



Αθήνα, 13/10/2016

ΑΠ: 1626352

Πληροφορίες: κα Γεωργία Καστρινού

Τηλ.: 210-6505846

Δικηγόρος

Γραμματεία Νομικής Διεύθυνσης

Τηλ.: 210-6505874

Προς:

{Πίνακα Αποδεκτών}

ΘΕΜΑ: «Έναρξη ισχύος των διατυπώσεων του άρθρ. 5 του Ν. 2308/1995, όπως ισχύει σήμερα, μετά την τροποποίηση με τον ν. 4164/2013 για τη σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα των περιοχών που υπάγονται στους Δήμους Αναβύσσου, Καλυβίων – Θορικού, Κερατέας, Λαυρεωτικής, και για τις κοινότητες Αγίου Κωνσταντίνου, Παλαιάς Φώκαιας, Σαρωνίδας, Κουβαρά της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, για τη διεξαγωγή δικών καθώς και για την αίτηση καταχώρισης των πράξεων στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου».

Αξιότιμοι κύριοι/κυρίες,

Σχετικά με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το άρθρο 5 του Ν. 2308/1995 για τη σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα των περιοχών που υπάγονται στους Δήμους Αναβύσσου, Καλυβίων – Θορικού, Κερατέας, Λαυρεωτικής, και για τις κοινότητες Αγίου Κωνσταντίνου, Παλαιάς Φώκαιας, Σαρωνίδας, Κουβαρά της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, τη διεξαγωγή δικών, και την αίτηση καταχώρισης των πράξεων στα τηρούμενα στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία βιβλία, από την έναρξη της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές, αναφέρουμε τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με την υπ' αρ. 704/5/04-10-2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΚΧΑ Α.Ε, ως ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων για τα ακίνητα των ανωτέρω περιοχών **ορίστηκε η 17η Οκτωβρίου 2016**. Όποιος έχει έννομο συμφέρον μπορεί μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την ανωτέρω ημερομηνία να υποβάλει αίτηση διόρθωσης ή ένσταση κατά των στοιχείων της Ανάρτησης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Για τους κατοίκους της αλλοδαπής και το Ελληνικό Δημόσιο η αντίστοιχη προθεσμία είναι τέσσερις (4) μήνες.

Ειδικά, για την αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος η προθεσμία υποβολής είναι μέχρι την **18^η Σεπτεμβρίου 2017**. Μέχρι την ίδια ημερομηνία μπορούν να υποβάλλονται και εκπρόθεσμες δηλώσεις.

*Α.- Κατά τα οριζόμενα στο άρθρ. 5 παρ. 1 του Νόμου 2308/1995 όπως ισχύει, από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων και έως τις πρώτες εγγραφές **απαγορεύεται με ποινή ακυρότητας η σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα της περιοχής, στην οποία αφορούν τα αναρτημένα στοιχεία, αν δεν μνημονεύεται στο συμβόλαιο και δεν επισυνάπτεται σε αυτό πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου, που εκδίδεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.***

1. Σε ό,τι αφορά στη σύνταξη συμβολαίων, το άρθρ. 5 παρ. 1 του Ν.2308/1995, όπως ισχύει, προβλέπει ρητή ακυρότητα και η παρ. 3 του ίδιου άρθρου απαγορεύει στον Υποθηκοφύλακα να καταχωρίσει ένα τέτοιο άκυρο συμβόλαιο. Κρίσιμος χρόνος προσκόμισης του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου είναι, όχι ο χρόνος ελέγχου από τον υποθηκοφύλακα, αλλά ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου. Αν συνεπώς ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου είναι προγενέστερος της έναρξης περιόδου των απαγορεύσεων του άρθρ. 5 του Ν. 2308/1995, δεν τίθεται θέμα ελέγχου της ύπαρξης ή μη πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου.

2. Επί του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου αναγράφεται ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (**ΚΑΕΚ**) του ακινήτου που αφορά η συμβολαιογραφική πράξη, όπως αυτό (το ακίνητο) έχει κτηματογραφηθεί μέχρι τη στιγμή της ανάρτησης των στοιχείων και περιέχονται στοιχεία εκ του **προσωρινού κτηματολογικού διαγράμματος** της ανάρτησης.

3. Το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου αφορά **μόνον** στο **γεωτεμάχιο** και όχι στις διηρημένες ιδιοκτησίες, ανεξαρτήτως αν η υπό σύνταξη συμβολαιογραφική πράξη αφορά σε γεωτεμάχιο ή σε διηρημένη ιδιοκτησία.

Σε περίπτωση κατά την οποία το **ακίνητο** για το οποίο ζητείται η χορήγηση πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου **δεν έχει εντοπιστεί ή έχει εντοπιστεί λανθασμένα** στα στοιχεία της ανάρτησης, τότε ο/οι αιτούμενος/οι οφείλει/ουν να εντοπίσει/ουν ορθά επί των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων και να λάβει/ουν το/τα πιστοποιητικό/ά κτηματογραφούμενου ακινήτου, στο οποίο θα αναγράφεται ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) που αφορά στο ορθώς εντοπισμένο ακίνητο, το οποίο άλλωστε περιγράφεται στην υπό σύνταξη συμβολαιογραφική πράξη.

Εάν το εντοπισθέν ακίνητο είχε αποτυπωθεί εντός ευρύτερης περιοχής, τότε χορηγείται πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου με τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) της ευρύτερης περιοχής με τα στοιχεία του αντίστοιχου προσωρινού κτηματολογικού διαγράμματος της ευρύτερης περιοχής.

Σε καμία περίπτωση δεν εκδίδεται πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου για ανεντόπιστο ακίνητο.

4. Το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου εκδίδεται κατόπιν αιτήσεως και χορηγείται σε οποιαδήποτε από τα συμβαλλόμενα μέρη ή στους πληρεξούσιους δικηγόρους τους, στους συμβολαιογράφους ή νόμιμους αναπληρωτές τους ή σε οποιοδήποτε νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο των προαναφερθέντων προσώπων. Για την έκδοση του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου καταβάλλεται στο Γραφείο Κτηματογράφησης πάγιο τέλος **πέντε (5) ευρώ** υπέρ ΕΚΧΑ κατά τα οριζόμενα στο άρθ. 2 παρ. 10 γ του Ν. 2308/1995, όπως ισχύει.

Β. Κατά τα οριζόμενα στην παρ. 9 του άρθρου 2 του Ν.2308/1995, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4381/2016, **μετά τη λήξη της ανάρτησης** των στοιχείων της κτηματογράφησης δεν επιτρέπεται με ποινή απαραδέκτου να υποβληθεί δήλωση εμπραγμάτου δικαιώματος, με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, εφόσον αφορά σε ακίνητο το οποίο στην ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης καταχωρήθηκε ως αγνώστου ιδιοκτήτη, εάν δεν επιδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο. **Κατά τη διάρκεια της ανάρτησης, υποβάλλεται ένσταση** ως προς το περιεχόμενο των στοιχείων της ανάρτησης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7. Η ένσταση είναι **απαράδεκτη** εάν δεν επιδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο. Για την απόδειξη της

νομοθεσία, τοπογραφικό διάγραμμα, αντίγραφο του συνοδεύει τη δήλωση αυτή».
Επιπλέον σύμφωνα με το άρθρ. 2 παρ. 6 τελευταίο εδάφιο του ίδιου νόμου *«Μετά την έναρξη της προθεσμίας που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 5 απαγορεύεται η μεταγραφή, εγγραφή ή σημείωση οποιασδήποτε πράξης στα τηρούμενα στα υποθηκοφυλακεία βιβλία, εφόσον στην αίτηση που υποβάλλεται προς τον υποθηκοφύλακα δεν επισυνάπτεται δήλωση εγγραπτέου δικαιώματος της παραγράφου 1, απευθυνόμενη προς τον αρμόδιο για την κτηματογράφηση φορέα που προβλέπεται στο πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 1 σε σχέση με το δικαίωμα, στο οποίο αφορά η πράξη».*

Σας διαβιβάζουμε το έντυπο της δήλωσης που θα επισυνάπτεται στην αίτηση που υποβάλλεται στον Υποθηκοφύλακα από τον υπόχρεο σε υποβολή δήλωσης κατά την προσκόμιση προς καταχώριση στα τηρούμενα στο Υποθηκοφυλακείο βιβλία οποιασδήποτε εγγραπτέας πράξης, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 του ν. 2308/1995 ως ισχύει.

Κατά συνέπεια, μετά τη σύνταξη οποιασδήποτε πράξης που αφορά στη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα των ανωτέρω περιοχών, θα πρέπει στην αίτηση που υποβάλλεται στον Υποθηκοφύλακα να επισυνάπτεται δήλωση/δηλώσεις συμπληρωμένη/ες από τον/τους υπόχρεους σε υποβολή δήλωσης, με απλό αντίγραφο της πράξης, καθώς και αντίγραφο του τοπογραφικού (αν έχει επισυναφθεί στην μεταγραφτέα πράξη κατά την ισχύουσα νομοθεσία) καθώς και το «Έντυπο προσωρινής καταχώρισης δήλωσης και υπολογισμού τέλους» και το αποδεικτικό καταβολής του παγίου τέλους κτηματογράφησης.

Στη συνέχεια ο Υποθηκοφύλακας βεβαιώνει την είσπραξη του παγίου τέλους κτηματογράφησης και διαβιβάζει τη δήλωση με τα συνημμένα κατά νόμον έγγραφα, ήτοι απλό αντίγραφο της πράξης καθώς και αντίγραφο του τοπογραφικού (αν έχει επισυναφθεί στην μεταγραφτέα πράξη κατά την ισχύουσα νομοθεσία) αφού συμπληρώσει τα στοιχεία μεταγραφής/εγγραφής/σημείωσης στα οικεία πεδία της δήλωσης Δ.2 χωρίς υπαίτια καθυστέρηση στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης προκειμένου να ενημερωθούν οι κτηματολογικοί πίνακες και διαγράμματα. Επιπλέον σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 τελευταίο εδάφιο του ίδιου νόμου: *«Η ανωτέρω συμπλήρωση των στοιχείων της μεταγραφής ή εγγραφής ή σημείωσης της πράξης μπορεί να γίνει στα οικεία πεδία της ηλεκτρονικής*

Πίνακας (1) Γραφείων Κτηματογράφησης

1. Για τους ΟΤΑ Κερατέας, Λαυρεωτικής και την κοινότητα Αγίου Κωνσταντίνου, επί της συμβολής των οδών Βασ. Σοφίας - Μπουμπουλίνας & Όθωνος, θέση «Πάνω Πλατεία», Κερατέα, τηλ. 2299043006.
2. Για τους ΟΤΑ Αναβύσσου, Καλυβίων – Θορικού, Παλαιάς Φώκαιας, Σαρωνίδος, Κουβαρά, στη συμβολή των οδών Βασ. Κωνσταντίνου και Κρήτης, κτίριο Δημαρχείου Αναβύσσου, Αναβύσσοι τηλ. 2291038899.

Ώρες λειτουργίας : Δευτέρα, Τρίτη, Πέμπτη, Παρασκευή από τις 09:00 έως τις 17.00
και κάθε Τετάρτη από τις 09:00 έως τις 20.00.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Αθηνών-Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Θεσσαλονίκης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Θράκης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Κρήτης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ιωαννίνων
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Κέρκυρας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ναυπλίου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Λάρισας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Πάτρας
- Ολομέλεια Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος
- Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών
- Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών Ελλάδος
- Υποθηκοφυλακείο Κερατέας
- Υποθηκοφυλακείο Λαυρεωτικής
- Ελληνική Ένωση Τραπεζών
- Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος