



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 546 23
τηλ.221-127, 270-968
fax.263-139

Θεσσαλονίκη 14-6-2002
Αριθ.πρωτ.:409

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

Θέμα: Τοπογραφικό διάγραμμα.
Σχετική: Η υπ' αριθμ.πρωτ.Σ.Σ.Ε.Θ.353/22-5-2002 αίτηση
της Συμβολαιογράφου Πολυγύρου Ελένης Γεωργιάδου.

Επί της άνω σχετικής αίτησης το Διοικητικό Συμβούλιο όρισε εισηγητή τον Αντιπρόεδρο τούτου κ. Εμμανουήλ Λιαδάκη, την εισήγηση του οποίου, γενόμενη αποδεκτή, σας κοινοποιούμε λόγω του ότι καθίσταται γενικού ενδιαφέροντος.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ε. Ζαφρή



Η Γεν. Γραμματέας

Ι. Χροσαλά Μπιλίση

Αριθ. Πρωτ.	353
	22 / 5 / 02

Handwritten notes and signatures in the top right corner.

ΕΛΕΝΗ ΑΘ. ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ

Συμβολαιογράφος

Πολυτεχνείου 33,

63100 Πολύγυρος

Τηλ. – Fax: 03710 22.270

Πολύγυρος 16-5-2002

Αριθμός πρωτ.: 85/20α

Προς

Συμβολαιογραφικό Σύλλογο

Εφετείου Θεσσαλονίκης

Αριστοτέλους 22

54623 Θεσσαλονίκη

ΘΕΜΑ: Τοπογραφικό διάγραμμα – χρόνος ισχύος

Σας πληροφορούμε τα παρακάτω που αναφέρονται στο αντικείμενο του θέματος.

1. Σύμφωνα με την διάταξη του άρθρου 5 παρ. 1 του Ν.Δ. 651/77, αλλά και εκείνων του άρθρου 16 παρ. 1 εδ. 3 του 17/7-16/8/1923 Ν.Δ., σε κάθε δικαιοπραξία, έχουσα ως αντικείμενο μεταβίβαση λόγω πώλησης οικοπέδου ή αγροτεμαχίου μετά ή άνευ κτισμάτων, επισυνάπτεται στο πωλητήριο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα υπογραφόμενο από τους συμβαλλόμενους και τον συντάσσοντα τούτο Μηχανικό, στο οποίο αναγράφονται, τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς της όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών τους, όπως και το εμβαδόν του πωλούμενου ακινήτου. Επί του διαγράμματος δηλούται ακόμη υπευθύνως από τον συντάσσοντα τούτο μηχανικό εάν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, εάν αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, και αν το εναπομένον τμήμα οικοπέδου ή αγροτεμαχίου στον πωλητή, πληροί ή όχι τους όρους δόμησης.
2. Σύμφωνα με το Ν.1337/83, τα ακίνητα που βρίσκονται σε εντασσόμενες σε σχέδιο πόλης περιοχές, το ΥΠΕΧΩΔΕ ζήτησε με το 51974/6737/12-7-1989 έγγραφό του, να αναγράφεται στο προσηρτημένο στο συμβόλαιο τοπογραφικό, πέραν εκείνων που ορίζονται από το άρθρο 5 του Ν.Δ. 651/77, ως ανωτέρω, και αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο υπάγεται στις διατάξεις του Νόμου τούτου (Ν.1337/83) αν υποχρεούται σε εισφορά γης και χρήματος και αν έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής ή αν ξεκίνησαν οι διαδικασίες για πράξη εφαρμογής στην περιοχή στην οποία βρίσκεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, σύμφωνα με το άρθρο 12 του ανωτέρω Νόμου.

3. Στην πράξη, τα προσκομιζόμενα για συμβολαίο μεταβίβασης ακινήτων τοπογραφικά διαγράμματα παρουσιάζουν μερικές φορές, την εξής εικόνα:

α. Δεν φέρουν ημερομηνία σύνταξης και ημερομηνία υπογραφής της υπεύθυνης δήλωσης επί αυτών του άρθρου 5 του Ν.651/77

β. Σε παλαιό τοπογραφικό διάγραμμα που εκδόθηκε πριν από το 1977, φέρει ημερομηνία υπογραφής της ως ανωτέρω υπεύθυνης δήλωσης μετά (φυσικά) του έτους 1977.

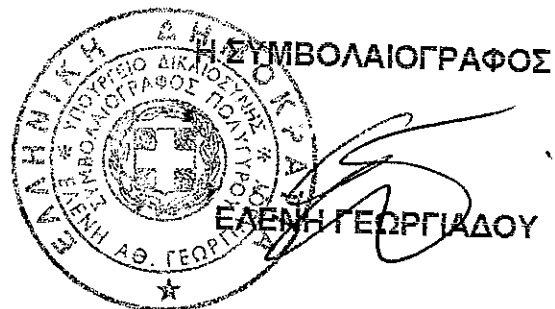
γ. Σε τοπογραφικό σχεδιάγραμμα, που εκδόθηκε παλαιά ή πρόσφατα από ένα μηχανικό, υπάρχει πρόσφατη δήλωση του άρθρου 5 του Ν.651/77 που υπογράφεται από άλλο μηχανικό

4. Ύστερα από όλα τα παραπάνω, παρακαλούμε να μας πληροφορήσετε τις δικές σας απόψεις στα παρακάτω ερωτήματα:

α. Ποια η χρονική ισχύς του τοπογραφικού διαγράμματος και της υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 5 του Ν. 651/77 και του άρθρου 12 του Ν. 1337/83, ήτοι πόσο μπορούν να απέχουν οι ημερομηνίες σύνταξης του συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου με αυτές του τοπογραφικού διαγράμματος και της υπεύθυνης δήλωσης

β. Εάν επιτρέπεται άλλος μηχανικός να εκδίδει και να υπογράφει το τοπογραφικό διάγραμμα και άλλος μηχανικός να υπογράφει την υπεύθυνη δήλωση επ' αυτού του άρθρου 5 του Ν. 651/77 και του άρθρου 12 του Ν1337/83.

γ. Εάν οι ημερομηνίες έκδοσης του τοπογραφικού σχεδιαγράμματος και της υπευθύνου δηλώσεως πρέπει να συμπίπτουν χρονικά και σε διαφορετική περίπτωση πια είναι η επιτρεπτή απόκλιση της χρονολογίας σύνταξης του τοπογραφικού διαγράμματος από την ημερομηνία υπογραφής της δηλώσεως του άρθρου 5 του Ν.Δ. 651/77 και του άρθρου 12 του Ν1337/83 (που γίνεται επί του τοπογραφικού σχεδιαγράμματος).



Επί των ερωτημάτων που διατυπώνει η συνάδερφος κα Ελένη Αθ. Γεωργιάδου έχω την εξής άποψη:

Ο Ν. 651/77 στο άρθρο 5 παρ. 1 ορίζει ότι "κατά την μεταβίβαση λόγω πωλήσεως οικοπέδου ή αγροτεμαχίου μετά ή άνευ κτισμάτων επισυνάπτεται εις το πωλητήριο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα υπογραφόμενο υπό των συμβαλλομένων και του συντάσσοντος τούτο μηχανικού ή υπομηχανικού, στο οποίο αναγράφονται τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τις όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών τους, όπως και το εμβαδόν του πωλούμενου ακινήτου. Επί του διαγράμματος δηλούται υπευθύνως υπό του συντάσσοντος τούτο μηχανικού ή υπομηχανικού εάν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, εάν αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης και αν το εναπομένον τμήμα οικοπέδου ή αγροτεμαχίου στον πωλητή, πληροί ή όχι τους όρους δόμησης."

Από τη διατύπωση του Νόμου θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι η υπεύθυνη δήλωση πρέπει να είναι του ίδιου μηχανικού ή υπομηχανικού που συνέταξε το τοπογραφικό. Αυτό όμως θεωρώ ότι δεν είναι απαραίτητο για τους εξής λόγους:

1) Το τοπογραφικό δεν είναι έργο του μηχανικού αλλά του τοπογράφου, ο οποίος βέβαια έχει το δικαίωμα να αναγράψει επί του τοπογραφικού και να υπο-

γράψει και την υπεύθυνη δήλωση.

2) Καθ' ένας είναι υπεύθυνος για ότι υπογράφει, αν δηλαδή ο τοπογράφος καταρτίσει το τοπογραφικό και το υπογράψει είναι υπεύθυνος για τα στοιχεία που αναγράφονται σ' αυτό. Αν επί του τοπογραφικού αυτού άλλος μηχανικός γράψει και υπογράψει την υπεύθυνη δήλωση είναι υπεύθυνος γι' αυτήν.

Ο συμβολαιογράφος εφ' όσον έχει τοπογραφικό με τα στοιχεία που απαιτεί ο νόμος και την υπεύθυνη δήλωση, ανεξαρτήτως αν είναι του ίδιου προσώπου, μπορεί να προβεί στην κατάρτιση του συμβολαίου χωρίς κανένα ενδοιασμό. Εξ' άλλου σκοπός του νόμου είναι η ακριβής περιγραφή του ακινήτου και η κατάσταση στην οποία βρίσκεται από πλευράς αρτιότητας και δεν έχει καμία απολύτως σημασία αν άλλος καταρτίζει το τοπογραφικό και άλλος υπογράφει την υπεύθυνη δήλωση.-

Η δήλωση του Ν. 1337/83 ή άλλως του Ν. 2242/94 απαιτείται για τα ακίνητα για τα οποία ξεκίνησε η πράξη εφαρμογής ή έχει ολοκληρωθεί. Ξεκινάει η πράξη εφαρμογής από την δημοσίευση της πρόσκλησης για την υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας.

Για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που δεν έχει ξεκινήσει πράξη εφαρμογής η βεβαίωση επί του τοπογραφικού μπορεί να ικανηρωθεί από σχετικό έγγραφο του αρμοδίου ΟΤΑ που θα βεβαιώνει ότι στην περιοχή δεν ξεκίνησε πράξη εφαρμογής. Ευνόητο είναι ότι αυτό μπορεί να το βεβαιώνει και ο μηχανικός επί του τοπογραφικού.

Το έγγραφο του ΥΠΕΧΩΔΕ που καθορίζει τι πρέπει να

περιέχει η υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1337/83 προκαλεί σύγχυση με συνέπεια πολλές φορές από τις υπεύθυνες δηλώσεις να μην μπορούμε να καταλάβουμε αν ξεκίνησε ή όχι η πράξη εφαρμογής.

Η δήλωση αυτή πρέπει να περιέχει δύο και μόνο στοιχεία τα οποία είναι βασικά αλλά και κρίσιμα για την εγκυρότητα του συμβολαίου:

- 1) Αν ξεκίνησε η πράξη εφαρμογής και δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμη
- 2) Αν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής και με ποιά απόφαση του Νομάρχη

Τα υπόλοιπα στοιχεία (αν έχει εισφορά σε γή και χρήμα κλπ) είναι απόρροια των ανωτέρω δύο προϋποθέσεων και δεν είναι απαραίτητο να αναγράφονται στην υπεύθυνη δήλωση). -

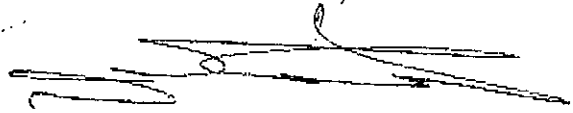
Για το χρονικό διάστημα που ισχύουν τα τοπογραφικά από της εκδόσεως τους και οι υπεύθυνες δηλώσεις από της υπογραφής τους δεν μπορεί να δοθεί σαφής απάντηση. Μπορεί δηλαδή να ισχύουν και 10 χρόνια ή και περισσότερα ή και μία μόνο ημέρα ανάλογα με την περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο. Είναι στην κρίση κάθε συναδέλφου να κρίνει αν έχει επέλθει καμμία αλλαγή στα κρίσιμα στοιχεία του ακινήτου και των δηλώσεων και αν έχει την παραμικρή υπόνοια για κρίσιμη αλλαγή θα πρέπει να ζητήσει νέο τοπογραφικό με δηλώσεις με νέα ημερομηνία.

Αν π.χ. έχει ακίνητο στο κέντρο της Θεσ/νίκης, μπορεί να αρκασθεί στο τοπογραφικό της άδειας και στην υπεύθυνη δήλωση του 651/77 που είναι προ 20ετίας. Αν όμως το ακίνητο βρίσκεται στη Ν. Καλλι-

κράτεια όπου είναι σε εξέλιξη πράξεις εφαρμογής μπορεί και πρέπει να ζητήσει νέο τοπογραφικό με νέες δηλώσεις.

Τέλος θεωρώ ότι οι δηλώσεις των δύο Νόμων 651/77 και 1337/83 μπορεί να έχουν διαφορετικές ημερομηνίες χωρίς κανένα πρόβλημα εκτός εάν από την ημερομηνία της μίας δήλωσης μέχρι της άλλης επέλθει μεταβολή των κρίσιμων στοιχείων του τοπογραφικού ή των δηλώσεων.-

Θεωρώ ΕΛ/6/2002.


Εμμ. Λιάδης