικότητας.

1.6 Θα ωφελήσει εάν προσκομίσω το Ε9 μαζί με τη δήλωση μου, πέραν από τις περιπτώσεις της χρησιμότητάς που είναι υποχρεωτικό;

Θα βοηθήσει πάρα πολύ, ιδίως στον έλεγχο πληρότητας της δήλωσης σας.

1.7 Χρειάζεται να πάω σε εξωτερικό επαγγελματία για να με βοηθήσει στη συμπλήρωση της δήλωσης;

Όχι, για τη συλλογή και ταξινόμηση όλων των αναγκαίων δικαιολογητικών ανά περίπτωση, καθώς και για τον τρόπο συμπλήρωσης και υποβολής της δήλωσής σας θα μπορείτε να ενημερώνεστε αναλυτικά και με πληθώρα παραδειγμάτων στο www.ktimahania.gr. Υπάρχουν βέβαια περιπτώσεις που αφορούν το ξεκαθάρισμα -νομικά ή τεχνικά - του ιδιοκτησιακού καθεστώτος ενός ακινήτου σας προκειμένου αυτό να μπορεί να υποβληθεί ως δικαίωμα στο Γραφείο Κτηματογράφησης. Στις περισσότερες αυτών των περιπτώσεων απαιτείται, ούτως ή άλλως, η συνδρομή εξειδικευμένου επιστήμονα.

1.8 Έχω ακίνητο σε περιοχή με πράξη εφαρμογής. Δηλώνω το αρχικό ή τελικό εμβαδόν;

Για τις περιοχές όπου έχει εκπονηθεί πολεοδομική μελέτη με βάση τον νόμο 1337/83 ή μεταγενέστερο και έχει εγκριθεί, εάν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής το τελικό εμβαδόν. Στις άλλες περιπτώσεις το αρχικό.

1.9 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.

1.10 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 πέριξ αυτού περιοχή στην οποία παρατηρείται τέτοια κατάτμηση οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, που υποδηλώνει προοπτική μελλοντικής αστικής ανάπτυξης του οικισμού, έστω και αν σήμερα δεν παρατηρείται συμπαγής αστικός ιστός. Ως αστικές ορίζονται και οι περιοχές εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίου οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 ή οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων.

Αγροτική περιοχή

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

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

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

1.12 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, προτρέπει τους πολίτες να συμβουλευούνται τα υπεύθυνα στελέχη των Γραφείων

Κτηματογράφησης για το εάν έχουν τα απαραίτητα έντυπα που ορίζει η ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ για τη θεμελίωση του δικαιώματός τους.

1.13 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 χλιοστά στο οικόπεδο. Το πάγιο τέλος για τους βοηθητικούς χώρους είναι είκοσι (20) ευρώ.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 Κατοικώ μόνιμα σε νησί λόγω εργασίας και θα εξουσιοδοτήσω συγγενικό πρόσωπο να υποβάλλει τις δηλώσεις μου στα Χανιά. 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 ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΙΟΥ 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 ανήλικου.

1.17 Τι γίνεται με τα αγροτεμάχια 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.

1.18 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.

1.19 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 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. Είναι χωρίς αμφισβήτηση ένα γεωτεμάχιο.

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

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

2. ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ - ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

2.1 Σε ποιες περιοχές γίνεται κτηματολόγιο στην Περιφερειακή Ενότητα Χανίων;

Σε όλες, εκτός από αυτές που έχει ήδη συνταχθεί ή ξεκίνησε και δεν ολοκληρώθηκε (αφορούν περιοχές σημερινού Καλλικρατικού Δήμου Χανίων, δηλαδή τους προκαποδιστριακούς Δήμους (ΓΑΥΔΟΥ, ΚΟΥΝΟΥΠΙΔΙΑΝΩΝ, ΜΟΥΡΝΙΩΝ, ΝΕΑ ΚΥΔΩΝΙΑ - ΓΑΛΑΤΑΣ, ΝΕΡΟΚΟΥΡΟΥ, ΠΕΡΙΒΟΛΙΩΝ ΚΥΔΩΝΙΑΣ, ΣΟΥΔΑΣ)

2.2 Που υποβάλλονται οι δηλώσεις;

Στα γραφεία ενημέρωσης και συλλογής δηλώσεων. Εναλλακτικά μπορείτε να υποβάλλετε τη δήλωσή σας και ηλεκτρονικά στην ιστοσελίδα: www.ktimatologio.gr (e-κτηματολογία ηλεκτρονικές υπηρεσίες), όπου υπάρχουν και οι σχετικές οδηγίες.

2.3 Μπορώ να υποβάλλω δήλωση σε οποιοδήποτε γραφείο ανεξάρτητα από το που είναι το ακίνητο μου;

Ναι. Όμως κάθε γραφείο είναι οργανωμένο ώστε να εξυπηρετεί ταχύτερα τις περιοχές που καλύπτουν οι κοντινότεροι σε αυτό ΟΤΑ. Πείτε μας για ποιους ΟΤΑ ενδιαφέρεστε να σας υποδείξουμε το πλέον κατάλληλο γραφείο.

2.4 Έχω δικαιώματα σε περισσότερους από έναν ΟΤΑ. Πόσες δηλώσεις υποβάλλω;

Για κάθε προκαποδιστριακό ΟΤΑ ξεχωριστά υποβάλλεται μία δήλωση, ανεξάρτητα του πόσα δικαιώματα δηλώνονται σε αυτόν.

2.5 Έχω δικαιώματα σε περισσότερους από έναν ΟΤΑ. Που υποβάλλω τις δηλώσεις;

Είτε σε ένα γραφείο, είτε σε κάθε γραφείο που είναι το πλέον αρμόδιο για κάθε ΟΤΑ όπου έχετε δικαιώματα, είτε ηλεκτρονικά.

2.6 Μπορεί να καταθέσει την δήλωσή μου κάποιος άλλος, π.χ. συγγενής, τρίτος κλπ.

Βεβαίως. Η δήλωση κατ' αρχή πρέπει να έχει την υπογραφή σας. Στην περίπτωση που έχετε απλώς αναθέσει σε άλλο πρόσωπο να καταθέσει για λογαριασμό σας την δήλωσή σας, δεν πρέπει να συμπληρώσετε τα στοιχεία του στο έντυπο της δήλωσης. Αρκεί κατά την υποβολή της δήλωσης το πρόσωπο αυτό να φέρει μαζί του απλή εξουσιοδότηση δική σας, χωρίς να απαιτείται η θεώρηση του γνησίου της υπογραφής σας.

2.7 Πόσο διαρκεί η συλλογή δηλώσεων;

Ξεκινά στις 18 Οκτωβρίου 2021. Για τους κατοίκους εσωτερικού διαρκεί 3 μήνες, ενώ για τους κατοίκους εξωτερικού 6 μήνες.

2.8 Ποια θεωρείται ως καλύτερη περίοδος για την κατάθεση της δήλωσης;

Όσο νωρίτερα, τόσο καλύτερη και γρήγορη η εξυπηρέτησή σας. Έχει αποδειχθεί ότι στο τέλος των τριμήνων συλλογής δηλώσεων υπάρχει μια κορύφωση στην προσέλευση που δυσχεραίνει εξαιρετικά την υποβολή της δήλωσης.

2.9 Μπορείτε να μου ορίσετε ραντεβού;

Η εξυπηρέτηση στα γραφεία μας γίνεται αποκλειστικά κατόπιν ραντεβού. Μπορείτε να κλείσετε ραντεβού μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας ktimahania.gr ή μπορείτε να καλεσετε και να κλείσετε στα τηλέφωνα 8011010275 και 2821821824.

2.10 Θα επικοινωνεί το Γραφείο Κτηματογράφησης με εμένα;

Η επικοινωνία χρειάζεται για πιθανές διευκρινήσεις επί της δήλωσης αλλά θα είναι απαραίτητη στη συνέχεια στις φάσεις της προανάρτησης και της ανάρτησης, οπότε και θα μπορείτε να υποβάλλετε τις ενδεχόμενες αντιρρήσεις σας για λάθη ή παραλείψεις επί των επιλογών που έχουν γίνει στη διάρκεια της επεξεργασίας των δηλώσεων.

2.11 Με ποιόν τρόπο θα γίνεται η επικοινωνία;

Μέσω email. Είναι ο πιο ασφαλής και γρήγορος τρόπος. Δε μπορεί να παραληφθεί δήλωση χωρίς την καταχώρηση του email.

2.12 Ποιοι έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης;

Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει δικαίωμα σε ακίνητο. Εάν δεν υποβάλει δήλωση ο κάτοχος του δικαιώματος, αυτό δεν θα εγγραφεί ποτέ οριστικά στο κτηματολόγιο.

2.13 Δηλώνουμε και τα αγροτεμάχια στο Κτηματολόγιο;

Προφανώς. Δηλώνουμε όλα τα οικόπεδα εντός σχεδίου ή οικισμού είτε είναι οικοδομημένα είτε όχι, όλα τα αγροτεμάχια εκτός οικισμού είτε είναι οικοδομημένα είτε όχι, οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα, οροφокτησίες), κάθετες ιδιοκτησίες, τα βοσκοτόπια κλπ.

2.14 Έχω εξ ημισείας την επικαρπία με την γυναίκα μου και ο γιός μου την ψιλή κυριότητα. Πρέπει να κάνουμε δήλωση και οι τρεις;

Ναι. Ο καθένας που έχει δικαίωμα έχει την υποχρέωση να το δηλώσει για να το κατοχυρώσει. Η δήλωση γίνεται ανά δικαιούχο (πρόσωπο που έχει δικαίωμα σε ακίνητο) και δηλώνει όλα τα δικαιώματα επί ακινήτων που έχει. Ο καθένας ξεχωριστά.

2.15 Έχω επί ακινήτου ποσοστό πλήρους κυριότητας και ποσοστό επικαρπίας. Τι δηλώνω;

Εφόσον αφορά δύο διαφορετικά δικαιώματα δηλώνετε και τα δύο δικαιώματα.

2.16 Προκύπτει από συμβόλαιο συγκύριου που έχει κατατεθεί με τη δήλωση του στο Κτηματολόγιο ότι έχω ποσοστό κυριότητας στο ακίνητο. Πρέπει να υποβάλω και εγώ δήλωση;

Οπωσδήποτε. Η δήλωση είναι υποχρεωτική για όλους όσους έχουν εμπράγματο δικαίωμα. Ακόμη και αν καταχωριστεί το δικαίωμα σας, το οποίο θα γίνει μόνο εφόσον προκύψουν όλα τα στοιχεία ταυτοπροσωπίας, δεν θα έχετε δικαίωμα έλεγχου της Ανάρτησης και υποβολής ένστασης. Ποτέ δεν

θα οριστικοποιηθεί το δικαίωμα σας αν δεν εισπραχθεί το τέλος κτηματογράφησης. Δεν θα ληφθεί σε καμιά περίπτωση υπόψη η δήλωση του συγκύριου αν ο τίτλος αφορά χρησικτησία.

2.17 Θα πωλήσω ένα ακίνητο μου. Το δηλώνω ως πωλητής, το δηλώνει ο αγοραστής ή και οι δύο;

Εφόσον η αγοροπωλησία συντελεστεί στο διάστημα που διαρκεί η συλλογή δηλώσεων το ακίνητο θα το δηλώσει μόνο ο νέος ιδιοκτήτης. Αν όμως πρόκειται να ολοκληρωθεί η αγοραπωλησία μετά τη συλλογή τότε εντός της περιόδου συλλογής θα το δηλώσει ο πωλητής (ώστε να διασφαλισθεί το δικαίωμα επί του συγκεκριμένου ακινήτου). Μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων και μέχρι την έναρξη της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων, κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο (π.χ. από κληρονομιά) πρέπει να υποβάλει δήλωση στο κτηματολόγιο.

2.18 Δηλώνω στο Ε9 ακίνητο που δια λόγου έχω πάρει από τον πατέρα μου, στον οποίο τυπικά ανήκει, δηλαδή το συμβόλαιο ή οποιοσδήποτε τίτλος κτήσης είναι στο όνομα του. Ποιος το δηλώνει;

Ο πραγματικός ιδιοκτήτης, στο παράδειγμα ο πατέρας. Εκτός αν έχουν συμπληρωθεί οι προϋποθέσεις χρησικτησίας στο πρόσωπο σας.

2.19 Δεν έχω ΑΦΜ στην Ελλάδα. Μπορώ να υποβάλλω δήλωση;

Ναι Ο μη κάτοχος Α.Φ.Μ. που υποβάλλει δήλωση ιδιοκτησίας, υποβάλλει συνημμένα υπεύθυνα δήλωση ότι, «δεν έχει εκδώσει λόγω, αριθμό Φορολογικού Μητρώου σε ελληνική Δ.Ο.Υ.»

2.20 Ποια είναι τα απαραίτητα δικαιολογητικά για την υποβολή της δήλωσης;

Η συμπλήρωση της δήλωσης γίνεται στο ειδικό έντυπο του Κτηματολογίου. Θα πρέπει να έχετε επιπλέον, σε απλά φωτοαντίγραφα:

1. τον τίτλο κτήσης [συμβολαιογραφικό έγγραφο ή έκθεση αποδοχής κληρονομιάς, ή τελεσίδικη δικαστική απόφαση κ.ο.κ] των οικοπέδων και των αγροτεμαχίων. Να προσέξετε μαζί με τον τίτλο να προσκομισετε και το πιστοποιητικό μεταγραφής από το υποθηκοφυλακείο.
2. την ταυτότητα ή το διαβατήριό σας,
3. ένα έγγραφο από το οποίο να προκύπτει το ΑΦΜ (ΔΕΗ, Ε9, εκκαθαριστικό, ΟΤΕ κ.λπ.),
4. τοπογραφικό διάγραμμα (οι περιπτώσεις που δεν χρειάζεται αναφέρονται παρακάτω).

2.21 Τι περιλαμβάνει η δήλωση;

Έχει τέσσερα βασικά τμήματα: τα στοιχεία του δικαιούχου, τα στοιχεία του ακινήτου, τα στοιχεία του δικαιώματος και τα στοιχεία εντοπισμού του ακινήτου.

2.22 Που θα βρω τα σχετικά έντυπα;

Στα Γραφεία Κτηματογράφησης και στους ιστότοπους www.ktimatologio.gr και www.ktimahania.gr

2.23 Πως μπορώ να βοηθηθώ στη συμπλήρωση της;

Οδηγίες και υποδείγματα συμπληρωμένων δηλώσεων υπάρχουν www.ktimatologio.gr και στο www.ktimahania.gr.

3. ΤΕΛΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

3.1 Ποιο είναι το τέλος κτηματογράφησης στις αστικές περιοχές;

Τριάντα πέντε(35) ευρώ ανά δικαίωμα σε κύριους χώρους (κατοικία, κατάστημα , οικόπεδο κλπ)
*Είκοσι(20) ευρώ ανά δικαίωμα σε βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, θέσεις στάθμευσης κλπ) **πού έχουν χιλιοστά στο οικόπεδο.**

3.2 Βοηθητικοί χώροι που δεν έχουν χιλιοστά επί του οικοπέδου βαρύνονται με τέλος;

Όχι, δε βαρύνονται με τέλος.

3.3 Στις αγροτικές περιοχές ποιο είναι το τέλος κτηματογράφησης;

35 ευρώ ανά δικαίωμα και μέχρι τα δύο πρώτα δικαιώματα ανά προκαποδιστριακό ΟΤΑ - Κοινότητα. Για τα περισσότερα των δύο στον ίδιο προκαποδιστριακό ΟΤΑ - Κοινότητα και για τα φυσικά και μόνο πρόσωπα δεν καταβάλλεται τέλος.

3.4 Υποβάλλω δήλωση για ένα δικαίωμα η οποία δεν γίνεται δεκτή (δεν θεμελιώνεται το δικαίωμα). Μου επιστρέφεται το τέλος;

Όχι. Το τέλος, που είναι υπέρ του Δημοσίου, καταβάλλεται για τις δαπάνες επεξεργασίας της δήλωσης. Αυτές είναι υπαρκτές είτε γίνει αποδεκτή η δήλωση (δηλαδή θεμελιώνεται το δικαίωμα), είτε όχι.

3.5 Όταν κάνω τη δήλωση θα πρέπει να έχω μαζί μου χρήματα; Που πληρώνεται το παράβολο;

Στο γραφείο κτηματογράφησης δεν υπάρχει ταμείο. Όταν υποβάλλετε τη δήλωσή σας, σας δίνεται ένα έντυπο με το οποίο πληρώνετε είτε πηγαίνοντας σε οποιαδήποτε τράπεζα είτε μέσω e-banking. Φαίνονται αναλυτικά όλοι οι τρόποι πληρωμής πάνω στο έντυπο που θα σας δοθεί το οποίο αποτελεί και αποδεικτικό ότι υποβάλλατε τη δήλωσή σας. Δύο εργάσιμες ημέρες μετά την πληρωμή μπορείτε να μπειτε στο https://www.ktimanet.gr/CitizenWebApp/Entrance_Page.aspx με τους κωδικούς taxisnet και να κατεβάσετε το αποδεικτικό υποβολής δήλωσης.

3.6 Τι γίνεται στην περίπτωση που κάνω δήλωση αλλά δεν πληρώνω το τέλος;

Το δικαίωμά σας κατοχυρώνεται μόνο όταν εξοφληθεί το τέλος. Όσο δεν εισπράττεται το τέλος η δήλωση σας δεν γεννά έννομες συνέπειες.

4. ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΑ ΕΠΙ ΑΥΤΩΝ

4.1 Τα αυθαίρετα κτίσματα θα δηλωθούν;

Τα κτίσματα εφόσον δεν αναφέρονται σε σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας καταχωρούνται σύμφωνα με τα στοιχεία που θα δηλώσει ο πολίτης. Δεν γίνεται πολεοδομικός έλεγχος. Εννοείται ότι δηλώνετε το οικόπεδο ή το αγροτεμάχιο επί του οποίου έχει κατασκευαστεί το αυθαίρετο κτίσμα.

4.2 Στο συμβόλαιο μου (ή στη σύσταση οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας) αναφέρεται διαφορετικό εμβαδόν κτισμάτων από το πραγματικό. Τι δηλώνω;

Εφόσον υπάρχει σύσταση διηρημένης ιδιοκτησίας δηλώνονται τα τετραγωνικά του τίτλου ακόμη και αν έχει γίνει τακτοποίηση. Εάν δεν υπάρχει σύσταση δηλώνονται τα πραγματικά αρκεί να μπορούν να αναφερθούν σε μελλοντικό τίτλο (πχ να έχουν τακτοποιηθεί).

4.3 Χρειάζεται να έχουν αποτυπωθεί τα κτίσματα σε διάγραμμα που συνοδεύει τη δήλωση;

Όχι. Τα στοιχεία των κτισμάτων συμπληρώνονται στο έντυπο της δήλωσης.

4.4 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.

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

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

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

Δηλώνονται τα εξής είδη κτιρίων/κτισμάτων/λοιπών χώρων:

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

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

4.7 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.

5. ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΕΣ

5.1 Έχω ακίνητο που απέκτησα δια λόγου, άτυπη διανομή κλπ αλλά δεν έχω συμβόλαιο . Πως το δηλώνω;

Σε αυτήν την περίπτωση το ισοδύναμο του συμβολαίου είναι τα αποδεικτικά έγγραφα που θα αποδεικνύουν ότι κατέχετε το ακίνητο επί μια εικοσαετία τουλάχιστον. Χρειάζονται τουλάχιστον δύο τέτοια έγγραφα ένα εκ των οποίων θα πρέπει να είναι ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΑ Ε9, εκτός αν υπάρχει τελεσίδικη δικαστική απόφαση. Επειδή δεν νοείται χρησικτησία χωρίς γνώση των ορίων του, σε αυτήν την περίπτωση είναι υποχρεωτικός ο εντοπισμός –

οριοθέτηση του ακινήτου από τον δηλούντα και, παράλληλα, καλό θα ήταν να αναφέρονται οι όμοροι.

5.2 Τι δικαιολογητικά προσκομίζω;

Τα επι πλέον των συμβολαίων δικαιολογητικά που αναφέρονται στο ερώτημα 21 συν τα έγγραφα που αποδεικνύουν την χρησικτησία. **Υποχρεωτικά το Ε9** και επιπλέον αναφέρονται ενδεικτικά:Προσύμφωνο, μισθωτήρια, αποδεικτικά επιδότησης, συμβόλαια γειτονικών ακινήτων που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο, Ε9 παλιό και πρόσφατο, ένορκες βεβαιώσεις, παλαιά τοπογραφικά, αναφορά των ιδιοκτητών ή προκατόχων σε παλαιότερες κτηματογραφήσεις, αποδείξεις καταβολής τελών, αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΔΕΥΑ, εργασιών στο ακίνητο, οικοδομική άδεια, δημοσιευμένες αγγελίες, κλπ.

5.3 Έχω το ακίνητο 8 (ή όσα) χρόνια οπότε το κληρονόμησα από τον πατέρα μου και αυτός από τον δικό του χωρίς ποτέ να γίνει διαθήκη ή συμβόλαιο. Τεκμηριώνεται χρησικτησία σε αυτήν την περίπτωση;

Ναι, αν υπάρχουν δικαιολογητικά χρησικτησίας για 20 χρόνια, είτε αυτά αφορούν τον τωρινό κάτοχο είτε τους δικαιοπαρόχους του

5.4 Μπορεί να επικαλεσθεί κάποιος ότι έχει αποκτήσει με χρησικτησία ολόκληρο ένα ακίνητο στο οποίο προϋπήρχε συγκυριότητα του με άλλους;

Όχι, εκτός από ειδικές περιπτώσεις που προβλέπει η νομοθεσία κατά τις οποίες θα πρέπει να έχουν ενημερωθεί ή και συμφωνήσει εκ των προτέρων οι συνιδιοκτήτες, ώστε να αποδεικνύεται η γνώση τους ότι το νέμεστε (ή το θεωρείτε ή το θέλετε) ολόκληρο το ακίνητο ως δικό σας και να συμπληρώνεται η 20ετία από το χρόνο γνώσης τους.

5.5 Τι γίνεται σε σχέση με την χρησικτησία μετά την ανάρτηση;

Μετά την Ανάρτηση των κτηματολογικών στοιχείων υποβάλλεται δήλωση δικαιώματος με αιτία κτήσης την χρησικτησία για ακίνητο, το οποίο έχει καταχωριστεί ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» αλλά κοινοποιείται στο Ελληνικό Δημόσιο.

5.6 Μπορώ να δηλώσω ένα ακίνητο βάσει συμβολαίου ή επικαλούμενος ως τίτλο κτήσης τη χρησικτησία. Έχω την ίδια νομική κατοχύρωση;

Είναι σαφώς προτιμότερο να δηλώνεται το δικαίωμα βάσει μεταγεγραμμένου τίτλου εφόσον υφίσταται, για λόγους νομικής κατοχύρωσης. Ο νόμος θεωρεί ως ισοδύναμους τους δύο τρόπους κτήσης κυριότητας είτε από κύριο του ακινήτου με παράγωγο τρόπο με συμβολαιογραφικό έγγραφο και μεταγραφή του, είτε με πρωτότυπο όπως είναι η έκτακτη χρησικτησία. Οι διαφορές τους αναφέρονται κυρίως στους τρόπους απόδειξης των δικαιωμάτων. Η νομική βάση της κτήσης του δικαιώματος διά χρησικτησίας, μπορεί εύκολα είτε να τεθεί υπό αμφισβήτηση είτε και να διαρραγεί, ακόμη και με επίκληση από τρίτον και πάλι κτήσης διά χρησικτησίας, αλλά πληρέστερα τεκμηριωμένης.

5.7 Μπορώ να δηλώσω ένα ακίνητο βάσει συμβολαίου ή επικαλούμενος ως τίτλο κτήσης τη χρησικτησία. Έχω την ίδια φορολογική επιβάρυνση;

Η φορολογική μεταχείριση διαφέρει κατά την μεταβίβαση ακινήτου που έχει κτηθεί με χρησικτησία καθώς οφείλεται φόρος χρησικτησίας που πληρώνεται από τον πωλητή και φόρος

μεταβίβασης που πληρώνεται από τον αγοραστή. Αντίστοιχα και στις περιπτώσεις γονικών παροχών, δωρεών κλπ.

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

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

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

5.9 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.

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

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

5.11 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.

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

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

6. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

6.1 Ποια είναι τα πλέον συνήθη δικαιώματα;

Πλήρης Κυριότητα, Επικαρπία, Ψιλή Κυριότητα, Δουλείες (οίκησης, διόδου, ύδρευσης), Υποθήκη, Αγωγές (διεκδικητική ή αναγνωριστική κυριότητας, οι μακροχρόνιες μισθώσεις, η μεταλλειοκτησία, η μεταφορά συντελεστή δόμησης).

6.2 Έχω δικαίωμα υψούν ("αέρας") σε ένα ακίνητο. Δηλώνεται στο Κτηματολόγιο;

Το δικαίωμα υψούν δηλώνεται στο κτηματολόγιο όταν στο συμβόλαιο της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας έχουν δοθεί ξεχωριστά χλιοστά. Δεν αρκεί να υπάρχει μόνο υπόλοιπο δόμησης.

6.3 Έχω μόνο προσύμφωνο για ένα δικαίωμα. Δηλώνεται στο Κτηματολόγιο;

Το προσύμφωνο είναι πράξη μη μεταγράψιμη στο Υποθηκοφυλακείο. Αν όμως έχουν συμπληρωθεί είκοσι χρόνια που κατέχετε το ακίνητο βάσει αυτού, ή εάν σε αυτό αναγράφεται και ο χρόνος, τρόπος και τίτλος κτήσης του πωλητή, μπορείτε να το δηλώσετε με τίτλο δικαιώματος έκτακτη χρησικτησία, προσκομίζοντας το προσύμφωνο ως ένα εκ των αποδεικτικών της άσκησης χρησικτησίας.

7. ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

7.1 Έχω συγκεκριμένη έκταση εξ αδιαιρέτου σε έναν αγρό. Θα δηλώσω την έκταση αυτή ή την συνολική επιφάνεια του αγρού;

Θα δηλώσετε το εξ αδιαιρέτου ποσοστό σας στο σύνολο της ιδιοκτησίας (ότι δηλαδή λέει ο τίτλος που έχετε). Δεν θα σας αποδοθεί το συγκεκριμένο τμήμα της εκτός εάν έχει υπάρξει σχετική δικαστική απόφαση κατατμησης ή αναφορά σε νεότερο συμβόλαιο.

7.2 Ανταλλάξαμε ιδιοκτησίες με την αδελφή μου δια λόγου, χωρίς να κάνουμε συμβόλαιο. Τι θα δηλώσουμε;

Θα δηλώσετε τα ακίνητα που νέμεστε - εάν εν τω μεταξύ κάνετε συμβόλαιο ανταλλαγής, με το συμβόλαιο. Εναλλακτικά σαν χρησικτησία εφόσον συμφωνείτε και οι δύο και μπορείτε να αποδείξετε την εικοσαετή αδιατάρακτη νομή. Αν δεν ισχύει ή δεν επιλέξετε τίποτα από τα δύο, τότε ο καθένας θα δηλώσει την ιδιοκτησία του, βάσει τίτλου.

8. ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

8.1 Έχω κάνει αποδοχή κληρονομιάς. Τι δικαιολογητικά προσκομίζω;

Η αποδοχή κληρονομιάς είναι συμβολαιογραφικό έγγραφο. Κατά συνέπεια :

Η συμπλήρωση της δήλωσης γίνεται στο ειδικό έντυπο του Κτηματολογίου. Θα πρέπει να έχετε επιπλέον, σε απλά φωτοαντίγραφα:

1. τον τίτλο κτήσης [συμβολαιογραφικό έγγραφο ή έκθεση αποδοχής κληρονομιάς, ή τελεσίδικη δικαστική απόφαση κ.ο.κ] των οικοπέδων και των αγροτεμαχίων. Να προσέξετε μαζί με τον τίτλο να προσκομίσετε και το πιστοποιητικό μεταγραφής από το υποθηκοφυλακείο.
2. την ταυτότητα ή το διαβατήριό σας,
3. ένα έγγραφο από το οποίο να προκύπτει το ΑΦΜ (ΔΕΗ, Ε9, εκκαθαριστικό, ΟΤΕ κ.λπ.),
4. τοπογραφικό διάγραμμα (οι περιπτώσεις που δεν χρειάζεται αναφέρονται παρακάτω).

8.2 Τι δικαιολογητικά προσκομίζω όταν δεν έχω κάνει αποδοχή κληρονομιάς και η διαθήκη έχει δημοσιευθεί στο Πρωτοδικείο ή στο Ειρηνοδικείο;

1. Τίτλος θανόντος και πιστοποιητικό μεταγραφής του, ή έγγραφα χρησικτησίας κληρονομούμενου, ή Ε9 δηλούντος/κληρονόμου
2. Ληξιαρχική πράξη θανάτου (ΑΠΟ ΤΟ ΛΗΞΙΑΡΧΕΙΟ)
3. Αντίγραφο της δημοσιευμένης διαθήκης (το πρακτικό δημοσίευσης ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ή ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ)
4. Πιστοποιητικό περι μη δημοσίευσης άλλης διαθήκης (ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ή/και ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ)
5. Πιστοποιητικό περι μη αποποίησης κληρονομιάς (ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ή/και ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ)
6. Αποδεικτικό ΑΦΜ
7. Φωτοτυπία Ταυτότητας
8. Στοιχείο Εντοπισμού

* Αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε προ της 01.03.2013, τα πιστοποιητικά 4 και 5 απαιτούνται και από το Πρωτοδικείο και από το Ειρηνοδικείο του τόπου τελευταίας κατοικίας του, ενώ αν ο θάνατος επήλθε μετά την 01.03.2013 τα άνω απαιτούνται μόνο από το Ειρηνοδικείο.

8.3 Τι δικαιολογητικά προσκομίζω όταν δεν έχω κάνει αποδοχή κληρονομιάς και δεν υπάρχει διαθήκη ;

1. Τίτλος θανόντος και πιστοποιητικό μεταγραφής του, ή έγγραφα χρησικτησίας κληρονομούμενου, ή Ε9 δηλούντος/κληρονόμου
2. Ληξιαρχική πράξη θανάτου (ΑΠΟ ΤΟ ΛΗΞΙΑΡΧΕΙΟ)
3. Πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών (ΑΠΟ ΤΟ ΔΗΜΟ ή ΚΕΠ)
4. Πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης (ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ή/και ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ)
5. Πιστοποιητικό περί μη αποποίησης κληρονομιάς (ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ή/και ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ)
6. Αποδεικτικό ΑΦΜ

7. Φωτοτυπία Ταυτότητας

8, Στοιχείο Εντοπισμού

* Αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε προ της 01.03.2013, τα πιστοποιητικά 4 και 5 απαιτούνται και από το Πρωτοδικείο και από το Ειρηνοδικείο του τόπου τελευταίας κατοικίας του, ενώ αν ο θάνατος επήλθε μετά την 01.03.2013 τα άνω απαιτούνται μόνο από το Ειρηνοδικείο.

8.4 Τι δικαιολογητικά προσκομίζω όταν δεν έχω κάνει αποδοχή κληρονομιάς και υπάρχει διαθήκη που ΔΕΝ έχει δημοσιευθεί στο Πρωτοδικείο ή στο Ειρηνοδικείο;

Η μη δημοσιευμένη διαθήκη δεν αναγνωρίζεται συνεπώς ή πρέπει να δημοσιευτεί ή να δηλωθεί μόνο το εξ αδιαθέτου μερίδιο σύμφωνα με τα δικαιολογητικά:

1. Τίτλος θανάτου και πιστοποιητικό μεταγραφής του, ή έγγραφα χρησικτησίας κληρονομούμενου, ή Ε9 δηλούντος/κληρονόμου
2. Ληξιαρχική πράξη θανάτου (ΑΠΟ ΤΟ ΛΗΞΙΑΡΧΕΙΟ)
3. Πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών (ΑΠΟ ΤΟ ΔΗΜΟ ή ΚΕΠ)
4. Πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης (ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ή/και ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ)
5. Πιστοποιητικό περί μη αποποίησης κληρονομιάς (ΑΠΟ ΤΟ ΠΡΩΤΟΔΙΚΕΙΟ ή/και ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟ)

6. Αποδεικτικό ΑΦΜ

7. Φωτοτυπία Ταυτότητας

8, Στοιχείο Εντοπισμού

* Αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε προ της 01.03.2013, τα πιστοποιητικά 4 και 5 απαιτούνται και από το Πρωτοδικείο και από το Ειρηνοδικείο του τόπου τελευταίας κατοικίας του, ενώ αν ο θάνατος επήλθε μετά την 01.03.2013 τα άνω απαιτούνται μόνο από το Ειρηνοδικείο.

8.5 Σκοπεύω να κάνω αποδοχή κληρονομιάς αλλά όχι μέσα στην προθεσμία υποβολής δηλώσεων. Να κάνω τώρα δήλωση;

Ναι, για να κατοχυρώσετε το δικαίωμά σας. Έτσι και αλλιώς τα έγγραφα που θα προσκομίσετε στο Κτηματολόγιο θα σας τα ζητήσει και ο συμβολαιογράφος. Όποτε ολοκληρωθεί το συμβόλαιο της αποδοχής κληρονομιάς θα το προσκομίσετε με το πιστοποιητικό μεταγραφής του στο γραφείο κτηματογράφησης.

8.6 Είμαστε αδέρφια που κληρονομήσαμε χωρίς να κάνουμε αποδοχή κληρονομιάς. Μεταξύ μας, όμως, κάναμε άτυπη διανομή των ακινήτων και κάθε ένας πήρε από ένα. Τι θα δηλώσουμε;

Μέχρι να υπογραφεί και μεταγραφεί συμβολαιογραφική πράξη διανομής, ο καθένας δηλώνει το εξ αδιαιρέτου ποσοστό του επί του συνόλου των ακινήτων. Εναλλακτικά, και εφόσον πληρούται η προϋπόθεση της 20ετούς αδιάλειπτης νομής και κατοχής μπορεί να δηλώσει ο καθένας το ακίνητο που προκύπτει από την άτυπη διανομή επικαλούμενος χρησικτησία, υπό την προϋπόθεση ότι και οι 4 θα πράξουν το ίδιο.

8.7 Έχω την ψιλή κυριότητα με συμβόλαιο και ο πατέρας μου είχε την επικαρπία αλλά πέθανε. Τι δηλώνω;

Την πλήρη κυριότητα (εφόσον δεν υπάρχει και άλλος επικαρπωτής), προσκομίζοντας μαζί με τα άλλα απαραίτητα συνυποβαλλόμενα έγγραφα που αναγράφονται παραπάνω και τη ληξιαρχική πράξη θανάτου του πατέρα σας.

8.8 Έχω κάνει αποδοχή κληρονομιάς στην εφορία. Αυτό ισοδυναμεί με αποδοχή κληρονομιάς;

Όχι. Στην Εφορία έχετε δηλώσει την κληρονομιά για να επιβληθεί τυχόν φόρος. Δεν είναι το ίδιο με την αποδοχή. Εφόσον δεν έχετε πάει σε συμβολαιογράφο να κάνετε συμβόλαιο αποδοχής, θα πρέπει να προσκομίσετε τα έγγραφα των περιπτώσεων που αναγράφονται παραπάνω.

8.9 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.

8.10 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.

8.11 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 χρησικτησία

8.12 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 εξ αδιαθέτου διαδοχής, εφόσον υπάρχει αδυναμία έκδοσης των σχετικών πιστοποιητικών από τις ελληνικές αρχές.

9. ΠΟΛΛΟΙ ΣΥΝΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 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.

10. ΣΥΜΒΟΛΑΙΑ

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

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

Ενδεικτικά έγγραφα χρησικτησίας:

- Αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κλπ. προς τον δηλούντα, βεβαίωση έναρξης ηλεκτροδότησης ή ύδρευσης
- Παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα που συντάχτηκαν με εντολή του δηλούντος και τα οποία τον αναφέρουν ως δικαιούχο
- Συμβόλαια όμορων ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου
- Πράξη αναγνώρισης ορίων
- Μισθωτήρια που εμφανίζουν ως εκμισθωτή τον δηλούντα, εφόσον φέρουν βέβαιη χρονολογία
- Δηλώσεις ενώπιον Δημόσιων Αρχών, ιδίως φορολογικών, όπως λ.χ. δηλώσεις στο έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης (υποχρεωτικό)

- Έγγραφο χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετωπίστηκε ως κύριος του ακινήτου στο οποίο αφορά η δήλωση
- Αποδείξεις καταβολής τελών πάσης φύσεως που βαρύνουν τον δικαιούχο του ακινήτου στο όνομα του δηλούντος
- Αποδείξεις καταβολής αμοιβής σε εργολάβο που περιέφραξε το ακίνητο ή ενδεχομένως για άλλες εργασίες, εφόσον είναι διάτρητες ή πάντως δεν αμφισβητείται η χρονολογία τους
- Συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, στο οποίο βεβαιώνεται η παράδοση της νομής στον εκ του προσυμφώνου δικαιούχο
- Ένορκες βεβαιώσεις ή πράξεις εμφάνισης με υπεύθυνη δήλωση ενώπιον συμβολαιογράφου
- Παλαιό (20 ετίας) ιδιωτικό συμφωνητικό (π.χ. πώλησης ή διανομής) που αναφέρει το δηλούντα ως κύριο του ακινήτου
- Πράξεις υποθηκών και εν γένει βαρών στα ακίνητα για τα οποία δηλώνεται ως λόγος κτήσεως χρησικτησία
- Παλαιές αγγελίες από το δηλούντα στον τύπο για πώληση του ακινήτου
- Βεβαιώσεις του προέδρου της Κοινότητας / Δημάρχου για τα δικαιώματα επί του ακινήτου του δηλούντος ή και των προκατόχων του ή την άσκηση νομής επ' αυτού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον μιας εικοσαετίας
- Οικοδομική άδεια στο όνομα του δηλούντος
- Έγγραφο επιβολής στον δηλούντα προστίμου λόγω πολεοδομικών παραβάσεων
- Τοπογραφικό διάγραμμα ή διάγραμμα με σαφή οριοθέτηση της θέσης και των ορίων του ακινήτου (υποχρεωτικό)

10.2 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”.

10.3 Τι γίνεται με τη δικαστική απόφαση λόγω χρησικτησίας;

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

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

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

10.4 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.

10.5 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.

10.6 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.

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

Όχι δεν απαιτείται. Γίνεται προτροπή στον πολίτη να την προσκομίσει αλλά παραλαμβάνουμε την δήλωση.

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

Όχι δεν απαιτείται.

10.9 Σε συμβόλαιο που παραχωρείται η επικαρπία (π.χ. σύσταση επικαρπίας) απαιτείται η προσκόμιση και του τίτλου κτήσης;

Όχι δεν απαιτείται. Γίνεται προτροπή στον πολίτη να την προσκομίσει αλλά παραλαμβάνουμε την δήλωση.

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

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

- 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). Επίσης απαιτείται να προσκομιστεί αντίγραφο της κυρωμένης Πράξης Εφαρμογής, που περιλαμβάνει τις αρχικές και τις τελικές ιδιοκτησίες του δηλούντα.
- 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 ποσοστό δικαιώματος (πχ κυριότητα), ενώ ως δεύτερος τίτλος χωρίς ποσοστό καταγράφεται η απόφαση κύρωσης της Πράξης Εφαρμογής.

Εξαίρεση σε αυτόν αποτελεί η περίπτωση κτήσης κυριότητας σε Νέο Οικόπεδο της Πράξης Εφαρμογής, αφού ως μόνος τίτλος εισάγεται η απόφαση κύρωσης της Π.Ε. και φέρει το ποσοστό κυριότητας.

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

Όχι. Δεν καταχωρείται και δεν γίνεται παραλλαγή τέτοιων συμβολαίων.

10.12 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.

10.13 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%).

10.14 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.**

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

Όχι, αρκεί μία φορά στην ίδια δήλωση.

10.16 Πώς καταχωρούνται οι συμβολαιογραφικές δηλώσεις δέσμευσης χώρων στάθμευσης του ν. 1221;

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

10.17 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.

10.18 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.

10.19 Πώς καταχωρείται η δικαστική απόφαση καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως; Απαιτείται και η συμβολαιογραφική αποδοχή καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως;

Καταχωρείται 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, καταχωρείται 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, καταχωρείται σχετική παρατήρηση "ΕΚΚΡΕΜΕΙ Η ΠΡΟΣΚΟΜΙΣΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΤΗΣ ΚΑΤΑΔΙΚΗΣ ΣΕ ΔΗΛΩΣΗ ΒΟΥΛΗΣΕΩΣ".

11.ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΣΕ ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ

11.1 Τι γίνεται με τις καταπατημένες εκτάσεις;

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

- Αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κλπ. προς τον δηλούντα, βεβαίωση έναρξης ηλεκτροδότησης ή ύδρευσης
- Παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα που συντάχτηκαν με εντολή του δηλούντος και τα οποία τον αναφέρουν ως δικαιούχο
- Συμβόλαια όμορων ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου
- Πράξη αναγνώρισης ορίων
- Μισθωτήρια που εμφανίζουν ως εκμισθωτή τον δηλούντα, εφόσον φέρουν βέβαιη χρονολογία
- Δηλώσεις ενώπιον Δημόσιων Αρχών, ιδίως φορολογικών, όπως λ.χ. δηλώσεις στο έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης (υποχρεωτικό)
- Έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετωπίστηκε ως κύριος του ακινήτου στο οποίο αφορά η δήλωση

- Αποδείξεις καταβολής τελών πάσης φύσεως που βαρύνουν τον δικαιούχο του ακινήτου στο όνομα του δηλούντος
- Αποδείξεις καταβολής αμοιβής σε εργολάβο που περιέφραξε το ακίνητο ή ενδεχομένως για άλλες εργασίες, εφόσον είναι διάτρητες ή πάντως δεν αμφισβητείται η χρονολογία τους
- Συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, στο οποίο βεβαιώνεται η παράδοση της νομής στον εκ του προσυμφώνου δικαιούχο
- Ένορκες βεβαιώσεις ή πράξεις εμφάνισης και υπεύθυνης δήλωσης ενώπιον συμβολαιογράφου.
- Παλαιό (20 ετίας) ιδιωτικό συμφωνητικό (π.χ. πώλησης ή διανομής) που αναφέρει το δηλούντα ως κύριο του ακινήτου, με βεβαία ημερομηνία.
- Πράξεις υποθηκών και εν γένει βαρών στα ακίνητα για τα οποία δηλώνεται ως λόγος κτήσεως χρησικτησία
- Παλαιές αγγελίες από το δηλούντα στον τύπο για πώληση του ακινήτου
- Βεβαιώσεις του προέδρου της Κοινότητας / Δημάρχου για τα δικαιώματα επί του ακινήτου του δηλούντος ή και των προκατόχων του ή την άσκηση νομής επ' αυτού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον μιας εικοσαετίας
- Οικοδομική άδεια στο όνομα του δηλούντος
- Έγγραφο επιβολής στον δηλούντα προστίμου λόγω πολεοδομικών παραβάσεων
- Τοπογραφικό διάγραμμα (υποχρεωτικό) ή διάγραμμα με σαφή προσδιορισμό της θέσης και των ορίων του ακινήτου (υποχρεωτικό)
- Όταν η χρησικτησία δηλώνεται έναντι του δήμου, τα αποδεικτικά νομής και κατοχής πρέπει να θεμελιώνουν δικαίωμα κυριότητας έως τις 2.12.1968. Από την επεξεργασία των νομικών θα προκύψει η πρόκριση του δικαιώματος. Εφόσον μιλούμε για δημόσιες εκτάσεις οφείλεται η προσκόμιση αποδεικτικών εκτάκτου χρησικτησίας πριν το 1915 με συμπλήρωση 30ετούς νομής και κατοχής.

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

11.2 Τι θα γίνει με αυτά που έχουν περιφραχτεί παράνομα;

Εάν αναφέρεστε σε εκτάσεις για εγγραπτό 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).

11.3 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.

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

- Βλέπε επόμενη ερώτηση

11.5 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.

11.6 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.

11.7 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.

11.8 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 ενδεικνύόμενα παραπάνω στην ενότητα 10.1 μέχρι και σήμερα ή μεταγεγραμμένος τίτλος προ 10ετίας από επαχθή αιτία.

12. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ ΔΗΜΩΝ – ΟΤΑ

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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 προ-καποδιστριακό ΟΤΑ.

13. ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ - ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

13.1 Πρέπει να έχω εντοπίσει ή να γνωρίζω ακριβώς τα όρια του ακινήτου μου;

Υπάρχουν περιπτώσεις που αρκεί ο εντοπισμός του ακινήτου, π.χ. είναι σε οικισμό και τα όρια είναι σαφή, είναι εντός διανομής ή αναδασμού ή πράξης εφαρμογής ή κτηματογραφημένης περιοχής, είναι αγροτικό περιφραγμένο, συνοδεύεται από ένα πλήρες τοπογραφικό διάγραμμα. Αρκεί τότε μόνο η υπόδειξη ενός σημείου εντός αυτού. Στις άλλες περιπτώσεις απαιτείται να υποδειχθούν όλα τα όρια του.

13.2 Με ποιους τρόπους μπορώ να δείξω τα όρια του ακινήτου μου, εάν αυτό είναι αναγκαίο;

1. Ο πιο αξιόπιστος είναι με την προσκόμιση στο Γραφείο Κτηματογράφησης ενός σύγχρονου τοπογραφικού διαγράμματος.

2. Με την προσκόμιση, έστω, παλαιότερου τοπογραφικού.

3. Μέσω της εφαρμογής της αναδόχου εταιρίας στο site www.ktimahania.gr στην οποία είναι καταχωρημένο το υπόβαθρο και επιπλέον στοιχεία εντοπισμού του ακινήτου σας.

4. Μέσω της «Υπηρεσίας Θέσης Ορθοφωτογραφιών» που παρέχει δωρεάν το ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ στην ιστοσελίδα www.ktimatologio.gr όπου υπάρχουν και οι σχετικές οδηγίες.

5. Με οποιαδήποτε μετρητική μέθοδο, ακόμα και μικρότερης ακρίβειας, όπως είναι η μέτρηση ενός απλού GPS χειρός, που μπορείτε να κάνετε ακόμα και μόνοι σας για να προσδιορίσετε το ακίνητο.

13.3 Θα ήθελα πιο αναλυτικές - εξειδικευμένες πληροφορίες

Παρακαλώ αφήστε το όνομα, το τηλέφωνο, τον ΟΤΑ και το ερώτημά σας και θα επικοινωνήσει ο υπεύθυνος μαζί σας.

13.4. Σε ποιες περιπτώσεις είναι υποχρεωτική η προσκόμιση τοπογραφικού διαγράμματος;

Είναι υποχρεωτική η επισύναψη οποιουδήποτε τύπου τοπογραφικού διαγράμματος (έστω και παλαιάς χρονολογίας), εφόσον το αναφέρει το συμβόλαιό σας. Είναι υποχρεωτική η υπόδειξη όλων των ορίων, με τοπογραφικό διάγραμμα ή άλλο τρόπο, εφόσον επικαλείστε χρησικτησία σε αγροτεμάχιο/ οικόπεδο (και στις περιπτώσεις που η χρησικτησία, σε περίπτωση κληρονομιάς, ανατρέχει στον κληρονομούμενο).

13.5 Στον τίτλο κυριότητας αναφέρεται εμβαδόν μικρότερο από το πραγματικό. Δηλώνω το πραγματικό ή αυτό του τίτλου και για την υπόλοιπη έκταση επικαλούμαι χρησικτησία;

Δηλώνετε την πραγματική έκταση με την προσκόμιση του τίτλου κυριότητας και κάποιου στοιχείου που προσδιορίζει την θέση και τα όρια του πραγματικού ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση η δηλούμενη έκταση θα συσχετισθεί με αυτές των ομόρων. Στις περιπτώσεις στις οποίες προσκομίζετε τίτλο κτήσης κυριότητας στον οποίο τα όρια του ακινήτου (δηλαδή οι πλευρές και οι διαστάσεις) δεν αναφέρονται και κατά συνέπεια το εμβαδόν του ακινήτου δεν είναι ορισμένο, και το δηλούμενο εμβαδόν είναι μεγαλύτερο του τίτλου κτήσης, θα πρέπει να προσκομίσετε επιπλέον και αντίγραφο του Ε9 επί του οποίου το ακίνητο να περιγράφεται με τον τρόπο που δηλώνεται στην κτηματογράφηση (θέση και εμβαδόν).

13.6 Έχω παλαιό τοπογραφικό διάγραμμα για το ακίνητο μου που σε σημεία διαφοροποιείται από την υφιστάμενη κατάσταση. Να το προσκομίσω;

Σε κάθε περίπτωση η υπόδειξη των ορίων στη σωστή τους θέση, εφόσον είναι γνωστά, είναι απαραίτητη. Από αυτήν την άποψη η προσκόμιση νέου τοπογραφικού είναι η πιο ενδεδειγμένη λύση. Η κατάθεση παλαιού τοπογραφικού διαγράμματος, εφόσον σημειωθούν στη δήλωση οι αναγκαίες διευκρινήσεις, μπορεί να λειτουργήσει επιβοηθητικά.

13.7 Δεν ξέρω που βρίσκεται το ακίνητο μου αν και έχω συμβόλαιο (ή κληρονομιά). Να το δηλώσω;

Αρχικά εξαντλείστε τις δυνατότητες να το εντοπίσετε. Απευθυνθείτε σε όποιον θα μπορούσε να ξέρει τα όρια του. Σε κάθε περίπτωση δηλώστε το. Η σύνταξη του κτηματολογίου είναι και σαν ένα γιγαντιαίο παζλ. Μπορεί να προσδιορισθεί το ακίνητο σας εάν τα στοιχεία του δένουν με αυτά γειτονικών ιδιοκτησιών που έχουν προσδιορισθεί. Μπορεί βέβαια στην περίπτωση σας το παζλ να μην επιλυθεί.

14. ΔΑΣΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ – ΒΟΣΚΟΤΟΠΙΑ – ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

14.1 Σε τι φάση βρίσκεται η σύνταξη του δασικού χάρτη στην ΠΕ Χανίων

Ο δασικός χάρτης δεν είναι ανηρτημένος, πληροφορίες

https://www.ktimanet.gr/CitizenWebApp/InfoDasika_Page.aspx

14.2 Θα επηρεάσει η σύνταξη του δασικού χάρτη τις εγγραφές στο κτηματολόγιο;

Ναι. Ο δασικός χάρτης προσδιορίζει χρήσεις, οι οποίες με τη σειρά τους, όταν κυρωθούν, σύμφωνα με το ισχύον δίκαιο, σε μεγάλο τους τμήμα καθορίζουν και το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Από αυτήν την άποψη επηρεάζουν τις εγγραφές του κτηματολογίου, το οποίο ως αντικείμενο έχει το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Το Ελληνικό Δημόσιο είναι υποχρεωμένο να δηλώσει ως ιδιοκτησία του ότι φαίνεται ως δασικό στους δασικούς χάρτες.

14.3 Θα πρέπει να ενημερωθώ για τις προβλέψεις του Δασικού Χάρτη;

Η σύνταξη του κτηματολογίου από τη σύνταξη του δασικού χάρτη είναι μια τελείως διακριτή διαδικασία. Από σύμπτωση στην περιοχή Χανίων χρονικά συμπίπτουν. Κατά συνέπεια κάποιος που έχει ένα ακίνητο το δηλώνει στο κτηματολόγιο και εάν αυτό εμπλέκεται στις περιοχές που περιλαμβάνονται στον δασικό χάρτη θα πρέπει να εξετάσει εάν συμφωνεί με τις χρήσεις (πχ αγρός, δάσος, χορτολιβαδικό) που του αποδίδεται και που μπορεί έμμεσα να επηρεάσει και το ιδιοκτησιακό του καθεστώς. Εάν διαφωνεί θα πρέπει να υποβάλει αίτηση για διόρθωση προδήλων σφαλμάτων, αντιρρήσεις, εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών στην ανάρτηση του δασικού χάρτη.

14.4 Το Δημόσιο είναι υποχρεωμένο να υποβάλει δήλωση;

Ναι. Δεν μπορεί να διεκδικήσει δικαιώματα επί εκτάσεων για τις οποίες, και για όσο διάστημα, δεν έχει υποβάλει δήλωση.

14.5 Σε σχέση με τον δασικό χαρακτήρα ενός ακινήτου η νομική βάση για το δημόσιο διαφοροποιείται στην Κρήτη σε σχέση με την υπόλοιπη Ελλάδα;

Ναι. Για αυτές δεν ισχύει άμεσα το υπέρ του δημοσίου τεκμήριο. Επι πλέον τόσο το οθωμανικό δίκαιο που διαμορφώθηκε στην Κρήτη, όσο και το δίκαιο της Κρητικής Πολιτείας, έχουν δημιουργήσει νομικές ιδιαιτερότητες, τόσο ως προς τους αναγνωρίσιμους τίτλους, όσο και ως προς τις προϋποθέσεις αναγνώρισης χρησικτησίας πριν το 1915.

Παρόλα αυτά όμως τέτοιου είδους διεκδικήσεις μπορούν να κριθούν μόνο στα δικαστήρια και όχι από το κτηματολόγιο.

14.6 Για τα βοσκοτόπια ισχύει κάποιο ειδικό καθεστώς;

Ισχύουν όσα έχουν προαναφερθεί, ανάλογα με την τοποθεσία τους, την ύπαρξη ή όχι τίτλου, την ακριβή ή όχι γνώση των ορίων τους, την ολική ή μερική εμπλοκή τους με περιοχές που θα περιληφθούν στον δασικό χάρτη.

14.7 Τι στοιχεία μπορώ να υποβάλλω στο κτηματολόγιο προκειμένου να διεκδικήσω την κυριότητα του ακινήτου μου που περιλαμβάνεται στον δασικό χάρτη;

Σας παραθέτουμε, ενδεικτικά, τα ποιο συνήθη έγγραφα τα οποία, υπό προϋποθέσεις, μπορούν να δικαιώσουν τον πολίτη έναντι του Ελληνικού Δημοσίου:

- Να υπάρχει τελεσίδικη Πράξη Χαρακτηρισμού του αρθ. 14 του Ν. 998/78 που χαρακτηρίζει την έκταση αγροτική συνοδευόμενη από το επισυναπτόμενο τοπογραφικό.

- Να υπάρχει νόμιμη οικοδομική άδεια προ της 11/06/1975 και σε κάθε περίπτωση μέχρι το 2011 (πριν την έναρξη ισχύος του Ν.4030/2011), η οποία δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί, και η οποία θα πρέπει να συνοδεύεται από εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο να προσδιορίζεται η απολύτως αναγκαία επιφάνεια για την εφαρμογή της οικοδομικής άδειας και να βεβαιώνονται επ' αυτού του τοπογραφικού διαγράμματος τα όρια αρτιότητας που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, προκειμένου να εξαιρεθεί από την δασική νομοθεσία μόνο η αναγκαία αυτή επιφάνεια.

-Να υπάρχει κτίριο προϋφιστάμενο της ισχύος του Β.Δ/τος 09-08/30-9-1955 με αντίστοιχη βεβαίωση από την πολεοδομία.

-Με αμετάκλητες αποφάσεις των πολιτικών δικαστηρίων, στις οποίες διάδικος, αρχικός ή κατά παρέμβαση, ήταν το Ελληνικό Δημόσιο.

-Με αποφάσεις νομαρχών που αφορούν δασωθέντες αγρούς.

-Στους υπερθεματιστές, μετά από κατακυρωτικές εκθέσεις δημόσιων αναγκαστικών πλειστηριασμών.

-Από διαχωρισμό υπέρ των Ταμείων Εφένδρων Πολεμιστών Κρήτης και των Μονών βάσει του ν. 3345/1925.

-Σε τρίτους από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος (Ε.Τ.Ε.), ως διαχειρίστριας ανταλλαξιμών κτημάτων. (αρ.10 Ν. 3208/2003)

- Τίτλους ιδιοκτησίας, των δηλούντων ή των δικαιωπαρόχων τους, οι οποίοι έχουν συνταχθεί το αργότερο μέχρι την 1.7.2001, έστω και εάν έχουν μεταγραφεί μεταγενέστερα υπό την προϋπόθεση ότι το Ελληνικό Δημόσιο δεν διαθέτει τίτλους ιδιοκτησίας ή άλλα επαρκή στοιχεία απόδειξης της κυριότητάς του, όπως πράξεις μίσθωσης, παραχώρησης ή άλλης εκμετάλλευσης, αξιοποίησης και προστασίας της έκτασης ως δημόσιας.

Ενδεχομένως να απαιτείται η συνδρομή ειδικού επιστήμονα (δικηγόρου – μηχανικού).

15. ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΑ

15.1 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.

15.2 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.

15.3 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.

15.4 Από τη στιγμή που στο 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 αρκεί** το σφραγιδάκι της συμβολαιογράφου που αναγράφει τόμο και αριθμό χωρίς ημερομηνία.

15.5 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.

16. ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΤΑ – ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ

16.1 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.

16.2 Ποιος οφείλει να δηλώσει την αποθήκη του αγροτικού συνεταιρισμού;

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

16.3 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.

16.4 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.

16.5 Πως δηλώνονται τα κοινόχρηστα τμήματα;

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