



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/νση: Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα: 210-3307450,60,70,80,90
FAX: 210-3848335
E-mail: notaries@notariat.gr
Πληροφορίες: Θεόδωρος Χαλκίδης

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα, 13 Απριλίου 2021

Αριθμ. Πρωτ. 136

ΠΡΟΣ

Όλους τους συμβολαιογράφους
της Χώρας

ΘΕΜΑ: *«1^η Συνάντηση της Νομικής Υπηρεσίας του Φορέα
«ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» με εκπροσώπους του
Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ.»*

Αγαπητοί Συνάδελφοι,

Στις 06.04.2021, ημέρα Τρίτη, πραγματοποιήθηκε η 1^η συνεδρίαση της κοινής Ομάδας Εργασίας της Νομικής Υπηρεσίας του Φορέα «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» με το Σύλλογό μας για την από κοινού αντιμετώπιση νομικών ζητημάτων και τη δημιουργία ενιαίων κανόνων για την εγγραφή των εγγραπτέων δικαιωμάτων στα Κτηματολογικά Γραφεία που ανήκουν στον Φορέα. Κατά την ανωτέρω συνεδρίαση, τον Σύλλογό μας εκπροσώπησαν οι κ.κ. Θεόδωρος Χαλκίδης (Γενικός Γραμματέας Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ.), Γεώργιος Πούλιος (Νομικός Σύμβουλος Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ.) και Χρήστος Δανιάς (Συμβολαιογράφος - μέλος Σ.Σ.Ε.Α.Π.Α.Δ.), ενώ τον Φορέα «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» οι κ.κ. Ρένα Κουκούτση (Δικηγόρος - Προϊσταμένη, Τμήμα Νομικής Υποστήριξης Κτηματολογίου, Νομική Διεύθυνση) και Βίκο Καλοπίση (Δικηγόρος, Τμήμα Νομικής Υποστήριξης Κτηματολογίου, Νομική Διεύθυνση/Κεντρική Υπηρεσία).

Τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, όπως προτάθηκαν από το Σύλλογό μας με το υπ' αριθμ. πρωτ. 472/05.04.2021 έγγραφό του, και τα αποτελέσματα που προέκυψαν από τις συζητήσεις, ήταν τα εξής:

Θέμα 1^ο: Θέσπιση και εφαρμογή ενιαίων κανόνων νομικής επεξεργασίας των εγγραπτών πράξεων σύμφωνα και με το σχετικό έγγραφο της Νομικής Διεύθυνσης του Φορέα που χρησιμοποιείται για τη επεξεργασία και καταχώρηση εγγραπτών πράξεων στα Κτηματολογικά Γραφεία του Φορέα και ειδικότερα στο περιεχόμενο του ελέγχου νομιμότητας.

Από τη μεριά του Κτηματολογίου ειπώθηκε ότι το σχετικό έγγραφο δεν είναι έγγραφο - οδηγία της Νομικής Υπηρεσίας τους προς τους προϊστάμενους των Κτηματολογικών Γραφείων, αλλά ένας οδηγός προς τους διενεργούντες νομικό έλεγχο υπαλλήλους.

Αποφασίστηκε να ανταλλάξουμε τις εργασίες μας σχετικά με τα απαιτούμενα έγγραφα για τον έλεγχο νομιμότητας, προκειμένου να διαπιστωθούν τυχόν διαφοροποιήσεις ως προς τα θεωρούμενα ως απαραίτητα πιστοποιητικά από κάθε πλευρά με στόχο να καταλήξουμε σε ένα κοινό έγγραφο - οδηγό προς τους δύο φορείς.

Θέμα 2^ο: Έλεγχος κατά την καταχώρηση εγγραπτών πράξεων της ασφαλιστικής και φορολογικής ενημερότητας.

Ως προς τον έλεγχο της ύπαρξης ή μη φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας, και τα δύο μέρη επιφυλάχθηκαν να επανέλθουν με περιπτώσιολογία ως προς το πού δημιουργούνται προβλήματα καθώς διαπιστώνεται καθημερινά ότι ο κάθε Προϊστάμενος Κτηματολογικού Γραφείου διενεργεί τον έλεγχο κατά το δοκούν. Δέον δε είναι να ελέγχονται μόνο τα προσαρτόμενα έγγραφα που επιφέρουν ακυρότητα στο προς καταχώρηση συμβόλαιο.

Θέμα 3^ο: Το πεδίο εφαρμογής της μονομερούς τροποποίησης σύστασης οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών σύμφωνα με την παρ.7 του άρθρ.98 Ν.4495/2017 ως ισχύει, και ειδικότερα η εφαρμογή του μόνον στις

περιπτώσεις επέκτασης της ιδιοκτησίας σε κοινόχρηστους / κοινόκτητους χώρους.

Ως προς το Ν. 4495/2017 για τις μονομερείς τροποποιήσεις κατά δήλωση των εκπροσώπων του Κτηματολογίου δεν έχει τεθεί ως θέμα από τους Προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων στη Νομική Υπηρεσία του Φορέα και για αυτό δεν έχει απασχολήσει τα Κεντρικά του Φορέα. Αποφασίστηκε να συγκεντρώσουμε τα ζητήματα που αφορούν στη μονομερή τροποποίηση του άρθρ.98 Ν.4495/2017 και να διατυπώσουμε στην Ο.Ε. τις προτάσεις μας ο δε Φορέας κατόπιν διερεύνησης θα εκφέρει διερευνηθεί και θα μας πουν και τη δική τους άποψη.

Θέμα 4ο: Η μη απαίτηση βεβαίωσης μηχανικού στις συμβολαιογραφικές πράξεις παραχώρησης σε κοινή χρήση τμήματος γεωτεμαχίου λόγω ρυμοτόμησης.

Ως προς την μη απαίτηση βεβαίωσης μηχανικού σε παραχώρηση σε κοινή χρήση τμήματος γεωτεμαχίου, το Κτηματολόγιο έχει εκδώσει ήδη οδηγία ότι δεν απαιτείται, την οποία θα μας την κοινοποιήσει.

Θέμα 5ο: Εξεύρεση λύσης ως προς την επεξεργασία και καταχώρηση πράξεων σε πολυκατοικίες - οριζόντιες / κάθετες ιδιοκτησίες, στις οποίες κατά τη σύσταση οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών το σύνολο των ποσοστών συγκυριότητας επί του οικοπέδου υπολείπεται ή υπερβαίνει τον παρανομαστή.

Ως προς τις συστάσεις, στις οποίες υπολείπονται χιλιοστά δεν υπάρχει πρόβλημα, θα μας σταλεί ήδη υπάρχουσα εσωτερική οδηγία. Σ' αυτές που υπερβαίνουν τα χιλια, κατά το Κτηματολόγιο πρέπει να διορθωθούν πριν από κάθε συναλλαγή. Σύμφωνα με το Κτηματολόγιο, η Παγκόσμια Τράπεζα, που τους ελέγχει έχει αναδείξει το θέμα αυτό ως ζήτημα αμφισβήτησης της αξιοπιστίας του έργου τους. Κατά τους εκπροσώπους του Φορέα, μέχρι να βρεθεί λύση έχουμε ακόμα πολύ δρόμο.

Επίσης από τη συζήτηση θεμάτων εκτός της ημερησίας διάταξης προέκυψαν τα εξής:

- Καθορίσθηκε ο τύπος του εγγράφου που αποστέλλεται ηλεκτρονικά προς καταχώριση σε σχέση με την ύπαρξη εγχάρτου ή ηλεκτρονικού μεγαροσήμου, καθώς και της περίληψης.
- Διευθετήθηκε το θέμα επιστροφής ή συμψηφισμού των καταβληθέντων τελών σε περίπτωση απόρριψης λόγω τυπικών ελλείψεων.
- Δρομολογήθηκε η ύπαρξη χρονοσήμανσης στο έντυπο τελών για το έως πότε μια πληρωμή θεωρείται εμπρόθεσμη και αναμένουμε διευκρινίσεις επ' αυτού.

Εντός των επομένων είκοσι (20) ημερών θα συνεδριάσει εκ νέου η κοινή Ομάδα Εργασίας με ανανεωμένη την ημερήσια διάταξη ως προς τα θέματά της.

Με τιμή
Ο Πρόεδρος



Γεώργιος Ρούσκας