

Κτηματολόγιο: 10 SOS για να μην μπλέξετε

«Φωτιά» έχουν πάρει τα κτηματολογικά γραφεία ανά τη χώρα, καθώς αυτή τη στιγμή βρίσκεται σε εξέλιξη η κτηματογράφηση σχεδόν σε όλη την Ελλάδα. Ωστόσο, η διαδικασία προχωρεί με αργούς ρυθμούς διότι η τέταρτη γενιά κτηματογράφησης (ΚΤΙΜΑ 16) που «τρέχει» σε 57 περιφερειακές ενότητες της χώρας έχει συναντήσει σοβαρές αγκυλώσεις, που αναδεικνύουν και τις παθογένειες της ιδιοκτησίας στην Ελλάδα.

Το ΚΤΙΜΑ 16 εκτιμάται ότι περιλαμβάνει περί τα 16.500.000 δικαιώματα ιδιοκτησίας (δηλαδή το 43% των συνολικών δικαιωμάτων της χώρας), εκ των οποίων τα δύο τρίτα εντοπίζονται σε αγροτικές περιοχές, όπου η πλειονότητα των ακινήτων είναι μοιρασμένα «διά λόγου» και δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας. Έτσι, τα ποσοστά χρησιμότητας είναι ιδιαιτέρως υψηλά, εκτός από περιοχές όπου έχουν γίνει αναδομοί και υφίστανται κτηματολογικοί πίνακες.

Σε κάθε περίπτωση, επειδή το «Ελληνικό Κτηματολόγιο» δεν θα αποδώσει τίτλους χωρίς τα απαραίτητα δικαιολογητικά, οι πολίτες θα πρέπει με κάποιον τρόπο να πιστοποιήσουν το δικαίωμα της ιδιοκτησίας τους στα ακίνητα που διαθέτουν. Διαφορετικά, όσα δεν δηλωθούν θα χαρακτηριστούν ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» και σε μια επταετία θα περάσουν στην ιδιοκτησία του Ελληνικού Δημοσίου. «Το Βήμα» περιγράφει τα βήματα που πρέπει να ακολουθήσει ο πολίτης και απαντά σε βασικά ερωτήματα σχετικά με την κτηματογράφηση.

1. Ποιοι υποχρεούνται να κάνουν δήλωση στο Κτηματολόγιο;

Όλα τα πρόσωπα (φυσικά ή νομικά) που έχουν εμπράγματο ή άλλο εγγραπτό δικαίωμα, όπως κυριότητα, ή δουλεία επί ξένου οικοπέδου (π.χ. διόδου από διπλανή ιδιοκτησία, άντλησης νερού κ.λπ.), υποθήκη, μακροχρόνια μίσθωση, χρονομεριστική μίσθωση (time sharing, leasing), μεταφορά συντελεστή δόμησης κ.λπ.

Είναι αξιοσημείωτο ότι υποχρέωση υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας έχουν και όσοι αποκτούν δικαίωμα κατά την περίοδο συλλογής των δηλώσεων, ανεξαρτήτως από το αν το δικαίωμα έχει ήδη δηλωθεί από τον προηγούμενο δικαιούχο. Επίσης, εάν μεταβιβαστεί μόνο η ψιλή κυριότητα και έχει παρακρατηθεί η επικαρπία, υπόχρεοι υποβολής δήλωσης έχουν και οι δύο. Το ίδιο και οι συνιδιοκτήτες ενός ακινήτου. Επίσης, δηλώνονται οι βοηθητικοί χώροι σε πολυκατοικίες (αποθήκες, γκαράζ) και τα βοηθητικά κτίσματα (αποθήκες, αντλιοστάσια κ.λπ.).

2. Ποια δικαιολογητικά πρέπει να έχει συγκεντρώσει ο πολίτης;

Στο ειδικό έντυπο της δήλωσης πρέπει να επισυναφθούν απλά φωτοαντίγραφα των τίτλων ιδιοκτησίας (όπως συμβόλαια κ.λπ.) που τεκμηριώνουν τα δικαιώματα στα ακίνητα, του πιστοποιητικού μεταγραφής/εγγραφής στο Υποθηκοφυλακείο, του δελτίου ταυτότητας (ή διαβατηρίου) και ενός εγγράφου από το οποίο να προκύπτει το ΑΦΜ του δικαιούχου (π.χ. εκκαθαριστικό Εφορίας, λογαριασμός

ρεύματος κ.λπ.). Επίσης, είναι απαραίτητος ο εντοπισμός του ακινήτου.

3. Τι πρέπει να κάνουν οι πολίτες εάν δεν κατέχουν τίτλους;

Σε περίπτωση που γίνει επίκληση χρησικτησίας (ως αιτία κτήσης του ακινήτου) θα πρέπει να κατατεθεί η τελεσίδικη δικαστική απόφαση, εφόσον υπάρχει. Διαφορετικά θα πρέπει να υποβληθούν έγγραφα που να αποδεικνύουν 20ετή νομή και κατοχή του ακινήτου (π.χ. λογαριασμοί ρεύματος, σταθερής τηλεφωνίας, ύδρευσης, μισθωτήρια, αποδεικτικά αγροτικής επιδότησης, συμβολαιογραφική πράξη αναγνώρισης ορίων, έγγραφα υποθηκών, συμβόλαια γειτονικών ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δικαιούχο ως κύριο του επίμαχου ακινήτου κ.ά.). Είναι επίσης απαραίτητο το Ε9 και τοπογραφικό διάγραμμα (εκτός εάν τα όρια του γεωτεμαχίου μπορούν να προσδιοριστούν με ακρίβεια στον ψηφιακό χάρτη του Κτηματολογίου).

4. Πώς μπορεί να γίνει ο εντοπισμός του ακινήτου;

Κατ' αρχάς, ο εντοπισμός του ακινήτου είναι απαραίτητος. Και για κάποιον που είναι εξοικειωμένος με την τεχνολογία αποτελεί μια εύκολη διαδικασία. Γίνεται μέσω ειδικής εφαρμογής (Υπηρεσία θέασης Ορθοφωτοχαρτών) του Κτηματολογίου. Ο πολίτης μπορεί να σχεδιάσει τα όρια του οικοπέδου, να μετρήσει διαστάσεις και εμβαδόν, να εκτυπώσει τη φωτογραφία και να την υποβάλει μαζί με τη δήλωση. Στην περίπτωση που κάποιος δεν μπορεί να χειριστεί την εφαρμογή, την εργασία μπορεί να την κάνει το προσωπικό στο γραφείο κτηματογράφησης.

Ο εντοπισμός ενός ακινήτου σε αστική περιοχή αποτελεί μια εύκολη διαδικασία, καθώς υπάρχει συγκεκριμένη διεύθυνση. Το ίδιο και στις αγροτικές περιοχές εάν υπάρχει κάποια διοικητική πράξη (π.χ. διανομή, αναδασμός κ.λπ.), οπότε υπάρχει ο αριθμός της ιδιοκτησίας ή του κληροτεμαχίου.

Αλλά και στα αγροτεμάχια, ένας αρχικός εντοπισμός μπορεί να γίνει από τον ιδιοκτήτη (αρκεί να γνωρίζει πού βρίσκεται το οικόπεδό του) με ένα GPS χειρός, ή με ένα έξυπνο κινητό, εφόσον έχει κατεβάσει τη σχετική εφαρμογή ή ακόμη και από την «google maps». Αυτός ο τρόπος συστήνεται κυρίως στην περίπτωση που η αξία του αγροτεμαχίου είναι μικρή, διότι η έκδοση τοπογραφικού ξεκινά περίπου από τα 300 ευρώ. Εάν όμως η αξία της ακίνητης περιουσίας είναι μεγάλη, συστήνεται εντοπισμός με τοπογραφικό διάγραμμα, καθώς μέσω της εφαρμογής του Κτηματολογίου ενδέχεται να υπάρξουν σφάλματα.

5. Πότε είναι υποχρεωτική η προσκόμιση τοπογραφικού σχεδίου;

Η προσκόμιση τοπογραφικού είναι υποχρεωτική σε τέσσερις περιπτώσεις. Πρώτον, όταν αναφέρεται στο σύμβολαιο. Δεύτερον, όταν γίνεται επίκληση χρησικτησίας, στην περίπτωση μη εμφανών ορίων στο υπόβαθρο του Κτηματολογίου. Τρίτον, όταν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Τέταρτον, όταν έχει γίνει ήδη τοπογραφικό για άλλη χρήση (π.χ. για αγοραπωλησία, νομιμοποίηση αυθαιρέτου κ.λπ.).

Τα πιο αξιόπιστα είναι τα λεγόμενα «εξαρτημένα τοπογραφικά», τα οποία διαθέτουν συντεταγμένες Χ και Ψ στο Εθνικό Σύστημα Συντεταγμένων (ΕΓΣΑ 87), το οποίο χρησιμοποιεί το Κτηματολόγιο. Μόνο με τον συγκεκριμένο τρόπο διασφαλίζεται η ορθή δήλωση περιουσίας και αποφεύγονται μελλοντικές διορθώσεις σε περίπτωση μεταβίβασης ή έκδοσης οικοδομικής άδειας.

6. Πότε, πώς και πού υποβάλλεται η δήλωση;

Οι αρχικές προθεσμίες που δίνει το Κτηματολόγιο για την υποβολή των δηλώσεων σε κάθε περιοχή δημοσιεύονται πάντα στον Τύπο και είναι τρίμηνες (ή εξάμηνες για κατοίκους εξωτερικού), ωστόσο συνήθως δίνεται παράταση άλλων τριών μηνών. Ήδη σε ορισμένες περιοχές έχουν δοθεί οι πρώτες παρατάσεις.

Όσον αφορά την υποβολή της δήλωσης – αφού ο πολίτης έχει ολοκληρώσει τη συγκέντρωση των δικαιολογητικών – μπορεί να γίνει με δύο τρόπους: ηλεκτρονικά ή στα γραφεία κτηματογράφησης. Εάν προχωρήσει ηλεκτρονικά (μέσω της ειδικής εφαρμογής στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου), θα πρέπει να έχει σαρώσει όλα τα απαραίτητα έγγραφα, εκτός εάν επιλέξει να τα αποστείλει ταχυδρομικώς στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Μπορεί όμως να ολοκληρώσει όλη τη διαδικασία στο Γραφείο Κτηματογράφησης. Αφού καταβληθεί το αναλογούν τέλος κτηματογράφησης, εκδίδεται και το έντυπο προσωρινής καταχώρισης δήλωσης και υπολογισμού τέλους.

7. Πόσο πρέπει να πληρώσει ο κάθε δικαιούχος;

Το πάγιο τέλος για κάθε δικαίωμα επί ακινήτου είναι 35 ευρώ (ανά άτομο) και 20 ευρώ για τους βοηθητικούς χώρους (όσους έχουν χιλιοστά επί του οικοπέδου). Οπότε όταν υπάρχει συνιδιοκτησία το τέλος καταβάλλεται από όλους τους δικαιούχους. Καταβάλλεται εφάπαξ ή σε άτοκες δόσεις με χρήση πιστωτικής κάρτας. Πολίτης με πολλές ιδιοκτησίες σε αγροτικές περιοχές (εκτός σχεδίου πόλης ή εκτός ορίου οικισμού), στα όρια του ίδιου δήμου, πληρώνει το πολύ 70 ευρώ, ανεξαρτήτως του αριθμού των δικαιωμάτων που δηλώνει.

8. Πότε θεωρείται ότι έχει ολοκληρωθεί η δήλωση;

Αφού πληρωθεί το τέλος στην τράπεζα, οι πολίτες πρέπει να προσκομίσουν στο Γραφείο Κτηματογράφησης το παραστατικό πληρωμής ώστε να παραλάβουν το αποδεικτικό υποβολής δήλωσης, ολοκληρώνοντας τη διαδικασία.