

| | |
|---------------|----|
| Αριθ. Πρωτ. | 65 |
| 28 / 1 / 2004 | |

Αρχείο

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΙΣΑΓΓΕΛΙΑ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

**Θεσσαλονίκη 21.1.2004
Αριθμ. Γνωμ. 1**

**Ταχ. Δ/ση: Δικαστικό Μέγαρο
Ταχ. Κώδ.: 541 22
Πληροφορίες:
Τηλ. & FAX:**

**ΠΡΟΣ: Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
Θεσσαλονίκης**

Ενταύθα

**ΚΟΙΝ.: κ. Εισαγγελέα Εφετών Θεσ/νίκης
Ενταύθα**

ΓΝΩΜΟΛΟΓΗΣΗ

Εν σχέσει με το περιεχόμενο του υπ' αριθμ. πρωτ. 505/20.7.2001 εγγράφου σας, εκθέτουμε τα ακόλουθα:

Από τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 1 του Ν. 2308/95 προκύπτει ότι με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. καλούνται όσοι έχουν εμπράγματο ή άλλο εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα σε ακίνητα της υπό κτηματογράφηση περιοχής να υποβάλουν δήλωση με περιγραφή του δικαιώματος και αναφορά στην αιτία κτήσης του, ενώ από τη διάταξη του άρθρου 14 παρ. 1 και 2 προκύπτει ότι για την καταχώρηση στα κτηματολογικά φύλλα των πράξεων του άρθρου 12 απαιτείται, πλην των περιπτώσεων που ορίζονται διαφορετικά στο νόμο, υποβολή αιτήσεως και ταυτόχρονη καταβολή των τελών και δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 4.2. α) Την αίτηση της παρ. 1 υποβάλλει κάθε πρόσωπο (φυσικό ή νομικό) που έχει έννομο συμφέρον. Από τη διάταξη του άρθρου 5 παρ. 1 του Ν. 2308/95 προκύπτει ότι ένα (1) μήνα από την κατά το προηγούμενο άρθρο ημερομηνία έναρξης υπολογισμού προθεσμίας έως τις κατά το άρθρο 12 πρώτες εγγραφές, απαγορεύεται με ποινή ακυρότητας, η σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτών στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα της περιοχής, την οποία αφορούν τα αναρτώμενα στοιχεία, αν δεν μνημονεύεται στο συμβόλαιο και δεν επισυνάπτεται σε αυτό σχετικό κτηματογραφικό απόσπασμα, εκδιδόμενο από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματολογίου. Η παρ. 3 του άρθρου 5 του Ν. 2308/95 ορίζει ότι κατά τη διάρκεια ισχύος της κατά την παρ. 1 απαγόρευσης δεν επιτρέπεται η καταχώρηση στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών οποιασδήποτε πράξης που υπόκειται κατά νόμο σε μεταγραφή ή εγγραφή στα πιο πάνω βιβλία, αν δεν μνημονεύεται σε αυτήν ότι επισυνάπτεται το προβλεπόμενο στην παρ. 1 κτηματογραφικό απόσπασμα.

Εν όψει των εκτεθέντων ανωτέρω επί των τεθέντων σε μας ερωτημάτων σας διά των υπ' αριθμ. 798/28.11.2000 και 505/20.7.2001

Α.Ε. Φ.Π.Φ.
9

εγγράφων σας, η γνώμη μας είναι η ακόλουθη: Προκειμένου ο νομοθέτης να ενισχύσει τη σύνταξη του Κτηματολογίου και την πληρότητα και ορθότητα των στοιχείων αυτού εισήγαγε μια σειρά υποχρεώσεων των συμβολαιογράφων για την κατάρτιση συμβολαίων που αφορούν ακίνητα κτηματογραφούμενα στο πλαίσιο εισαγωγής του Κτηματολογίου. Μετά την προβλεπόμενη στο άρθρο 4 του Ν. 2308/95 πρώτη ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης για τα ακίνητα που ανήκουν σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση με τον Ν. 2308/95 απαιτείται να επισυνάπτεται το κτηματογραφικό απόσπασμα που προβλέπεται στο άρθρο 5 παρ. 1 του Ν. 2308/95 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 25 παρ. 13 του Ν. 2664/98 στα συμβόλαια «για την σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων». Επίσης και στην περίπτωση άρσης αναγκαστικής κατασχέσεως ακινήτου από συμβολαιογράφο ή άρσεως αναγγελίας ή άρσεως δήλωσης συνεχίσεως πλειστηριασμού υποχρεούται ο συμβολαιογράφος να επισυνάπτει κτηματογραφικό απόσπασμα κατά τη σύνταξη των ανωτέρω συμβολαιογραφικών πράξεων ακόμα και όταν η αναγκαστική κατάσχεση ακινήτου έχει επιβληθεί στο κτηματογραφούμενο ακίνητο πριν από τη διαδικασία της κτηματογράφησης, διότι οι ανωτέρω πράξεις καταχωρίζονται στα κτηματολογικά φύλλα σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 12 παρ. 1 περ. ια του Ν. 2664/98. Στην περίπτωση κατά την οποία παραλείπεται να υποβληθεί δήλωση εγγραπτέων δικαιωμάτων που προβλέπεται από το άρθρο 2 του Ν. 2308/95 από τον δικαιούχο – υπόχρεο, απαγορεύεται και είναι άκυρη κάθε εμπράγματη δικαιοπραξία για το ακίνητο στο οποίο αφορά (άρθρο 174, 175 ΑΚ) σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 2 παρ. 8 του ίδιου νόμου. Συνεπώς από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων και του άρθρου 5 παρ. 1 του Ν. 2830/2000 «Κώδικας Συμβολαιογράφων» προκύπτει ότι ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να απέχει από τη σύνταξη συμβολαίων που

περιέχουν εμπράγματα δικαιопραξίες για ακίνητα που ανήκουν σε περιοχή που έχει κηρύχθει σε κτηματογράφηση και έχει παρέλθει η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων εγγραπτέων δικαιωμάτων χωρίς να έχει υποβληθεί δήλωση εγγραπτέων δικαιωμάτων για το συγκεκριμένο δικαίωμα, που αποτελεί αντικείμενο της συγκεκριμένης εμπράγματος δικαιопραξίας. Στην περίπτωση δε αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτου από επισπεύδοντα δανειστή, το οποίο ανήκει σε περιοχή που κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση και δεν έχει υποβληθεί δήλωση εγγραπτέων δικαιωμάτων από τον κύριο του ακινήτου ως φορέα του δηλούμενου δικαιώματος παρέχεται, το δικαίωμα προς υποβολή δήλωσης εγγραπτέων δικαιωμάτων στον επισπεύδοντα δανειστή, ο οποίος έχει έννομο συμφέρον σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 1 του Ν. 2308/95 και 14 παρ. 2 περ. α του Ν. 2664/98. Επίσης από το συνδυασμό των άρθρων 999 παρ. 3 και 4 ΚΠολΔ και του άρθρου 5 παρ. 1 του Ν. 2308/95 προκύπτει ότι ο δικαστικός επιμελητής υποχρεούται να καταθέσει στον επί του πλειστηριασμού υπάλληλο περίληψη της κατασχετήριας έκθεσης ακινήτου και κτηματογραφικό απόσπασμα του κτηματογραφούμενου κατασχεθέντος ακινήτου και μάλιστα επί ποινή ακυρότητας του πλειστηριασμού, διότι διαφορετικά θίγεται η καλή πίστη των τρίτων στις εγγραφές στα κτηματολογικά φύλλα και η ασφάλεια των συναλλαγών που επιδιώκεται να προστατευθεί με την εισαγωγή του Κτηματολογίου.



Ο Εισαγγελέας

ΠΑΡΑΤΗΣ ΤΑΝΑΓΙΑΣ
ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ ΠΡΩΤΟΔΙΚΩΝ

