

# Δηλώσεις Κτηματολογίου: Πώς διορθώνουμε τα λάθη στο εμβαδό και τα όρια των ακινήτων

Συνεχίζεται η διαδικασία υποβολής δηλώσεων ιδιοκτησίας Κτηματολογίου σε πολλές περιοχές της Ελλάδας. Είναι γεγονός όμως, ότι πολλοί ιδιοκτήτες, σε αυτήν τη δύσκολη οικονομική συγκυρία, αδυνατούν να πληρώσουν για τη σύνταξη πρόσφατου τοπογραφικού και αναλαμβάνουν την ευθύνη να καταθέσουν στο Κτηματολόγιο τα απολύτως απαραίτητα στοιχεία για να κατοχυρώσουν την ιδιοκτησία τους που είναι: α) το συμβόλαιο β) το παλιό τοπογραφικό που διαθέτουν και τον γ) τον εντοπισμό του ακινήτου τους στον χάρτη. Όμως δεν γνωρίζουν ότι στη συνέχεια μπορούν να δημιουργηθούν πολλές εμπλοκές κατά την μεταβίβαση του ακινήτου κατά την έκδοση Οικοδομικής Άδειας. Έτσι πέφτουν από τα σύννεφα όταν αργότερα διαπιστώνουν ότι τελικά υπάρχει ασυμφωνία κτηματολογίου και πραγματικότητας. Στην περίπτωση αυτή προβλέπεται η διαδικασία της **διόρθωσης γεωμετρικών μεταβολών**, η οποία όμως είναι χρονοβόρα και κοστίζει πολλαπλάσια της σύνταξης ενός τοπογραφικού διαγράμματος. Για αυτό τον λόγο μη θεωρείτε τον προσδιορισμό των ακινήτων σας εύκολο, κυρίως αυτών που βρίσκονται εκτός σχεδίου μέσα σε πυκνή βλάστηση και χωρίς υλοποιημένα όρια. Το πρόβλημα είναι πολύ σημαντικό, γιατί στις περιοχές που έχει συνταχθεί το Κτηματολόγιο **ήδη υπολογίζεται ότι υπάρχουν ιδιοκτήτες σε ποσοστό κοντά στο 50% με αποκλίσεις στο εμβαδόν ιδιοκτησίας και στο αναγραφόμενο εμβαδόν του κτηματολογίου.**

- Τι είναι η αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων των κτηματολογικών εγγραφών;

Πρόκειται για την αίτηση με την οποία γίνεται διόρθωση σφαλμάτων που αφορούν γεωμετρικά στοιχεία του ακινήτου που βρίσκεται σε περιοχή που έχει συνταχθεί το κτηματολόγιο (θέση, σχήμα, όρια, εμβαδόν ακινήτου). **Υποβάλλεται στις περιπτώσεις που εντοπιστεί διαφορά μεταξύ Κτηματολογίου και πραγματικότητας.** Επίσης η γεωμετρική μεταβολή μπορεί να αφορά και αλλαγές που έχουν προκύψει στο ακίνητο π.χ κατάτμηση γεωτεμαχίων, συνένωση γεωτεμαχίων, σύσταση/κατάργηση δουλειών διόδου. Η Αίτηση υποβάλλεται από αυτόν που έχει έννομο συμφέρον επί του ακινήτου που αιτείται διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων, στο κατά τόπους αρμόδιο Κτηματολογικό γραφείο.

**α) Εάν πρόκειται για διόρθωση που αφορά επίλυση ιδιοκτησιακής αμφισβήτησης,** τότε αυτή θα πρέπει να επιλυθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση του αρμόδιου πολιτικού δικαστηρίου.

**β) Εν πρόκειται για διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων,** απαιτείται η προηγούμενη αίτηση στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο για την έκδοση και χορήγηση κτηματογραφικού διαγράμματος, όπου θα εμφανίζονται και τα όμορα γεωτεμάχια και θα δίνει σε πίνακα συντεταγμένων τις κορυφές των ορίων και τα εμβαδά τους. **Εφόσον όλοι οι επηρεαζόμενοι όμοροι ιδιοκτήτες συναινούν για την επιδιωκόμενη διόρθωση,** τότε η σχετική αίτηση μπορεί να υποβληθεί

υπογεγραμμένη από κοινού, συνοδευόμενη και από τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις προδιαγραφές που απαιτούνται.

**γ) Τέλος, προβλέπεται η δυνατότητα διόρθωσης του καταχωρημένου εμβαδού του ακινήτου ή άλλων στοιχείων της πρώτης εγγραφής, υπό την προϋπόθεση ότι δεν τίθενται υπό αμφισβήτηση τα όρια όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επ' αυτών. Στις περιπτώσεις αυτές, απαιτείται η υποβολή αίτησης ενώπιον του Δικαστή.**

**• Τι διασφαλίζει η κατάθεση σύγχρονου τοπογραφικού στο Κτηματολόγιο;**

1. Την ορθότητα των στοιχείων που καταθέτουμε
2. Έλεγχο υπάρχουσας διαμορφωμένης κατάστασης με αυτή των τίτλων (συμβόλαιο κλπ)
3. Σιγουριά στην κατάθεση της αίτησης, γιατί το τοπογραφικό σας θα διαθέτει συντεταγμένες χ και ψ στο Εθνικό Σύστημα συντεταγμένων που χρησιμοποιεί και το Κτηματολόγιο.
4. Αποφυγή δικαστικής διαμάχης και περιττά έξοδα διόρθωσης των στοιχείων του κτηματολογίου

**• Εχω το συμβόλαιο που γράφει τα ακριβή μέτρα του χωραφιού μου. Αυτό δεν ισχύει;**

Βεβαίως και ισχύει. Προσοχή όμως, το τοπογραφικό που καταθέσατε θα πρέπει ο μελετητής που συντάσσει το Κτηματολόγιο της περιοχής να το προσαρμώσει στον χάρτη και να το συσχετίσει με τα τοπογραφικά των γειτόνων. Ίσως η κατάθεση σύγχρονου τοπογραφικού από τον γείτονα και η μη κατάθεση από εσάς, ευνοήσει τελικά τον γείτονα σε περίπτωση επικάλυψης των γειτονικών γεωτεμαχίων.

**• Αφού τα όρια είναι σταθερά, όπως πεζούλες, φράκτης κλπ, είναι δυνατόν να μην τα εντοπίσει το Κτηματολόγιο;**

Το Εθνικό Κτηματολόγιο συντάσσεται κατά κύριο λόγο από αεροφωτογραφίες και σπάνια από επίγειες λεπτομερείς μετρήσεις. Ο μελετητής της περιοχής που συντάσσει το κτηματολόγιο, δεν είναι υποχρεωμένος να τοπογραφίσει με ακρίβεια το κάθε οικόπεδο/χωράφι. Ο ιδιοκτήτης όμως, οφείλει όταν θέλει να μεταβιβάσει το οικόπεδο ή να βγάλει οικοδομική άδεια και να κτίσει να έχει τοπογραφικό σχέδιο μεγάλης ακρίβειας. Για αυτό είναι πολύ συνηθισμένο φαινόμενο η ασυμφωνία μεταξύ του εμβαδού του τοπογραφικού και του εμβαδού στο Κτηματολόγιο.

**• Τι πρέπει να κάνω στη περίπτωση που υπάρχει διαφορά μεταξύ των δύο εμβαδών (Τοπογραφικού και Κτηματολογίου);**

Εφόσον η διαφορά του εμβαδού **υπερβαίνει την ανεκτή απόκλιση**, που ορίζεται κατά περίπτωση στο Κτηματολόγιο και δημιουργείται πρόβλημα στην καταχώρηση των συμβολαίων, πρέπει να κινηθεί η διαδικασία διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων είτε με αμετάκλητη δικαστική απόφαση είτε με απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου κατόπιν αίτησης του ενδιαφερομένου ή όποιου έχει έννομο συμφέρον.

Η διαδικασία απαιτεί την έκδοση κτηματογραφικού διαγράμματος για το ακίνητο του οποίου αιτείται η διόρθωση στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και η πληρωμή των σχετικών τελών και δικαιωμάτων.

**• Ποια είναι τα δικαιολογητικά για τη διόρθωση Γεωμετρικών Στοιχείων των Κτηματολογικών Εγγραφών;**

A) Αίτηση Διόρθωσης

B) Αντίγραφο του συμβολαίου

Γ) Αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος, που προσαρτάται στο συμβόλαιο

Δ) Κτηματογραφικό διάγραμμα που συνοδεύεται είτε από τοπογραφικό διάγραμμα είτε από διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών στο οποίο απεικονίζεται η γεωμετρική μεταβολή. Το διάγραμμα εκδίδεται και χορηγείται από το αρμόδιο γραφείο κατόπιν σχετικής αίτησης και εμφανίζει τα όμορα γεωτεμάχια και δίνει σε πίνακα συντεταγμένων τις κορυφές των ορίων και τα εμβαδά τους.

**• Καλά εγώ πλήρωσα 35 ευρώ στο κτηματολόγιο. Θα πληρώσω και το λάθος τους;**

Στο Κτηματολόγιο υπάρχει η δυνατότητα της διόρθωσης λαθών στην εγγραφή των στοιχείων του ακινήτου, για τα οποία δεν ευθύνεται ο ιδιοκτήτης (π.χ. κυριότητα αντί για επικαρπία), η λανθασμένη αναγραφή του τίτλου κτήσεως (έχει αναγραφεί λανθασμένος αριθμός συμβολαίου). Αυτά τα λάθη διορθώνονται άμεσα και χωρίς κόστος και ονομάζονται «πρόδηλα σφάλματα».

Προσοχή όμως, γιατί δεν αποτελεί «πρόδηλο σφάλμα», η αίτηση διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων (θέση, σχήμα, όρια, εμβαδόν ακινήτου).

**• Έκανα τη δήλωση στο Κτηματολόγιο χωρίς τοπογραφικό. Μπορώ να το υποβάλλω τώρα;**

Ναι, υπάρχει η δυνατότητα αίτησης κατάθεσης συμπληρωματικών στοιχείων, όπως είναι το τοπογραφικό. Χρειάζεται να έχετε και το αποδεικτικό της δήλωσης.

**• Πού οφείλονται τα προβλήματα στα εμβαδά και στις διαστάσεις των ακινήτων του Κτηματολογίου;**

1. Δεν υπάρχουν υλοποιημένα όρια (π.χ. ένα γεωτεμάχιο μπορεί να θεωρηθεί σαν δύο γεωτεμάχια αν πρόκειται για καλλιέργειες).
2. Τα παλιά εμβαδά μετρήθηκαν με κορδέλα και έχουν σημαντικές αποκλίσεις από την πραγματικότητα.
3. Οι παλιοί τίτλοι ανέφεραν π.χ. 1.500 τ.μ, πλέον ή λιγότερο ή όση έκταση και αν είναι χωρίς διαστάσεις παρά μόνο μνημονεύοντας παλιούς ιδιοκτήτες και φυσικά όρια.
4. Στο Κτηματολόγιο δηλώνεται από τους ιδιοκτήτες το εμβαδό του συμβολαίου και τελικά αναγράφεται στο Εθνικό Κτηματολόγιο το εμβαδό του ψηφιακού υποβάθρου του κτηματολογίου. Από την επιλογή αυτή προκύπτει πρόβλημα με επιμέρους επιπτώσεις.