

ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΤΟΥ Ν.2308/95

α. Ποιοι έχουν υποχρέωση να υποβάλουν δήλωση

Όλα τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που έχουν εμπράγματο ή άλλο εγγραπτό δικαίωμα σε ακίνητο υποχρεούνται να υποβάλουν δήλωση του δικαιώματός τους στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Τέτοια δικαιώματα είναι π.χ. η κυριότητα (πλήρης ή ψιλή κυριότητα), η επικαρπία, η δουλεία (οίκησης, διόδου κ.λπ.), η υποθήκη / προσημείωση, αγωγές, ανακοπές, κατασχέσεις, μακροχρόνιες μισθώσεις, χρονομεριστικές μισθώσεις (time sharing), χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτου (leasing), μεταλλειοκτησίες, μεταφορά συντελεστή δόμησης.

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 επί ακινήτου** και **όχι στο ακίνητο**. Αυτό σημαίνει ότι σε περίπτωση που ένα ακίνητο ανήκει σε περισσότερα από ένα άτομα, πρέπει όλοι όσοι έχουν δικαίωμα σε αυτό, να το δηλώσουν (π.χ. τόσο αυτός που έχει την ψιλή κυριότητα όσο και αυτός που έχει την επικαρπία του ακινήτου).

β. Πώς, πού και πότε υποβάλλεται η δήλωση

Για την υποβολή δήλωσης στο Εθνικό Κτηματολόγιο συμπληρώνονται τα ειδικά έντυπα δήλωσης δικαιώματος που διατίθενται από τα Γραφεία Κτηματογράφησης και στην ιστοσελίδα www.ktimatologio.gr. Υπάρχουν δύο έντυπα, το Δ1, το οποίο συμπληρώνεται από τα φυσικά πρόσωπα που έχουν δικαίωμα κυριότητας ή δουλείας και το Δ2, το οποίο κατά κανόνα συμπληρώνεται από τα νομικά πρόσωπα και από τα φυσικά πρόσωπα όταν έχουν να δηλώσουν οποιοδήποτε άλλο δικαίωμα εκτός από κυριότητα και δουλεία όπως π.χ. εμπράγματη ασφάλεια, κατάσχεση, εγγραπτά αγωγή, εγγραπτά μίσθωση.

Η δήλωση υποβάλλεται στο Γραφείο Κτηματογράφησης ή ηλεκτρονικά στο www.ktimatologio.gr.

Δεν γίνεται δεκτή η ταχυδρομική υποβολή της δήλωσης.

Η προθεσμία υποβολής δηλώσεων για τους **κατοίκους εσωτερικού** είναι **τρεις μήνες**. Η αντίστοιχη προθεσμία για τους **κατοίκους εξωτερικού** και **το Ελληνικό Δημόσιο** είναι **έξι μήνες**.

Μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων, κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που αποκτά νέο δικαίωμα σε ακίνητο πρέπει να υποβάλει δήλωση, εντός ενός μηνός από τη μεταγραφή του στο Υποθηκοφυλακείο. Πέραν του μήνα, η δήλωση είναι εκπρόθεσμη.

β1. Ποια έγγραφα ή και στοιχεία συνοποβάλλονται με το έντυπο της δήλωσης

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

- **Απλό φωτοαντίγραφο του τίτλου**, που τεκμηριώνει το δικαίωμα σε ακίνητο (π.χ. συμβόλαιο). Εάν κάποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα (π.χ. κυριότητα) σε **ένα ακίνητο με περισσότερους από έναν τίτλους** (π.χ. το 25% με δωρεά, το 30% με γονική παροχή και το 45% με αγορά), τότε θα πρέπει να υποβάλει αντίγραφα όλων των τίτλων.
- **Απλό φωτοαντίγραφο του πιστοποιητικού μεταγραφής / εγγραφής** του τίτλου στο Υποθηκοφυλακείο
- **Στοιχεία για τον εντοπισμό του ακινήτου**
- **Απλό φωτοαντίγραφο της αστυνομικής ταυτότητας** ή του διαβατηρίου του δικαιούχου
- **Απλό φωτοαντίγραφο εγγράφου που να αποδεικνύει τον ΑΦΜ** (π.χ. απόσπασμα από εκκαθαριστικό σημείωμα εφορίας, αποδεικτικό απόδοσης ΑΦΜ ή λογαριασμό ΔΕΗ).

Για την πληρέστερη και ορθότερη καταχώριση της δήλωσης, εφόσον πρόκειται για οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, καλό είναι να υποβάλλεται και απλό φωτοαντίγραφο της **σύστασης διηρημένης ιδιοκτησίας**.

Συνοποβαλλόμενα έγγραφα σε ειδικές περιπτώσεις

- **Κληρονομιά:** Δικαίωμα που έχει αποκτηθεί με κληρονομιά, μπορεί να δηλωθεί ακόμα και αν **δεν** έχει συνταχθεί 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:
 - ο **Κληρονομιά με διαθήκη:** υποβάλλονται υποχρεωτικά: α) ο τίτλος του κληρονομούμενου (εφόσον υπάρχει), β) ληξιαρχική πράξη θανάτου, γ) αντίγραφο της δημοσιευμένης διαθήκης, δ) πιστοποιητικό περί μη δημοσιεύσεως άλλης διαθήκης και ε) πιστοποιητικό περί μη αποποιήσεως κληρονομιάς.
 - ο **Κληρονομιά χωρίς διαθήκη:** υποβάλλονται υποχρεωτικά: α) ο τίτλος του κληρονομούμενου (εφόσον υπάρχει), β) ληξιαρχική πράξη θανάτου, γ) πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, δ) πιστοποιητικό περί μη δημοσιεύσεως διαθήκης και ε) πιστοποιητικό περί μη αποποιήσεως κληρονομιάς.
- **Έκτακτη χρησικτησία:** Σε περίπτωση που κάποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα με έκτακτη χρησικτησία, θα πρέπει να καταθέσει είτε σχετική τελεσίδικη δικαστική απόφαση (εφόσον υπάρχει) είτε θα πρέπει να υποβάλει έγγραφα από το συνδυασμό των οποίων αποδεικνύεται η 20ετής νομή και κατοχή του ακινήτου (π.χ. αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κ.λπ., μισθωτήρια, αποδεικτικά επιδότησης, συμβολαιογραφική πράξη αναγνώρισης ορίων, έγγραφα υποθηκών και λοιπών βαρών επί του ακινήτου, συμβόλαιο γειτονικών ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του ακινήτου, Ε9 κ.λπ.). Επίσης, είναι υποχρεωτική η επισύναψη τοπογραφικού διαγράμματος, εκτός εάν η θέση και τα όρια του γεωτεμαχίου μπορούν να προσδιοριστούν επακριβώς επί του ψηφιακού χάρτη της περιοχής. (βλ. επόμενη ενότητα).

β.2 Προσδιορισμός της θέσης και των ορίων των ακινήτων στους κτηματολογικούς χάρτες

Ο δηλών υποχρεούται με τη δήλωσή του να προσκομίσει επαρκή στοιχεία, ώστε να καταστεί δυνατός ο προσδιορισμός της θέσης (εντοπισμός) και των ορίων του δηλούμενου ακινήτου στους κτηματολογικούς χάρτες.

• **Εφόσον υπάρχει τοπογραφικό διάγραμμα.**

Ο πλέον αξιόπιστος τρόπος εντοπισμού και προσδιορισμού των ορίων του ακινήτου είναι το σύγχρονο τοπογραφικό διάγραμμα («εξαρτημένο τοπογραφικό») που διαθέτει συντεταγμένες **X** και **Ψ** στο Εθνικό Σύστημα Συντεταγμένων (ΕΓΣΑ 87) 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** εφόσον:

- αυτό αναφέρεται ή προσαρτάται στο συμβόλαιο
- γίνεται επίκληση της χρησικτησίας ως αιτία κτήσης του ακινήτου
- έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για το ακίνητο
- έχει ήδη συνταχθεί τοπογραφικό για οποιαδήποτε άλλη χρήση (π.χ. για τακτοποίηση αυθαιρέτου, εγκατάσταση φωτοβολταϊκών, πράξη τακτοποίησης, διορθωτική πράξης εφαρμογής κλπ)

- **Εφόσον δεν υπάρχει τοπογραφικό διάγραμμα.**

Στις δομημένες περιοχές η αναφορά της οδού και του αριθμού είναι επαρκής πληροφορία για τον εντοπισμό του ακινήτου. Επίσης στις περιοχές που υπάρχει διοικητική πράξη (π.χ. διανομή, αναδασμός ή πράξη εφαρμογής), είναι επαρκής πληροφορία η αναφορά του αριθμού της ιδιοκτησίας ή του κληροτεμαχίου κλπ, όπως αναφέρεται στην πράξη.

Στις υπόλοιπες περιπτώσεις μπορεί να εντοπιστεί το ακίνητο και να προσκομιστούν τα σχετικά στοιχεία:

α) Μέσω της «**Υπηρεσίας Θέσης Ορθοφωτογραφιών**», που παρέχεται **δωρεάν** από την ΕΚΧΑ ΑΕ στον ιστότοπο www.ktimatologio.gr. Από την εφαρμογή αυτή μπορεί κανείς, επιλέγοντας Νομό και ΟΤΑ, να περιηγηθεί στον έγχρωμο ψηφιακό χάρτη της περιοχής που τον ενδιαφέρει και:

- να εντοπίσει το ακίνητό του
- να τοποθετήσει στο 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.

β) Με οποιαδήποτε μετρητική μέθοδο, ακόμα και μικρότερης ακρίβειας, όπως είναι η μέτρηση με ένα απλό GPS χειρός, που μπορεί να κάνει κάποιος ακόμα και μόνος του για να εντοπίσει περίπου τη θέση του ακινήτου του, σημειώνοντας τις συντεταγμένες του.

γ. Υπολογισμός και καταβολή του πάγιου τέλους κτηματογράφησης

Για την υποβολή της δήλωσης ιδιοκτησίας καταβάλλεται **πάγιο τέλος 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. Σχετικές πληροφορίες δίνονται στα Γραφεία Κτηματογράφησης.

Στην περίπτωση ηλεκτρονικής υποβολής δήλωσης, η πληρωμή πραγματοποιείται μέσω διαδικτυακής εφαρμογής.

Το ποσό του παγίου τέλους κτηματογράφησης ανέρχεται σε:

- τριάντα πέντε (**35**) ευρώ ανά δικαίωμα σε κύριο χώρο (διαμέρισμα, κατάστημα, οικόπεδο κλπ),
- είκοσι (**20**) ευρώ ανά δικαίωμα σε βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώρους στάθμευσης) που αποτελούν αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες (που έχουν χιλιοστά στο οικόπεδο και δεν αναφέρονται στον τίτλο ως παρακολουθήματα).

Στις **αγροτικές περιοχές** (δηλαδή στα εκτός σχεδίου και εκτός ορίου οικισμών) τα φυσικά πρόσωπα μόνον που υποβάλουν δήλωση για περισσότερα από δύο (2) δικαιώματα εντός του ίδιου Ο.Τ.Α., καταβάλλουν πάγια τέλη για δύο (2) μόνο δικαιώματα, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού αυτών. Η διάταξη εφαρμόζεται μόνο για τους δικαιούχους δικαιωμάτων κυριότητας και δουλειών.

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. Σχετικές πληροφορίες παρέχει το Γραφείο Κτηματογράφησης.