

## ΤΙ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ

### ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΤΩΝ ΕΓΓΡΑΦΤΕΩΝ ΠΡΑΞΕΩΝ

#### ΕΝΑΣ ΧΡΗΣΙΜΟΣ ΟΔΗΓΟΣ ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Το Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης με το ακόλουθο εσωτερικό έγγραφο παρέχει σχετικές οδηγίες που αφορούν την καταχώρηση των επιμέρους πράξεων και τα δικαιολογητικά απαιτούνται αναλυτικά για κάθε περίπτωση.

Με την επιφύλαξη τυχόν αλλαγών από το χρόνο σύνταξής του (2024) είναι ένας χρήσιμος οδηγός

### ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗ

Καμία πράξη δεν μπορεί να καταχωρισθεί πριν την διόρθωση της αναγραφής «αγνώστου ιδιοκτήτη»

Για τη διόρθωση περιπτώσεων αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» ακολουθούνται οι διαδικασίες που ορίζονται στο αρ. 6§3 και αρ.18 του Ν. 2664/1998. Οι μη δηλωθείσες ιδιοκτησίες αντιμετωπίζονται ως οιονεί αγνώστου και ακολουθούνται οι ίδιες διαδικασίες. Όταν υπάρχουν μεταγεγραμμένοι τίτλοι κτήσης, προκρίνεται η δεύτερη λύση, οπότε τα έγγραφα που απαιτούνται είναι:

- Αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος (υπάρχει στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)).
- Κ.Α.Ε.Κ. του ακινήτου (μπορεί με έρευνα στο Κτηματολογικό γραφείο να ευρεθεί από συνιδιοκτήτες ή ιδιοκτήτες γειτονικών ακινήτων)
- Αντίγραφο του μεταγεγραμμένου τίτλου κτήσης.
- Αντίγραφο μερίδας του ιδιοκτήτη από το Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης
- Συμβόλαιο με το οποίο να έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία στον συγκεκριμένο διαιρετό χώρο. Αν δεν υπάρχει συμβόλαιο για τον συγκεκριμένο χώρο, να προσκομιστεί συμβόλαιο με το οποίο έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία σε χώρο της οικοδομής (επικυρωμένο αντίγραφο από το Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης, όπου από τη σφραγίδα προκύπτει η μεταγραφή και ως σύσταση και στη συνέχεια η πρώτη μεταβίβαση του χώρου που δεν έχει δηλωθεί να καταχωρισθεί στο κτηματολογικό φύλλο ως σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας.
- Αν ο ιδιοκτήτης έχει αποβιώσει και την αίτηση κάνει κληρονόμος τότε προσκομίζονται όλα τα νομιμοποιητικά της κληρονομίας έγγραφα.
- Αν το ακίνητο που δεν έχει δηλωθεί είναι γεωτεμάχιο (οικόπεδο ή αγρός) μπορεί να διορθωθεί με αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος μόνο αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 18 του ν. 2664/1998, όπως αυτό τροποποιήθηκε με τον νόμο 4821/2021.

Αν υπάρχει η δυνατότητα να προσκομίσετε απλά αντίγραφα του τίτλου κτήσης, θα ήταν βοηθητικό, καθώς δεν υπάρχει άμεση πρόσβαση σε σαρωμένα συμβόλαια. Αν δεν υπάρχει, ωστόσο, δεν χορηγούνται πλέον ατελώς από το αρμόδιο πρώην Υποθηκοφυλακείο, και το γραφείο τα αναζητά αυτεπαγγέλτως. Το ίδιο ισχύει και για τα αντίγραφα μερίδων.

Η διόρθωση αρχικών εγγραφών με την διαδικασία του αρ.18 του Ν. 2664/98, γίνεται μόνο με βάση μεταγεγραμμένους τίτλους κτήσης. Διόρθωση με επικαλούμενο τίτλο κτήσης την χρησιμότητα, μπορεί να επιδιωχθεί μόνο δικαστικά. (Για τον υπολογισμό του χρόνου συμπλήρωσης της νομής βλ. Α.Π. 1549/2022 (Γ' πολιτικό τμήμα))

Σύμφωνα με τις οδηγίες που έχουμε από την νομική διεύθυνση του Κτηματολογίου, το κτηματολογικό γραφείο δικαιούται να προβαίνει σε διορθώσεις μόνο με βάση τους μεταγεγραμμένους τίτλους κτήσης και όχι να αναγνωρίζει κληρονομικό ή άλλο δικαίωμα κυριότητας. Για αυτό και η διόρθωση γίνεται αναγράφοντας ως δικαιούχο, όποιον κατέχει τον τελευταίο μεταγεγραμμένο τίτλο κτήσης. Η καταχώριση στο όνομα των κληρονόμων θα γίνει με μεταγενέστερη εγγραφή αποδοχής κληρονομιάς.

## **ΑΜΕΤΑΓΡΑΦΟΣ ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ ΑΡΧΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ**

Όπως προβλέπεται από το άρθρο 2 παρ. 3γ του ν. 2308/1995 «Δήλωση δικαιώματος με επικαλούμενο τίτλο κτήσεως πράξη μεταγραφτέα, εγγραπτέα ή σημειωτέα στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου δεν κωλύει την καταχώριση του δηλούμενου δικαιώματος στους κτηματολογικούς πίνακες της ανάρτησης, εκ του λόγου ότι δεν συνοδεύεται από στοιχεία σχετικά με τη μεταγραφή, εγγραφή ή σημείωση. ... Στην τελευταία περίπτωση, καμία μεταγενέστερη πράξη διαθέσεως του δικαιώματος, εκούσια ή αναγκαστική, και καμία άλλη εγγραφή δεν επιτρέπεται να καταχωρισθούν στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, εάν προηγουμένως ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν συμπληρώσει, μετά από έλεγχο στο αρχείο του υποθηκοφυλακείου, τα ελλείποντα στοιχεία μεταγραφής, εγγραφής ή σημείωσης του τίτλου. Αν από τον ως άνω έλεγχο διαπιστωθεί ότι ουδέποτε είχε διενεργηθεί η μεταγραφή, εγγραφή ή σημείωση του τίτλου, επιτρέπεται η προηγούμενη καταχώρισή του στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου κατόπιν αιτήσεως, που υποβάλλεται σύμφωνα με τα άρθρα 14 επ. του ν. 2664/1998, από όποιον έχει έννομο συμφέρον, προκειμένου εν συνεχεία να διενεργηθεί οποιαδήποτε άλλη μεταγενέστερη εγγραφή. Ο αιτών βαρύνεται με την καταβολή των προβλεπόμενων για την καταχώριση τελών, πάγιων και αναλογικών. ...»

Κατά συνέπεια, αν από την έρευνα στο αρχείο του Υποθηκοφυλακείου, προκύπτει ότι ο τίτλος κτήσης αρχικών εγγραφών ουδέποτε έχει μεταγραφεί στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, θα πρέπει πριν την καταχώριση οποιασδήποτε άλλης πράξης να προηγηθεί η καταχώριση του τίτλου κτήσης. Τα έγγραφα διαφοροποιούνται κατά περίπτωση, ενδεικτικά αναφέρονται:

-Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης

-Περίληψη καταχώριση εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από τον συμβολαιογράφο ή τον δικηγόρο κατά περίπτωση (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)).

-Αντίγραφο της πράξης (σε επικυρωμένο αντίγραφο)

-Δήλωση φόρου μεταβίβασης, κατά περίπτωση.

-Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

Εφόσον η πράξη έχει συνταχθεί τουλάχιστον ένα χρόνο πριν την κατάθεσή της, και έχει αναλογικά τέλη, απαιτείται επανεκτίμηση από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Θα πρέπει να περάσετε από την γραμματεία του Γραφείου με ένα αντίγραφο της πράξης, προκειμένου να σας χορηγηθεί παραπεμπτικό προς την Δ.Ο.Υ., ώστε να μας γνωρίσει την καινούρια αντικειμενική του ακινήτου.

## **ΑΠΟΡΡΙΨΗ ΛΟΓΩ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΑΡ. 38 ΠΑΡ. 1Α Ν. 4512/2018**

Η απόρριψη λόγω μεταφορά αρ. 38 παρ. 1α Ν. 4512/2018, είναι μία τυπική, τεχνική διαδικασία, λόγω μετάπτωσης του Γραφείου στον φορέα Ελληνικό Κτηματολόγιο. Δεν απαιτείται κάποια ενέργεια από μέρους των αιτούντων. Άλλωστε η ίδια πράξη θα φαίνεται εκκρεμής με το καινούριο πρωτόκολλο.

## **ΑΡΣΗ ΔΙΑΛΥΤΙΚΗΣ ΑΙΡΕΣΗΣ**

Η άρση διαλυτικής αίρεσης μπορεί να συμπληρωθεί στο κτηματολογικό φύλλο είτε με την διαδικασία του αρ. 6 παρ. 4 του ν.2664/1998 οπότε απαιτούνται:

-Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης με την ανωτέρω διαδικασία

-Περίληψη καταχώριση εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από τον συμβολαιογράφο (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)).

-Αντίγραφο της πράξης (αυτό αποτελεί το εγγραπτέο έγγραφο, σε επικυρωμένο αντίγραφο)

- πιστοποιητικό μεταγραφής από το Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης

-Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (εκδίδεται από το γραφείο μας με ξεχωριστή αίτηση αυθημερόν)

Είτε με αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος οπότε απαιτούνται:

-Αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος (υπάρχει στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)).

-Αντίγραφο της πράξης

- πιστοποιητικό μεταγραφής από το Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης

Η διόρθωση θα πρέπει να προηγείται της επόμενης εγγραπτέας πράξης, έστω και κατά ένα μόνο πρωτόκολλο.

## **ΑΡΣΗ ΟΡΟΥ**

Οι πράξεις εξόφλησης τιμήματος και άρσης απαγόρευσης διάθεσης δεν περιλαμβάνονται στις εγγραφτέες πράξεις, όπως αυτές ορίζονται από το άρθρο 1192 κ.ε. του Α.Κ. και το άρθρο 12 του ν. 2664/1994, οπότε δεν απαιτείται συμπλήρωση των τίτλων.

## **ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΠΡΑΞΗ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΣΕ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΕΣ ΕΠΙ ΚΟΙΝΟΥ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ**

Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 14 του ν. 2664/1998, όπως προστέθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του ν. 5076/2023, εάν η προς καταχώριση εγγραφτέα πράξη αφορά σε δύο ή περισσότερες διηρημένες ιδιοκτησίες κείμενες εντός του ίδιου γεωτεμαχίου, κατά την υποβολή της αίτησης προς καταχώριση συνυποβάλλεται ένα μόνο κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του γεωτεμαχίου, επί του οποίου αυτές κείνται (XXXXXX/0/0).

## **ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΑ ΟΡΙΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ**

Η ανοχή στα κτηματολογικά διαγράμματα αφορά το εμβαδόν τους και μόνο, ενώ από τον νόμο δεν προβλέπεται ανοχή ως προς το σχήμα του γεωτεμαχίου. Η διαφοροποίηση ως προς το σχήμα διορθώνεται με αίτηση χωρικής μεταβολής, άρθρο 19 παρ. 2 του ν. 2664/1998, με την προσκόμιση του τοπογραφικού του τίτλου κτήσης, διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών και κτηματογραφικού διαγράμματος.

## **ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΠΡΟΔΗΛΟΥ ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ.**

Δεν μπορεί να καταχωρισθεί μεταγενέστερη πράξη, η οποία να περιέχει πληροφορίες διάφορες ή που δεν περιλαμβάνονται στο κτηματολογικό φύλλο, χωρίς προηγούμενη διόρθωσή του.

Εφόσον το σφάλμα προκύπτει προδήλως από τους τίτλους κτήσης αρχικών εγγραφών (π.χ. εμβαδόν, όροφος, παρακολουθήματα κ.τ.λ.), τότε μπορεί να διορθωθεί με την διαδικασία του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 (αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος). Αν υπάρχει η δυνατότητα να προσκομίσετε απλά αντίγραφα του τίτλου κτήσης, θα ήταν βοηθητικό, καθώς δεν υπάρχει άμεση πρόσβαση σε σαρωμένα συμβόλαια. Αν δεν υπάρχει, ωστόσο, δεν χορηγούνται πλέον ατελώς από το αρμόδιο πρώην Υποθηκοφυλακείο, και το γραφείο τα αναζητά αυτεπαγγέλτως.

Οι διορθώσεις αρχικών εγγραφών με την διαδικασία του άρθρου 18 του ν. 2664/1994, γίνονται με βάση τους τίτλους κτήσης αρχικών εγγραφών, όπως αυτοί αναφέρονται στο κτηματολογικό φύλλο και όχι σε συνδυασμό με τίτλους κτήσης προκτητόρων, ούτε με άλλα έγγραφα π.χ. προσύμφωνα, κατόψεις, βεβαιώσεις μηχανικών κ.τ.λ. Σε περίπτωση που σφάλμα ή παράλειψη ή ανακρίβεια έχει

εμφιλοχωρήσει στον τίτλο κτήσης, αυτό μπορεί να διορθωθεί μόνο συμβολαιογραφικά και όχι με απόφαση του Προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου. Μπορείτε να ανατρέξετε και στο άρθρο 20 του ν. 2664/1998, όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 65 του ν. 4903/2022, όπου αναφέρεται σαφώς ότι έλεγχος του Προϊσταμένου δεν δύναται να επεκταθεί σε άλλες πράξεις, σε προγενέστερο τίτλο κτήσης, σε εξέταση και συσχετισμό μεταγεγραμμένων τίτλων κ.τ.λ.

## **ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΦΥΛΛΟΥ ΜΕ ΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ, ΝΕΟΤΕΡΕΣ ΕΜΒΑΔΟΜΕΤΡΗΣΕΙΣ Κ.Τ.Λ.**

Τα κτηματολογικά φύλλα αποτυπώνουν την νομική ταυτότητα των ακινήτων, όπως αυτή προκύπτει από τους μεταγεγραμμένους τίτλους κτήσης. Η δε ταυτότητα των οριζοντίων ιδιοκτησιών προκύπτει από την συστατική αυτών πράξη.

Κατά συνέπεια, νέα αποτύπωση στα κτηματολογικά φύλλα ως προς τα στοιχεία του ακινήτου μπορεί να επιδιωχθεί μόνο με συμβολαιογραφική πράξη τροποιοτική της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του νόμου.

## **ΕΠΑΝΑΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ**

Σε περίπτωση που λάθος έχει εμφιλοχωρήσει στο αντίγραφο της πράξης ή της περίληψης που κατατέθηκε στο γραφείο, θα πρέπει να γίνει επανακαταχώριση του συμβολαίου λόγω εσφαλμένου αντιγράφου. Η επανακαταχώριση θα πρέπει να γίνει σε όλα τα ΚΑΕΚ που περιλαμβάνει η πράξη. Στην περίληψη θα πρέπει να αναφέρεται ότι ζητείται η επανακαταχώριση και περιγραφή του σφάλματος που είχε εμφιλοχωρήσει στην αρχική εγγραφή.

## **ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΜΑΤΑ-ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ**

Τα παρακολουθήματα των οριζοντίων ιδιοκτησιών εμφανίζονται στο πεδίο «Λοιποί χώροι» και δεν μπορεί να καταχωρισθεί μεταγενέστερη πράξη, στην οποία αναφέρεται παρακολουθήμα ή αποκλειστική χρήση, η οποία δεν εμφανίζεται στο κτηματολογικό φύλλο. Η συμπλήρωση των χώρων αυτών γίνεται με την διαδικασία της αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος, εφόσον προκύπτει από τους τίτλους κτήσης αρχικών εγγραφών. Αν η αποκλειστική χρήση προκύπτει από κανονισμό πολυκατοικίας που συντάχθηκε μεταγενέστερα από τον τίτλο κτήσης αρχικών εγγραφών, αυτός εγγράφεται με την διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998

## **ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ**

Δεδομένου ότι η καταχώριση των προσώπων στα κτηματολογικά γραφεία καθώς και η διόρθωση στοιχείων φυσικών προσώπων έχει συνδεθεί με τα στοιχεία των προσώπων στην Γ.Γ.Π.Σ. δεν υπάρχει άλλη εναλλακτική λύση για το Γραφείο, παρά να αντλήσει στοιχεία από την εγγραφή της ΓΠΣ.

Αν η εγγραφή από ΓΠΣ έχει λάθη (π.χ. δεν έχει σωστό πατρώνυμο/μητρώνυμο, έχει μισά ονόματα, κλπ), θα πρέπει ο ενδιαφερόμενος να απευθυνθεί στην ΓΠΣ προκειμένου να αλλάξει ή τυχόν ενημερώσει τα στοιχεία του. Έπειτα, όταν αλλάξουν τα στοιχεία του, μπορεί ο πολίτης να ενημερώσει το Γραφείο, με την διαδικασία της αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος ή κατά την καταχώριση μεταγενέστερης πράξης.

### **ΕΓΓΡΑΦΗ ΣΥΝΤΗΡΗΤΙΚΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ, ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΜΕΣΕΓΓΥΗΣΗΣ**

Για την καταχώριση συντηρητικής κατάσχεσης, δικαστικής μεσεγγύησης απαιτείται:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- Περίληψη καταχώριση εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από δικηγόρο (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)).
- Αντίγραφο της απόφασης που επιβάλλει συντηρητική κατάσχεση ή δικαστική μεσεγγύηση με παραγγελία προς επίδοση και προσδιορισμό του ποσού εγγραφής (Συντηρητική κατάσχεση εγγράφεται για ποσό έως το ύψος ποσού που ορίζει η απόφαση ενώ η Δικαστική Μεσεγγύηση για ποσό συμβολικό)
- έκθεση επίδοσης προς τον Προϊστάμενο εις διπλούν
- Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

### **ΕΠΑΝΕΚΤΙΜΗΣΗ ΠΡΑΞΗΣ**

Εφόσον η πράξη έχει συνταχθεί τουλάχιστον ένα χρόνο πριν την κατάθεσή της, απαιτείται επανεκτίμηση από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Θα πρέπει να περάσετε από την γραμματεία του Γραφείου Θεσσαλονίκης, εφόσον το ακίνητο είναι στην δική μας αρμοδιότητα, με ένα αντίγραφο της πράξης, προκειμένου να σας χορηγήσουμε παραπεμπτικό προς την Δ.Ο.Υ., ώστε να μας γνωρίσει την καινούρια αντικειμενική του ακινήτου.

Για την προσέλευσή σας στην Γραμματεία, δεν χρειάζεται αριθμός προτεραιότητας.

### **ΕΠΙΚΕΙΜΕΝΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ**

Τα επικείμενα κτίσματα, εφόσον σε αυτά δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία, δεν δηλώνονται στο κτηματολογικό γραφείο και η περιγραφή τους δεν απαιτείται να περιλαμβάνεται στο φύλλο, καθώς ισχύει η γενική αρχή «τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις».

## **ΕΞ ΑΔΙΑΘΕΤΟΥ ΚΑΙ ΕΚ ΔΙΑΘΗΚΗΣ ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ**

Όταν στο κτηματολογικό φύλλο εμφανίζονται δικαιούχοι οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι και στην συνέχεια δημοσιεύεται διαθήκη, δεν μπορεί να καταχωρισθεί αποδοχή κληρονομίας από τον εκ διαθήκης κληρονόμο, χωρίς προηγούμενη διόρθωση της αρχικής εγγραφής. Αν οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι εμφανίζονται στις αρχικές εγγραφές χωρίς μεταγεγραμμένο τίτλο κτήσης αλλά με την προσκόμιση κατά την κτηματογράφηση των νομιμοποιητικών της κληρονομίας εγγράφων και μες την παρατήρηση ότι εκκρεμεί αποδοχή κληρονομίας, τότε η διόρθωση των αρχικών εγγράφων μπορεί να γίνει με την διαδικασία της αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος, με την συναίνεση των εκτοπιζομένων. Το κτηματολογικό γραφείο δικαιούται να προβαίνει σε διορθώσεις μόνο με βάση τους μεταγεγραμμένους τίτλους κτήσης και όχι να αναγνωρίζει κληρονομικό ή άλλο δικαίωμα κυριότητας. Για αυτό και η διόρθωση γίνεται αναγράφοντας ως δικαιούχο, όποιον κατέχει τον τελευταίο μεταγεγραμμένο τίτλο κτήσης, δηλ. τον κληρονομούμενο.

Αν οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι έχουν μεταγεγραμμένη δήλωση αποδοχής κληρονομίας, θα πρέπει η δήλωσή τους αυτή να διορθωθεί, με μεταγενέστερη πράξη και στην συνέχεια να καταχωριστεί η δήλωση αποδοχής του εκ διαθήκης κληρονόμου.

## **ΕΣΦΑΛΜΕΝΟΣ ΕΝΤΟΠΙΣΜΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Εάν, μετά την ολοκλήρωση της κτηματογράφησης, γίνει αντιληπτό ότι το ακίνητο έχει εντοπιστεί σε λάθος θέση, αυτό μπορεί να διορθωθεί είτε με αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος είτε με δικαστική απόφαση. Εάν το σφάλμα προκύπτει σαφώς από τους τίτλους κτήσης αρχικών εγγράφων και τα τοπογραφικά διαγράμματα, που συνοδεύουν τους τίτλους κτήσης, τότε η διόρθωση μπορεί να γίνει εξωδικαστικά με την διαδικασία της αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται η συναίνεση του εκτοπιζόμενου σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν. 2664/1998. Αν το ορθό ΚΑΕΚ φέρεται ως άγνωστου ιδιοκτήτη τότε απαιτείται η συναίνεση του Ελληνικού δημοσίου με την διαδικασία που προβλέπεται από το ανωτέρω άρθρο. Αν η διόρθωση επιφέρει και χωρική μεταβολή απαιτείται επιπλέον:

- Κτηματογραφικό διάγραμμα με τα επηρεαζόμενα ακίνητα
- Διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών από τοπογράφο μηχανικό (ηλεκτρονικά κατατεθειμένο).

## **ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΒΑΡΟΥΣ ΠΟΥ ΔΕΝ ΦΑΙΝΕΤΑΙ ΣΤΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΑ ΦΥΛΛΑ**

Για την εξάλειψη βάρους που δεν φαίνεται στα κτηματολογικά φύλλα αλλά μόνο στο αρχείο του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου, η αίτηση εγγραπτέας πράξης κατατίθεται κανονικά στο κτηματολογικό γραφείο και ο Προϊστάμενος εξαλείφει αυτεπάγγελτα το βάρος από το αρχείο του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου. Αν με μία απόφαση ανακαλούνται 2 (ή περισσότερες) προσημειώσεις, από τις οποίες η μία φαίνεται μόνο στο υποθηκοφυλακείο και η άλλη φαίνεται στο κτηματολογικό γραφείο θα καταθέσετε την απόφαση εξάλειψη δύο φορές, μια φορά για να εξαλειφθεί το βάρος στο Κ.Γ. και μία για το βάρος στο Υποθηκοφυλακείο.

## **ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 6 ΠΑΡ. 4 ΤΟΥ Ν. 2664/1998**

Εφόσον το δικαίωμα που εμφανίζεται στο κτηματολογικό φύλλο έχει μεταβιβαστεί, αλλοιωθεί, καταργηθεί ή επιβαρυνθεί με μεταγενέστερη πράξη που καταχωρίστηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου, η καταχώριση της μεταγενέστερης αυτής πράξης θα γίνει με την διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998. Απαιτούνται:

-Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης με την ανωτέρω διαδικασία (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)) Η κατάθεση εγγράφων με την διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998, στο Γραφείο μας γίνεται μόνο αυτοπροσώπως (με επίδειξη δελτίου ταυτότητας) και μόνο από όποιον έχει έννομο συμφέρον να καταθέσει αίτηση ή αλλιώς με εξουσιοδότηση.

-Περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από τον συμβολαιογράφο ή τον αρχειοφύλακα ή τον δικηγόρο, κατά περίπτωση(Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr))

-Αντίγραφο της πράξης (αυτό αποτελεί το εγγραπτέο έγγραφο, σε επικυρωμένο αντίγραφο)

- πιστοποιητικό μεταγραφής από το Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης

-Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος.

Με την ανωτέρω διαδικασία καταχωρίζονται, για παράδειγμα, κανονισμός πολυκατοικίας που συντάχθηκε μεταγενέστερα από τον τίτλο κτήσης αρχικών εγγραφών, βάρη που εγγράφηκαν στο Υποθηκοφυλακείο και δεν μεταφέρθηκαν στο κτηματολογικό φύλλο, η εξάλειψη βαρών που έγινε στο Υποθηκοφυλακείο αλλά δεν μεταφέρθηκε στο κτηματολογικό φύλλο όπου το βάρος φαίνεται ακόμα κ.τ.λ.

## **ΚΑΤΑΘΕΣΗ ΓΙΑ ΤΟ Σ.Μ.Υ.**

Η κατάθεση πράξεων για το Σύστημα Μεταγραφών Υποθηκών γίνεται δια ζώσης στο κτηματολογικό γραφείο Θεσσαλονίκης και η πληρωμή γίνεται είτε ταυτοχρόνως με την κατάθεση του ποσού μέσω *pos* είτε με την έκδοση ταυτότητας οφειλής και εξόφληση σε δύο μέρες.

## **ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΑΓΩΓΗΣ**

Για την καταχώριση αγωγής απαιτούνται:

-Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης

-Περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από δικηγόρο (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)).

-Η αγωγή ή ανακοπή κ.τ.λ. με ψηφιακή υπογραφή του συντάξαντα δικηγόρου (αυτό αποτελεί το εγγραπτό έγγραφο)

-Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (Εκδίδεται από το γραφείο μας με ξεχωριστή αίτηση αυθημερόν)

Ταμειακά είναι πάγια πράξη (18 ευρώ)

Αν στο περιθώριο κτηματολογικής αγωγής, πρέπει να καταχωρισθεί πράξη με την διαδικασία του άρθρου 7<sup>Α</sup> του ν. 2664/1998, η πράξη αυτή πρέπει να κατατεθεί μετά την κατάθεση της αγωγής και στην περίληψη να αναφέρεται ο αριθμός της αγωγής στο περιθώριο της οποία θα καταχωρισθεί η πράξη με την ανωτέρω διαδικασία

## **ΚΛΗΡΟΝΟΜΗΤΗΡΙΟ**

Για καταχώριση πιστοποιητικού κληρονομητηρίου απαιτούνται:

-Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης (υπάρχει στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr))

-Περίληψη καταχώριση εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από δικηγόρο (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)).

-Κληρονομητήριο(αυτό αποτελεί το εγγραπτό έγγραφο). Το κληρονομητήριο πρέπει να συμπληρώνει το 100% της κληρονομίας

-Απόφαση που διατάζει την έκδοση του κληρονομητηρίου

-πιστοποιητικό περί μη ανάκλησης, ακύρωσης κ.τ.λ. του κληρονομητηρίου

-πιστοποιητικό εξόφλησης ΕΝΦΙΑ που αφορά στα τελευταία χρόνια, όπως αυτά ορίζονται από τον νόμο

-Δήλωση φόρου κληρονομίας

-Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

Αν κατατίθεται από τρίτο, έχοντα έννομο συμφέρον, θα πρέπει με έγγραφα να αποδεικνύεται το έννομο συμφέρον του αιτούντος και παρέλκει η προσκόμιση πιστοποιητικού εξόφλησης ΕΝΦΙΑ και δήλωσης φόρου κληρονομίας

## **ΣΥΝΕΝΩΣΗ ΨΙΛΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ**

Η συνένωση της επικαρπίας με την ψιλή κυριότητα συμβαίνει αυτοδίκαια με τον θάνατο του επικαρπωτή, ενώ δεν απαιτείται καμία διαδικασία από την πλευρά του ψιλού κυρίου προκειμένου να καταστεί πλήρης. Κατά συνέπεια δεν υπάρχει τίποτα που να χρειάζεται, να προσκομίσετε στο κτηματολογικό γραφείο, καθώς ο νόμος δεν έχει προβλέψει αντίστοιχη εγγραφή. Η συνένωση της επικαρπίας με την ψιλή κυριότητα στα κτηματολογικά φύλλα γίνεται αυτόματα στα πλαίσια καταχώρισης μεταγενέστερης πράξης.

## **ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΧΙΛΙΟΣΤΩΝ**

Η αναγραφή της παρατήρησης «Το άθροισμα των ποσοστών συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου υπερβαίνει το 1000/1000» δεν αποτελεί λόγο απόρριψης μεταγενέστερων πράξεων, σύμφωνα με την απόφαση της Προϊσταμένης του Γραφείου. Ίδετε και αρ. 25 παρ. 2 Ν. 5076/2023. το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις μη αναγραφής συγκεκριμένου ποσοστού συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου (μετά του αναλογούντος ποσοστού συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου σύμφωνα με τον ν. 3741/1929).

## **ΚΑΙΝΟΥΡΙΑ ΚΑΕΚ ΠΟΥ ΔΕΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΘΗΚΑΝ ΑΚΟΜΑ ΣΤΟ ΓΡΑΦΕΙΟ**

Μέχρι την καταχώριση πράξης που δημιουργεί νέα ΚΑΕΚ, μπορείτε να χρησιμοποιείτε, για την σύνταξη οποιασδήποτε επόμενης πράξης, απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος από τα αρχικά. Κατά την καταχώριση, αυτεπάγγελτα, το γραφείο θα προσδιορίσει το νέο ΚΑΕΚ και θα καταχωρίσει σε αυτό τις πράξεις.

## **ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΛΟΓΩ ΝΟΜΙΚΟΥ ΕΛΑΤΤΩΜΑΤΟΣ**

Σε περίπτωση νομικού ελαττώματος σε συμβολαιογραφική πράξη(π.χ. έλλειψη τίτλου κτήσης, μη τακτοποιημένες αυθαιρεσίες), το συμβόλαιο χρήζει επανάληψης και στην επαναληπτική πράξη συμπεριλαμβάνονται όλα τα απαιτούμενα, αναλόγως του είδους της πράξης, έγγραφα.

## **ΕΓΓΡΑΦΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ ΚΑΤΑ ΤΑ ΑΡ. 1400 ΚΑΙ 1262 Α.Κ. (ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΣΤΑ ΑΠΟΚΤΗΜΑΤΑ ΓΑΜΟΥ)**

Τα απαιτούμενα έγγραφα είναι:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης (υπάρχει στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr))
- Περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από δικηγόρο (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)).
- Ληξιαρχική πράξη γάμου
- πιστοποιητικό περί λύσεως ή μη λύσεως του γάμου.
- Αντίγραφο αγωγής περί λύσεως και ακυρώσεως του γάμου (αν υπάρχει)
- Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- Απόδειξη καταβολής τέλους χαρτοσήμου 3,6% επί του ποσού της εγγραφής

## **ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΠΡΑΞΗΣ ΩΣ ΣΥΣΤΑΣΗ ΟΡΙΖΟΝΤΙΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ**

Ως σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας καταχωρίζεται η πρώτη μεταβίβαση και όχι μεταγενέστερη πράξη

Για την καταχώριση απαιτούνται:

-Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)

-Περίληψη καταχώριση εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από τον συμβολαιογράφο που συνέταξε την πράξη ή τον αρχειοφύλακα (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)).-Αντίγραφο της πράξης (αυτό αποτελεί το εγγραπτέο έγγραφο, σε επικυρωμένο αντίγραφο)

-Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

## **ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ**

Για την σημείωση της απαλλοτρίωσης (αρ. 12 παρ. 2 ν.2664/1998) στα κτηματολογικά φύλλα απαιτείται:

-Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr))

-Περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από δικηγόρο, όπου περιγράφονται τα τμήματα που απαλλοτριώνονται καθώς και οι υπέρων και καθών η απαλλοτρίωση (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr))

### **1<sup>η</sup> ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ**

-Η πράξη εφαρμογής

-Ο κτηματολογικός πίνακας και τα διαγράμματα που συνοδεύουν στην πράξη **Ή**

### **2<sup>η</sup> ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ**

-Οι πράξεις τακτοποίησης με τα σχεδιαγράμματα και τους πίνακες που τις συνοδεύουν

-Οι εγκριτικές αποφάσεις του Νομάρχη **Ή**

### **3<sup>η</sup> ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ**

-Η απόφαση με την οποία κηρύχθηκε η απαλλοτρίωση δημοσιευμένη στο ΦΕΚ

-Το σχεδιάγραμμα που συνοδεύει την πράξη με τον κτηματολογικό πίνακα

### **4<sup>η</sup> ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ**

-Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου

-Επικύρωση από την Περιφέρεια

-Δημοσίευση της απόφασης σε μία εφημερίδα

-Κτηματολογικό πίνακα που συντάσσει ο δικηγόρος, όπου φαίνονται τα απαλλοτριούμενα τμήματα καθώς και οι υπέρων και καθ'ων η απαλλοτρίωση

-Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος .

## **ΣΥΝΤΕΛΕΣΗ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΗΣ**

Για την συντέλεση της απαλλοτρίωσης απαιτείται:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου ktimatologio.gr)
- Περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από δικηγόρο (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου ktimatologio.gr)

### **1<sup>η</sup> ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ**

- Η πράξη εφαρμογής
- Ο κτηματολογικός πίνακας και τα διαγράμματα που συνοδεύουν στην πράξη **Ή**

### **2<sup>η</sup> ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ**

- Οι πράξεις τακτοποίησης με τα σχεδιαγράμματα και τους πίνακες που τις συνοδεύουν
- Οι εγκριτικές αποφάσεις του Νομάρχη **Ή**

### **3<sup>η</sup> ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ**

- Η απόφαση με την οποία κηρύχθηκε η απαλλοτρίωση δημοσιευμένη στο ΦΕΚ
- Το σχεδιάγραμμα που συνοδεύει την πράξη με τον κτηματολογικό πίνακα

### **4<sup>η</sup> ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ**

- Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου
- Επικύρωση από την Περιφέρεια
- Δημοσίευση της απόφασης σε μία εφημερίδα

- Δικαστική απόφαση καθορισμού τιμής μονάδας
- Συμβολαιογραφική πράξη παρακατάθεσης γραμματίου
- Δημοσίευση σε ΦΕΚ της παρακατάθεσης
- Δηλώσεις φόρου μεταβίβασης
- Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (εκδίδεται από το γραφείο μας με ξεχωριστή αίτηση αυθημερόν)

Αν η απαλλοτρίωση με την συντέλεσή της επιφέρει και χωρική μεταβολή απαιτείται επιπλέον:

- Κτηματογραφικό διάγραμμα με τα επηρεαζόμενα ακίνητα (οπότε παρέλκει η προσκόμιση αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος)
- Διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών από τοπογράφο μηχανικό (ηλεκτρονικά υποβεβλημένο, οδηγίες για την τους μηχανικούς, υπάρχουν στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου)

## **ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ**

Για καταχώριση έκθεσης αποδοχής κληρονομιάς στον Γραμματέα του Δικαστηρίου απαιτούνται:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης. Η κατάθεση αιτήσεων και εγγράφων στο Γραφείο μας γίνεται μόνο αυτοπροσώπως (με επίδειξη δελτίου ταυτότητας) και μόνο από όποιον έχει έννομο συμφέρον να καταθέσει αίτηση ή αλλιώς με εξουσιοδότηση.
- Περίληψη καταχώριση εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από τον δικηγόρο (Υπάρχουν στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου ktimatologio.gr)
- Έκθεση αποδοχής κληρονομίας (αυτό αποτελεί το εγγραπτέο έγγραφο)
- Ληξιαρχική πράξη θανάτου
- πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών
- πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης (Αν υπάρχει διαθήκη, αντίγραφο της διαθήκης και πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης έτερης και, σε αυτήν την περίπτωση, δεν απαιτείται ληξιαρχική πράξη θανάτου και πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών.)
- πιστοποιητικό εξόφλησης ΕΝΦΙΑ που αφορά στα τελευταία χρόνια, όπως αυτά ορίζονται από τον νόμο
- Δήλωση φόρου κληρονομίας
- Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

### **ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

Η υποθήκη αίρεται με συμβολαιογραφική πράξη, πρακτικό διαμεσολάβησης ή αμετάκλητη απόφαση τακτικής διαδικασίας

Για την εξάλειψη υποθήκης (από Αγροτική Τράπεζα Τ.Π.Δ.) απαιτούνται:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης (υπάρχει στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου ktimatologio.gr). Εφόσον πρόκειται για την ίδια εγγραπτέα πράξη υπάρχει η δυνατότητα αυτή να κατατεθεί με μία αίτηση και για τα τρία ακίνητα
  - Το έγγραφο της τράπεζας που εξαλείφει την υποθήκη (απευθυντέο προς τον Προϊστάμενο), αποτελεί το εγγραπτέο έγγραφο.
  - Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για κάθε ένα από τα ακίνητα
- Ταμειακά είναι πάγια πράξη (18 ευρώ)

### **ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ**

Για την εξάλειψη προσημείωσης υποθήκης απαιτούνται:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης (υπάρχει στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου ktimatologio.gr)
  - Η δικαστική απόφαση που εξαλείφει την προσημείωση υποθήκης (αυτό αποτελεί το εγγραπτέο έγγραφο)
  - Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- Ταμειακά είναι πάγια πράξη (18 ευρώ)

Στην περίπτωση της εξάλειψης δεν απαιτείται να προηγηθεί η αλλαγή του ασφαλισμένου δανειστή με την διαδικασία της εγγραπτέας πράξης, αρκεί η διαδοχή των προσώπων να προκύπτει από την απόφαση της εξάλειψης. Σε άλλες περιπτώσεις, π.χ. μεταρρύθμιση, τροπή, χρειάζεται. Με την ίδια δικαστική απόφαση μπορεί να ανακληθούν περισσότερες της μίας αποφάσεις. Επαφίεται στην κρίση του αιτούντα και του δικαστηρίου.

Επίσης, το έννομο συμφέρον των αιτούντων την ανάκληση δεν είναι αρμοδιότητα του κτηματολογικού γραφείου αλλά του δικαστηρίου. Εφόσον εκδοθεί απόφαση ανάκλησης και εξάλειψης προσημείωσης, εμείς την καταχωρίζουμε, χωρίς να ελέγχουμε τους αιτούντες σε αυτήν.

## **ΠΡΑΚΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΣΟΛΑΒΗΣΗΣ ΠΟΥ ΑΝΑΓΝΩΡΙΖΕΙ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ**

Για την εγγραφή πρακτικού διαμεσολάβησης, που αναγνωρίζει χρησικτησία, απαιτούνται:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης (υπάρχει στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου ktimatologio.gr)
- Περίληψη καταχώριση εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από δικηγόρο (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου ktimatologio.gr). –
- το πρακτικό διαμεσολάβησης,
- δήλωση φόρου χρησικτησίας,

## **ΠΡΟΣΩΡΙΝΗ ΔΙΑΤΑΓΗ**

Σύμφωνα με το αρ. 691 ΚΠολΔ η προσωρινή διαταγή επιδίδεται. Συνεπώς εγγράφεται όπως η αναγκαστική κατάσχεση με επίδοση από δικαστικό επιμελητή προς τον Προϊστάμενο του Κ.Γ.. Απαιτούνται:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
  - Περίληψη καταχώριση εγγραπτέας πράξης (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου ktimatologio.gr)
  - πρωτότυπο αντίγραφο του δικογράφου για το οποίο δόθηκε η προσωρινή διαταγή
  - Δύο εκθέσεις επίδοσης στο Κ.Γ.
  - Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (εκδίδεται από το γραφείο μας με ξεχωριστή αίτηση αυθημερόν)
- Ταμειακά είναι πάγια πράξη.

## **ΕΓΓΡΑΦΗ ΠΡΟΣΗΜΕΙΩΣΗΣ**

Για την εγγραφή προσημείωσης υποθήκης απαιτούνται:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης (υπάρχει στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου ktimatologio.gr)

- Περίληψη καταχώριση εγγραπτέας πράξης (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου ktimatologio.gr)
- Η διαταγή πληρωμής (αυτό αποτελεί το εγγραπτέο έγγραφο)
- Επίδοση της διαταγής εφόσον έχει παρέλθει δίμηνο **Ή**
- Η δικαστική απόφαση
- Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος (εκδίδεται από το γραφείο μας με ξεχωριστή αίτηση αυθημερόν)

## **ΕΓΓΡΑΦΗ ΥΠΟΘΗΚΗΣ**

Για την εγγραφή υποθήκης με πρωτόδικη (οριστική απόφαση) η οποία έχει καταστεί τελεσίδικη, λόγω της παρέλευσης της προθεσμίας ασκήσεως ένδικων μέσων απαιτείται:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου ktimatologio.gr)
- Περίληψη καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από δικηγόρο (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου ktimatologio.gr)
- Επικυρωμένο αντίγραφο της Πρωτόδικης απόφασης
- Έκθεση επίδοσης της Πρωτόδικης απόφασης
- Πιστοποιητικό του αρμόδιου γραμματέα του δικαστηρίου που εξέδωσε την απόφαση από το οποίο να προκύπτει ότι δεν έχουν ασκηθεί ένδικα μέσα κατά της απόφασης
- καταβολή τέλους χαρτοσήμου 3,6% , όπου αυτό απαιτείται σύμφωνα με τον νόμο
- πρωτότυπο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο.

Η δικαστική απόφαση πρέπει να είναι τελεσίδικη και κατανηφιστική (να επιδικάζει απαίτηση) 1257 Α.Κ. Αν ασκήθηκαν ένδικα μέσα επισυνάπτεται η απόφαση π.χ. εφετειακή  
Δεν εγγράφεται (Γεωργ-Σταθ τομ. ΥΙ, σελ 1283 Υποθήκη)

1. Με απόφαση προσωρινά εκτελεστή
2. Με απόφαση εκουσίας δικαιοδοσίας
3. Με απόφαση ασφαλιστικών μέτρων

## **ΑΡΣΗ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ**

Για την άρση κατάσχεσης απαιτούνται:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης (υπάρχει στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου ktimatologio.gr).
- Το έγγραφο της ΔΟΥ που αίρει την κατάσχεση (αυτό αποτελεί το εγγραπτέο έγγραφο, σε πρωτότυπο ή επικυρωμένο αντίγραφο)
- Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

## **ΑΛΛΑΓΗ ΕΠΩΝΥΜΙΑΣ**

Σύμφωνα με τις οδηγίες που έχουμε, ως κτηματολογικό γραφείο, από την Νομική Διεύθυνση του Ελληνικού Κτηματολογίου, όλες οι αλλαγές στην επωνυμία των νομικών προσώπων, όπως και οι αλλαγές στο όνομα φυσικών προσώπων, πρέπει να έρχονται στο γραφείο με την διαδικασία της εγγραπτέας πράξης, πριν την καταχώριση μεταγενέστερης πράξης, στην οποία το πρόσωπο εμφανίζεται με την νέα επωνυμία, ή το νέο όνομα. Αν έχουν γίνει περισσότερες της μίας αλλαγές επωνυμίας, θα πρέπει να κατατεθούν διαδοχικά, κάθε μία, ως χωριστές εγγραπτέες πράξεις, με προσκόμιση του εγγράφου του ΓΕΜΗ, περίληψη και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για κάθε ακίνητο.

## **ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗ ΣΕ ΚΟΙΝΗ ΧΡΗΣΗ**

Περιβάλλεται τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και ο παραχωρών παραιτείται από την κυριότητα και το δικαίωμα αποζημίωσης του οικοπεδικού τμήματος. Εφόσον η πράξη επιφέρει χωρική μεταβολή απαιτείται επιπλέον:

- Κτηματογραφικό διάγραμμα με τα επηρεαζόμενα ακίνητα (οπότε παρέλκει η προσκόμιση αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος)
- Διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών από τοπογράφο μηχανικό (ηλεκτρονικά υποβεβλημένο, οδηγίες για την τους μηχανικούς, υπάρχουν στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου)

## **ΣΙΩΠΗΡΑ ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ**

Για καταχώριση σιωπηρής αποδοχής κληρονομίας χρειάζονται:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης (Όταν η αίτηση γίνεται από τρίτον πρέπει με έγγραφο να αποδεικνύεται το έννομο συμφέρον του αιτούντα). Σε περίπτωση που η καταχώριση γίνεται προκειμένου να κατατεθεί αγωγή, τότε η αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης για την σιωπηρά αποδοχή κληρονομίας, θα πρέπει να γίνει ταυτοχρόνως με την κατάθεση της αγωγής στο κτηματολογικό γραφείο, αλλιώς δεν προκύπτει το έννομο συμφέρον.
- Περίληψη καταχώριση εγγραπτέας πράξης
- Πιστοποιητικό περί μη αποποίησης κληρονομίας (αυτό αποτελεί το εγγραπτέο έγγραφο)
- Ληξιαρχική πράξη θανάτου
- πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών
- πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης (Αν υπάρχει διαθήκη, αντίγραφο της διαθήκης και πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης έτερης και, σε αυτήν την περίπτωση, δεν απαιτείται ληξιαρχική πράξη θανάτου και πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών.)
- πιστοποιητικό περί μη αμφισβήτησης κληρονομικού δικαιώματος
- Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

Όταν η αίτηση γίνεται από τον ίδιο τον κληρονόμο για το δικό του μερίδιο απαιτείται επιπλέον:

- πιστοποιητικό εξόφλησης ΕΝΦΙΑ που αφορά στα τελευταία χρόνια, όπως ορίζονται από τον νόμο
- Δήλωση φόρου κληρονομιάς

## **ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΕΠ' ΩΦΕΛΕΙΑ ΑΠΟΓΡΑΦΗΣ**

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης
- Περίληψη καταχώριση εγγραπτέας πράξης
- Πιστοποιητικό Ειρηνοδικείου περί αποδοχής κληρονομιάς επ' ωφελεία απογραφής (αυτό αποτελεί το εγγραπτέο έγγραφο)
- Συμβολαιογραφική έκθεση απογραφής κληρονομιάς περιουσίας
- Ληξιαρχική πράξη θανάτου
- πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών
- πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης (Αν υπάρχει διαθήκη, αντίγραφο της διαθήκης και πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης έτερης και, σε αυτήν την περίπτωση, δεν απαιτείται ληξιαρχική πράξη θανάτου και πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών.)
- πιστοποιητικό εξόφλησης ΕΝΦΙΑ που αφορά στα τελευταία χρόνια, όπως ορίζονται από τον νόμο
- Δήλωση φόρου κληρονομιάς
- Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος

## **ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΚΑΙ ΕΓΓΡΑΦΗ ΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ**

Για την σημείωση και εγγραφή δικαστικής απόφασης απαιτούνται:

- Αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης (υπάρχει στην ιστοσελίδα του Ελληνικού Κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr))
  - Περίληψη καταχώριση εγγραπτέας πράξης, συμπληρωμένη και υπογεγραμμένη από δικηγόρο (Υπάρχει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου [ktimatologio.gr](http://ktimatologio.gr)).
  - Η δικαστική απόφαση με τον βαθμό δικονομικής ωριμότητας που απαιτεί σε κάθε επιμέρους διάταξη (αυτό αποτελεί το εγγραπτέο έγγραφο σε επικυρωμένο αντίγραφο).
  - Τα έγγραφα που αποδεικνύουν τον βαθμό δικονομικής ωριμότητας που ορίζει ο νόμος (εκθέσεις επίδοσης, πιστοποιητικό τελεσιδικίας, εφετειακή απόφαση κ.τ.λ.).
  - Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος
- Αν η δικαστική απόφαση, αναγνωρίζει χρησικτησία, απαιτούνται επίσης:
- δήλωση φόρου χρησικτησίας
  - βεβαίωση μηχανικού και υπεύθυνη δήλωση του δικαιούχου σύμφωνα με τον 4495/17

Απόφαση που εκδίδεται επί αγωγής περί κλήρου, ακόμα και όταν με αυτήν ζητείται η απόδοση ακινήτων, δεν καταχωρίζεται στην κυριότητα στα κτηματολογικά φύλλα, (μόνο στο περιθώριο

της αγωγής προκειμένου να καταστεί σαφές σε κάθε τρίτο ότι έληξε η αξιαμένη εκκρεμοδικία), γιατί αφορά στην αναγνώριση κληρονομικού και όχι εμπράγματος δικαιώματος του ενάγοντα.

### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΑΡ. 9 ΠΑΡ. 6Α ΤΟΥ Ν.1337/1983**

Σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη που αφορά δικαιοπραξία εν ζωή και έχει ως αντικείμενο μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου που οφείλει εισφορά σε χρήμα, σύμφωνα με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, επισυνάπτεται βεβαίωση του οικείου δήμου, ότι έχει καταβληθεί τουλάχιστον το ποσό των δόσεων, που αντιστοιχεί σε ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) των συνολικών υποχρεώσεων που αναλογούν στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. Εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη μεταγραφή ή την καταχώριση των δικαιωμάτων κυριότητας αντίστοιχα στα αρμόδια Υποθηκοφυλακεία ή Κτηματολογικά Βιβλία, ο αποκτών οφείλει να υποβάλει δήλωση ιδιοκτησίας στον οικείο δήμο προκειμένου να βεβαιώσει σε αυτόν το υπόλοιπο των οφειλών σε χρήμα και να προσκομίσει αντίγραφο αυτής στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό γραφείο, το οποίο κάνει σχετική επισημείωση στο περιθώριο της μεταγραφής