



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
Α Θ Η Ν Α

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 10 η

Αθήνα, 24 Μαρτίου 2023

Αριθμ. Πρωτ. 64

Προς
Όλους τους Συμβολαιογράφους
της χώρας

Ταχ.Δ/υση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr

Θέμα: «Επισύναψη αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος σε εκπονητικές δικαιοπραξίες οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών κατά το μεσοδιάστημα επεξεργασίας της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών».

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

Επί ευκαιρίας της έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών για τα ακίνητα εντός του Δήμου Αθηναίων και δεδομένης της καθυστέρησης στην επεξεργασία των αιτήσεων καταχώρησης εγγραπτέων πράξεων σε πολλά Κτηματολογικά Γραφεία, σας υπενθυμίζουμε ότι σύμφωνα με σχετικές οδηγίες του Κτηματολογίου που ισχύουν ήδη με την υπ' αριθ. ΑΠ ΔΠ 8217/4319 Οικ/06.10.2006 Εγκύκλιο του ΟΚΧΕ και έχουν επιβεβαιωθεί με νεότερες σχετικές επιστολές του Κτηματολογίου κοινοποιούμενες στα Κτηματολογικά Γραφεία και στους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της Χώρας και εξακολουθούν να ισχύουν, αποτελώντας πάγια θέση του Ελληνικού Κτηματολογίου, προβλέπονται τα εξής:

[Α] Στην περίπτωση που κατατίθεται προς καταχώρηση πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και στο μεσοδιάστημα της επεξεργασίας της σύστασης από

το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και ενόσω εκκρεμεί η ολοκλήρωση της καταχώρησής της και η απόδοση αυτοτελούς ΚΑΕΚ σε κάθε μία από τις συσταθείσες οριζόντιες ιδιοκτησίες συνταχθεί οποιαδήποτε πράξη, με την οποία συστήνεται, μετατίθεται, αλλοιώνεται ή καταργείται οποιοδήποτε εγγραπτέο δικαίωμα επί αυτών (των οριζοντίων ιδιοκτησιών), εκδίδεται και χορηγείται αποσπάσματα από το γεωτεμάχιο, για το οποίο εκκρεμεί η καταχώρηση της πράξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Παράδειγμα: Στο ΚΑΕΚ 123 45 67 89 1234/0/0 κατατίθεται προς καταχώρηση πράξη σύστασης οριζοντίων/καθέτου ιδιοκτησιών. Λίγες μέρες μετά και ενόσω εκκρεμεί η ολοκλήρωση της καταχώρησής της και η απόδοση αυτοτελούς ΚΑΕΚ σε κάθε μία από τις συσταθείσες με την πράξη σύστασης οριζόντιες/κάθετες ιδιοκτησίες, συντάσσεται πράξη μεταβίβασης μίας εκ των συσταθεισών οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών. Το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος που θα ληφθεί προκειμένου να προσαρτηθεί στην πράξη μεταβίβασης θα είναι του γεωτεμαχίου ήτοι το 123 45 67 89 1234/0/0.

[B] Το ίδιο ισχύει για τις πράξεις που συντάσσονται κατά το διάστημα που μεσολαβεί η επεξεργασία της σύστασης των οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών εκ μεταφοράς από το Υποθηκοφυλακείο κατά την διαδικασία του άρθρου 6 παρ.4 Ν.2664/1998 (όπως συμβαίνει σήμερα λ.χ. για τα ακίνητα εντός του Δήμου Αθηναίων).

Επισυνάπτεται σχετικώς η υπ' ΑΠ 1536463/ΝΔ 4749/29.12.2015 επιστολή της Νομικής Διεύθυνσης του Κτηματολογίου

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας



Χολαργός, 29.12.2015

Α.Π.: 1536463/ΝΔ 4749

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου: τηλ. 210 65 05 610

Προς:

Θέμα: «Ερώτημα προς Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Θεσσαλονίκης»

Σε απάντηση ερωτήματος που απευθύνετε προς το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Θεσσαλονίκης και μας κοινοποιήθηκε με το από 18.12.2015 ηλεκτρονικό μήνυμα του ίδιου Συλλόγου (αρ. πρωτ. εισερχ. εγγράφου 1536463/29.12.2015) για το θέμα της επισύναψης αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος σε εκποιητικές δικαιοπραξίες οριζοντίων ιδιοκτησιών που περιέχονται σε συμβολαιογραφικά έγγραφα και συντάσσονται κατά το διάστημα που μεσολαβεί η επεξεργασία της σύστασης της οροφοκτησίας εκ μεταφοράς από το Υποθηκοφυλακείο κατά τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998 μετά την έναρξη της λειτουργίας του Κτηματολογίου στο Δήμο Θεσσαλονίκης, παραθέτουμε απόσπασμα από την υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ 0704572/23.2.2007 έγγραφη απάντησή μας σε ανάλογο ερώτημα που είχε υποβληθεί στην υπηρεσία μας από τη Συμβολαιογράφο Πειραιά

«...α) Στις διατάξεις του άρθρου 11§1 του ν. 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο ορίζεται ότι σε κάθε ακίνητο και κάθε άλλο αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο αντιστοιχεί ένα κτηματολογικό φύλλο. Στην παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου προβλέπεται ότι, εάν μεταβληθεί το ακίνητο, είτε λόγω συνενώσεως περισσότερων ακινήτων, είτε



λόγω διανομής είτε λόγω κατατμήσεως από οποιαδήποτε άλλη αιτία, ιδίως από αναγκαστική απαλλοτριώση μέρους αυτού, το νέο ή τα νέα, κατά περίπτωση, ακίνητα που δημιουργούνται απεικονίζονται στα κτηματολογικά διαγράμματα, κατά τροποποίηση των αρχικών διαγραμμάτων και καταχωρίζονται σε νέα κτηματολογικά φύλλα με νέο Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου, ύστερα από σχετική σημείωση τόσο στο αρχικό, όσο και στο νέο φύλλο. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση σύστασης ή τροποποίησης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή κάθετων ιδιοκτησιών, οπότε καθεμία από τις δημιουργούμενες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες αναγράφεται σε χωριστό κτηματολογικό φύλλο.

Μετά την τροποποίηση της νομοθεσίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο με το νόμο 3481/2006 ορίστηκε στις διατάξεις του άρθρου 14§5 ν. 2664/1998 ότι, εάν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο είναι **εμπράγματη δικαιοπραξία**, τότε επισυνάπτεται σε αυτήν, υποχρεωτικώς και με ποινή ακυρότητάς της, το προβλεπόμενο στην παράγραφο 4 του άρθρου 14 κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, **απλό αντίγραφο του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση της παραγράφου 1 του άρθρου 14.**

Όταν η εμπράγματη δικαιοπραξία αφορά σε εγγραπτέα πράξη διά της οποίας επέρχεται γεωμετρική αλλαγή στο ακίνητο (π.χ. συνένωση, κατάτμηση), τότε αφενός μεν επισυνάπτεται σε αυτήν απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, αφετέρου δε κατά την υποβολή της αίτησης για την καταχώριση της εγγραπτέας πράξης στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο **συνυποβάλλεται ενημερωμένο κτηματογραφικό διάγραμμα**, στο οποίο ο μηχανικός-τεχνικός σύμβουλος των συμβαλλομένων έχει αποτυπώσει τη σκοπούμενη γεωμετρική αλλαγή, ώστε να ακολουθήσει η σχετική ενημέρωση των κτηματολογικών διαγραμμάτων (άρθρο 14§4ν. 2664/1998). Στις περιπτώσεις αυτές μετά την παραλαβή των αιτήσεων καταχώρισης στο Κτηματολογικό Γραφείο ακολουθεί τυπικός έλεγχος νομιμότητας και πληρότητας των απαιτούμενων δικαιολογητικών και ο φάκελος διαβιβάζεται στο Τμήμα Χωρικών Μεταβολών της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. σύμφωνα με την υπ'αρ. 5469/4-2-2004 ΚΥΑ των Υπουργών Δικαιοσύνης και Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. (ΦΕΚ τ. Β', 314/11-2-2004), ώστε να ακολουθήσει η τεχνική επεξεργασία των αιτούμενων γεωμετρικών αλλαγών. Στο χρόνο



που ακολουθεί μέχρι την ολοκλήρωση της καταχώρισης της εγγραπτέας πράξης και της ενημέρωσης των κτηματολογικών διαγραμμάτων με τη γεωμετρική αλλαγή, το επηρεαζόμενο ακίνητο φέρει τη σήμανση «Εκκρεμεί γεωμετρική μεταβολή», η οποία εκτυπώνεται και στο εκδιδόμενο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος. Σε κάθε περίπτωση τέλος που έχει υποβληθεί αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης επί ακινήτου και μέχρι να ολοκληρωθεί η καταχώρισή της στα κτηματολογικά στοιχεία, στο εκδιδόμενο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος αναγράφεται η ένδειξη «Εκκρεμεί αίτηση για καταχώριση πράξης».

Στην υπ'αρ. πρωτ. ΑΠ ΔΠ 8217/4319Οικ/6-10-2006 εγκύκλιο του Ο.Κ.Χ.Ε., που εστάλη προς τα Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία, συμπεριλήφθηκαν ερμηνευτικές οδηγίες για τις διατάξεις του νόμου 2664/1998 μετά την τροποποίησή τους με το νόμο 3481/2006. Ειδικότερα στη σελίδα (6) της εγκυκλίου αυτής αναφέρεται ότι: «.....Είναι χρήσιμο να επισημανθεί ότι ο σκοπός των διατάξεων του άρθρου 14§3,4 και 5 του ν. 2664/1998, οι οποίες είναι εναρμονισμένες με τον κτηματοκεντρικό χαρακτήρα του συστήματος του Εθνικού Κτηματολογίου, έγκειται στην διασφάλιση της δυνατότητας ταυτοποίησης του ακινήτου, για το οποίο ζητείται η καταχώριση μίας εγγραπτέας πράξης. Για να καταστεί αυτό δυνατό θα πρέπει το επισυναπτόμενο στην αίτηση καταχώρισης ή στην εμπράγματη δικαιοπραξία απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, είτε αυτό είναι πρωτότυπο, που έχει εκδοθεί από την ενημερωμένη ψηφιακή βάση της χωρικής πληροφορίας του Εθνικού Κτηματολογίου, είτε είναι επικυρωμένο αντίγραφό του, να απεικονίζει την υφιστάμενη γεωμετρική κατάσταση του ακινήτου, όπως αυτή ισχύει κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης καταχώρισης ή κατάρτισης της εμπράγματης δικαιοπραξίας κατά περίπτωση, δεδομένου ότι στον έλεγχο νομιμότητας που οφείλει να διενεργήσει ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου για την εγγραφή της πράξης συμπεριλαμβάνεται και ο έλεγχος της ταυτότητας του ακινήτου, όπως αυτό απεικονίζεται στα τηρούμενα κτηματολογικά διαγράμματα.»

Εάν λοιπόν κατά το χρόνο κατάρτισης μίας εμπράγματης δικαιοπραξίας δεν έχει ολοκληρωθεί η γεωμετρική αλλαγή του ακινήτου, η οποία περιέχεται σε προηγούμενη εγγραπτέα πράξη, για την οποία εκκρεμεί η καταχώρισή της, τότε μπορεί να επισυναφθεί το απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου, επί του οποίου εκκρεμεί



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

η γεωμετρική μεταβολή, δεδομένου ότι αυτό απεικονίζει την υφιστάμενη τη στιγμή εκείνη γεωμετρική κατάσταση στην ψηφιακή βάση της χωρικής πληροφορίας του Εθνικού Κτηματολογίου. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση που κατά το χρόνο κατάρτισης εμπράγματης δικαιοπραξίας επί ακινήτου εκκρεμεί η καταχώριση εγγραπτέας πράξης σύστασης ή τροποποίησης οριζοντίων ή κάθετων ιδιοκτησιών, οπότε επισυνάπτεται το απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου, για το οποίο εκκρεμεί η καταχώριση της εν λόγω εγγραπτέας πράξης.».

Συνεπώς στην περίπτωση που σας απασχολεί και για όσο διάστημα εκκρεμεί η ολοκλήρωση της καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων οροφοκτησίας και η απόδοση αυτοτελούς ΚΑΕΚ σε καθεμία από τις συνιστώμενες διηρημένες ιδιοκτησίες στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο, για τη σύνταξη και καταχώριση εγγραπτέων πράξεων που αφορούν στη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εγγραπτέων δικαιωμάτων επ' αυτών εκδίδονται και χορηγούνται αποσπάσματα από το γεωτεμάχιο για το οποίο εκκρεμεί η καταχώριση της πράξης οροφοκτησίας.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 115 62
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505633
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/312 (97)

Rena Koukoutsis
Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης

Κοινοποίηση:

- Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης
- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων
- Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι της Χώρας

☞: PK/πγ/ΝΟΜΙΚΗ

4/4

date print: 29/12/15