

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΑΣ

ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΟΔΗΓΙΕΣ – ΕΞΥΠΝΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ

(HELLENIC CADASTRE INSTRUCTIONS – SMART APPLICATIONS)

ΣΠΟΥΔΑΣΤΗΣ: ΙΩΑΝΝΗΣ ΒΑΣ. ΤΣΑΤΣΑΣ

ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΑΝΔΡΕΑΣ ΣΑΡΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΑΤΡΑ ΙΟΥΝΙΟΣ 2010

Περιεχόμενα

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ. **Σφάλμα! Δεν έχει οριστεί σελιδοδείκτης.**

1.	Περί κτηματολογίου	3
2.	Γενικά στοιχεία.....	6
2.1	Η εταιρεία «Κτηματολόγιο ΑΕ»	6
2.2	Το θεσμικό πλαίσιο	9
2.3	Ο Νόμος 3481/2006	12
2.4	Τέλος Κτηματογράφησης	13
3.	Χρήσιμες οδηγίες	16
4.	Έντυπα Δήλωσης-Οδηγίες Συμπλήρωσης-Έντυπο Πληρωμής Παγίου Τέλους.....	19
4.1	Έντυπα	19
4.2	Χρήσιμες Ερωτήσεις και Απαντήσεις	23
4.3	Διευκρινίσεις.....	26
4.4	Πληροφορίες για ομογενείς.....	31
5.	Βιβλιογραφία.....	33

1. Περὶ κτηματολογίου

Η σύνταξη του κτηματολογίου ("κτηματογράφηση") μιας περιοχής ορίζεται ως η διαδικασία καταγραφής των εμπράγματων ή άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων (π.χ. πλήρης ή ψιλή κυριότητα, επικαρπία, προσημείωση ή άλλο εμπράγματο βάρος, κ.λπ.) που έχουν τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα σε ακίνητα μιας συγκεκριμένης περιοχής της χώρας και η σύνδεση των δικαιωμάτων αυτών με συγκεκριμένο(α) ακίνητο(α), όπως αυτά ορίζονται και απεικονίζονται κατόπιν διαδικασιών ελέγχου και τεχνικής επεξεργασίας στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Κατά την καταγραφή ενός εμπράγματος δικαιώματος καταγράφονται επίσης και μια σειρά νομικών πληροφοριών (ληξιαρχικά στοιχεία και στοιχεία ταυτότητας του δικαιούχου, τρόπος απόκτησης του δικαιώματος, στοιχεία της πράξης με την οποία έχει αποκτηθεί το δικαίωμα κ.λπ.). Επιπροσθέτως, τα γεωτεμάχια απεικονίζονται στα κτηματολογικά διαγράμματα κατά απόλυτο τρόπο με συγκεκριμένες συντεταγμένες κορυφών στο Εθνικό Γεωδαιτικό Σύστημα Αναφοράς (ΕΓΣΑ 87), οριογραμμές και εμβαδά.

Συνεπώς, η διαδικασία κτηματογράφησης αποσκοπεί αφενός στη συλλογή, επεξεργασία και καταγραφή των εμπράγματων και άλλων εγγραπτέων δικαιωμάτων ανά ακίνητο και, αφετέρου, στη συλλογή και επεξεργασία στοιχείων που θα επιτρέψουν την κατά το δυνατόν ακριβέστερη απεικόνιση των γεωτεμαχίων στο κτηματολογικό διάγραμμα.

Το Κτηματολόγιο είναι η γενική, ενιαία, συστηματική και διαρκώς ενημερωμένη καταγραφή της κτηματικής περιουσίας. Περιλαμβάνει τη γεωμετρική περιγραφή και το ιδιοκτησιακό καθεστώς κάθε γεωτεμαχίου. . Στην Ελλάδα το Εθνικό Κτηματολόγιο συντάσσεται

από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε και σκοπεύει να αντικαταστήσει το ισχύον σύστημα μεταγραφών και τα Υποθηκοφυλακεία.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο εισάγει καινοτομίες που το καθιστούν ένα πραγματικά θεμελιώδες έργο για την Ελλάδα, που δημιουργεί πολύ σημαντικά οφέλη για τον πολίτη, την εθνική οικονομία και την προστασία του περιβάλλοντος:

- * Προχωρά στην οριστική, χωρίς αμφισβητήσεις, καταγραφή και κατοχύρωση της ιδιοκτησίας των πολιτών

- * Περιορίζει την γραφειοκρατία και γίνονται απλούστερες και ταχύτερες οι διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας.

- * Ενισχύει τη διαφάνεια και την ασφάλεια στις μεταβιβάσεις ακινήτων

- * Αναβαθμίζει την αγορά ακινήτων και αυξάνει την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας με συνέπεια να προσελκύονται σημαντικότερες επενδύσεις

- * Οριοθετεί αμετάκλητα και διασφαλίζει πλήρως τη δημόσια και δημοτική περιουσία

- * Προστατεύει αποτελεσματικότερα το περιβάλλον. Η αμετάκλητη οριοθέτηση των δασών και του αιγιαλού θα αποτελέσει το σοβαρότερο εμπόδιο ενάντια στις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία.

- * Αποτελεί απαραίτητο εργαλείο για την ορθολογική οργάνωση και ανάπτυξη της χώρας.

Η παρούσα εργασία αποτελεί μια αναφορά των βασικότερων στοιχείων των γενικών με το κτηματολόγιο στην Ελλάδα.

Προς τούτο, αρχικά παρουσιάζει ορισμένα βασικά στοιχεία για το κτηματολόγιο και πώς αυτό έχει εξελιχθεί ιστορικά. Στη συνέχεια παρουσιάζονται ορισμένες χρήσιμες υποδείξεις, διευκρινίσεις, πληροφορίες για τη συμπλήρωση των αναγκαίων εντύπων από ομογενείς και μη, αλλά και άλλες επιπλέον οδηγίες συμπλήρωσης.

2. Γενικά στοιχεία

2.1 Η εταιρεία «Κτηματολόγιο ΑΕ»

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

Η σύνταξη 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 παλιό σύστημα των Υποθηκών και Μεταγραφών που υποστηρίζουν τα Υποθηκοφυλακεία. Συγκεκριμένα, το Εθνικό Κτηματολόγιο:

1. 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.
2. Εγγυάται τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει, καθώς η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μόνο μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας, δηλαδή καμία πράξη δεν καταχωρίζεται αν ο μεταβιβάζων δεν είναι ο φερόμενος στο κτηματολόγιο ως δικαιούχος.
3. Καταγράφει και την γεωγραφική περιγραφή (μορφή, θέση και μέγεθος) του ακινήτου.
4. Αποκαλύπτει και καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία, για πρώτη φορά στη σύγχρονη Ελλάδα.

5. Καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία η οποία, ιδίως στην επαρχία, αποτελεί τον συνηθέστερο ίσως τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω του άτυπου των μεταβιβάσεων.

Η εταιρία «Κτηματολόγιο Α.Ε.» είναι Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου και έχει σκοπό τη μελέτη, σύνταξη και λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου.

Η εταιρία ιδρύθηκε με την κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ (Απόφαση 81706/6085/6-10-1995/ΦΕΚ 872B/19-10-1995). Λειτουργεί σύμφωνα με τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 2229/1994, του κωδικοποιημένου Νόμου 2190/1920, του Ν. 2308/1995 και του Ν.2664/1998, όπως ισχύουν σήμερα. Επίσης η εταιρία, δεν υπάγεται στην κατηγορία των οργανισμών και επιχειρήσεων του ευρύτερου δημόσιου τομέα και δεν εφαρμόζονται σ' αυτήν οι διατάξεις που διέπουν εταιρίες που έμμεσα ή άμεσα ανήκουν στο Δημόσιο.

Μοναδικός μέτοχος της εταιρίας είναι το Ελληνικό Δημόσιο και η εταιρία εποπτεύεται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

Η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ έχει προσαρμόσει τη δομή της ώστε να καλύπτει τις ανάγκες λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων. Έτσι, συστάθηκε η Διεύθυνση Κτηματολογικών Γραφείων, η οποία διαρθρώνεται σε τρία τμήματα (οργάνωσης Κτηματολογικών Γραφείων, υποστήριξης χρηστών πληροφοριακού συστήματος και χωρικών μεταβολών) και υποστηρίζεται νομικά από ομάδα δικηγόρων, οι οποίοι δίνουν οδηγίες χειρισμού νομικών θεμάτων τόσο στους Προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων, όσο και σε συμβολαιογράφους και δικηγόρους που συναλλάσσονται με τα γραφεία αυτά.

Για τη σύνταξη του Κτηματολογίου επιλέχθηκε η διαδικασία της κτηματογράφησης μέσω της συλλογής δηλώσεων ιδιοκτησίας. Η επιλογή αυτή έγινε λόγω της αδυναμίας των υποθηκοφυλακείων να χορηγήσουν όλα τα απαραίτητα στοιχεία δεδομένου ότι στα υποθηκοφυλακεία:

- η τήρηση των στοιχείων γίνεται με βάση το πρόσωπο και όχι το ακίνητο,
- δεν καταχωρούνται στοιχεία σχετικά με ακίνητα με τίτλο κτήσης χρησικτησία,
- δεν είναι εύκολος ο διαχωρισμός των ενεργών τίτλων και δικαιωμάτων από το σύνολο των καταγεγραμμένων δικαιωμάτων,
- είναι συχνά παρακινδυνευμένος ή και αδύνατος ο εντοπισμός ακινήτων (κυρίως σε αγροτικές περιοχές) λόγω της ασαφούς περιγραφής τους στο συμβόλαιο και έλλειψης τοπογραφικού διαγράμματος (δεν τηρούνται στα υποθηκοφυλακεία),
- ιδιαιτέρως σε αγροτικές περιοχές οι μεταβιβάσεις συνηθίζεται να γίνονται δια λόγου, οπότε δεν υπάρχουν μεταγεγραμμένοι τίτλοι ιδιοκτησίας.

Η διαδικασία κτηματογράφησης που ακολουθήθηκε περιγράφεται στο Ν2308/95 και περιλαμβάνει την κήρυξη περιοχής υπό κτηματογράφηση, την ανάθεση των μελετών κτηματογράφησης και τη λειτουργία των αντίστοιχων γραφείων Κτηματογράφησης, την πρόσκληση για δήλωση εγγραπτέων δικαιωμάτων, την επεξεργασία των δηλώσεων και των συνυποβαλλόμενων εγγράφων, δυο αναρτήσεις των στοιχείων που συλλέχθηκαν και επεξεργάστηκαν και εν συνεχεία υποβολή αντιρρήσεων, ενστάσεων ή προσφυγών κατά των στοιχείων τους, εκδίκαση τους από επιτροπές και αναμόρφωση των πινάκων και διαγραμμάτων των αναρτήσεων.

Μετά το τέλος αυτής της διαδικασίας τα αναμορφωμένα στοιχεία της μελέτης κτηματογράφησης υποβάλλονται στην ΚΤ ΑΕ, η οποία

διενεργεί τον έλεγχο ποιότητας, κατά τον οποίο εξετάζονται τα περιγραφικά και χωρικά δεδομένα από νομικούς και μηχανικούς αντίστοιχα καθώς και η ορθή αντιστοίχιση τους.

Προβλήματα Εθνικού Κτηματολογίου στην Κέρκυρα, ΤΕΕ Τμήμα Κέρκυρας, Κέρκυρα, 10 Φεβρουαρίου 2006 1

Ακολουθεί μια σειρά διοικητικών πράξεων και ενεργειών, όπως η έκδοση διαπιστωτικής πράξης περαίωσης της κτηματογράφησης για τη συγκεκριμένη περιοχή και απόφασης του ΟΚΧΕ για την καταχώριση των πρώτων εγγραφών, η δημοσίευση τους στο ΦΕΚ, η ενημέρωση για την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου και τις σχετικές διαδικασίες του Υπουργείου Δικαιοσύνης, του Ελληνικού Δημοσίου, των Εισαγγελιών Πρωτοδικείων, των τοπικών φορέων (Δήμος, Νομαρχία, Τεχνικές Υπηρεσίες Νομαρχιών και Περιφερειών) και επαγγελματικών φορέων (τεχνικοί, συμβολαιογραφικοί σύλλογοι), η οποία οδηγεί στην έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου. Αυτό λειτουργεί με βάση τις πρώτες εγγραφές (πίνακες και διαγράμματα θεωρημένα από τον ΟΚΧΕ) που είναι το αποτέλεσμα της κτηματογράφησης.

2.2 Το θεσμικό πλαίσιο

Το θεσμικό πλαίσιο για τη σύνταξη και τήρηση του Εθνικού Κτηματολογίου συγκροτείται από δύο βασικά νομοθετήματα, ένα για την κτηματογράφηση και ένα για την τήρηση και λειτουργία του Κτηματολογίου.

Ειδικότερα, η διαδικασία κτηματογράφησης διέπεται από το νόμο 2308/1995 και η λειτουργία του Κτηματολογίου από το νόμο 2664/1998 (λειτουργία κτηματολογίου). Οι παραπάνω νόμοι τροποποιήθηκαν διαδοχικά από τους νόμους 2508/1997, 3208/2003, 3127/2003, 3212/2003 και 3481/2006. Με τις τροποποιήσεις αυτές επιχειρήθηκε σταδιακά η προσαρμογή της νομοθεσίας για το Εθνικό

Κτηματολόγιο στις απαιτήσεις της πράξης, όπως αυτές αναδείχθηκαν από την εμπειρία της εφαρμογής του θεσμού.

Ν.2308/1995

ΦΕΚ τΑ΄/114/15-6-1995

Κτηματογράφηση για την δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου και λοιπές διατάξεις.

Ν.2508/1997

ΦΕΚ τΑ΄/124/13-6-1997

Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις.

Ν.2664/1998

ΦΕΚ τΑ΄/275/3-12-1998

Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις.

Ν.3127/2003

ΦΕΚ τΑ΄/67/19-3-2003

Τροποποίηση και συμπλήρωση των νόμων 2308/95 και 2664/98 και άλλες διατάξεις.

Απόφαση ΔΣ Ο.Κ.Χ.Ε 168/3α/17-7-2003

ΦΕΚ τΒ΄/1042/28-7-2003

Περιεχόμενο και διάρθρωση Κτηματολογικού φύλλου, ψηφιακή μορφή και διαχείριση κτηματολογικών στοιχείων, τήρηση και φύλαξη στοιχείων σε αρχεία.

Απόφαση ΔΣ Ο.Κ.Χ.Ε 168/3β/17-7-2003

ΦΕΚ τΒ΄/1042/28-7-2003

Περιεχόμενο και τρόπος τήρησης του ημερολογίου του Κτηματολογικού Γραφείου και περιεχόμενο της αίτησης για καταχώρηση εγγραπτέας πράξης.

ΚΥΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ - ΠΕΧΩΔΕ - ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ 30864/30-7-2003

ΦΕΚ ΤΒ΄/1074/1-8-2003

Καθορισμός των υπέρ Ο.Κ.Χ.Ε. ανταποδοτικών τελών για την χορήγηση αποσπασμάτων από τα κτηματολογικά διαγράμματα.

ΚΥΑ ΠΕΧΩΔΕ - ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ 30720/30-7-2003

ΦΕΚ ΤΒ΄/1074/1-8-2003

Παροχή υλικοτεχνικής υποστήριξης από την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. προς τα έμμισθα υποθηκοφυλακεία κατά την μεταβατική περίοδο λειτουργίας τους ως Κτηματολογικά Γραφεία

Ν.3310/2005

ΦΕΚ ΤΑ΄/30/14-2-2005

Μέτρα για την διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά την διαδικασία σύναψης δημοσίων συμβάσεων.

Ν.3414/2005

ΦΕΚ ΤΑ΄/279/10-11-2005

Τροποποίηση του ν. 3310/2005 "Μέτρα για την διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά την διαδικασία σύναψης δημοσίων συμβάσεων" (ΦΕΚ 30/Α΄/14.2.2005).

Ν.3481/2006

ΦΕΚ ΤΑ΄/162/02-08-2006

Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις (ΦΕΚ 162/Α΄/02.8.2006).

Ν.3818/2010

ΦΕΚ ΤΑ΄/17/16.02.2010

Προστασία δασών και δασικών εκτάσεων του Νομού Αττικής, σύσταση Ειδικής Γραμματείας Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας και λοιπές διατάξεις.

2.3 Ο Νόμος 3481/2006

Ο νόμος 3481/2006 έθεσε σε νέες βάσεις το Εθνικό Κτηματολόγιο, τόσο σε επίπεδο κτηματογράφησης, αφού απλοποιεί και επιταχύνει τη διαδικασία ολοκλήρωσής της, εξασφαλίζοντας παράλληλα την χρηματοδότηση του έργου, όσο και σε επίπεδο εφαρμογής του θεσμού.

Αναλυτικότερα, οι σημαντικότερες αλλαγές, που επέφερε η νομοθετική τροποποίηση, είναι οι ακόλουθες:

1. Μειώθηκε ο χρόνος και το κόστος της διαδικασίας κτηματογράφησης. Καταργείται η δεύτερη ανάρτηση και συγχωνεύονται οι σχετικές διαδικασίες, στο πλαίσιο της μόνης ανάρτησης. Τα στοιχεία που συλλέγονται θα διασταυρώνονται και θα ελέγχονται. Στη συνέχεια, θα αναρτώνται μία μόνο φορά, ώστε οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλουν είτε αιτήσεις διορθώσεως για απλά (πρόδηλα) σφάλματα, είτε ενστάσεις ενώπιον επιτροπής, στην οποία θα προεδρεύει δικαστικός λειτουργός.

2. Απλοποιήθηκε η διαδικασία διόρθωσης για τα λεγόμενα «πρόδηλα σφάλματα» των αρχικών εγγραφών. Ύστερα από μία απλή αίτηση των ενδιαφερομένων, που υποβάλλεται προς τον Προϊστάμενο του κατά τόπον αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου, ο τελευταίος μπορεί να διορθώνει τα λεγόμενα πρόδηλα σφάλματα των αρχικών εγγραφών, δηλαδή σφάλματα που αναφέρονται σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στο δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο (ακίνητο), υπό προϋποθέσεις που εγγυώνται ότι δεν θα πρόκειται για αυθαίρετες μεταβολές.

3. Επιταχύνθηκε και απλοποιήθηκε η διαδικασία δικαστικής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ». Στην περίπτωση που κάποιος δικαιούχος δεν δηλώσει το δικαίωμα της κυριότητας του επί ακινήτου κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης, τότε το εν λόγω ακίνητο εγγράφεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ». Ο δικαιούχος, εφόσον διαθέτει τους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας μπορεί να ζητήσει να διορθωθεί η σχετική εγγραφή και μετά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης. Μέχρι σήμερα, η διόρθωση γινόταν μόνο μέσω αυστηρής, πολυδάπανης και μακρόχρονης δικαστικής διαδικασίας. Οι διορθώσεις αυτού του τύπου θα γίνονται πλέον με την πολύ απλή και σύντομη διαδικασία της «εκούσιας δικαιοδοσίας», στην οποία το δικαστήριο κρίνει χωρίς αντιδικία το αίτημα διόρθωσης και η διαδικασία ολοκληρώνεται σε σύντομο χρονικό διάστημα. Με τον τρόπο αυτό και η εγγύηση του δικαστικού ελέγχου διατηρείται και οι συναλλαγές διευκολύνονται.

4. Εξασφαλίστηκε η χρηματοδότηση του έργου. Το κόστος του Κτηματολογίου υπολογίζεται στα 1,5 δις ευρώ. Εφόσον πλέον δεν το χρηματοδοτεί η Ευρωπαϊκή Ένωση, προχωρήσαμε στην αυτοχρηματοδότηση του έργου με ρεαλιστικό και δίκαιο «τέλος κτηματογράφησης». Επιπλέον, το δημόσιο θα συνεισφέρει στο έργο, καταβάλλοντας 260 εκατομμύρια ευρώ.

2.4 Τέλος Κτηματογράφησης

Το τέλος κτηματογράφησης έχει δύο σκέλη, ένα σταθερό, που είναι 35 ευρώ ανά δικαίωμα και ένα μεταβλητό 1% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Ειδικότερα για τις:

ΝΕΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΕΙΣ (ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΥΠΟ ΕΝΤΑΞΗ):

* Το σταθερό σκέλος των 35 ευρώ ανά δικαίωμα καταβάλλεται στην αρχή της διαδικασίας κτηματογράφησης κατά την υποβολή της δήλωσης για το εγγραπτό δικαίωμα επί του ακινήτου.

* Για τους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, γκαράζ) καταβάλλεται τέλος 20 ευρώ. Το τέλος αυτό καταβάλλεται μόνο αν οι χώροι αυτοί είναι αυτοτελείς ιδιοκτησίες, δηλαδή έχουν ποσοστό συγκυριότητας στο οικόπεδο και δεν είναι παρακολουθήματα του διαμερίσματος.

* Ειδικά για τις αγροτικές περιοχές, τα φυσικά πρόσωπα που έχουν εγγραπτό δικαίωμα σε περισσότερα του ενός ακίνητα, καταβάλλουν πάγια τέλη για δύο μόνο εγγραπτά δικαιώματα, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού αυτών. Αυτό ισχύει μόνο τους δικαιούχους δικαιωμάτων κυριότητας και δουλείας.

* Το μεταβλητό σκέλος του 1‰ καταβάλλεται με την ολοκλήρωση της διαδικασίας κτηματογράφησης.

* Το αναλογικό τέλος κτηματογράφησης καταβάλλεται από τους κυρίους ή επικαρπωτές και καθορίζεται σε ποσοστό 1‰ επί της πέραν των είκοσι χιλιάδων (20.000) ευρώ αξίας του ακινήτου, που θα προκύπτει από την τιμή ζώνης, την παλαιότητα και τον όροφο. Στην περίπτωση συνδικαιούχων οι 20.000€ εξαιρούνται για κάθε έναν συνδικαιούχο.

* Το μεταβλητό σκέλος αυτό επιμερίζεται στους τυχόν συνδικαιούχους (συγκυρίους ή επικαρπωτή).

* Σε κάθε περίπτωση ως ανώτατο ύψος του αναλογικού αυτού σκέλους του τέλους κτηματογράφησης ορίζεται το ποσό των 900 ευρώ.

ΠΑΛΑΙΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΕΙΣ

* Για τις παλαιές κτηματογραφήσεις οι πολίτες θα καταβάλλουν μόνο το πάγιο τέλος των 35 ευρώ, καθώς για τις κτηματογραφήσεις

αυτές το Δημόσιο έχει ήδη δαπανήσει σημαντικά ποσά. Δυστυχώς, η δυνατότητα αυτή δεν υπάρχει για τις μελλοντικές κτηματογραφήσεις. Και στην περίπτωση αυτή ισχύουν όσα προαναφέρθηκαν για τους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, γκαράζ) και τις αγροτικές περιοχές.

Η πληρωμή του πάγιου τέλους κτηματογράφησης για τους υπόχρεους να δηλώσουν την ακίνητη περιουσία τους στο Εθνικό Κτηματολόγιο, μπορεί να γίνεται από και μέσω των Ελληνικών Ταχυδρομείων.

Σύμφωνα με τη σχετική σύμβαση που υπέγραψαν τα Ελληνικά Ταχυδρομεία με την «Κτηματολόγιο ΑΕ», οι πολίτες μπορούν να εξυπηρετούνται μέσα από ένα επιλεγμένο δίκτυο 257 αυτοματοποιημένων ταχυδρομικών καταστημάτων σε ολόκληρη τη χώρα, χωρίς καμία επιβάρυνση.

Επισημαίνεται ότι για τη διευκόλυνση των πολιτών, τα Ταχυδρομικά Καταστήματα, στα οποία μπορεί να πληρωθεί το τέλος κτηματογράφησης, φέρουν ειδική σήμανση.

3. Χρήσιμες οδηγίες

Το παρόν κεφάλαιο περιέχει ορισμένες χρήσιμες οδηγίες για την κτηματογράφηση, οι οποίες παρέχονται από την εταιρεία «Κτηματολόγιο ΑΕ».

Συγκεκριμένα, η «Κτηματολόγιο Α.Ε.» δημιούργησε 76 Γραφεία Κτηματογράφησης, όπου:

Διατίθενται δωρεάν τα απαραίτητα έγγραφα (έντυπο δήλωσης του Ν. 2308/1995), έντυπο πληρωμής παγίου τέλους κτηματογράφησης και οδηγίες για τη συμπλήρωσή τους.

Παρέχονται πληροφορίες σχετικά με τη διαδικασία υποβολής της δήλωσης, τις προθεσμίες, τον υπολογισμό του παγίου τέλους και τη συμπλήρωση των εντύπων.

Παραλαμβάνεται η δήλωση με τα απαραίτητα δικαιολογητικά, που είναι:

α) Απλά αντίγραφα των τίτλων που τεκμηριώνουν τα δικαιώματα στα δηλούμενα ακίνητα (π.χ. συμβόλαια).

β) Αποδεικτικό καταβολής του παγίου τέλους κτηματογράφησης.

Κατά την υποβολή της δήλωσης χρειάζεται απλό φωτοαντίγραφο δελτίου ταυτότητας ή διαβατηρίου και η επίδειξη εγγράφου από το οποίο να προκύπτει ο ΑΦΜ του δηλούντος (εκκαθαριστικό εφορίας, λογαριασμός ΔΕΗ κ.λπ.).

Η δήλωση ιδιοκτησίας υποβάλλεται στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης από τον δηλούντα είτε από τρίτο πρόσωπο, που πρέπει να είναι εφοδιασμένο με συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.

Για την αποφυγή προβλημάτων, καλό θα είναι πριν από την κατάθεση της δήλωσης, οι ενδιαφερόμενοι να διορθώσουν τις εκκρεμότητες που, ενδεχομένως, έχουν με την ακίνητη περιουσία

τους (π.χ. να ελέγξουν αν οι τίτλοι κυριότητάς τους έχουν μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο, εάν υπάρχουν σφάλματα στα συμβόλαια ή να τακτοποιήσουν εκκρεμή προσύμφωνα, διαλυτικές αιρέσεις στα συμβόλαια αγοράς κ.ά.).

Όσοι δηλαδή επιθυμούν να μεταβιβάσουν ή να πωλήσουν ιδιοκτησία τους σε κάποια από τις 107 υπό κτηματογράφηση περιοχές, πρέπει να γνωρίζουν ότι, σύμφωνα με εγκύκλιο της «Κτηματολόγιο Α.Ε.», ο νέος ιδιοκτήτης πρέπει να την δηλώσει στο Κτηματολόγιο εντός ενός μηνός από την υπογραφή του συμβολαίου, προκειμένου η πράξη να μην ενέχει τον κίνδυνο ακυρότητας. Η εν λόγω εγκύκλιος είναι ερμηνευτική αρχικής που εξέδωσε η «Κτηματολόγιο Α.Ε.», με την οποία επέβαλε την υποχρέωση δήλωσης του ακινήτου στο Κτηματολόγιο, πριν από κάθε πράξη αλλαγής ιδιοκτήτη.

Το πάγιο τέλος κτηματογράφησης στις αστικές περιοχές ανέρχεται σε 35 ευρώ ανά δικαίωμα. Και υπενθυμίζεται ότι καταβάλλεται για κάθε δικαίωμα επί της ιδιοκτησίας. Δεν αφορά, δηλαδή, στο ακίνητο, αλλά στα δικαιώματα επ' αυτού. Ετσι, όσα είναι τα δικαιώματα (επί της ιδιοκτησίας) τόσες φορές καταβάλλεται και το πάγιο τέλος. Για τους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, γκαράζ), που αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες, το πάγιο τέλος κτηματογράφησης είναι 20 ευρώ. Αντιθέτως, στις υπό κτηματογράφηση αγροτικές περιοχές, τα φυσικά πρόσωπα που δηλώνουν περισσότερα από δύο (2) δικαιώματα κυριότητας ή δουλείας καταβάλλουν πάγια τέλη για δύο μόνο δικαιώματα, ανεξάρτητα από τον συνολικό αριθμό δικαιωμάτων που δηλώνουν στον συγκεκριμένο ΟΤΑ.

Η πληρωμή του τέλους γίνεται μέσω των τραπεζών και το αποδεικτικό καταβολής επισυνάπτεται στο έντυπο της δήλωσης.

Για πρώτη φορά υπάρχει και η δυνατότητα υποβολής της δήλωσης ηλεκτρονικά, μέσω ειδικής εφαρμογής στην ιστοσελίδα της Κτηματολόγιο Α.Ε. (www.ktimatologio.gr). Στην περίπτωση αυτή, τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα αποστέλλονται ταχυδρομικά στο

αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης και η πληρωμή του πάγιου τέλους πραγματοποιείται με πιστωτική κάρτα.

4. Έντυπα Δήλωσης-Οδηγίες Συμπλήρωσης- Έντυπο Πληρωμής Παγίου Τέλους

4.1 Έντυπα

Τα έντυπα που απαιτείται να συμπληρωθούν για το κτηματολόγιο είναι τα ακόλουθα (και προσαρτώνται ως παραρτήματα της εργασίας):

Δ1 - Έντυπο Δήλωσης του Ν.2308/1995 (για φυσικά πρόσωπα με δικαιώματα κυριότητας, επικαρπίας ή άλλη δουλεία)

Δ2 - Έντυπο Δήλωσης του Ν. 2308/1995 (για νομικά πρόσωπα & φυσικά πρόσωπα με δικαιώματα που δεν καλύπτονται από το Έντυπο Δ1)

Το έντυπο (Δ1) απευθύνεται στην πλειοψηφία των πολιτών και έχει σχεδιαστεί έτσι ώστε να είναι κατανοητό και απλό στην συμπλήρωσή του. Το έντυπο Δ1 χρησιμοποιείται μόνο από φυσικά πρόσωπα εφόσον το δηλούμενο δικαίωμα είναι πλήρης κυριότητα, ψιλή κυριότητα, επικαρπία ή άλλη δουλεία.

Στα Γραφεία Κτηματογράφησης θα διατίθεται σχετικός οδηγός στον οποίο θα περιλαμβάνονται οδηγίες αλλά και συμπληρωμένα υποδείγματα.

Το έντυπο (Δ2) απευθύνεται κυρίως στα νομικά πρόσωπα και περιλαμβάνει το σύνολο των πληροφοριών οι οποίες καταγράφονται στο Κτηματολόγιο. Το έντυπο Δ2 χρησιμοποιείται και από τα φυσικά πρόσωπα στην περίπτωση που το δηλούμενο δικαίωμα δεν είναι κυριότητα πλήρη ή ψιλή και επικαρπία ή άλλη δουλεία.

Μαζί με το συμπληρωμένο έντυπο της δήλωσης θα πρέπει να συνυποβάλλονται υποχρεωτικά κατ'Α ελάχιστον τα ακόλουθα δικαιολογητικά.

- Απλά φωτοαντίγραφα των τίτλων που τεκμηριώνουν τα δικαιώματα στα δηλούμενα ακίνητα (π.χ. συμβόλαια).
- Αποδεικτικό καταβολής πάγιου τέλους κτηματογράφησης.
- Απλό φωτοαντίγραφο δελτίου ταυτότητας ή διαβατηρίου.

Κατά την υποβολή της δήλωσης χρειάζεται η επίδειξη εγγράφου από το οποίο να προκύπτει το ΑΦΜ του δηλούντος (π.χ. εκκαθαριστικό εφορίας, λογαριασμός ΔΕΗ κ.λπ.).

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.

Η υποβολή της δήλωσης είναι δυνατή με τρεις τρόπους:

α) επί τόπου στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης,

β) ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου, σχετικές οδηγίες υπάρχουν στην ιστοσελίδα της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. ([www . ktimatologio . gr](http://www.ktimatologio.gr))

γ) ταχυδρομικά με συστημένη ταχυδρομική αποστολή μέσω ΕΛΤΑ ή courier προς το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.

Για την αποδοχή της δήλωσης, με όποιο τρόπο και αν υποβληθεί, ελέγχονται τα παρακάτω:

- Η πληρότητά της συμπλήρωσής της.
- Η ορθότητα της συμπλήρωσης των προσωπικών στοιχείων του δηλούντος.
- Η συνυποβολή των απαραίτητων εγγράφων για την τεκμηρίωση του δηλούμενου δικαιώματος.

Προκειμένου η δήλωση να είναι πλήρης, είναι απολύτως απαραίτητος και ο προσδιορισμός της θέσης του ακινήτου στο οποίο αφορά το δηλούμενο δικαίωμα. Στην περίπτωση που το δηλούμενο δικαίωμα αφορά σε ακίνητο που έχει οδό και αριθμό, ο προσδιορισμός της θέσης είναι κατά κανόνα απλός και συνήθως αρκεί η αναγραφή της πλήρους διεύθυνσής του ακινήτου, στην περίπτωση όμως που το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου ή σε αγροτική περιοχή, ο εντοπισμός της θέσης του θα πρέπει να γίνει με υπόδειξη του δηλούντα σε εξειδικευμένο προσωπικό του Γραφείου Κτηματογράφησης. Σε κάθε περίπτωση, είναι χρήσιμο μαζί με τη δήλωση να προσκομίζονται αντίγραφα τοπογραφικών διαγραμμάτων ή άλλων εγγράφων που διευκολύνουν την ορθή αποτύπωση του δηλούμενου ακινήτου στα κτηματολογικά διαγράμματα. Εφόσον δεν καταστεί δυνατός ο εντοπισμός του δηλούμενου δικαιώματος κατά την υποβολή της δήλωσης, στη συνέχεια της κτηματογράφησης, ο

δηλών θα κληθεί να παράσχει κάθε δυνατή πληροφορία για τον εντοπισμό του.

Οδηγίες για το πάγιο τέλος κτηματογράφησης

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2308/95 για κάθε δηλούμενο δικαίωμα καταβάλλεται, υποχρεωτικά και επί ποινή απαραδέκτου της δήλωσης, πάγιο τέλος κτηματογράφησης που αντιστοιχεί σε 35 ευρώ ανά δικαίωμα. Το τέλος κτηματογράφησης ανά δικαίωμα σε θέσεις στάθμευσης ή αποθήκες που αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες, δηλαδή έχουν χιλιοστά επί του οικοπέδου, ανέρχεται σε 20 ευρώ.

Στις αγροτικές περιοχές τα φυσικά πρόσωπα που έχουν εγγραπτό δικαίωμα σε περισσότερα του ενός ακίνητα εντός του ίδιου ΟΤΑ, καταβάλλουν πάγια τέλη για δύο μόνο εγγραπτά δικαιώματα, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού αυτών. Η διάταξη εφαρμόζεται μόνο για τους δικαιούχους δικαιωμάτων κυριότητας και δουλειών.

Ο υπολογισμός του οφειλόμενου τέλους μπορεί να γίνεται είτε από τον δηλούντα με βάση τις οδηγίες που παρέχονται σχετικά με την πληρωμή από τα γραφεία κτηματογράφησης και τα σημεία ενημέρωσης της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., είτε από το προσωπικό του γραφείου κτηματογράφησης. Σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να συμπληρώνεται το έντυπο πληρωμής το οποίο διατίθεται μαζί με το λοιπό έντυπο υλικό της κτηματογράφησης.

Η καταβολή του τέλους θα διενεργηθεί μέσω 11 τραπεζών που δραστηριοποιούνται πανελλαδικά και 2 τοπικών τραπεζών. Οι

διαφορετικοί τρόποι καταβολής του τέλους κτηματογράφησης περιγράφονται πλήρως στις οδηγίες του εντύπου πληρωμής.

Ο υπολογισμός και η πληρωμή του τέλους προηγείται της υποβολής της δήλωσης και το αποδεικτικό καταβολής θα πρέπει να επισυνάπτεται στο έντυπο της δήλωσης.

Επιπλέον, για κάθε αίτηση για έκδοση πιστοποιητικού ή οιοδήποτε άλλου προβλεπόμενου από τον νόμο εγγράφου ή αίτηση διόρθωσης ή ένσταση, ο νόμος προβλέπει την καταβολή τέλους 5 ευρώ.

4.2 Χρήσιμες Ερωτήσεις και Απαντήσεις

Ποιοι πρέπει να υποβάλλουν δήλωση;

Δήλωση της ακίνητης περιουσίας τους είναι υποχρεωμένα να υποβάλουν όλα τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν δικαίωμα σε ακίνητο σε κάποια από τις 107 περιοχές που κτηματογραφούνται. Με τον όρο δικαίωμα εννοούμε την πλήρη ή ψιλή κυριότητα σε ακίνητο, την επικαρπία ή οποιαδήποτε άλλη δουλεία.

Η δήλωση αφορά όλα τα ακίνητα, είτε είναι εντός, είτε είναι εκτός σχεδίου, είτε είναι αγροτικά είτε είναι αστικά. Επίσης, αφορά όλα τα δικαιώματα πάνω στα ακίνητα. Αυτό σημαίνει ότι σε περίπτωση που ένα ακίνητο ανήκει σε παραπάνω από ένα άτομο, πρέπει όλοι όσοι έχουν δικαίωμα σε αυτό, να το δηλώσουν.

Τι είναι το Γραφείο Κτηματογράφησης, που και πως λειτουργεί;

Κάθε Γραφείο Κτηματογράφησης είναι αρμόδιο για τα ακίνητα που δηλώνονται σε μία ή περισσότερες περιοχές. Στο Γραφείο Κτηματογράφησης διατίθενται τα απαραίτητα έγγραφα (έντυπο της

δήλωσης του Ν.2308/1995, οδηγίες συμπλήρωσης, έντυπο πληρωμής πάγιου τέλους κτηματογράφησης) και παρέχονται πληροφορίες σχετικά με τη διαδικασία υποβολής της δήλωσης και τον υπολογισμό του πάγιου τέλους κτηματογράφησης. Επίσης, τα Γραφεία Κτηματογράφησης είναι αποκλειστικά αρμόδια για την παραλαβή των δηλώσεων και των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. έχει πλήρη έλεγχο τόσο της λειτουργίας των 76 Γραφείων Κτηματογράφησης όσο και των δεδομένων που συλλέγονται και επεξεργάζονται. Έχουν δημιουργηθεί εννέα (9) εποπτικά κέντρα ανά τη χώρα στελεχωμένα από υπαλλήλους της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. για τον ακόμα καλύτερο συντονισμό των εργασιών. Σε κάθε φάση του έργου έχουν ενσωματωθεί εκτενείς έλεγχοι της συλλεγόμενης πληροφορίας.

Ποια δικαιολογητικά χρειάζεται να προσκομίσουν οι πολίτες;

Τα απαραίτητα δικαιολογητικά που πρέπει να επισυνάψουν οι πολίτες μαζί με το έντυπο της δήλωσής τους έχουν περιοριστεί μόνο σε απλό φωτοαντίγραφο του τίτλου κτήσης (π.χ συμβόλαια) και το αποδεικτικό πληρωμής πάγιου τέλους κτηματογράφησης.

Σημειώνεται ότι το έντυπο της δήλωσης για τον πολίτη έχει απλοποιηθεί σημαντικά, έτσι ώστε ο καθένας να μπορεί να το συμπληρώσει μόνος του, χωρίς να προστρέχει σε ειδικούς. Από εκεί και πέρα, ζητάμε εφόσον υπάρχουν να μας προσκομίσουν απλό φωτοαντίγραφο του πιστοποιητικού μεταγραφής και τυχόν τοπογραφικό διάγραμμα του ακινήτου που δηλώνεται. Προφανώς στις ειδικές περιπτώσεις που το ιδιοκτησιακό καθεστώς ενός ακινήτου είναι πιο σύνθετο (π.χ. χρησικτησία ή κληρονομιά) απαιτούνται κάποια επιπλέον έγγραφα.

Τι πρέπει να πληρώσει ο πολίτης και με ποια διαδικασία;

Για την υποβολή της δήλωσης είναι υποχρεωτική η προηγούμενη καταβολή του πάγιου τέλους κτηματογράφησης. Στις αστικές περιοχές το πάγιο τέλος είναι 35€ ανά δικαίωμα, ενώ για τους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, γκαράζ), που αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες το τέλος είναι 20€. Ειδικά στις αγροτικές περιοχές τα φυσικά πρόσωπα που δηλώνουν περισσότερα από δύο (2) δικαιώματα κυριότητας ή δουλείας καταβάλλουν πάγια τέλη για δύο μόνο δικαιώματα, ανεξάρτητα από τον συνολικό αριθμό δικαιωμάτων που δηλώνουν στον συγκεκριμένο ΟΤΑ.

Η πληρωμή του τέλους γίνεται μέσω τραπεζών, των 13 μεγαλύτερων που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα και το αποδεικτικό καταβολής επισυνάπτεται στο έντυπο της δήλωσης.

Είναι δυνατή η υποβολή δήλωσης μέσω Διαδικτύου;

Για πρώτη φορά υπάρχει η δυνατότητα υποβολής της δήλωσης ηλεκτρονικά μέσω ειδικής εφαρμογής στην ιστοσελίδα της Κτηματολόγιο Α.Ε. www.ktimatologio.gr. Σε αυτή την περίπτωση τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα αποστέλλονται ταχυδρομικά στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης και η πληρωμή του πάγιου τέλους πραγματοποιείται με πιστωτική κάρτα.

Η δυνατότητα αυτή είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα από τις 17 Ιουνίου 2008.

Σε ποιο τηλέφωνο μπορεί ο πολίτης να απευθυνθεί;

Για την καλύτερη τηλεφωνική εξυπηρέτηση των πολιτών τίθεται σε λειτουργία ο ειδικός τετραψήφιος αριθμός 1015.

Επίσης, για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών δημιουργούμε τέσσερα ειδικά Κέντρα Εξυπηρέτησης Πολιτών, ένα στα Κεντρικά Γραφεία της Κτηματολόγιο Α.Ε., ένα στο Μετρό του Συντάγματος, ένα στο Δημαρχείο του Πειραιά και ένα στο Περιφερειακό Κέντρο της Θεσσαλονίκης.

4.3 Διευκρινίσεις

Επιπροσθέτως και με αφορμή πλήθος ερωτημάτων που τίθενται καθημερινά σχετικά με την αναγκαιότητα υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων και την οφειλή φόρου μεταβίβασης ακινήτων κατά την καταχώριση στοιχείων στα Κτηματολογικά Βιβλία, από το υπουργείο Οικονομίας έχουν εκδοθεί οι ακόλουθες διευκρινίσεις.

1. Σύμφωνα με τη διάταξη της περίπτωσης ιστ' της παραγράφου 1 του άρθρου 12 του ν. 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις», στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται όλες οι δικαιοπραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις, οι οποίες εγγράφονται, με βάση την κείμενη εκάστοτε νομοθεσία, στα βιβλία που τηρούνται στα Υποθηκοφυλακεία. Σύμφωνα, εξάλλου, με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 23 του ν. 2664/1998, από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου τα έμμισθα ή άμισθα Υποθηκοφυλακεία, στον οποίων την τοπική αρμοδιότητα εμπίπτουν οι κτηματογραφημένες περιοχές, λειτουργούν ως Κτηματολογικά Γραφεία.

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι, εφόσον μετά την έναρξη ισχύος του συστήματος του Κτηματολογίου τα

Κτηματολογικά Γραφεία έχουν υποκαταστήσει τα Υποθηκοφυλακεία, οι αφορρώσες την μεταγραφή πράξεων στα Υποθηκοφυλακεία διατάξεις της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων εφαρμόζονται και στην περίπτωση της καταχώρισης πράξεων στα Κτηματολογικά Βιβλία.

Υπενθυμίζουμε, δε, τη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 13 του α.ν. 1521/1950, σύμφωνα με την οποία ο μεταγραφοφύλακας είναι υποχρεωμένος να αρνηθεί τη μεταγραφή σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά στη μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα, πλην υποθήκης, αν δεν προσκομίζεται σ' αυτόν αντίγραφο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, θεωρημένο από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ..

Τα αυτά ισχύουν και για το φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος και το τέλος συναλλαγής ακινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 8 και 17 του ν. 3427/2005, αντίστοιχα.

2. Σχετικά με την οφειλή φόρου μεταβίβασης ακινήτων κατά την καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία δικαστικών αποφάσεων που εκδίδονται με τη διαδικασία της διόρθωσης ανακριβών πρώτων εγγραφών στα Κτηματολογικά Βιβλία (άρθρο 6 παρ. 2 και 3 ν. 2664/1998) σημειώνονται τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με τη διάταξη της περίπτωσης δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950, οφείλεται φόρος μεταβίβασης σε μεταγραφή ή σε σημείωση στο βιβλίο μεταγραφών δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της

τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου στο οποίο γίνεται η αναγνώριση υπάρχει μετεγγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο.

Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9 του ίδιου νόμου, αντί της προβλεπόμενης στην παράγραφο 2 του άρθρου 6 του ίδιου νόμου αγωγής, η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραπτό στο Κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου, και μέχρις ότου ορισθεί αυτός, στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας (άρθρο 6 παρ. 3 περ. α' ν. 2664/1998).

Με την αίτηση της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να ζητηθεί η διόρθωση της εγγραφής και στην περίπτωση που ο αιτών επικαλείται ως τίτλο κτήσης πράξη μεταγραφτέα κατά το άρθρο 1192 ΑΚ, η οποία δεν έχει μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο. Στην περίπτωση αυτή, με την αίτηση ζητείται η διόρθωση της πρώτης εγγραφής και η καταχώριση του δικαιώματος στο φερόμενο στο μη μετεγγραμμένο τίτλο ως αποκτώντα, εφόσον συντρέχουν όλες οι κατά το ουσιαστικό δίκαιο προϋποθέσεις για την κτήση του δικαιώματος (άρθρο 6 παρ. 3 περ. β' ν. 2664/1998).

Τέλος, σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 12 του ν. 2308/1995 «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού

Κτηματολογίου, διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές και άλλες διατάξεις» στους αναγραφόμενους, κατά την παράγραφο 1 του ίδιου άρθρου, στα κτηματολογικά βιβλία ως δικαιούχους των εγγραπτέων σε αυτά δικαιωμάτων χορηγούνται βεβαιώσεις από το Γραφείο Κτηματολογίου. Οι βεβαιώσεις αυτές, οι οποίες δεν αποτελούν τίτλους των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργούν τεκμήριο γι' αυτά, πιστοποιούν, ως προς το ακίνητο στο οποίο αναφέρονται, την πρώτη εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία, την ημερομηνία της πρώτης αυτής εγγραφής και τα λοιπά ουσιώδη της στοιχεία.

Με βάση τα ανωτέρω, διακρίνουμε τις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Έκδοση δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής με την οποία αναγνωρίζεται το δικαίωμα του δικαιούχου και διατάσσεται η διόρθωση της αρχικής πρώτης εγγραφής (διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 2 ν. 2664/1998):

Εφόσον η δικαστική απόφαση περιέχει αναγνώριση του δικαιώματος του ενάγοντος ή αιτούντος οφείλεται ο σχετικός φόρος μεταβίβασης, κατ' εφαρμογή της περ. δ' της παρ. 3 του άρθρου 2 α.ν. 1521/1950.

β) Έκδοση δικαστικής απόφασης επί αίτησης για διόρθωση αρχικής εγγραφής με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» (διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 3 περ. α' ν. 2664/1998)

Στις περιπτώσεις που η δικαστική απόφαση διατάσσει απλώς τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής χωρίς να έχει και

αναγνωριστικό περιεχόμενο δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης κατά την καταχώρισή της στα Κτηματολογικά Βιβλία. Εντούτοις, ενόψη της διάταξης της παραγράφου 2 του άρθρου 12 του ν. 2308/1995, σύμφωνα με την οποία η σχετική βεβαίωση που θα εκδοθεί στο όνομα του δικαιούχου δεν αποτελεί τίτλο των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργεί τεκμήριο γι' αυτά, σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου με επίκληση χρησικτησίας από τον μεταβιβάζοντα, που εμφανίζεται ως δικαιούχος στα Κτηματολογικά Βιβλία μετά την καταχώριση σχετικής δικαστικής απόφασης που διατάσσει τη διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, θα οφείλεται ο σχετικός φόρος χρησικτησίας, δυνάμει της διάταξης της παρ. 6 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950.

γ) Έκδοση δικαστικής απόφασης επί αίτησης για διόρθωση αρχικής εγγραφής με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» με επίκληση μη μετεγγραμμένου τίτλου κτήσης (διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 3 περ. β' ν. 2664/1998)

Στην ανωτέρω περίπτωση υποβάλλεται προς καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία εκτός από τη δικαστική απόφαση και ο μη μετεγγραμμένος τίτλος, οπότε και καταβάλλεται ο οικείος φόρος κατά τη μεταγραφή του τίτλου και δεν οφείλεται φόρος κατά τη μεταγραφή της δικαστικής απόφασης, κατ' εφαρμογή της διάταξης της περ. δ' της παρ. 3 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950, σύμφωνα με την οποία οφείλεται φόρος κατά τη μεταγραφή ή σημείωση στο βιβλίο μεταγραφών δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου στο οποίο γίνεται η αναγνώριση,

υπάρχει μετεγγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο.

4.4 Πληροφορίες για ομογενείς

Υπομονή χρειάζονται οι ομογενείς καθώς στις πρώτες μέρες της κτηματογράφησης η εξυπηρέτηση συναντά αρκετά προβλήματα.

Οι απορίες και οι πρώτες αρνητικές αντιδράσεις από την ομογένεια για το Κτηματολόγιο έχουν ήδη φτάσει στη χώρα, καθώς η ενημέρωση των συμπατριωτών μας είναι, σύμφωνα με την εικόνα της πρώτης εβδομάδας κτηματογράφησης, ελλιπής. Παραθέτουμε ορισμένες χρήσιμες πληροφορίες που θα ανανεώνονται ανά τακτά χρονικά διαστήματα, όποτε υπάρχει ανάγκη.

Σύμφωνα με την Κτηματολόγιο ΑΕ οι Έλληνες ομογενείς θα πρέπει να υποβάλουν τις δηλώσεις τους μέχρι τις 30 Δεκεμβρίου. Η υποβολή μπορεί να γίνει με τους ακόλουθους τρόπους:

Έντυπα Δήλωσης-Οδηγίες Συμπλήρωσης-Έντυπο Πληρωμής Παγίου Τέλους

Δ1 - Έντυπο Δήλωσης του Ν.2308/1995 (για φυσικά πρόσωπα με δικαιώματα κυριότητας, επικαρπίας ή άλλη δουλεία)

Δ2 - Έντυπο Δήλωσης του Ν. 2308/1995 (για νομικά πρόσωπα & φυσικά πρόσωπα με δικαιώματα που δεν καλύπτονται από το Έντυπο Δ1)

Με πληρεξούσιο που έχουν ήδη ορίσει για όλες τις αντίστοιχες πράξεις που αφορούν την ακίνητη περιουσία τους μέσω τρίτου με μια απλή εξουσιοδότηση. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να

αποστέλουν ταχυδρομικά τη δήλωσή τους συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη και να επισυνάψουν τα απαραίτητα συνυποβαλλόμενα. Το πρόσωπο που εξουσιοδοτούν θα πρέπει να πληρώσει το πάγιο τέλος σε μία από τις συνεργαζόμενες τράπεζες και να καταθέσει τη δήλωση στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.

Για πρώτη φορά υπάρχει η δυνατότητα υποβολής της δήλωσης ηλεκτρονικά μέσω ειδικής εφαρμογής στην ιστοσελίδα της Κτηματολόγιο Α.Ε. www.ktimatologio.gr. Σε αυτή την περίπτωση τα συνυποβαλλόμενα έγγραφα αποστέλλονται ταχυδρομικά στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης και η πληρωμή του πάγιου τέλους πραγματοποιείται με πιστωτική κάρτα.

Ακόμα, η Κτηματολόγιο Α.Ε. έχει προχωρήσει σε καμπάνιες τόσο για τους πολίτες που διαμένουν εντός Ελλάδας όσο και για ομογενείς.

Για την ενημέρωση και την καλύτερη εξυπηρέτηση των ομογενών η Κτηματολόγιο Α.Ε. βρίσκεται ήδη σε συνεργασία με το Συμβούλιο Απόδημου Ελληνισμού (ΣΑΕ), τη Γενική Γραμματεία Απόδημου Ελληνισμού και τα Γραφεία Τύπου των Πρεσβειών μας μέσω της Γενικής Γραμματείας Ενημέρωσης.

5. Βιβλιογραφία

<http://www.ktimatologio.gr>

<http://www.okxe.gr>

<http://www.ypexode.gr>

Ζεντέλης, Π., 2003. "Σημειώσεις Κτηματολογίου". Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο.

Gonzalez Garcia, I., 2007. "Land consolidation in Spain: the Land Registry perspective". Proceedings of the UN/ECE WPLA Workshop, Munich, Germany.

Ioannides, P.S., 2007. "Land consolidation in Cyprus- past, present, future". Proceedings of the UN/ECE WPLA Workshop, Munich, Germany.

Konttinen, K., 2007. "Land consolidation in Finland- a farmer driven project with many goals". Proceedings of the UN/ECE WPLA Workshop, Munich, Germany.

Μπαντέκας, Ι, 1994. "Κτηματολόγιο"., Οργανισμός Εκδόσεων Διδακτικών Βιβλίων, Αθήνα.

Πεπελάσης, Α., 1976. "Το πρόβλημα του μικρού κλήρου". Το Βήμα.

Wilden, R., 2007. "Integrative land consolidation- an approach for fulfilling the objectives of the rural development policy". Proceedings of the UN/ECE WPLA Workshop, Munich, Germany.

