



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 87 η

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Αθήνα, 28 Νοεμβρίου 2011

Αριθμ. πρωτ. 294

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πλ/φορίες : Γεώργιος Ρούσκας
(210-3615704) Ευαγγελία Χριστοπούλου-
Σταμέλου (210-4129955)

**Προς όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας**

Κυρίες και Κύριοι Συνάδελφοι,

Σε συνέχεια της προηγούμενης εγκυκλίου 85/28-11-2011 σχετικά με το Ν. 4030/2011 (ΦΕΚ 249/25-11-2011, τ. Α') σας ενημερώνουμε ότι :

Έγιναν προσπάθειες στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής για την αναστολή ισχύος των διατάξεων του νόμου αυτού που τροποποιεί το Ν.4014/2011 πλην όμως απέβησαν άκαρπες. Συνεχίζεται η πολιτική πίεση για την άμεση τροποποίηση των διατάξεων που σας κοινοποιήθηκαν ώστε να αποκατασταθεί η νομική τάξη και η εύρυθμη λειτουργία των συναλλαγών.

Παρατηρήσεις επί των συγκεκριμένων διατάξεων του νόμου.

Στο άρθρο 42 παράγραφος 25 εδ. β1 προβλέπεται η προσάρτηση του πιστοποιητικού δήλωσης ιδιοκτησίας στην πρώτη δικαιοπραξία εν ζωή που καταρτίζεται και μεταγράφεται στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου ή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής που έχει μεταγραφεί ή καταχωρηθεί αντίστοιχα.

Στο άρθρο 49 παράγραφος 4 του άνω νόμου αντικαθίσταται η παράγραφος 4 του άρθρου 23 του ν.4014/2011 και προβλέπεται

- 1) το περιεχόμενο της δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού αντίστοιχα και στις περιπτώσεις των αδόμητων (γηπέδων, οικοπέδων, αγροτεμαχίων),
- 2) διασαφηνίζεται και προσδιορίζεται στο περιεχόμενο της βεβαίωσης το κτίσμα της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι κοινόχρηστοι και κοινόκτητοι χώροι.

Στην παράγραφο 16 του ίδιου άρθρου προβλέπεται δίμηνη ισχύς των βεβαιώσεων του μηχανικού αλλά και η υποβολή τους ηλεκτρονικά στο σύστημα πράγμα όμως ανέφικτο αφού αυτό υπολείτουργεί.

Ιδιαίτερα όμως στην παράγραφο 15 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι «**Η βεβαίωση του μηχανικού που προβλέπεται στο άρθρο 23 παρ.4 του ν.4014/2011 συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων**».

Αυτή η διάταξη του νόμου δημιουργεί επιπλέον τεράστια προβλήματα στις συναλλαγές αφού για οποιαδήποτε μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος (ενδεικτικά) σε μεταβίβαση οριζόντιας ιδιοκτησίας θα απαιτείται από την ημέρα ισχύος των διατάξεών του η προσάρτηση του άνω τοπογραφικού διαγράμματος στο αντίστοιχο συμβόλαιο.

Οι νομικές προεκτάσεις της διάταξης αυτής εμφανίζονται και στην ταυτότητα του ακινήτου στην περίπτωση της απόκλισης του εμβαδού του οικοπέδου από το αντίστοιχο που προκύπτει από τη συστατική πράξη συνιδιοκτησίας, ή αντίστοιχα τον τίτλο κτίσης οπότε θα καθίσταται αναγκαία η τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζοντίου/καθέτου ιδιοκτησίας, υπογραφόμενη από όλους τους συνιδιοκτήτες του κτιρίου ή αντίστοιχα η συμπλήρωση ή διόρθωση του τίτλου κτήσεως. **Πράγμα απολύτως ανέφικτο και ανεδαφικό!!**

Επίσης στην περίπτωση μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος σε αγροτεμάχιο το κόστος έκδοσης του τοπογραφικού αυτού είναι μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου!!!

Μετά την ανωτέρω διάταξη σχεδόν όλα τα ακίνητα τίθενται «εκτός συναλλαγής» με τεράστιες οικονομικές συνέπειες ακόμη περισσότερο δυσμενείς ιδιαίτερα για τα συμφέροντα του Έλληνα πολίτη που επιθυμεί την μεταβίβαση ακινήτων του για την κάλυψη των οικονομικών του αναγκών.

Κατόπιν τούτων θεωρούμε ότι ο Έλληνας συμβολαιογράφος αδυνατεί να εκτελέσει τα καθήκοντά του με τα οποία έχει επιφορτισθεί από την ελληνική πολιτεία όσον αφορά τη μεταβίβαση ακινήτων ή τη σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επ' αυτών μέχρις ότου ο νομοθέτης επιτέλους αποκαταστήσει ένα περιβάλλον δικαίου και ασφάλειας στις συναλλαγές, τροποποιώντας την αντίστοιχη διάταξη σύμφωνα με τις προτάσεις μας.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Βλαχάκης