

ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ



οδηγός

ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

για τον πολίτη



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ



Ευρωπαϊκή Ένωση
European Union

ΕΛΛΗΝΟΕΥΡΩΠΑΪΚΟ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΤΙΚΗΣ
ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗΣ 2014-2020
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΠΑ

ΕΠΑΝΕΚ 2014-2020
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑ
ΕΚΣΤΡΑΤΕΓΙΚΗ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ

ΕΣΠΑ
2014-2020
ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΑΙΝΟΤΟΜΟΓΡΑΦΙΟ

Με τη συγχρηματοδότηση της Ελλάδας και της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Τι είναι το Κτηματολόγιο

Το Εθνικό Κτηματολόγιο είναι ένα ενιαίο και διαρκώς ενημερωμένο σύστημα πληροφοριών που καταγράφει τις νομικές, τεχνικές και άλλες πρόσθετες πληροφορίες για τα ακίνητα, με την ευθύνη και την εγγύηση του δημοσίου.

Η σύνταξή του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου, πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, όλα τα στοιχεία του οποίου έχουν αποδεικτικό χαρακτήρα, εξασφαλίζοντας τη μεγαλύτερη δυνατή δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.

Πρόκειται για ένα σύστημα πολύ πιο σύγχρονο και ολοκληρωμένο από το παλαιό σύστημα των Υποθηκών και Μεταγραφών που υποστηρίζουν τα Υποθηκοφυλακεία.

Το Κτηματολόγιο είναι **κτηματοκεντρικό σύστημα**. Δηλαδή, καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν δικαιώματα σε ακίνητα. Μπορούμε, συνεπώς, να πληροφορηθούμε άμεσα, εύκολα και αξιόπιστα το σύνολο των δικαιωμάτων που υπάρχουν σε κάθε ακίνητο. Έτσι, όλα γίνονται πιο απλά και ξεκάθαρα.

Επίσης, το Εθνικό Κτηματολόγιο:

- ✓ **Εγγυάται τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει**, καθώς η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας, δηλαδή καμία πράξη δεν καταχωρίζεται αν ο μεταβιβάζων δεν είναι ο εγγεγραμμένος στο κτηματολόγιο ως δικαιούχος.
- ✓ **Καταγράφει τη θέση του ακινήτου στο χώρο, το σχήμα και τα όριά του** (γεωγραφική περιγραφή).
- ✓ **Αποκαλύπτει και καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια περιουσία**, για πρώτη φορά στη σύγχρονη Ελλάδα.
- ✓ **Καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία**, η οποία, ιδίως στις αγροτικές περιοχές, αποτελεί τον συνηθέστερο ίσως τρόπο κτήσης κυριότητας, μέσω άτυπων μεταβιβάσεων.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο καταρτίζεται με τη διαδικασία της **κτηματογράφησης** και στη συνέχεια τίθεται σε **λειτουργία**.

Κατά την κτηματογράφηση αποτυπώνονται σε χάρτες τα ακίνητα και τα δικαιώματα πάνω σ' αυτά και δημιουργείται το ψηφιακό αρχείο ακίνητης περιουσίας στο οποίο στηρίζεται το επόμενο στάδιο της **λειτουργίας** του Κτηματολογίου.

Το νομικό πλαίσιο για την κτηματογράφηση ρυθμίζεται στον Ν.2308/1995 και η οργάνωση και λειτουργία του Κτηματολογίου αντίστοιχα ρυθμίζεται με τον Ν.2664/1998 (με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις τους).



Στάδια κτηματογράφησης

Τα βασικά στάδια της κτηματογράφησης είναι:

- 1** Υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας από φυσικά / νομικά πρόσωπα.
- 2** Επεξεργασία δηλώσεων από δικηγόρους / τοπογράφους.
- 3** Προανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων. Υποβολή αιτήσεων επανεξέτασης στοιχείων.
- 4** Αναμόρφωση κτηματολογικών πινάκων & διαγραμμάτων.
- 5** Ανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων - Υποβολή Αιτήσεων διόρθωσης/ενστάσεων.
- 6** Αναμόρφωση κτηματολογικών πινάκων & διαγραμμάτων.
- 7** Ολοκλήρωση κτηματογράφησης.
- 8** Λειτουργία Κτηματολογικού Γραφείου (Αρχικές Εγγραφές).

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Η υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο είναι απλή και τα έγγραφα που χρειάζεται να υποβληθούν είναι λίγα. Πρέπει όμως, κάθε ιδιοκτήτης να γνωρίζει ΠΟΥ βρίσκεται το ακίνητό του, ώστε να μπορεί να το εντοπίσει πάνω στους χάρτες. Κι αυτό γιατί, πολλές φορές, η περιγραφή του ακινήτου στον τίτλο ιδιοκτησίας δεν είναι επαρκής για τον εντοπισμό του. Για το λόγο αυτό, οτιδήποτε μπορεί να προσδιορίσει τη θέση, το σχήμα και τα όρια ενός ακινήτου, είναι πολύ σημαντικό στοιχείο για την κτηματογράφηση. Συνεπώς, δύο βασικές ενέργειες, στις οποίες πρέπει να προβεί ο πολίτης για να υποβάλει σωστά τη δήλωση ιδιοκτησίας του, είναι:

- ✓ Η συμπλήρωση και η υποβολή του εντύπου της δήλωσης και των συνυποβαλλόμενων εγγράφων (για τη νομική περιγραφή της ιδιοκτησίας).
- ✓ Ο εντοπισμός του ακινήτου πάνω στον κτηματολογικό χάρτη (για την αποτύπωση των γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου σε ψηφιακό χάρτη).

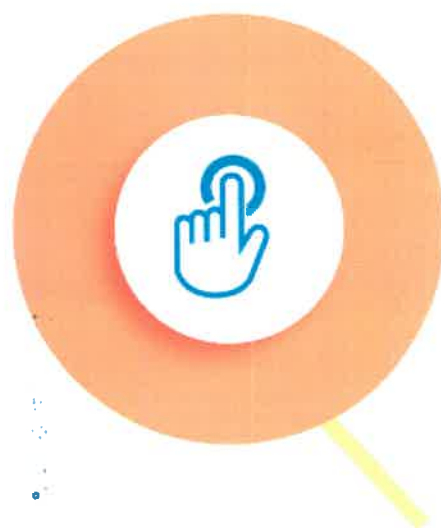


1. ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΜΕΝΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

α) Ποιοί έχουν υποχρέωση να υποβάλουν δήλωση

Όλα τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν εμπράγματο ή άλλο εγγραπτό δικαίωμα κατά το άρθρο 12 του Ν. 2664/1998¹ σε ακίνητο υποχρεούνται να υποβάλουν δήλωση ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο². Τέτοια δικαιώματα είναι:

- » Κυριότητα (πλήρης ή ψιλή κυριότητα)
- » Δουλεία (π.χ. επικαρπίας από γονική παροχή, οίκησης, διόδου κ.λπ.)
- » Υποθήκη / προσημείωση
- » Αγωγή και ανακοπή
- » Κατάσχεση
- » Μακροχρόνια μίσθωση
- » Χρονομεριστική μίσθωση (time sharing)
- » Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου (leasing)
- » Μεταλλειοκτησία
- » Μεταφορά συντελεστή δόμησης



Υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχουν και όσοι διαχειρίζονται ξένη περιουσία (π.χ. εκκαθαριστής διαθήκης, σύνδικος πτώχευσης, κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομίας, εκτελεστής διαθήκης, διαχειριστής ακινήτου κ.λπ.).

Όποιος αποκτά δικαίωμα κατά την περίοδο συλλογής δηλώσεων υποχρεούται να υποβάλει δήλωση, ανεξαρτήτως από το αν το δικαίωμα έχει ήδη δηλωθεί από τον προηγούμενο δικαιούχο.

Η δήλωση αφορά στο **δικαίωμα και όχι ακίνητο**. Αυτό σημαίνει ότι σε περίπτωση που ένα ακίνητο ανήκει σε περισσότερα του ενός άτομα, πρέπει όλοι όσοι έχουν δικαίωμα σ' αυτό, να το δηλώσουν (π.χ. και αυτός που έχει την ψιλή κυριότητα και αυτός που έχει την επικαρπία του ακινήτου).

Επίσης, η δήλωση αφορά **όλα** τα ακίνητα των υπό κτηματογράφηση περιοχών, εντός και εκτός σχεδίου, είτε είναι αστικά, είτε είναι αγροτικά, είτε είναι οικοδομημένα, είτε όχι.

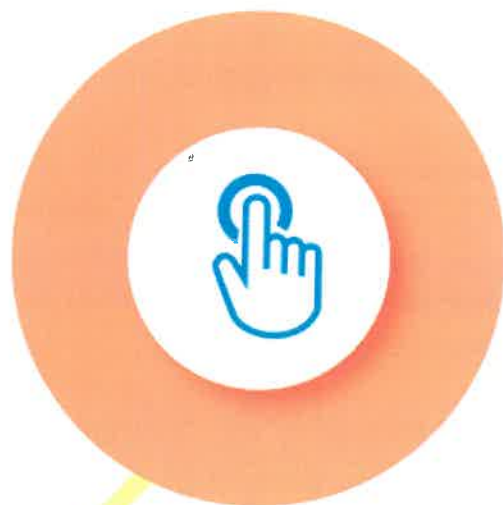
Η δήλωση ιδιοκτησίας στο κτηματολόγιο αποτελεί προϋπόθεση για οποιαδήποτε πράξη αφορά το ακίνητο στο μέλλον π.χ. μεταβίβαση, γονική παροχή, δωρεά, έκδοση οικοδομικής άδειας.

¹ Εκτός από την παραχώρηση της νομής από αναδασμό πριν από την κύρωση του (άρθρο 253 Ν. 2308/1995).

² Δήλωση του Ν.2308/1995

β) Ορισμένες χαρακτηριστικές περιπτώσεις δηλώσεων

- Σε περίπτωση που έχει μεταβιβαστεί **μόνο η ψιλή κυριότητα** και έχει παρακρατηθεί η επικαρπία, υπόχρεοι προς υποβολή δήλωσης είναι τόσο ο ψιλός κύριος όσο και ο επικαρπιωτής του ακινήτου, ο καθένας για το δικαίωμά του.
- **Συγκυριότητα:** κάθε συγκύριος δηλώνει το ποσοστό που του ανήκει (π.χ. αγροτεμάχιο που ανήκει σε δύο αδέρφια από 50%, δηλώνεται ξεχωριστά από καθέναν για το 50% που του ανήκει).
- **Κληρονόμοι:** κάθε κληρονόμος δηλώνει το μερίδιό του (ποσοστό δικαιώματος επί τοις εκατό ή σε κλάσμα) στο ακίνητο που έχει κληρονομήσει.
- **Κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία:** κάθε ιδιοκτήτης δηλώνει το δικαίωμά του επί της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (π.χ. το διαμέρισμά του σε μια πολυκατοικία).
- **Πραγματική δουλεία** (π.χ. δίοδου, άντλησης νερού, θέασης): Ο δικαιούχος της δουλείας υποβάλλει δήλωση για το δικαίωμα της δουλείας του επί του ξένου ακινήτου και για το δικαίωμα της κυριότητάς του στο δικό του ακίνητο. Ο κύριος του βεβαρημένου με τη δουλεία ακινήτου (δουλεύον ακίνητο) υποβάλλει δήλωση για την κυριότητα στο δικό του ακίνητο. Παράδειγμα: Έστω ότι ο Α είναι ιδιοκτήτης αγροτεμαχίου και έχει δικαίωμα να περνάει (με αυτοκίνητο, με κάρο, με τα πόδια κ.λπ.) μέσα από το αγροτεμάχιο του γείτονά του (Β) από συγκεκριμένη δίοδο. Ο Α θα δηλώσει τα εξής δικαιώματα: α) την κυριότητά του στο δικό του ακίνητο και β) την πραγματική δουλεία στο ακίνητο του Β (γείτονα). Ο Β θα δηλώσει μόνο την κυριότητά του.
- **Στεγαστικό δάνειο με υποθήκη:** ο ιδιοκτήτης του ακινήτου δηλώνει το δικαίωμα της κυριότητάς του και η δανείστρια τράπεζα δηλώνει το δικαίωμα της εμπράγματης ασφάλειας (υποθήκη, προσημείωση).
- **Βοηθητικοί χώροι σε πολυκατοικίες** (αποθήκες, γκαράζ): όταν οι βοηθητικοί χώροι έχουν χιλιοστά στο οικόπεδο (αποτελούν δηλαδή αυτοτελείς ιδιοκτησίες) δηλώνονται ξεχωριστά από τη διηρημένη ιδιοκτησία (σε ξεχωριστό έντυπο δήλωσης), ενώ όταν **δεν** έχουν χιλιοστά στο οικόπεδο (είναι δηλαδή «παρακολούθημα» ενός διαμερίσματος) καταγράφονται στο πεδίο «Βοηθητικοί χώροι διηρημένων ιδιοκτησιών» της δήλωσης του διαμερίσματος.
- **Βοηθητικά κτίσματα** (αποθήκες, αντλιοστάσια κ.λπ.): οι βοηθητικές κατασκευές σε ακίνητα δεν αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες, γι' αυτό καταγράφονται στο πεδίο «κτίρια για τα οποία δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία» της δήλωσης του ακινήτου (δεν χρησιμοποιείται, δηλαδή, ξεχωριστό έντυπο).



γ) Έντυπο δήλωσης

Για την υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας στο Κτηματολόγιο διατίθενται ειδικά έντυπα δήλωσης ιδιοκτησίας από τα Γραφεία Κτηματογράφησης και το www.ktimatologio.gr.

Υπάρχουν δύο έντυπα, το Δ1, το οποίο συμπληρώνεται από φυσικά πρόσωπα που έχουν δικαίωμα κυριότητας ή δουλείας και το Δ2, το οποίο κατά κανόνα συμπληρώνεται από τα νομικά πρόσωπα καθώς και από τα φυσικά πρόσωπα όταν έχουν να δηλώσουν οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα εκτός από κυριότητα και δουλεία όπως π.χ. εμπράγματα ασφάλεια, κατάσχεση, εγγραπτά αγωγή, εγγραπτά μίσθωση. Το έντυπο Δ1 έχει τέσσερις ενότητες:

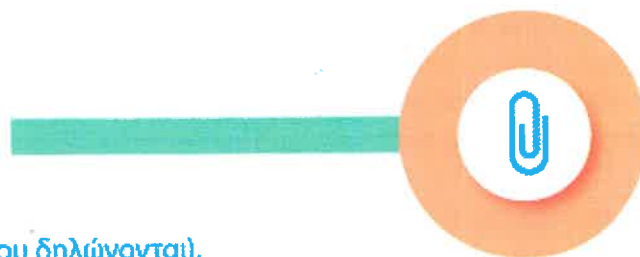
«ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΥ» (συμπληρώνεται μία φορά)

«ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ»

«ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ»

«ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ»

(συμπληρώνονται τόσες φορές όσες και τα δικαιώματα που δηλώνονται).



Κάθε δικαιούχος συμπληρώνει τα πεδία του εντύπου που αφορούν τα προσωπικά στοιχεία και τα στοιχεία επικοινωνίας του και στη συνέχεια μόνο τα πεδία που αφορούν το ακίνητο ή και το δικαίωμά του.

δ) Δικαιολογητικά που συνοποβάλλονται με τη δήλωση

Εκτός από το έντυπο της δήλωσης, τα απαραίτητα δικαιολογητικά που υποβάλλονται είναι:

- **Απλό φωτοαντίγραφο του τίτλου ιδιοκτησίας**, που τεκμηριώνει το δικαίωμα σε ακίνητο (π.χ. συμβόλαιο).
- **Απλό φωτοαντίγραφο του πιστοποιητικού μεταγραφής/εγγραφής** στο Υποθηκοφυλακείο.
- **Στοιχεία για τον εντοπισμό του ακινήτου** (βλ. σελ. 7 Εντοπισμός ακινήτου)
- **Απλό φωτοαντίγραφο της αστυνομικής ταυτότητας** ή του διαβατηρίου του δικαιούχου
- **Απλό φωτοαντίγραφο εγγράφου που αποδεικνύει τον ΑΦΜ** (π.χ. απόσπασμα από εκκαθαριστικό σημείωμα εφορίας, αποδεικτικό απόδοσης ΑΦΜ ή λογαριασμό ΔΕΗ)

Σημαντικές διευκρινίσεις:

Εάν δεν υπάρχει ΑΦΜ: Η συμπλήρωση του ΑΦΜ είναι υποχρεωτική. Επομένως, όσοι δεν διαθέτουν ΑΦΜ πρέπει να εκδώσουν αριθμό φορολογικού μητρώου πριν από την υποβολή της δήλωσης, όπως άλλωστε είναι επιβεβλημένο για όλους τους δικαιούχους ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα.

Εάν δεν είναι διαθέσιμο πιστοποιητικό μεταγραφής: είτε ζητείται η χορήγησή του από το Υποθηκοφυλακείο με αίτηση, είτε εφόσον τα στοιχεία της μεταγραφής (τόμος, αριθμός, ημερομηνία μεταγραφής κ.λπ.) είναι γνωστά, απλώς συμπληρώνονται στο σχετικό πεδίο της δήλωσης (σημ.: τα στοιχεία μπορούν να ερευνηθούν από δικηγόρο στο Υποθηκοφυλακείο) και στη συνέχεια προσκομίζεται το πιστοποιητικό για τη συμπλήρωση της δήλωσης.

Για την πληρέστερη και ορθότερη καταχώριση της δήλωσης, μπορεί επίσης να υποβληθεί απλό φωτοαντίγραφο της **σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας** (εφόσον πρόκειται για οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία).

Η συμπλήρωση του e-mail είναι ιδιαίτερα σημαντική γιατί καθ' όλη τη διάρκεια της κτηματογράφησης το Γραφείο Κτηματογράφησης θα επικοινωνεί με τον πολίτη και θα του αποστέλλει όλη τη σχετική αλληλογραφία μέσω της δηλούμενης ηλεκτρονικής διεύθυνσης (π.χ. ενημέρωση για την προανάρτηση).

Συνυποβαλλόμενα έγγραφα σε ειδικές περιπτώσεις

- Εάν κάποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα (π.χ. κυριότητα) σε **ένα ακίνητο με διαφορετικούς τίτλους** (π.χ. το 25% με δωρεά, το 30% με γονική παροχή και το 45% με αγορά), τότε θα πρέπει να καταθέσει όλους τους τίτλους και να συμπληρώσει τα σχετικά πεδία στην ενότητα «ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ».

- Εάν ένας **ιδιοκτήτης έχει γειτονικά ακίνητα**, τότε θα τα δηλώσει ως ενιαίο ακίνητο **μόνον** εάν η συνένωση προκύπτει από πράξη (π.χ. συμβολαιογραφική), η οποία έχει μεταγραφεί. Διαφορετικά, θα υποβάλει δήλωση για κάθε ακίνητο ξεχωριστά και θα επισυνάψει τον αντίστοιχο τίτλο για κάθε ακίνητο.

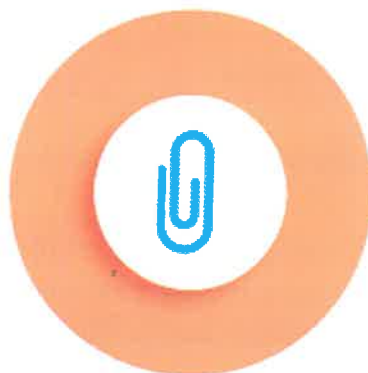
- Κληρονομιά:** Δικαίωμα που έχει αποκτηθεί με κληρονομιά, μπορεί να δηλωθεί ακόμα και αν **δεν** έχει γίνει αποδοχή κληρονομιάς (ή άλλη ισοδύναμη πράξη π.χ. κληρονομητήριο). Σε αυτή την περίπτωση, όμως, θα πρέπει να προσκομισθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά, ανάλογα με την ύπαρξη ή όχι διαθήκης. Συγκεκριμένα:

- » **Κληρονομιά με διαθήκη:** υποβάλλονται υποχρεωτικά: **α)** ο τίτλος του κληρονομούμενου **β)** ληξιαρχική πράξη θανάτου **γ)** αντίγραφο της δημοσιευμένης διαθήκης **δ)** πιστοποιητικό περί μη δημοσιεύσεως άλλης διαθήκης και **ε)** πιστοποιητικό περί μη αποποιήσεως κληρονομιάς.

- » **Κληρονομιά χωρίς διαθήκη:** υποβάλλονται υποχρεωτικά: **α)** ο τίτλος του κληρονομούμενου **β)** ληξιαρχική πράξη θανάτου **γ)** πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών **δ)** πιστοποιητικό περί μη δημοσιεύσεως διαθήκης και **ε)** πιστοποιητικό περί μη αποποιήσεως κληρονομιάς.

Σε περίπτωση που ο κληρονομούμενος δεν είχε τίτλους, γιατί είχε το ακίνητο με χρησικτησία, πρέπει να προσκομίσει δύο έγγραφα από τα οποία να προκύπτει πως ασκούσε πράξεις νομής επί εικοσαετία.

- **Έκτακτη χρησικτησία:** Σε περίπτωση που κάποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα με έκτακτη χρησικτησία, θα πρέπει να καταθέσει τη σχετική τελεσίδικη δικαστική απόφαση (εφόσον υπάρχει) ή θα πρέπει να υποβάλει έγγραφα από το συνδυασμό των οποίων αποδεικνύεται η 20ετής νομή και κατοχή του ακινήτου (π.χ. λογαριασμοί ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κ.λπ., μισθωτήρια, αποδεικτικά επιδότησης, συμβολαιογραφική πράξη αναγνώρισης ορίων, έγγραφα υποθηκών και λοιπών βαρών επί του ακινήτου, συμβόλαια γειτονικών ιδιοκτητιών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του ακινήτου, κ.λπ.). Επίσης, είναι υποχρεωτικά 1) η επισύναψη τοπογραφικού διαγράμματος, εκτός εάν η θέση και τα όρια του γεωτεμαχίου μπορούν να προσδιοριστούν επακριβώς στον ψηφιακό χάρτη της περιοχής. (βλ. σελ. 7 Εντοπισμός ακινήτου) 2) ένα από τα προσκομιζόμενα έγγραφα να αποτελεί το Ε9 που περιλαμβάνει το δηλούμενο ακίνητο.



2. ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΟΥΣ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥΣ ΧΑΡΤΕΣ

Για πρώτη φορά εντοπίζουμε τις ιδιοκτησίες μας σε χάρτη

Ο εντοπισμός ενός ακινήτου πάνω σε χάρτη είναι εύκολη διαδικασία, όταν πρόκειται για περιοχές δομημένες, όπου υπάρχει οδός και αριθμός. Στις αγροτικές περιοχές, όμως, τα πράγματα είναι πιο σύνθετα, εκτός εάν πρόκειται για περιοχές όπου υπάρχει διοικητική πράξη (π.χ. διανομή, αναδασμός ή πράξη εφαρμογής) οπότε είναι επαρκής πληροφορία η αναφορά του αριθμού της ιδιοκτησίας ή του κληροτεμαχίου, όπως αυτός αναφέρεται στην πράξη.

Τα σύγχρονα τοπογραφικά διαγράμματα («εξαρτημένα τοπογραφικά») διαθέτουν συντεταγμένες Χ και Ψ στο Εθνικό Σύστημα Συντεταγμένων (ΕΓΣΑ 87) που χρησιμοποιεί και το Εθνικό Κτηματολόγιο. Γι' αυτό και πρόκειται για τον πλέον αξιόπιστο τρόπο εντοπισμού, καθώς μοναδικοποιούν το ακίνητο στο χώρο.

Εφόσον, λοιπόν, υπάρχει τέτοιου τύπου τοπογραφικό η προσκόμισή του είναι απαραίτητη.

Σε κάθε περίπτωση, είναι **απαραίτητη** η επισύναψη οποιουδήποτε τύπου τοπογραφικού διαγράμματος (έστω και παλαιάς χρονολογίας), εφόσον:

- ✔ αυτό αναφέρεται ή προσαρτάται στο συμβόλαιο
- ✔ με τη δήλωση στο Κτηματολόγιο γίνεται επίκληση χρησικτησίας ως αιτίας κτήσης του ακινήτου
- ✔ έχει εκδοθεί **οικοδομική άδεια**
- ✔ έχει ήδη συνταχθεί τοπογραφικό για οποιαδήποτε **άλλη χρήση** (π.χ. για τακτοποίηση αυθαιρέτου, εγκατάσταση φωτοβολταϊκών, πράξη τακτοποίησης, διορθωτική πράξη εφαρμογής κ.λπ.)

Εάν δεν υπάρχει τοπογραφικό διάγραμμα, απαιτείται στενή συνεργασία με το προσωπικό του Γραφείου Κτηματογράφησης για να εντοπιστεί σωστά το ακίνητο. Μερικοί ανέξοδοι τρόποι με τους οποίους μπορεί κάποιος να εντοπίσει (κατά προσέγγιση) το ακίνητό του είναι:

α) Μέσω της «Υπηρεσίας Θέασης Ορθοφωτογραφιών», που παρέχει δωρεάν το Ελληνικό Κτηματολόγιο από τον ιστότοπο www.ktimatologio.gr. Από την εφαρμογή αυτή μπορεί κάποιος, επιλέγοντας Νομό και ΟΤΑ, να περιηγηθεί στον έγχρωμο ψηφιακό χάρτη της περιοχής που τον ενδιαφέρει και:

- να εντοπίσει το ακίνητό του
- να τοποθετήσει στον χάρτη τα όριά του (σχεδιάζοντας ένα σκαρίφημα)
- να μετρήσει τις διαστάσεις και το εμβαδόν του και
- να εκτυπώσει την εικόνα για να την υποβάλει μαζί με τη δήλωσή του.

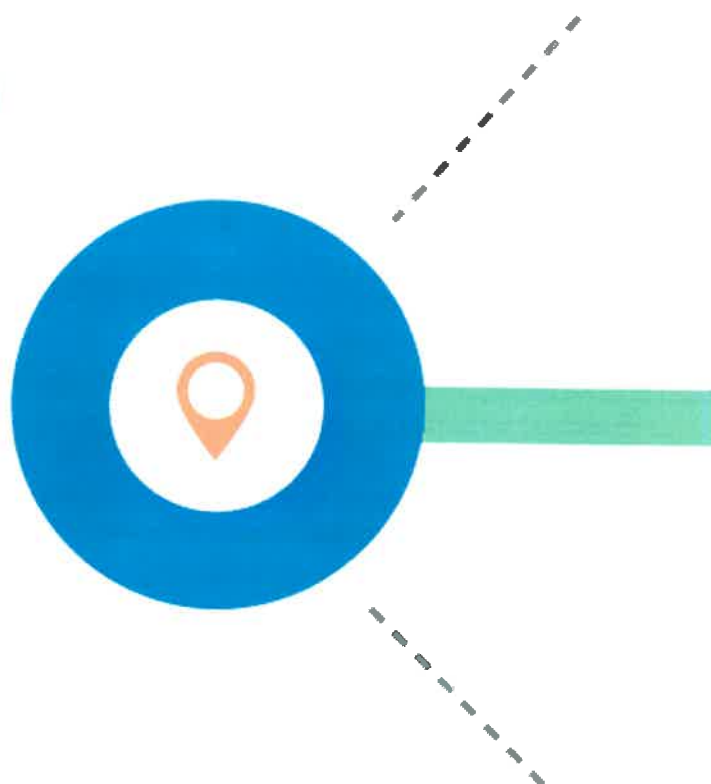
Η εφαρμογή διαθέτει ειδικό εργαλείο **info**, με το πάτημα του οποίου εμφανίζονται στον χάρτη οδοί, οικισμοί και σημεία ενδιαφέροντος της ευρύτερης περιοχής (π.χ. όνομα εκκλησίας, δημαρχείου, σχολείου), κάνοντας με τον τρόπο αυτό την περιήγηση και την αναζήτηση περιοχών ευκολότερη.

Παράδειγμα εκτύπωσης από την Υπηρεσία Θέσης Αεροφωτογραφιών

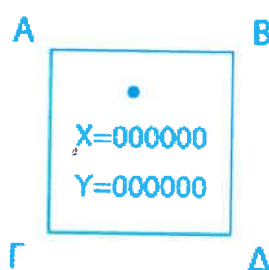


Εμβαδόν: 1580,35 τ.μ.

A/A	X	Y
0	393500,21	4203384,11
1	393456,55	4203355,54
2	393473,75	4203329,61
3	393516,08	4203358,71



β) Με οποιαδήποτε μετρητική μέθοδο, ακόμα και μικρότερης ακρίβειας, όπως είναι η μέτρηση ενός απλού GPS χειρός, που μπορεί να κάνει κάποιος ακόμα και μόνος του για να εντοπίσει περίπου τη θέση του ακινήτου του, σημειώνοντας τις συντεταγμένες του (αρκεί ένα σημείο στο κέντρο της ιδιοκτησίας ή αν είναι εφικτό στις κορυφές Α,Β,Γ,Δ,... του ακινήτου).



Σημαντικό:

- Τα στοιχεία που προσδιορίζουν ένα ακίνητο επακριβώς στο χώρο είναι η **ΘΕΣΗ**, το **ΣΧΗΜΑ** και το **ΕΜΒΑΔΟΝ**.
- Οι παραπάνω μετρήσεις δεν μπορούν να υποκαταστήσουν ένα τοπογραφικό διάγραμμα, αρκούν όμως για τον εντοπισμό στον κτηματολογικό χάρτη της περιοχής.

3. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΠΑΓΙΟΥ ΤΕΛΟΥΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

Για την υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας καταβάλλεται **πάγιο τέλος κτηματογράφησης**.

Το πάγιο τέλος κτηματογράφησης είναι **35€** για κάθε δικαίωμα σε κύριο χώρο (διαμέρισμα, κατάστημα, οικόπεδο κ.λπ). Για τους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης), που αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες, δηλαδή έχουν χιλιοστά στο οικόπεδο και δεν αναφέρονται στον τίτλο ως παρακολουθήματα, το τέλος κτηματογράφησης είναι **20€** για κάθε δικαίωμα.

Στις **αγροτικές περιοχές τα φυσικά πρόσωπα μόνον**, που δηλώνουν περισσότερα από δύο δικαιώματα κυριότητας ή δουλείας στον **ίδιο προκαποδιστριακό ΟΤΑ**, καταβάλλουν πάγιο τέλος για **δύο μόνο** δικαιώματα, ανεξάρτητα από τον συνολικό αριθμό δικαιωμάτων, που δηλώνουν στον συγκεκριμένο ΟΤΑ.

Ως αγροτική ορίζεται η περιοχή, η οποία βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης ή εκτός ορίου οικισμού προϋφισταμένου του 1923 ή εκτός ορίου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων που έχει οριοθετηθεί και δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά συστηματικής δόμησης.

Στην περίπτωση που υπάρχει αμφιβολία για το αν ένα ακίνητο είναι σε αστική ή αγροτική περιοχή, ο δικαιούχος μπορεί να απευθυνθεί στο Γραφείο Κτηματογράφησης.

Παραδείγματα υπολογισμού του τέλους

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΣΕ ΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

1) Έστω ότι δηλώνετε δικαιώματα κυριότητας ή δουλείας σε τρία διαμερίσματα (π.χ. δύο διαμερίσματα με δικαίωμα κυριότητας και ένα διαμέρισμα με δικαίωμα επικαρπίας). Τότε, θα πρέπει να καταβάλετε $35€ \times 3 = 105€$.

2) Έστω ότι δηλώνετε ένα δικαίωμα κυριότητας σε διαμέρισμα και ένα δικαίωμα κυριότητας σε χώρο στάθμευσης με χιλιοστά στο οικόπεδο. Τότε, θα πρέπει να καταβάλετε $(35€ \times 1) + (20€ \times 1) = 55€$

3) Έστω ότι δηλώνετε ένα δικαίωμα κυριότητας σε διαμέρισμα και ένα δικαίωμα κυριότητας σε χώρο στάθμευσης χωρίς χιλιοστά στο οικόπεδο. Τότε, θα πληρώσετε μόνο για το δικαίωμα κυριότητας στο διαμέρισμα. Δηλαδή, θα πρέπει να καταβάλετε $(35€ \times 1) + 0 = 35€$

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

1) Έστω ότι δηλώνετε δύο δικαιώματα σε ακίνητα που αφορούν κυριότητα ή δουλεία (π.χ. επικαρπία). Τότε, θα πρέπει να καταβάλετε $35€ \times 2 = 70€$

2) Έστω ότι δηλώνετε τρία (ή τέσσερα ή πέντε κ.ο.κ.) δικαιώματα που αφορούν κυριότητα ή δουλεία (επικαρπία). Τότε, θα πρέπει να καταβάλετε και πάλι $35€ \times 2 = 70€$

ΜΙΚΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ : ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΣΕ ΑΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

Έστω ότι δηλώνετε ένα δικαίωμα που αφορά κυριότητα και είναι σε αστική περιοχή (εντός των ορίων του ίδιου ΟΤΑ) και τρία δικαιώματα σε ακίνητα που βρίσκονται σε αγροτική περιοχή του ίδιου ΟΤΑ. Τότε, θα πρέπει να καταβάλετε: $(35€ \times 1) + (35€ \times 2) = 105€$

Διαδικασία καταβολής παγίου τέλους κτηματογράφησης

Ο υπολογισμός του τέλους γίνεται από το Γραφείο Κτηματογράφησης μετά την προσωρινή καταχώριση των στοιχείων της δήλωσης. Η υποβολή της δήλωσης ολοκληρώνεται μόνο μετά την καταβολή του παγίου τέλους. Η καταβολή του τέλους μπορεί να γίνει σε όλες σχεδόν τις τράπεζες ή στα αυτοματοποιημένα καταστήματα του δικτύου των ΕΛΤΑ. Σχετικές πληροφορίες δίνονται στα Γραφεία Κτηματογράφησης και στον ιστότοπο του ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ www.ktimatologio.gr.

Στην περίπτωση ηλεκτρονικής υποβολής δήλωσης, η πληρωμή πραγματοποιείται μέσω διαδικτυακής εφαρμογής με χρήση πιστωτικής ή χρεωστικής κάρτας.

4. ΤΟΠΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΘΕΣΜΙΕΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

Προθεσμίες υποβολής δήλωσης

Η προθεσμία υποβολής δηλώσεων για τους **κατοίκους εσωτερικού** είναι **τρεις μήνες** από την ημερομηνία τελευταίας σχετικής δημοσίευσης στον Τύπο. Η αντίστοιχη προθεσμία για τους **κατοίκους εξωτερικού** και το Ελληνικό Δημόσιο είναι **έξι μήνες**.

Πού και πώς υποβάλλεται η δήλωση

α) Κατάθεση της δήλωσης στα κατά τόπους Γραφεία Κτηματογράφησης, που συστήνονται για το σκοπό αυτό.

Στην περίπτωση που τρίτος καταθέτει τη δήλωση απαιτείται απλή εξουσιοδότηση (χωρίς θεώρηση του γνησίου της υπογραφής). Στην περίπτωση που τρίτος συμπληρώνει, υπογράφει και καταθέτει τη δήλωση απαιτείται συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

β) Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης μέσω της ειδικής εφαρμογής στην ιστοσελίδα του ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ - Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες - Ηλεκτρονική Δήλωση Κτηματολογίου (Ν.2308/95). Εάν ο δικαιούχος επιλέξει να υποβάλει τη δήλωσή του ηλεκτρονικά βασική προϋπόθεση είναι να έχει ένα α) κωδικό TAXIS NET και β) **λογαριασμό e-mail** για να αποκτήσει πρόσβαση στην εφαρμογή. Στην περίπτωση αυτή, τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα σαρώνονται και στέλνονται ηλεκτρονικά. Αναλυτικές οδηγίες για την ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης δίνονται στην ιστοσελίδα του ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ www.ktimatologio.gr.

5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στο Γραφείο Κτηματογράφησης παραλαμβάνεται συμπληρωμένη η δήλωση και τα απαραίτητα δικαιολογητικά και γίνονται οι εξής εργασίες:

α) Ελέγχονται:

- Η πληρότητα των υποχρεωτικών πεδίων της δήλωσης
- Η ορθότητα της συμπλήρωσης των προσωπικών στοιχείων του δηλούντα σε σχέση με τα επιδεικνυόμενα έγγραφα (δελτίο ταυτότητας, έγγραφο στο οποίο αναγράφεται το ΑΦΜ κ.λπ.)
- Η συνυποβολή των απαραίτητων εγγράφων για την τεκμηρίωση του δικαιώματος που δηλώνεται (π.χ. συμβόλαιο)

β) Εντοπίζεται το ακίνητο στους ψηφιακούς χάρτες με την υπόδειξη του ενδιαφερόμενου και τη βοήθεια των στοιχείων που έχουν προσκομιστεί.

γ) Υπολογίζεται το τέλος κτηματογράφησης και εκδίδεται το έντυπο «Προσωρινής Καταχώρησης Δήλωσης & Υπολογισμού Παγίου Τέλους» με το οποίο καταβάλλει ο δικαιούχος το τέλος σε κάποια από τις συνεργαζόμενες τράπεζες και εν συνεχεία, προσκομίζει στο Γραφείο Κτηματογράφησης το πρωτότυπο παραστατικό πληρωμής και παραλαμβάνει το **Αποδεικτικό Υποβολής Δήλωσης**.



