

Απαραίτητος ο μηχανικός στη δήλωση του κτηματολογίου • 10 ερωταπαντήσεις

Της Γραμματής Μπακλατσή, Τοπογράφου – Πολεοδόμου Μηχανικού
baklatsi@yahoo.gr

Ξεκίνησε και σε σύντομο χρονικό διάστημα ολοκληρώνεται το κτηματολόγιο στη χώρα μας. Κάθε ιδιοκτήτης ακινήτου πρέπει να ενημερωθεί για να δηλώσει έγκαιρα την ιδιοκτησία του εντός κι εκτός σχεδίου (σπίτι, διαμέρισμα, αποθήκη, οικόπεδο, χωράφι κ.ά.). Η δήλωση της ιδιοκτησίας έχει ως βασικό της στοιχείο τον σωστό εντοπισμό του ακινήτου στον χάρτη του κτηματολογίου. Για τον ορθό εντοπισμό στον χάρτη αρμόδιος είναι ο μηχανικός, που έχει και την επιστημονική γνώση. Για αυτό κατά τη δήλωση των ιδιοκτησιών στο κτηματολόγιο, οι πολίτες πρέπει απαραίτητα να απευθύνονται σε μηχανικό, που θα τους βοηθήσει αφενός μεν στον σωστό εντοπισμό του ακινήτου στον χάρτη του κτηματολογίου κι αφετέρου θα τους προστατεύσει από πιθανά προβλήματα στο μέλλον, όπως π.χ. είναι οι ενστάσεις στο κτηματολόγιο και τους δασικούς χάρτες.

Ο πλέον αξιόπιστος τρόπος εντοπισμού και προσδιορισμού της θέσης και των ορίων του ακινήτου είναι η σύνταξη εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος με βάση το Εθνικό Σύστημα Συντεταγμένων (ΕΓΣΑ87) που χρησιμοποιεί και το Εθνικό Κτηματολόγιο. Εφόσον υπάρχει τέτοιου τύπου τοπογραφικό θα πρέπει οπωσδήποτε να προσκομιστεί. Σε κάθε περίπτωση η υποβολή τοπογραφικού διαγράμματος είναι απαραίτητη και θα βοηθήσει στην επίλυση τυχόν αμφισβητήσεων στο πλαίσιο του κτηματολογίου.

Πώς δηλώνουμε το τοπογραφικό στο έντυπο Δ1 του κτηματολογίου;

Στην ενότητα Δ.1. του εντύπου του κτηματολογίου καταχωρούμε τις πληροφορίες που προσκομίζουμε προκειμένου να καθορισθούν η θέση και τα όρια του ακινήτου μας.

Συγκεκριμένα:

Α) Εάν προσκομιστεί τοπογραφικό που προσαρτάται σε συμβόλαιο (τίτλο ιδιοκτησίας) τσεκάρουμε το κουτάκι στο εδάφιο 1 και αναγράφουμε το έτος σύνταξης του τοπογραφικού και το εμβαδόν που αναγράφεται στο τοπογραφικό.

Β) Εάν προσκομιστεί τοπογραφικό που δεν προσαρτάται στον τίτλο τσεκάρουμε το κουτάκι στο εδάφιο 2α και αναγράφουμε το έτος σύνταξης του τοπογραφικού και το εμβαδόν που αναγράφεται στο τοπογραφικό.

Γ) Εάν προσκομιστεί εκτύπωση μέσω της Υπηρεσίας Θέασης Ορθοφωτογραφιών της ΕΚΧΑ, τσεκάρουμε το κουτάκι στο εδάφιο β.

Δ) Εάν καταθέσετε συντεταγμένες με G.P.S. χειρός, τσεκάρουμε το κουτάκι στο εδάφιο β και συμπληρώνουμε στον πίνακα Δ.2. που ακολουθεί τις συντεταγμένες (χ, ψ) του ακινήτου.

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

Εφόσον δεν είναι υποχρεωτικό το τοπογραφικό γιατί να ξοδευτώ και να το καταθέσω τώρα με τη δήλωση;

Πράγματι η κατάθεση σύγχρονου τοπογραφικού δεν είναι υποχρεωτική με τη δήλωση στο κτηματολόγιο. Όμως ταυτόχρονα με τη δήλωση του ακινήτου πρέπει να γίνει και ο εντοπισμός του στον χάρτη. Η ύπαρξη τοπογραφικού είναι το καλύτερο μέσο, για να υποδείξει κάποιος το ακίνητό του και για να το προστατεύσει από κάθε αμφισβήτηση ορίων, διεκδικήσεις, καταπατήσεις κ.ά. Ιδιαίτερα στις αγροτικές περιοχές, όπου λόγω του εδάφους και της καλλιέργειας δεν υπάρχουν περιφράξεις και περιτοιχίσεις.

Πότε είναι υποχρεωτικό το τοπογραφικό στο κτηματολόγιο;

Σε κάθε περίπτωση η υποβολή τοπογραφικού διαγράμματος είναι απαραίτητη εφόσον:

- α) Αυτό αναφέρεται ή προσαρτάται στο συμβόλαιο.
- β) Γίνεται επίκληση της χρησικτησίας ως αιτία κτήσης του ακινήτου.
- γ) Έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για το ακίνητο.
- δ) Έχει ήδη συνταχθεί τοπογραφικό για οποιαδήποτε άλλη χρήση (π.χ. για τακτοποίηση αυθαιρέτου, εγκατάσταση φωτοβολταϊκών, πράξη τακτοποίησης, διορθωτική πράξης εφαρμογής κ.λπ.).

Εγώ πλήρωσα τον γεωπόνο και μου έδωσε συντεταγμένες στο χωράφι για την επιδότηση από τον ΟΠΕΚΕΠΕ. Μπορώ να τις καταθέσω στο κτηματολόγιο;

Ναι, μπορείτε. Να ξέρετε όμως ότι οι επιδοτήσεις στηρίζονται στο μέγεθος της καλλιέργειας και όχι στα όρια του κτήματος. Επομένως μπορεί να είναι σωστός ο εντοπισμός του ακινήτου σας, όμως δεν έχει μεγάλη ακρίβεια. Οι μετρήσεις με ένα GPS χειρός έχουν απόκλιση από 3 έως 10 μέτρα, με αποτέλεσμα να βρεθεί τμήμα της ιδιοκτησίας μέσα στο χωράφι του γείτονα και να υπάρχουν συνέπειες.

Εγώ έχω 2 στρέμματα βάσει συμβολαίου, ενώ το πραγματικό εμβαδό σύμφωνα και με πρόσφατο τοπογραφικό είναι 4 στρέμματα. Τι δηλώνω στο κτηματολόγιο;

Στο κτηματολόγιο δηλώνουμε το εμβαδό του συμβολαίου, δηλαδή τα 2 στρέμματα ακόμα κι αν στο συμβόλαιο αναγράφεται η λέξη «περίπου δύο στρέμματα». Επίσης στο έντυπο σημειώνετε και την ημερομηνία σύνταξης του νέου τοπογραφικού, με το νέο καταμετρηθέν εμβαδό. Το τοπογραφικό το επισυνάπτετε στη δήλωση. Ο μελετητής, που έχει αναλάβει την κτηματογράφηση της περιοχής, θα εξετάσει όλα τα στοιχεία και θα καταγράψει το τελικό εμβαδό στους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες. Εσείς, ως ιδιοκτήτης θα λάβετε γνώση κατά τη διαδικασία της προανάρτησης και της ανάρτησης, για το εμβαδό που έχει καταχωρηθεί.

Δηλαδή δεν είναι σίγουρο ότι θα καταγραφεί στο κτηματολόγιο η έκταση όπως εγώ την ανέγραψα στη δήλωσή μου;

Το τοπογραφικό διάγραμμα δεν αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας, που να σας κατοχυρώνει. Η αποτύπωση από τον τοπογράφο γίνεται με την υπόδειξη των ορίων

από τον ιδιοκτήτη. Το κτηματολόγιο έχει τον δικό του συνολικό χάρτη (ορθοφωτοχάρτη του κτηματολογίου) που αποτυπώνει την πραγματική κατάσταση και λαμβάνει υπόψη και τη δήλωση του κάθε ιδιοκτήτη, μαζί με το τοπογραφικό που κατέθεσε. Υπάρχουν όμως, πολλές επικαλύψεις στα τοπογραφικά γειτονικών γεωτεμαχίων, κυρίως αγροτικών. Επίσης πολλοί καταγράφουν και τα «ρουμάνια» ως ιδιοκτησίες τους ή βοσκότοπους ή αιγιαλούς, που όμως μετά τη σύνταξη των δασικών χαρτών, θεωρούνται δημόσιες εκτάσεις και δηλώνονται από το Ελληνικό Δημόσιο ως ιδιοκτησία του.

Εχω σωστό τοπογραφικό στο συμβόλαιό μου, που όμως δεν έχει τις εξαρτημένες συντεταγμένες. Πρέπει να κάνω καινούργιο;

Δεν είναι απαραίτητο να κάνετε νέο τοπογραφικό. Πρέπει όμως να δείξετε την ακριβή θέση του ακινήτου στον χάρτη του κτηματολογίου, για να μπορέσει ο υπεύθυνος της μελέτης να μετατρέψει το τοπογραφικό σε εξαρτημένο και να εφαρμόσει το εμβαδό και τις διαστάσεις του ακινήτου.

Επίσης για μεγαλύτερη ακρίβεια, θα μπορούσατε να αναθέσετε σε τοπογράφο μηχανικό να ελέγξει το περίγραμμα του ακινήτου και να το συμπληρώσει με τις σύγχρονες συντεταγμένες, με μια μικρή όμως επιβάρυνση.

Έκανα τοπογραφικό για αντίρρηση στον δασικό χάρτη. Να καταθέσω το ίδιο στο κτηματολόγιο ;

Ναι, γιατί μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας της εξέτασης των αντιρρήσεων επι των δασικών χαρτών, το Ελληνικό Δημόσιο θα αποφανθεί με βάση το τοπογραφικό που καταθέσατε, σχετικά με το εμβαδό της ιδιοκτησίας. Μετά την τελική κύρωση του δασικού χάρτη θα ξεκαθαριστεί το τοπίο στις δασικές εκτάσεις και θα επιλυθεί οριστικά το ζήτημα της ιδιοκτησίας του ακινήτου σας.

Μπορώ να κάνω τώρα τη δήλωση και στη συνέχεια να καταθέσω τοπογραφικό;

Κατά τη διαδικασία σύνταξης του κτηματολογίου και πριν την ανάρτηση κτηματολογικών διαγραμμάτων, μπορείτε να υποβάλετε νέο τοπογραφικό. Στη συνέχεια, κατά τη διαδικασία της ανάρτησης των κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων από το κτηματολόγιο σε περίπτωση που εντοπισθούν διαφορές στο σχήμα και το εμβαδόν των ακινήτων, οι οποίες είναι εκτός των αποδεκτών ορίων απόκλισης, θα πρέπει να υποβληθεί ένσταση από τον ιδιοκτήτη. Η ένσταση συνοδεύεται υποχρεωτικά από εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα και εξετάζεται από την επιτροπή ενστάσεων. Εφόσον οι διορθώσεις επηρεάζουν άλλο ακίνητο ο ενιστάμενος θα πρέπει υποχρεωτικά να κοινοποιήσει την ένστασή του στους θιγόμενους διαφορετικά η ένστασή του απορρίπτεται ως απαράδεκτη από την επιτροπή.

Μήπως όλα αυτά τα κάνουν οι τοπογράφοι για να έχουν δουλειά;

Το σίγουρο είναι ότι με λάθος καταγραφή της ιδιοκτησίας στο κτηματολόγιο, οι τοπογράφοι θα έχουν πολλή δουλειά στο άμεσο μέλλον, με την ολοκλήρωση του κτηματολογίου. Κι αυτό γιατί είναι απαραίτητο το τοπογραφικό, κατά τη σύνταξη συμβολαίου (αγοραπωλησία, γονική παροχή, δωρεά, κ.ά.) και κατά την έκδοση οικοδομικής άδειας. Σε περίπτωση που το εμβαδό που έχει καταγραφεί στο κτηματολόγιο είναι διαφορετικό με το εμβαδό του τοπογραφικού απαιτείται να γίνει διόρθωση, πριν τη μεταβίβαση ή την έκδοση αδειας. Μετά την κατάθεση του νέου τοπογραφικού στο κτηματολογικό γραφείο της περιοχής, ο προϊστάμενος του γραφείου θα υποδείξει αν η απόκλιση στα δύο εμβαδά (τοπογραφικού και κτηματολογίου) είναι ανεκτή ή απαιτείται διόρθωση. Η διόρθωση μπορεί να γίνει

εξωδικαστικά ή δικαστικά. Το κόστος της διόρθωσης είναι περίπου στα 2.500 ευρώ (τοπογράφος, δικηγόρος, δικαστικός επιμελητής) σε περίπτωση που η διόρθωση επηρεάζει τους όμορους ιδιοκτήτες.

Επομένως η ορθή χωρική απεικόνιση των ακινήτων προϋποθέτει την προσκόμιση εξαρτημένου τοπογραφικού διαγράμματος. Ο χρόνος που θα υποβληθεί αυτό, επαφίεται στον ιδιοκτήτη ο οποίος θα πρέπει να συνεκτιμήσει την οικονομική επιβάρυνση και την επιπλέον ταλαιπωρία που θα έχει ανάλογα με τον χρόνο που θα επιλέξει να κάνει τις απαιτούμενες ενέργειες για την διασφάλιση της περιουσίας του.