



AKINHTA

11 παγίδες με τις κληρονομιές που κοστίζουν

Οδηγός με όλες τις λεπτομέρειες για την αναγκαιότητα του τοπογραφικού, το καθεστώς για τις αυθαίρετες κατασκευές και πού πρέπει να εστιάζεται η προσοχή κατά την αποδοχή

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΙΟΠΑΚΑ

Σε μια κληρονομιά, εκτός από τα έξοδα που καλούνται να καταβάλουν οι κληρονόμοι προκειμένου να προχωρήσει η διαδικασία της αποδοχής, πολλές φορές υπάρχουν ζητήματα με αυθαίρετες κατασκευές στα κληρονομούμενα ακίνητα, οι οποίες δεν δηλώθηκαν ποτέ από τον θανόντα ιδιοκτήτη στο Ε9, στον Δήμο, την πολεοδομία και το Κτηματολόγιο.

Οι κληρονόμοι ενώ δεν φέρουν καμία ευθύνη για τις αυθαιρεσίες των ακινήτων που κληρονομήσαν, οφείλουν όμως να τις τακτοποιήσουν. Επιπλέον, υπάρχει πρόβλημα όταν είναι πολλοί συγκληρονόμοι που δεν συμφωνούν όλοι με την τακτοποίηση των αυθαιρέτων και την αξιοποίηση των ακινήτων.

Επίσης πρόβλημα υπάρχει όταν για να πληρωθεί ο φόρος κληρονομιάς, η Εφορία ζητάει αποδεικτικά στοιχεία παλαιότητας του κληρονομούμενου ακινήτου και σε περίπτωση που το κτίριο ή τμήμα αυτού δεν έχει οικοδομική άδεια, τότε πρέπει πρώτα να γίνει τακτοποίηση και να δηλωθεί από τον μηχανικό ο χρόνος παλαιότητας της κατασκευής.

Τα αποδεικτικά στοιχεία είναι τα δημόσια έγγραφα και οι αεροφωτογραφίες. Σημειώνεται πως σε περίπτωση που δεν γίνει τακτοποίηση, ο φόρος υπολογίζεται χωρίς την έκπτωση λόγω παλαιότητας. Γι' αυτό και είναι απαραίτητος ο έλεγχος του κληρονομούμενου ακινήτου από μηχανικό πριν από την αποδοχή της κληρονομιάς.

«ΤΑ ΝΕΑ» με τη βοήθεια της τοπογράφου-πολεοδόμου Ιραμμάτις Μπακαλατσά, παρουσιάζουν μέσα από 10+1 ερωτήσεις-απαντήσεις, όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους όσοι κληρονομούν ακίνητα με αυθαιρεσίες προκειμένου να αποφύγουν τις παγίδες και να μη βρεθούν προ εκπλήξεων.

■ Γιατί είναι απαραίτητο το σύγχρονο τοπογραφικό στην αποδοχή κληρονομιάς;
Οι κληρονόμοι θα πρέπει να προβούν οπωσδήποτε στη σύνταξη

νέου εξαρτημένου από το ΕΓΣΑ 87 (δορυφορικό σύστημα αναφοράς) για να έχουν την ακριβή μέτρηση του οικοπέδου και όλων των κτισμάτων και κατασκευών που βρίσκονται μέσα σε αυτό. Κι αυτό προκειμένου να γίνει ο υπολογισμός της αξίας του ακινήτου και να πληρωθούν οι αναλογούντες φόροι, ώστε να μην προβούν αργότερα σε διόρθωση της αποδοχής και πληρωμή συμπληρωματικών φόρων.

■ Πότε χρειάζεται η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου;

Η αποδοχή κληρονομιάς δεν απαιτεί εκ του νόμου την έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου. Ωστόσο, αν οι κληρονόμοι σκοπεύουν να πουλήσουν το ακίνητο μετά, θα χρειαστεί.

■ Μπορεί να γίνει αποδοχή ακινήτου με αυθαίρετα;

Ναι, γιατί στις προηγούμενες δεκαετίες ήταν πολύ συννηθισμένο γεγονός οι ιδιοκτήτες να κτίζουν με νόμιμη οικοδομική άδεια το κυρίως σπίτι και στη συνέχεια, λόγω αναγκών, να προσθέτουν κι έναν επιπλέον χώρο (π.χ. κουζίνα, λουτρό, αποθήκη). Μάλιστα, επειδή γνώριζαν ότι ήταν αυθαίρετες αυτές οι κατασκευές, δεν τις δήλωναν σε καμία δημόσια αρχή από τον φόβο της επιβολής προστίμων.

■ Τι λαμβάνεται υπόψη στην αποδοχή κληρονομιάς;

Λαμβάνεται υπόψη η καταγραφή της έκτασης οικοπέδου και κτισμάτων σύμφωνα με το πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα και θα γίνει η διόρθωση των στοιχείων (ΤΑΠ, Ε9, ΕΝΦΙΑ κ.λπ.) του θανόντος, προκειμένου αυτά να περιλαμβάνουν τα πραγματικά στοιχεία.

■ Ποια θεωρούνται αυθαίρετα κτίρια και κατασκευές και πρέπει να τακτοποιηθούν;

Σύμφωνα με τα όσα ισχύουν, τα αυθαίρετα χωρίζονται σε πέντε (5) κατηγορίες ανάλογα με τον χρόνο

Τρέχουν υποχρεώσεις με το κτηματολόγιο αλλά και προθεσμίες κατά τις οποίες οι κληρονόμοι πρέπει να δηλώσουν τα αυθαίρετα ακίνητα

■ Το πρόστιμο υπολογίζεται ανάλογα με το μέγεθος, την τιμή ζώνης, την παλαιότητα και άλλα πολεοδομικά μεγέθη



ανέγερσής τους και τη βαρύτητα της αυθαιρεσίας. Ειδικότερα: **Α)** Οι κατηγορίες από 1 έως 4 περιλαμβάνουν παλιές κατασκευές, μικροπαραβάσεις και υπερβάσεις δόμησης μικρότερης κλίμακας. **Β)** Η κατηγορία 5 περιλαμβάνει αυθαίρετα με μεγάλες πολεοδομικές παραβάσεις. Σήμερα δεν επιτρέπεται η τακτοποίηση αυθαιρέτων της κατηγορίας 5.

Αντίθετα, για τις Κατηγορίες 1 έως 4 υπάρχει ακόμη δυνατότητα τακτοποίησης, με τελική παράταση έως 31 Μαρτίου 2026. Υστερα από αυτή την ημερομηνία, η δυνατότητα υπαγωγής λήγει.

■ Οι κληρονόμοι μέχρι πότε μπορούν να δηλώσουν τα αυθαίρετα κτίσματα που κληρονομούν;

Όπως προαναφέρθηκε, για τις κατηγορίες 1 έως 4, η καταληκτική ημερομηνία είναι η 31^η Μαρτίου 2026. Τα αυθαίρετα με μεγάλες παραβάσεις (αυτά δηλαδή που ανήκουν στη λεγόμενη κατηγορία 5) που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός έτους από την προθεσμία που προβλέπεται από το άρθρο 1847 του Αστικού Κώδικα (που ορίζει την προθεσμία για την αποποίηση της κληρονομιάς), μπορούν να τακτοποιηθούν το αργότερο μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2025.

■ Ποιοι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων βρίσκονται στη δυσκολότερη θέση;

Όπως προαναφέρθηκε, στη δυσκολότερη θέση βρίσκονται οι ιδιοκτήτες των αυθαιρέτων που ανήκουν στη λεγόμενη κατηγορία 5.



■ Οι κληρονόμοι ενώ δεν φέρουν καμία ευθύνη για τις αυθαιρέσεις των ακινήτων που κληρονόμησαν, οφείλουν όμως να τις τακτοποιήσουν



■ Ποιο είναι το πρόστιμο για ένα εξ ολοκλήρου αυθαίρετο και σε πόσες δόσεις μπορεί να εξοφληθεί;

Το πρόστιμο υπολογίζεται ανάλογα με το μέγεθος, την τιμή ζώνης της περιοχής, την παλαιότητα και άλλα πολεοδομικά μεγέθη. Μπορεί να εξοφληθεί σε έως και 100 μηνιαίες δόσεις με ελάχιστο ποσό δόσης τα 50 ευρώ, ενώ δίνεται η δυνατότητα έκπτωσης 20% στην εφάπαξ καταβολή ή 10% στην καταβολή του 30% του αναλογούντος προστίμου.

■ Τι γίνεται στην περίπτωση που ο κληρονόμος δεν γνωρίζει τη χρονολογία κατασκευής των αυθαιρέτων για να υπολογιστεί το πρόστιμο. Πώς μπορεί να εξακριβώσει τον χρόνο κατασκευής τους;

Ο χρόνος κατασκευής των αυθαιρέτων αποδεικνύεται από τις σχετικές αεροφωτογραφίες που δίνονται κατόπιν παραγγελίας από τη Γεωγραφικά Υπηρεσία Στρατού και το Ελληνικό Κτηματολόγιο. Πέραν των αεροφωτογραφιών, ο χρόνος εγκατάστασης μιας αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής (π.χ. πρώτη ηλεκτροδότηση ακινήτου από τα ΔΕΗ, μισθωτήριο συμβόλαιο, Ε9, παλιό συμβόλαιο κ.λπ.) στο οποίο να αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση του όπως αυτή περιγράφεται κατά την υπαγωγή του στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ.

■ Ποιες είναι οι υποχρεώσεις των κληρονόμων απέναντι στο Κτηματολόγιο;

Με βάση τα όσα προβλέπονται (σ.σ.: ν. 4934/2022):

■ Πρέπει να γίνει απευθείας σύνδεση του Ελληνικού Κτηματολογίου με τα ληξιαρχεία, με σκοπό να ενημερώνεται αυτόματα το Κτηματολόγιο για τα στοιχεία της ληξιαρχικής πράξης θανάτου κάθε δικαιούχου.

■ Οι πλησιέστεροι συγγενείς του θανόντος ιδιοκτήτη είναι υποχρεωμένοι εντός ενός μήνα να ενημερώσουν το Κτηματολόγιο, ανεξάρτητα από τη διαδικασία αποδοχής κληρονομιάς.

Επιπλέον:

■ Ορίζεται ότι η αγωγή διάρθρωσης αντικριβούς πρώτης κτηματολογικής εγγραφής, ασκείται και κατά των διαδόχων του νομιμοποιημένου παθνικά.

■ Ρυθμίζονται θέματα σχετικά με τη διάρθρωση αρχικής εγγραφής σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη».

■ Εισάγεται το δικαίωμα καθολικών ή ειδικών διαδόχων δικαιούχου εγγραπτέου δικαιώματος, να ζητήσουν διάρθρωση στοιχείων πρώτης εγγραφής και επανακαθορίζεται η προθεσμία καταχώρισης αίτησης στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

■ Επομένως τι πρέπει να γνωρίζουν οι κληρονόμοι

Οι κληρονόμοι θα πρέπει να γνωρίζουν ότι και χωρίς να έχουν προβεί στην αποδοχή κληρονομιάς θα πρέπει να δηλώσουν τα κληρονομούμενα ακίνητα στο Κτηματολόγιο και σε περίπτωση που λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο θα πρέπει να δηλώσουν τα στοιχεία τους, ώστε ο κάθε ενδιαφερόμενος να μπορεί να πληροφορηθεί εάν ο κύριος ενός ακινήτου απεβίωσε, ώστε να αναζητήσει, για οποιονδήποτε λόγο, τους κληρονόμους του.