



Αθήνα, 13/09/2017

ΑΠ: Οικ. 1725508

Πληροφορίες: κα Έλενα Φουγιαξή

Τηλ.: 210-6505619

Δικηγόρος

Γραμματεία Νομικής Διεύθυνσης

Τηλ.: 210-6505874

Προς:

{Πίνακα Αποδεκτών}

ΘΕΜΑ: «Έναρξη ισχύος των διατυπώσεων του άρθρ. 5 του Ν. 2308/1995, όπως ισχύει σήμερα, μετά την τροποποίηση με τον ν. 4164/2013 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 **Καλλικρατικών Δήμων Αλμωπίας και Έδεσσας** της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, για τη διεξαγωγή δικών καθώς και για την αίτηση καταχώρισης των πράξεων 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 που ανήκουν:

Α) στους **Ο.Τ.Α. του Καλλικρατικού Δήμου Έδεσσας** και συγκεκριμένα στους προ Καποδιστριακούς Δήμους και Κοινότητες Αγίου Αθανασίου, Άγρα, Αρνίσσης, Βρυτών, Γραμματικού, Καρυδιάς, Μεσημεριού, Νησίου, Παναγίτσας, Περαιάς, Πλατάνης, Ριζαρίου, Σωτήρας, Φλαμουριάς της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, και

Β) στους **Ο.Τ.Α. του Καλλικρατικού Δήμου Αλμωπίας** και συγκεκριμένα στους προ Καποδιστριακούς Δήμους και Κοινότητες Αλώρου, Αριδαίας, Αρχαγγέλου, Αψάλου, Βορεινού, Γαρεφείου, Δωροθέας, Εξαπλατάνου, Θεοδωρακείου, Θηριοπέτρας, Ίδας, Κωνσταντίας, Λουτρακίου, Λυκοστόμου, Μεγαπλατάνου,

Μηλέας, Νερομύλων, Νοτίας, Ξιφιανής, Όρμης, Περικλείας, Πιπεριών, Πολυκαρπίου, Προμάχων, Σαρακηνών, Σωσάνδρας, Τσακών, Φιλωτείας, Φούστανης, Χρυσής της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Καλλικρατικούς Δήμους Αλμωπίας και Έδεσσας της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, τη διεξαγωγή δικών και την αίτηση καταχώρισης των πράξεων στα τηρούμενα στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία βιβλία, από την έναρξη της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές, αναφέρουμε τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με την υπ' αρ. 745/8/25.07.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΚΧΑ Α.Ε, ως ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων για τα ακίνητα των ανωτέρω περιοχών **ορίσθηκε η 21η Σεπτεμβρίου 2017**. Όποιος έχει έννομο συμφέρον μπορεί μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την ανωτέρω ημερομηνία να υποβάλει αίτηση διόρθωσης ή ένσταση κατά των στοιχείων της Ανάρτησης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Για τους κατοίκους της αλλοδαπής και το Ελληνικό Δημόσιο η αντίστοιχη προθεσμία είναι τέσσερις (4) μήνες.

Ειδικά, για την αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος η προθεσμία υποβολής είναι μέχρι **την 31^η Ιουλίου 2018**. Μέχρι την ίδια ημερομηνία μπορούν να υποβάλλονται και εκπρόθεσμες δηλώσεις.

Α.- Κατά τα οριζόμενα στο άρθρ. 5 παρ. 1 του Νόμου 2308/1995 όπως ισχύει, από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων 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.*

1. Σε ό,τι αφορά στη σύνταξη συμβολαίων, το άρθρ. 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. 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 άρθρ. 5 του Ν. 2308/1995, δεν τίθεται θέμα ελέγχου της ύπαρξης ή μη πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου.

2. Επί του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου αναγράφεται ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (**ΚΑΕΚ**) του ακινήτου που αφορά η συμβολαιογραφική πράξη, όπως αυτό (το ακίνητο) έχει κτηματογραφηθεί μέχρι τη στιγμή της ανάρτησης των στοιχείων και περιέχονται στοιχεία εκ του **προσωρινού κτηματολογικού διαγράμματος** της ανάρτησης.

3. 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 πιστοποιητικού 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.

Εάν 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.

4. 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 κτηματογραφούμενου ακινήτου καταβάλλεται στο Γραφείο Κτηματογράφησης πάγιο τέλος **πέντε (5) ευρώ** υπέρ ΕΚΧΑ κατά τα οριζόμενα στο άρθρ. 2 παρ. 10 γ του Ν. 2308/1995, όπως ισχύει.

Β. Κατά τα οριζόμενα στην παρ. 9 του άρθρου 2 του Ν.2308/1995, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4381/2016, **μετά τη λήξη της ανάρτησης** των στοιχείων της κτηματογράφησης δεν επιτρέπεται με ποινή απαραδέκτου να υποβληθεί δήλωση εμπραγμάτου δικαιώματος, με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, εφόσον αφορά

σε ακίνητο το οποίο στην ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης καταχωρήθηκε ως αγνώστου ιδιοκτήτη, εάν δεν επιδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο. **Κατά τη διάρκεια της ανάρτησης, υποβάλλεται ένσταση** ως προς το περιεχόμενο των στοιχείων της ανάρτησης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7. Η ένσταση είναι **απαράδεκτη** εάν δεν επιδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο. Για την απόδειξη της κατάθεσης της ένστασης, το Γραφείο Κτηματογράφησης εκδίδει στην περίπτωση αυτή **πιστοποιητικό υποβολής ένστασης**, το οποίο, από κοινού με το αποδεικτικό της επιδόσεως προς το Δημόσιο, χρησιμοποιείται για τη σύνταξη συμβολαίων, τη διεξαγωγή δικών και τις εγγραφές στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών, αντί του πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης που προβλέπεται στο άρθρο 5 του Ν. 2308/1995.

Η ανωτέρω διάταξη θεσπίστηκε προκειμένου να αποκλειστεί ο κίνδυνος επιτήδαιοι να σπεύσουν μετά την ανάρτηση να δηλώσουν ακίνητα με έκτακτη χρησικτησία 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 από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές ***δεν επιτρέπεται χωρίς προσκόμιση του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου η συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου υπόθεσης, που έχει ως αντικείμενο εγγραφτέο στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα, εφόσον τη συζήτηση επισπεύδει ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης.***

Για την έκδοση και τη χορήγηση του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου ισχύουν τα αναφερόμενα στο σημείο Α.4 κατά αναλογία.

Σε ό,τι αφορά στη διεξαγωγή δικών, που έχουν ως αντικείμενο εγγραφτέο 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 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.

Δ. Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 του ίδιου νόμου, όπως ισχύει ***από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές «... δεν επιτρέπεται η καταχώριση στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών οποιασδήποτε εγγραφτέας***

πράξης, στην οποία είναι συμβαλλόμενο μέρος ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης, αν δεν μνημονεύεται σε αυτήν ότι επισυνάπτεται το πιστοποιητικό που προβλέπεται στην παράγραφο 1, καθώς και, αν δεν επισυνάπτεται στη σχετική αίτηση προς τον υποθηκοφύλακα, έντυπο δήλωσης ... και αντίγραφο της πράξης. Εάν στη μεταγραφτέα δικαιοπραξία έχει επισυναφθεί, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τοπογραφικό διάγραμμα, αντίγραφό του συνοδεύει τη δήλωση αυτή». Επιπλέον σύμφωνα με το άρθρ. 2 παρ. 6 τελευταίο εδάφιο του ίδιου νόμου «Μετά την έναρξη της προθεσμίας που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 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 εγγραπτέου δικαιώματος της παραγράφου 1, απευθυνόμενη προς τον αρμόδιο για την κτηματογράφηση φορέα που προβλέπεται στο πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 1 σε σχέση με το δικαίωμα, στο οποίο αφορά η πράξη».

Σας διαβιβάζουμε το έντυπο της δήλωσης που θα επισυνάπτεται στην αίτηση που υποβάλλεται στον Υποθηκοφύλακα από τον υπόχρεο σε υποβολή δήλωσης κατά την προσκόμιση προς καταχώριση στα τηρούμενα στο Υποθηκοφυλακείο βιβλία οποιασδήποτε εγγραπτέας πράξης, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 του ν. 2308/1995 ως ισχύει.

Κατά συνέπεια, μετά τη σύνταξη οποιασδήποτε πράξης που αφορά στη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα των ανωτέρω περιοχών, θα πρέπει στην αίτηση που υποβάλλεται στον 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 προσωρινής καταχώρησης δήλωσης και υπολογισμού τέλους» και το αποδεικτικό καταβολής του παγίου τέλους κτηματογράφησης.

Στη συνέχεια ο Υποθηκοφύλακας ελέγχει την είσπραξη του παγίου τέλους κτηματογράφησης και διαβιβάζει τη δήλωση με τα συνημμένα κατά νόμον 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. Επιπλέον σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 τελευταίο εδάφιο του ίδιου νόμου: **«Η ανωτέρω συμπλήρωση των στοιχείων της μεταγραφής ή εγγραφής ή σημείωσης της πράξης μπορεί να γίνει στα οικεία πεδία της ηλεκτρονικής εφαρμογής της δήλωσης. Στην τελευταία περίπτωση, μετά τη συμπλήρωση των οικείων πεδίων της ηλεκτρονικής εφαρμογής της δήλωσης, ο υποθηκοφύλακας χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, αποστέλλει ηλεκτρονικά στο Γραφείο Κτηματογράφησης την πράξη και τυχόν τοπογραφικό διάγραμμα».**

Επισημαίνουμε ότι σε περιπτώσεις κατάργησης ήδη δηλωθέντων δικαιωμάτων π.χ. παραίτηση από την επικαρπία, άρση υποθήκης, εξάλειψη προσημείωσης, άρση κατάσχεσης, άρση διαλυτικής αίρεσης, κατάργηση δουλείας, πράξη εξόφλησης, διαγραφή αγωγής με δικαστική απόφαση της εκουσίας διαδικασίας, διαγραφή αγωγής με τελεσίδικη απόφαση, εγγραπτά δικαιώματα του Δήμου λόγω εξόφλησης της αποζημίωσης προς αυτόν κτλ. υποβάλλεται η δήλωση **Δ2'.** **Για την εν λόγω δήλωση δεν οφείλεται πάγιο τέλος κτηματογράφησης.** Ο Υποθηκοφύλακας επί της ως άνω δήλωσης σημειώνει στον προβλεπόμενο χώρο τον τόμο, αριθμό, και την ημερομηνία μεταγραφής/εγγραφής, καθώς και τον αριθμό πρωτοκόλλου της αίτησης καταχώρισης της πράξης.

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,

Για την ΕΚΚΑ ΚΑΙ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕΤΟΧΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62
ΤΗΛ/ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505938
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/98/312 (97)

Ελεονώρα Ανδρεδάκη

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Συνημ.: 1. Πίνακας (1) γραφείων κτηματογράφησης

Πίνακας (1) Γραφείων Κτηματογράφησης

1) Για τους Ο.Τ.Α. του Δήμου Αλμωπίας: Πλατεία Δημοκρατίας 11 (Σπίτι των Ποιητών – Κέντρο Βαλκανικών Πνευστών), Εξαπλάτανος, ΤΚ 58400, τηλ. 23840 41004.

(Ωράριο ΔΕΥΤΕΡΑ – ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 8:00 - 16:00 και ΤΕΤΑΡΤΗ 8:00 – 20:00)

2) Για τους Ο.Τ.Α. του Δήμου Έδεσσας: οδός Μελίνας Μερκούρη, περιοχή Εργατικών κατοικιών, ΤΚ 58200, Έδεσσα, τηλ. 23810 27670.

(Ωράριο ΔΕΥΤΕΡΑ – ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 8:00 - 16:00 και ΤΕΤΑΡΤΗ 8:00 – 20:00)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

- 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
- Ολομέλεια Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος
- Δικηγορικός Σύλλογος Έδεσσας
- Υποθηκοφυλακείο Έδεσσας
- Υποθηκοφυλακείο Αλμωπίας