

Συνοποβαλλόμενα έγγραφα θεμελίωσης εγγραπτεύου δικαιώματος

ΔΗΛΩΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ, ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΔΟΥΛΕΙΑΣ (ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ, ΟΙΚΗΣΗ, ΣΥΝΟΙΚΗΣΗ), ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΣΔΟΚΙΑΣ

Υποβάλλονται απλά αντίγραφα (όχι επικυρωμένα) των πράξεων από την οποία προκύπτει το εγγραπτέο δικαίωμα, δηλαδή εναλλακτικά:

- Συμβολαιογραφικό έγγραφο και πιστοποιητικό μεταγραφής αυτού
- Δικαστική απόφαση και πιστοποιητικό μεταγραφής αυτής
- Παραχωρητήριο και πιστοποιητικό μεταγραφής αυτού
- Διοικητική πράξη (π.χ. Υπουργική απόφαση, απόφαση του Νομάρχη, απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, πίνακας και διάγραμμα της κυρωμένης πράξης εφαρμογής) και πιστοποιητικό μεταγραφής αυτής σε περίπτωση που η διοικητική πράξη έχει σημειωθεί στο Υποθηκοφυλακείο στη μερίδα του δηλούντος. Σε περίπτωση που η ως άνω διοικητική πράξη δεν μεταγράφεται στο Υποθηκοφυλακείο, προσκομίζεται το σχετικό ΦΕΚ δημοσίευση της. Επίσης θα πρέπει να προσκομίζονται τυχόν διορθωτικές πράξεις οι οποίες υπάρχουν.
- Κάθε άλλο έγγραφο που από την κείμενη νομοθεσία περιέχει εγγραπτέα πράξη σύστασης δικαιωμάτων κυριότητας ή δουλείας

Σημειώνεται ότι εάν το εγγραπτέο δικαίωμα προκύπτει δυνάμει περισσότερων συμβολαίων, ο δηλών πρέπει να προσκομίσει όλα τα σχετικά συμβόλαια. Εάν το δικαίωμα της κυριότητας τελούσε υπό διαλυτική αίρεση και αυτή ματαιώθηκε λόγω εξοφλήσεως, πρέπει να προσκομιστεί και η συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης.

Σε περίπτωση που πρόκειται για κληρονομιαία ακίνητα προσκομίζονται εναλλακτικά:

- Συμβολαιογραφική πράξη δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς και πιστοποιητικό μεταγραφής αυτής
- Κληρονομητήριο ή Πιστοποιητικό Γραμματέα αρμόδιου δικαστηρίου, έκθεση περιγραφής ακινήτων και πιστοποιητικό μεταγραφής

Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής εκ διαθήκης, χωρίς μεταγεγραμμένη πράξη αποδοχής κληρονομιάς ή άλλη ισοδύναμη με αυτήν πράξη, προσκομίζονται υποχρεωτικά τα παρακάτω νομιμοποιητικά έγγραφα:

- Ληξιαρχική πράξη θανάτου του κληρονομούμενου
- Αντίγραφο της δημοσιευμένης διαθήκης ή απόφαση με την οποία κηρύχθηκε αυτή κυρία, εάν πρόκειται για ιδιόγραφη διαθήκη
- Αντίγραφο του τίτλου κτήσεως του κληρονομούμενου
- Πιστοποιητικό περί μη δημοσιεύσεως άλλης διαθήκης
- Πιστοποιητικό περί μη αποποιήσεως κληρονομιάς

Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής εξ αδιαθέτου (όταν δεν υπάρχει διαθήκη) και εφόσον ο δηλών δεν έχει ακόμη προβεί σε αποδοχή κληρονομιάς ή έκδοση κληρονομητηρίου, προσκομίζονται υποχρεωτικά τα παρακάτω νομιμοποιητικά έγγραφα:

- Ληξιαρχική πράξη θανάτου του κληρονομούμενου
- Αντίγραφο του τίτλου κτήσεως του κληρονομούμενου
- Πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών
- Πιστοποιητικό περί μη δημοσιεύσεως διαθήκης
- Πιστοποιητικό περί μη αποποιήσεως κληρονομιάς

Σε περίπτωση που συνταχθεί συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομιάς σε μεταγενέστερη χρονική στιγμή από την υποβολή της δήλωσης σε όλη τη διάρκεια της Κτηματογράφησης, μπορεί να προσκομιστεί στο Γραφείο Κτηματογράφησης με Αίτηση Συμπληρωματικών Στοιχείων.

Επισημάνσεις

Σε περίπτωση που γονέας συνέταξε γονική παροχή με την οποία μεταβίβασε την ψιλή κυριότητα στο τέκνο παρακρατώντας την επικαρπία και έχει αποβιώσει, το τέκνο πρέπει να δηλώσει δικαίωμα πλήρους κυριότητας προσκομίζοντας μαζί με την γονική παροχή και την ληξιαρχική πράξη θανάτου του γονέα-επικαρπωτή.

Σε περίπτωση που γονέας συνέταξε γονική παροχή με την οποία μεταβίβασε την ψιλή κυριότητα στο τέκνο παρακρατώντας την επικαρπία και σε μεταγενέστερη χρονική στιγμή παραιτήθηκε από το δικαίωμα της επικαρπίας με συμβολαιογραφική πράξη, το τέκνο θα δηλώσει δικαίωμα πλήρους κυριότητας προσκομίζοντας και το αρχικό συμβόλαιο της γονικής παροχής με το πιστοποιητικό μεταγραφής αυτού και το συμβόλαιο παραίτησης από το δικαίωμα της επικαρπίας με το πιστοποιητικό μεταγραφής αυτού

Σε περίπτωση που γονέας συνέταξε γονική παροχή με την οποία μεταβίβασε την ψιλή κυριότητα στο τέκνο παρακρατώντας την επικαρπία για λογαριασμό του και για τον/την σύζυγο του και στη συνέχεια απεβίωσε ισχύουν τα εξής:

- Εάν ο/η σύζυγος συμβάλλεται στο συμβόλαιο, θα δηλώσει το δικαίωμα της επικαρπίας
- Εάν ο/η σύζυγος δεν συμβάλλεται στο συμβόλαιο, για να αποκτήσει το δικαίωμα της επικαρπίας πρέπει να αποδεχτεί την πρόταση δωρεάς με συμβολαιογραφική πράξη. Διαφορετικά η επικαρπία συνενώνεται με την ψιλή κυριότητα και το τέκνο πρέπει να δηλώσει δικαίωμα πλήρους κυριότητας προσκομίζοντας μαζί με την γονική παροχή και την ληξιαρχική πράξη θανάτου του γονέα-επικαρπωτή.

ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ:

Σε περίπτωση που για την κτήση του δηλούμενου εγγραπτέου δικαιώματος γίνεται επίκληση έκτακτης χρησικτησίας υποβάλλονται αποδεικτικά έγγραφα της χρησικτησίας τα οποία, ελλείψει τελεσίδικης δικαστικής απόφασης, αποτελούν ένδειξη **για την άσκηση νομής και καλύπτουν χρονική περίοδο 20ετών, για την αναγραφή του δηλούντος ως κυρίου.**

Ενδεικτικά αναφέρονται:

- Πράξεις υποθηκών και εν γένει βαρών στα ακίνητα για τα οποία δηλώνεται ως λόγος κτήσεως χρησικτησία
- Συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, στο οποίο βεβαιώνεται η παράδοση της νομής στον εκ του προσυμφώνου δικαιούχο
- Συμβόλαια όμορων ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου
- Πράξη αναγνώρισης ορίων
- Μισθωτήρια που εμφανίζουν ως εκμισθωτή τον δηλούντα, εφόσον φέρουν βέβαιη χρονολογία
- Δηλώσεις ενώπιον Δημόσιων Αρχών, ιδίως φορολογικών, όπως λ.χ. δηλώσεις στο έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης
- Έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετώπιστηκε ως κύριος του ακινήτου στο οποίο αφορά η δήλωση
- Αποδείξεις καταβολής τελών πάσης φύσεως που βαρύνουν τον δικαιούχο του ακινήτου στο όνομα του δηλούντος
- Αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κλπ. προς τον δηλούντα
- Αποδείξεις καταβολής αμοιβής σε εργολάβο που περιέφραξε το ακίνητο ή ενδεχομένως για άλλες εργασίες, εφόσον είναι διάτρητες ή πάντως δεν αμφισβητείται η χρονολογία τους
- Παλαιές αγγελίες από το δηλούντα στον τύπο για πώληση του ακινήτου
- Παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα που συντάχτηκαν με εντολή του δηλούντος και τα οποία τον αναφέρουν ως δικαιούχο
- Βεβαιώσεις του προέδρου της Κοινότητας / Δημάρχου για τα δικαιώματα επί του ακινήτου του δηλούντος ή και των προκατόχων του ή την άσκηση νομής επ' αυτού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον μιας εικοσαετίας
- Οικοδομική άδεια στο όνομα του δηλούντος
- Έγγραφο επιβολής στον δηλούντα προστίμου λόγω πολεοδομικών παραβάσεων
- Παλαιό (20 ετίας) ιδιωτικό συμφωνητικό (π.χ. πώλησης ή διανομής) που αναφέρει το δηλούντα ως κύριο του ακινήτου
- Παλιές ένορκες βεβαιώσεις με το ως άνω περιεχόμενο, οι οποίες έχουν συνταχθεί σε ανύποπτο από την έναρξη της διαδικασίας κτηματογράφησης χρόνο

Για τον υπολογισμό του απαιτούμενου για την έκτακτη χρησικτησία χρόνου (20ετία) λαμβάνεται υπόψη και η διάταξη του άρθρου 1051 ΑΚ, η οποία επιτρέπει τον συνυπολογισμό του χρόνου νομής των διαδοχικών νομέων.

Σημειώνεται ότι δεν δύναται να θεμελιωθεί δικαίωμα με αιτία κτήσεως χρησικτησία με

μοναδικό αποδεικτικό της έκτακτης χρησικτησίας έγγραφο ένορκης βεβαίωσης.

Στους δηλούντες με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία θα πρέπει να συνιστάται η προσκόμιση όσο το δυνατόν περισσότερων από τα ως άνω στοιχεία και οπωσδήποτε τουλάχιστον δυο.

ΔΗΛΩΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ

Ο δηλών δανειστής πρέπει να προσκομίσει την πράξη από την οποία προκύπτει το εγγραπτό δικαίωμα του, δηλαδή εναλλακτικά:

- Δικαστική απόφαση και το πιστοποιητικό εγγραφής αυτής στα βιβλία του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου
- Διαταγή πληρωμής και το πιστοποιητικό εγγραφής αυτής στα βιβλία του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου. Σε αυτή την περίπτωση πρέπει να προσκομίζεται και η έκθεση περιγραφής ακινήτου
- Συμβολαιογραφική πράξη συστάσεως εμπράγματος ασφάλειας ή μερικής εξάλειψης αυτής και το πιστοποιητικό εγγραφής/σημείωσης αυτής στα βιβλία του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου
- Διοικητική πράξη Ι.Κ.Α. ή Διευθυντή Δ.Ο.Υ. περί συστάσεως εμπράγματος ασφάλειας και το πιστοποιητικό εγγραφής αυτής στα βιβλία του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου
- Δανειστική σύμβαση σε περίπτωση υποθηκών της Αγροτικής Τράπεζας και το πιστοποιητικό εγγραφής αυτής στα βιβλία του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου
- Δανειστική σύμβαση σε περίπτωση που οι εμπράγματα ασφάλειες αφορούν σε χορήγηση δανείων από Τράπεζες λόγω καταστροφών σε ακίνητα από σεισμούς κατ' εφαρμογή των διατάξεων των Ν.867/79, 1048/80, 1133/81 και των κοινών Υπουργικών αποφάσεων που εκδόθηκαν κατ' εξουσιοδότηση των ως άνω νόμων
- Κάθε άλλο έγγραφο που από την κείμενη νομοθεσία περιέχει εγγραπτά πράξη σύστασης δικαιώματος εμπράγματος ασφάλειας

Σε περίπτωση τροπής της προσημείωσης σε υποθήκη απαιτείται να προσκομίζεται και η πράξη εγγραφής της προσημείωσης υποθήκης με το πιστοποιητικό εγγραφής αυτής στα βιβλία του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου καθώς και η πράξη τροπής της προσημείωσης υποθήκης και το πιστοποιητικό εγγραφής αυτής στα βιβλία του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου

Σημειώνεται ότι προσκομίζονται τυχόν δικαστικές αποφάσεις, συμβολαιογραφικά έγγραφα, δανειστικές συμβάσεις δυνάμει των οποίων έχουν επέλθει μεταβολές στην εμπράγματη ασφάλεια (π.χ. συμβολαιογραφική πράξη αλλαγής υποθηκικής σειράς)

ΔΗΛΩΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΕΩΝ

Ο δηλών δανειστής πρέπει να προσκομίσει την πράξη από την οποία προκύπτει το εγγραπτό δικαίωμα του, δηλαδή εναλλακτικά:

- Κατασχετήρια έκθεση και το πιστοποιητικό εγγραφής αυτής στα βιβλία κατασχέσεων του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου (περίπτωση αναγκαστικής κατάσχεσης)
- Δήλωση αναγγελίας απαίτησης (άρθρο 972 ΚΠολΔ) και το πιστοποιητικό σημείωσης αυτής στα βιβλία κατασχέσεων του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου (περίπτωση αναγγελίας απαίτησης που στηρίζεται σε εκτελεστό τίτλο)
- Συμβολαιογραφική πράξη δήλωσης συνέχισης πλειστηριασμού (άρθρο 973 ΚΠολΔ) και το πιστοποιητικό σημείωσης αυτής στο περιθώριο του βιβλίου κατασχέσεων του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου (περίπτωση δήλωσης συνέχισης πλειστηριασμού από τον αναγγεληθέντα δανειστή του οποίου η απαίτηση στηρίζεται σε εκτελεστό τίτλο)
- Δικαστική απόφαση που διατάζει είτε την αναγκαστική διαχείριση του ακινήτου κατά το άρθρο 1034 ΚΠολΔ είτε τη συντηρητική κατάσχεση του ακινήτου είτε τη δικαστική μεσεγγύηση αυτού κατά τα άρθρα 725 επ. ΚΠολΔ και το πιστοποιητικό εγγραφής αυτής στα βιβλία κατασχέσεων του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου
- Επιταγή Ν.Δ. 17-7-1923 «περί ειδικών διατάξεων περί ανωνύμων εταιρειών» και το πιστοποιητικό εγγραφής αυτής στα βιβλία κατασχέσεων του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου
- Κάθε άλλο έγγραφο που από την κείμενη νομοθεσία περιέχει εγγραπτά πράξη δέσμευσης εξουσίας διάθεσης

ΔΗΛΩΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΓΓΡΑΠΤΕΩΝ ΑΓΩΓΩΝ

Ο δηλών ενάγων ή ο ανακόπτων ή ο τριτανακόπτων πρέπει να προσκομίσει το δικόγραφο της εγγραπτέας αγωγής, ανακοπής κτλ και το πιστοποιητικό εγγραφής της στα βιβλία διεκδικήσεων του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου

ΔΗΛΩΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΓΓΡΑΠΤΕΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Ο δηλών μισθωτής πρέπει να προσκομίσει το συμβολαιογραφικό έγγραφο με το οποίο συνιστάται η εγγραπτέα μίσθωση (χρονομεριστική σύμβαση του Ν. 1652/1986, χρηματοδοτική μίσθωση του Ν.1665/1986, μακροχρόνια πέρα των εννέα ετών κατά τα άρθρα 608 και 1208 Α.Κ.) και το πιστοποιητικό μεταγραφής αυτού του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου

ΔΗΛΩΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΜΕΤΑΦΟΡΑΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο δηλών ο κύριος του βαρυνόμενου ακινήτου πρέπει να προσκομίσει το Προεδρικό Διάταγμα ή την απόφαση του αρμόδιου Υπουργού, το Φ.Ε.Κ. δημοσίευση τους και το πιστοποιητικό μεταγραφής στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου

ΣΗΜΕΙΩΣΗ ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ ΔΙΑΡΡΗΞΗ ΚΑΤΑΔΟΛΙΕΥΤΙΚΗΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σε περίπτωση διάρρηξης καταδολιευτικής μεταβίβασης ακινήτου (ΚΠολΔ 992 παρ. 1) ο δηλών αυτήν πρέπει να προσκομίσει την τελεσίδικη δικαστική απόφαση που απαγγέλει τη διάρρηξη και το πιστοποιητικό σημείωσης αυτής στις μερίδες του μεταβιβάσαντος οφειλέτη και του τρίτου στα βιβλία του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου