



ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριθ. Πρωτ. 490/
Παράστα τον 10-4-2013

Αθήνα, 05.04.2013

Α.Π.: ΓΔ 771 /22.01

1308153

Πληροφορίες: Γραμματεία Νομικής Διεύθυνσης

Τηλ: 210 6505874

Προς

Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της Χώρας

Δικηγορικούς Συλλόγους της χώρας

Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών Αθήνας

Αρμόδια Υποθηκοφυλακεία

{Πίνακας Αποδεκτών}

ΘΕΜΑ: «Έναρξη ισχύος των διατυπώσεων του άρθρ. 5 του Ν. 2308/1995, όπως ισχύει για τη σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα των περιοχών των ΟΤΑ Αγίου Παύλου, Ευκαρπίας, Νεαπόλεως, Πεύκων, Πολίχνης, Σταυρουπόλεως, Συκεών, Τριανδρίας του Νομού Θεσσαλονίκης και στα εξής Τοπικά Διαμερίσματα: Αλεξανδρουπόλεως του Δήμου Αλεξανδρουπόλεως του Νομού Έβρου, Εάνθης του Δήμου Εάνθης του Νομού Εάνθης, Δράμας του Δήμου Δράμας του Νομού Εάνθης και Κιλκίς του Δήμου Κιλκίς του Νομού Κιλκίς για τη διεξαγωγή δικών καθώς και για την αίτηση καταχώριση της πράξης στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου»

Αξιότιμοι κύριοι/κυρίες,

σχετικά με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το άρθρο 5 του Ν. 2308/1995 για τη σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων

δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα των περιοχών των ΟΤΑ Αγίου Παύλου, Ευκαρπίας, Νεαπόλεως, Πεύκων, Πολίχνης, Σταυρουπόλεως, Συκεών, Τριανδρίας του Νομού Θεσσαλονίκης και στα εξής Τοπικά Διαμερίσματα: Αλεξανδρουπόλεως του Δήμου Αλεξανδρουπόλεως του Νομού Έβρου, Ξάνθης του Δήμου Ξάνθης του Νομού Ξάνθης, Δράμας του Δήμου Δράμας του Νομού Ξάνθης και Κιλκίς του Δήμου Κιλκίς του Νομού Κιλκίς και τη διεξαγωγή δικών, έναν (1) μήνα μετά την έναρξη της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές και την αίτηση καταχώρισης της πράξης στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία αναφέρουμε τα ακόλουθα:

Η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε ανακοίνωσε, όπως ορίζεται στο άρθ.4 του Ν.2308/1995 την έναρξη της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων

Για τους ΟΤΑ Αγίου Παύλου, Ευκαρπίας, Νεαπόλεως, Πεύκων, Πολίχνης, Σταυρουπόλεως, Συκεών, Τριανδρίας του Νομού Θεσσαλονίκης και στα εξής Τοπικά Διαμερίσματα: Αλεξανδρουπόλεως του Δήμου Αλεξανδρουπόλεως του Νομού Έβρου, Ξάνθης του Δήμου Ξάνθης του Νομού Ξάνθης, Δράμας του Δήμου Δράμας του Νομού Ξάνθης και Κιλκίς του Δήμου Κιλκίς του Νομού Κιλκίς την 15^η Απριλίου 2013.

*Α. Κατά τα οριζόμενα στο άρθ. 5 παρ. 1 του Νόμου 2308/1995, όπως ισχύει έναν (1) μήνα μετά την έναρξη της ανάρτησης 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 των ανωτέρω περιοχών αν δεν μνημονεύεται στο συμβόλαιο και δεν επισυνάπτεται σε αυτό πιστοποιητικό υποβολής δήλωσης, που εκδίδεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.***

1. Κρίσιμος χρόνος προσκόμισης του πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης 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 δεν τίθεται θέμα ελέγχου της ύπαρξης ή όχι πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης .

Η ημερομηνία έναρξης των απαγορεύσεων του άρθ. 5 του Ν. 2308/1995 είναι η επομένη της συμπλήρωσεως ενός μήνα από την έναρξη της ανάρτησης όπως ορίζεται ανωτέρω στους προαναφερθέντες ΟΤΑ της χώρας.

2. Σε ό,τι αφορά τη 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 πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης: αναγράφεται ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) του ακινήτου που αφορά η συμβολαιογραφική πράξη που συντάσσεται στον κρίσιμο χρονικό διάστημα, δηλαδή έναν (1) μήνα μετά την έναρξη της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων, 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 υποβολής δήλωσης 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 πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης **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 υποβολής δήλωσης, 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 υποβολής δήλωσης 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 υποβολής δήλωσης για ανεντόπιστο ακίνητο.

5. Το πιστοποιητικό υποβολής δήλωσης 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 Ο.Κ.Χ.Ε. κατά τα οριζόμενα στο άρθ. 2 παρ. 10 γ του Ν. 2308/1995.

Β. Ειδικότερα κατά τα οριζόμενα στο τελ. εδάφιο του άρθ. 2 παρ. 9 του Ν.2308/1995, όπως ισχύει, μετά την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης δεν επιτρέπεται η υποβολή δήλωσης εμπράγματος δικαιώματος με αιτία κτήσης έκτακτη χρησικτησία, εφόσον αφορά σε ακίνητο το οποίο καταχωρίστηκε στα προσωρινά στοιχεία της ανάρτησης ως αγνώστου ιδιοκτήτη, στην περίπτωση δε αυτή, απαιτείται η υποβολή ένστασης (άρθ. 7 του Ν.2308/1995), για την απόδειξη της κατάθεσης της οποίας, το

Γραφείο Κτηματογράφησης εκδίδει, αντί του πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης, πιστοποιητικό υποβολής ένστασης. Η ένσταση επιδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο επί ποινή απαραδέκτου και το αποδεικτικό της επιδόσεως αυτής από κοινού μετά του πιστοποιητικού υποβολής ένστασης, χρησιμοποιείται για τα σύνταξη συμβολαίων, τη διεξαγωγή δικών και τις εγγραφές στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών.

Η ανωτέρω διάταξη θεσπίστηκε προκειμένου να αποκλειστεί ο κίνδυνος επιτήδειοι να σπεύσουν μετά την ανάρτηση να δηλώσουν ακίνητα με έκτακτη χρησιμότητα σε ακίνητα που έχουν καταχωριστεί στα στοιχεία της ανάρτησης ως αγνώστου ιδιοκτήτη.

Γ. Σύμφωνα με το άρθ. 5 παρ. 2 του Ν.2308/1995, όπως ισχύει έναν (1) μήνα από την έναρξη της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές *δεν επιτρέπεται χωρίς προσκόμιση του πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης η συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου υπόθεσης, που έχει ως αντικείμενο εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα, εφόσον τη συζήτηση επισπεύδει ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης.*

Για τη έκδοση και τη χορήγηση του πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης ισχύουν τα αναφερόμενα στο σημείο Α.5 κατά αναλογία.

Σε ό,τι αφορά τη 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 άρθ. 5 του Ν.2308/1995, στη διεξαγωγή δικών η μη προσκόμιση πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης είναι δικονομικό ελάττωμα, το οποίο μόνο δικαστικά μπορεί να ελεγχθεί (με ένδικα μέσα) ή στο μέτρο που αφορά ασφαλιστικά μέτρα με ανάκληση της απόφασης.

Δ. Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 του ίδιου νόμου, όπως ισχύει έναν (1) μήνα μετά την έναρξη της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές *«...δεν επιτρέπεται η καταχώριση στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών οποιασδήποτε δικαιοπραξίας, στην οποία είναι συμβαλλόμενο μέρος ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης αν δεν επισυνάπτεται στη σχετική αίτηση προς τον υποθηκοφύλακα η δήλωση που προβλέπεται στο άρθ. 2 παρ. 6 εδαφ. γ. Εάν στη μεταγραφτέα πράξη έχει επισυναφθεί, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία τοπογραφικό διάγραμμα, αντίγραφο του συνοδεύει τη δήλωση αυτή»* Επιπλέον σύμφωνα με το άρθ. 2 παρ. 6 τελευταίο εδάφιο του ίδιου νόμου *«Μετά την έναρξη της προθεσμίας που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθ. 5 απαγορεύεται η μεταγραφή, εγγραφή ή σημείωση οποιασδήποτε πράξης στα τηρούμενα στα υποθηκοφυλακεία βιβλία, εφόσον στην αίτηση που υποβάλλεται προς τον*

υποθηκοφύλακα δεν επισυνάπτεται δήλωση του εγγραπτέου δικαιώματος της παρ. 1 απευθυνόμενη προς το... αρμόδιο γραφείο κτηματογράφησης».

Μετά τη σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα των ανωτέρω περιοχών και προκειμένου να επιτευχθεί ο σκοπός της διάταξης και να διατηρηθεί ενεργός ο μηχανισμός διαρκούς ενημέρωσης θα πρέπει στην αίτηση που υποβάλλεται στο Υποθηκοφύλακα να επισυνάπτεται δήλωση/δηλώσεις συμπληρωμένη/ες από τον/τους υπόχρεους σε υποβολή δήλωσης με απλό αντίγραφο της πράξης καθώς και αντίγραφο του τοπογραφικού (αν έχει επισυναφθεί στην μεταγραφτέα πράξη κατά την ισχύουσα νομοθεσία) καθώς και το «Έντυπο εκτόπωσης οφειλών παγίου τέλους κτηματογράφησης», το οποίο ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης λαμβάνει από το γραφείο κτηματογράφησης και με βάση αυτό καταβάλλει την αντίστοιχη οφειλή στον υποθηκοφύλακα. Ο υποθηκοφύλακας βεβαιώνει την εισπραξη παγίου τέλους κατά τα οριζόμενα στο άρθ. 2 παρ. α και β της Κοινής Υπουργικής Απόφασης Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων 53256/1.12.2007 (ΦΕΚ Β 2452/31.12.2007)

Στη συνέχεια ο Υποθηκοφύλακας βεβαιώνει την εισπραξη του παγίου τέλους κτηματογράφησης και διαβιβάζει τη δήλωση με τα συνημμένα έγγραφα, ήτοι απλό αντίγραφο της πράξης καθώς και αντίγραφο του τοπογραφικού (αν έχει επισυναφθεί στην μεταγραφτέα πράξη κατά την ισχύουσα νομοθεσία) αφού συμπληρώσει τα στοιχεία μεταγραφής/εγγραφής/ σημείωσης στα οικεία πεδία της δήλωσης Δ.2 χωρίς υπαίτια καθυστέρηση στο αρμόδιο γραφείο κτηματογράφησης προκειμένου να ενημερωθούν οι κτηματολογικοί πίνακες και διαγράμματα.

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.

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση ή πληροφορία.

Με εκτίμηση,

Η Γενική Διευθύντρια

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕΣΣΟΓΕΙΩΝ 268 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62
ΓΙΑ ΚΕΝΤΡΟ: 010-65.05.600 . FAX: 010-65.37.322
ΑΦΜ 094439670 - ΔΟΥ ΦΑΕΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡΜΑΕ 36537/01ΑΤ/Β/96/312 (Μαριλένα Καρτελιά)