



Αθήνα, 16.07.2013

Α.Π.: Οικ.: 1316458

Πληροφορίες: Γραμματεία Νομικής Διεύθυνσης

Τηλ.: 210.6505874

Προς:

Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της Χώρας
Ολομέλεια Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων του Κράτους
Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών Αθήνας
{Πίνακας Αποδεκτών}

- ΘΕΜΑ:** 1) Υποχρέωση μνείας και επισύναψης πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου (άρθρο 5 του Ν. 2308/1995, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 παρ. 17 του Ν. 4164/2013 (ΦΕΚ 156/Α/9.7.2013) στα συμβόλαια που αφορούν ακίνητα των κάτωθι περιοχών:
- 2) Υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου (άρθρο 5 του Ν. 2308/1995, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 παρ. 17 του Ν. 4164/2013 (ΦΕΚ 156/Α/9.7.2013) κατά τη διεξαγωγή δικών που αφορούν ακίνητα των κάτωθι περιοχών:

ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ	Δήμοι: Ανοιξέως, Δροσιάς, Εκάλης, Κηφισίας, Νέας Ερυθραίας, Νέας Πεντέλης, Παλλήνης, Πεντέλης Αγίου Στεφάνου, Διονύσου, Μαραθώνος, Νέας Μάκρης, Ραφήνας και στις Κοινότητες Ανθούσης, Ροδοπόλεως-Μπάλας, Σταμάτας και Πικερμίου
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	Δήμοι: Αγίου Παύλου, Ευκαρπίας, Νεαπόλεως, Πευκών, Πολίχνης, Σταυρουπόλεως, Συκεών, Τριανδρίας, Αμπελοκήπων, Ελευθερίου-Κορδελιού, Ευόσμου, Μενεμένης, Ωραιοκάστρου και το πρώην Δ.Δ. Ιωνίας (νυν Τοπ. Διαμέρισμα Νέας Μαγνησίας και Διαβατών)- Δήμου Εγεδώρου
ΝΟΜΟΙ ΠΡΕΒΕΖΗΣ, ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ, ΗΛΕΙΑΣ, ΖΑΚΥΝΘΟΥ	Τοπικά Διαμερίσματα: Πρεβέζης, Ηγουμενίτσης, Πύργου και Ζακυνθίων
ΝΟΜΟΙ ΛΑΚΩΝΙΑΣ, ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ, ΑΡΚΑΔΙΑΣ, ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ	Τοπικά Διαμερίσματα: Σπαρτιατών, Κορινθίων, Τριπόλεως και Ναυπλιέων
ΝΟΜΟΙ ΛΑΡΙΣΗΣ, ΚΑΡΑΙΤΣΑΣ	Τοπικά Διαμερίσματα: Λαρίσης και Καρδίτσης
ΝΟΜΟΙ ΞΑΝΘΗΣ, ΕΒΡΟΥ, ΔΡΑΜΑΣ, ΚΙΛΚΙΣ	Τοπικά Διαμερίσματα Αλεξανδρούπολης, Ξάνθης, Δράμας και Κιλκίς

Αξιότιμες κυρίες / αξιότιμοι κύριοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.2308/1995, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 παρ. 17 του Ν.4164/2013 (ΦΕΚ 156/Α/9.7.2013) «Συμπλήρωση των διατάξεων περί

Εθνικού Κτηματολογίου και άλλες ρυθμίσεις»:

«1. Από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 4 και έως τις πρώτες εγγραφές απαγορεύεται, με ποινή ακυρότητας, η σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα της περιοχής, στην οποία αφορούν τα αναρτημένα στοιχεία, αν δεν μνημονεύεται στο συμβόλαιο και δεν επισυνάπτεται σε αυτό πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου, που εκδίδεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Το περιεχόμενο του πιστοποιητικού αυτού καθορίζεται με απόφαση του εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτή μετονομάζεται.

2. Κατά την διάρκεια ισχύος της κατά την προηγούμενη παράγραφο απαγόρευσης δεν επιτρέπεται χωρίς προσκόμιση του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου, που προβλέπεται στην παράγραφο 1 η συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου υπόθεσης, που έχει ως αντικείμενο εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα, εφόσον τη συζήτηση της υπόθεσης επισπεύδει ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης.

3. Κατά τη διάρκεια ισχύος της κατά την παράγραφο 1 απαγόρευσης δεν επιτρέπεται η καταχώριση στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών οποιασδήποτε δικαιοπραξίας, στην οποία είναι συμβαλλόμενο μέρος ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης, αν δεν μνημονεύεται σε αυτήν ότι επισυνάπτεται το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου, που προβλέπεται στην παράγραφο 1, καθώς και αν δεν επισυνάπτεται στη σχετική αίτηση προς τον υποθηκοφύλακα έντυπο δήλωσης, της οποίας το περιεχόμενο μπορεί να καθορίζεται με απόφαση της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτή μετονομάζεται, και αντίγραφο πράξης. Εάν στη μεταγραφτέα δικαιοπραξία έχει επισυναφθεί σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τοπογραφικό διάγραμμα, αντίγραφο του συνοδεύει τη δήλωση αυτή. Μετά την καταχώριση της πράξης οι φύλακες μεταγραφών και υποθηκών συμπληρώνουν στα οικεία πεδία του εντύπου της δήλωσης τα στοιχεία της μεταγραφής ή εγγραφής της πράξης ή σημείωση της πράξης, αντίστοιχα, και χωρίς υπαίτια καθυστέρηση τη διαβιβάζουν μαζί με το προβλεπόμενο στο προηγούμενο εδάφιο αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος στο Γραφείο Κτηματογράφησης..... Το Γραφείο Κτηματογράφησης ενημερώνει χωρίς υπαίτια καθυστέρηση τους κτηματολογικούς πίνακες και τα διαγράμματα».

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι με τη «Συμπλήρωση των διατάξεων περί Εθνικού

Κτηματολογίου» που επήλθε με το Ν.4164/2013 (ΦΕΚ 156/Α/09-07-2013), το προβλεπόμενο από το άρθρο 5 του Ν.2308/95, όπως ίσχυε, Πιστοποιητικό Υποβολής Δήλωσης, του οποίου το περιεχόμενο είχε εγκριθεί με τις 468/30-06-2011 και 521/06-09-2012 αποφάσεις του ΔΣ της Κτηματολόγιο Α.Ε., θα αντικατασταθεί άμεσα μετά από σχετική απόφαση του Δ.Σ. της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. όπως αυτή μετονομάζεται, από το **πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου** από τις **19.07.2013** – ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν.4164/2013 (ΦΕΚ 156/Α/09-07-2013).

Σας υπενθυμίζουμε ότι τα ισχύοντα για το Πιστοποιητικό Υποβολής Δήλωσης ισχύουν για το **πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου** και συγκεκριμένα:

1. Κρίσιμος χρόνος προσκόμισης του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου είναι όχι ο χρόνος ελέγχου από τον υποθηκοφύλακα αλλά ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου. Αν συνεπώς ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου είναι προγενέστερος της έναρξης περιόδου των απαγορεύσεων του άρθ. 5 του Ν. 2308/1995, όπως ισχύει, δεν τίθεται θέμα ελέγχου της ύπαρξης ή όχι πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου.
 2. Σε ό,τι αφορά στη σύνταξη συμβολαίων, το άρθ. 5 παρ. 1 του Ν.2308/1995, όπως ισχύει, προβλέπει ρητή ακυρότητα και η παρ. 3 του ίδιου άρθρου απαγορεύει στον Υποθηκοφύλακα να καταχωρίσει ένα τέτοιο άκυρο συμβόλαιο.
 3. Επί του πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου: αναγράφεται ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (**ΚΑΕΚ**) του ακινήτου που αφορά η συμβολαιογραφική πράξη που συντάσσεται στον κρίσιμο χρονικό διάστημα, όπως αυτό (το ακίνητο) έχει κτηματογραφηθεί μέχρι τη στιγμή της ανάρτησης των στοιχείων και περιέχονται στοιχεία εκ του **προσωρινού κτηματολογικού διαγράμματος** της ανάρτησης.
 4. Το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου αφορά **μόνον** στο **γεωτεμάχιο** και όχι στις διηρημένες ιδιοκτησίες ανεξαρτήτως αν η υπό σύνταξη συμβολαιογραφική πράξη αφορά σε γεωτεμάχιο ή σε διηρημένη ιδιοκτησία.
- Σε περίπτωση κατά την οποία το ακίνητο για το οποίο ζητείται η χορήγηση πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου **δεν έχει εντοπιστεί ή έχει εντοπιστεί λανθασμένα** στα στοιχεία της ανάρτησης, τότε ο/οι αιτούμενος/οι οφείλει/ουν να εντοπίσει/ουν ορθά επί των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων και να λάβει/ουν το/τα πιστοποιητικό/ά κτηματογραφούμενου ακινήτου, στο οποίο θα αναγράφεται ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) που αφορά στο ορθώς εντοπισμένο ακίνητο, το οποίο άλλωστε περιγράφεται στην υπό σύνταξη συμβολαιογραφική πράξη.

Εαν το εντοπισθέν ακίνητο είχε αποτυπωθεί εντός ευρύτερης περιοχής τότε χορηγείται πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου με τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) της ευρύτερης περιοχής με τα στοιχεία του αντίστοιχου προσωρινού κτηματολογικού διαγράμματος της ευρύτερης περιοχής.

Σε καμία περίπτωση δεν εκδίδεται πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου για ανεντόπιστο ακίνητο.

5. Το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου εκδίδεται κατόπιν αιτήσεως και χορηγείται σε οποιαδήποτε από τα συμβαλλόμενα μέρη ή στους πληρεξούσιους δικηγόρους τους, στους συμβολαιογράφους ή νόμιμους αναπληρωτές τους ή σε οποιοδήποτε νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο των προαναφερθέντων προσώπων. Για την έκδοση του πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης καταβάλλεται στο Γραφείο Κτηματογράφησης πάγιο τέλος πέντε (5) ευρώ υπέρ Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε. κατά τα οριζόμενα στο άρθρ. 2 παρ. 10 γ του Ν. 2308/1995, σε συνδυασμό με το άρθρο 1 παρ.2δ του Ν.4164/2013.

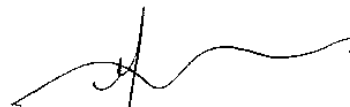
6. Σε ό,τι αφορά στη διεξαγωγή δικών, που έχουν ως αντικείμενο εγγραπτό στα κτηματολογικά στοιχεία δικαίωμα η ρύθμιση δεν διακρίνει το είδος του δικαστηρίου, ούτε τη δικαιοδοσία, ούτε το βαθμό, ούτε τη διαδικασία.

Σε κάθε περίπτωση σε αντίθεση με τα συμβόλαια για τα οποία προβλέπεται αυτοδίκαιη ακυρότητα στην παρ. 1 του άρθρ. 5 του Ν.2308/1995, όπως ισχύει στη διεξαγωγή δικών η μη προσκόμιση πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου είναι δικονομικό ελάττωμα, το οποίο μόνο δικαστικά μπορεί να ελεγχθεί (με ένδικα μέσα) ή στο μέτρο που αφορά ασφαλιστικά μέτρα με ανάκληση της απόφασης.

Ευχαριστούμε εκ των προτέρων για τη συνεργασία σας, η οποία αποσκοπεί στη διαρκή ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων. Αναγνωρίζουμε τη συμβολή σας στο δύσκολο έργο της κτηματογράφησης, της οποίας στόχος είναι οι ορθές και ακριβείς εγγραφές.

Για την επίτευξη άλλωστε του σκοπού αυτού εργαζόμαστε όλοι στην κτηματογράφηση.

Με εκτίμηση



Ελεονώρα Ανδρεδάκη

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

- Ολομέλεια Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων του Κράτους
- Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών Αθήνας
- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Αθηνών-Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Θεσσαλονίκης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Θράκης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Κρήτης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ιωαννίνων
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Κέρκυρας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ναυπλίου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Λάρισας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Πάτρας

Εσωτερική διανομή:

1. Γραφείο Αναπληρωτή Γενικού Διευθυντή
2. Διεύθυνση Έργων
3. Νομική Διεύθυνση
4. Τμήμα Εξυπηρέτησης Κοινού
5. Γραφείο Δημοσίων Σχέσεων