|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Εικόνα που περιέχει αλυσίδα, μεταλλικά σκεύη, αξεσουάρ  Περιγραφή που δημιουργήθηκε αυτόματα |  |  |
| ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ |  | Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 2022 |
| ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ |  |  |
| **ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ**  **ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ**  **ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ**  ----------- |  | Αριθμ. πρωτ. 295 |
| Ταχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα  Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90  FAX : 210-3848335  E-mail : notaries@notariat.gr |  | **Προς**  **Υφυπουργό για τις Τηλεπικοινωνίες και το Κτηματολόγιο, κ. Θεόδωρο Λιβάνιο**  **Κοινοποιούμενη Προς:**  Τον Γενικό Διευθυντή του Φορέα ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  κ. Στέφανο Κοτσώλη |

**ΘΕΜΑ: «Εγκύκλιος Κτηματολογίου προς τα Κτηματολογικά Γραφεία του Φορέα»**

Αξιότιμε Κύριε Υπουργέ,

Η ΣΕΣΣΕ ανταποκρινόμενη, για ακόμα μια φορά, στην πρόσκλησή σας για την βελτίωση της λειτουργίας του Κτηματολογίου προέβη στην καταγραφή συγκεκριμένων επίκαιρων ζητημάτων που έχουν ανακύψει και δυσχεραίνουν τον έλεγχο νομιμότητας όπως αυτός θα έπρεπε να διενεργείται σύμφωνα με το άρθρο 16 Ν.2664/1998 όπως ισχύει, προκειμένου ο Φορέας ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ να προβεί αρμοδίως στην έκδοση σχετικής Εγκυκλίου για την ορθή εφαρμογή του ελέγχου νομιμότητας των εγγραπτέων πράξεων από τα Κτηματολογικά Γραφεία.

Εμμένουμε, παρόλα αυτά, στην άποψή μας ότι ο περαιτέρω περιορισμός του ελέγχου νομιμότητας σε στοιχεία που δεν επιδέχονται υποκειμενική κρίση είναι αναγκαία προϋπόθεση για την επιτυχή εφαρμογή της ηλεκτρονικής καταχώρησης και μάλιστα όταν αυτή σκοπείται να επιβληθεί υποχρεωτικά και για την διατήρηση της ασφάλειας δικαίου. Η συγκεκριμένη άποψή μας εδράζεται στο κοινό συμπέρασμα που αντλείται από τη χρήση κάθε ηλεκτρονικής πλατφόρμας, που οι συμβολαιογράφοι συμμετέχουν. Όταν μία ηλεκτρονική διαδικασία εξαρτάται από την υποκειμενική κρίση του ελέγχοντος, η διαδικασία είναι καταδικασμένη σε αποτυχία.

Ακολουθεί συνημμένος Πίνακας με τα ζητήματα που κατά την κρίση μας θα πρέπει να συμπεριληφθούν σε Εγκύκλιο του Φορέα για τον έλεγχο νομιμότητας του άρθρου 16 Ν.2664/1998. Σημειώνεται ότι το περιεχόμενο του συγκεκριμένου Πίνακα είναι ενδεικτικό και ο Πίνακας είναι δυναμικός καθώς θα διαμορφώνεται αναλόγως από την περιπτωσιολογία που θα ανακύπτει από τον διενεργούμενο καθημερινά έλεγχο νομιμότητας, διαδικασία, που θα μπορούσε να αποφευχθεί με τον περιορισμό του ελέγχου νομιμότητας μόνον στις απαιτούμενες από το νόμο επί ποινή απολύτου ακυρότητας προϋποθέσεις για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της πράξης.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος



Γεώργιος Ρούσκας

**Πίνακας Ζητημάτων για να συμπεριληφθούν σε σχετική Εγκύκλιο του Φορέα ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **Ν.4495/2017** | Ο έλεγχος περιορίζεται στη προσάρτηση του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας στο οποίο περιλαμβάνεται η Βεβαίωση του μηχανικού της παρ.2 του αρ.83 Ν.4495/2017 |
| **2** |  | Στις περιπτώσεις των τροποποιήσεων σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών (ΣΟΙ) δυνάμει των παρ.7 και 9 του αρ.98 Ν.4495/2017 ο έλεγχος του Κτηματολογικού Γραφείου περιορίζεται στη προσάρτηση του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας στο οποίο περιλαμβάνεται η Βεβαίωση του μηχανικού της παρ.2 του αρ.83 Ν.4495/2017. |
| **3** |  | Στην συμβολαιογραφική πράξη με περιεχόμενο την παραίτηση από το δικαίωμα της κυριότητας υπέρ του Δημοσίου / ΟΤΑ δεν απαιτείται να προσαρτάται η Βεβαίωση του μηχανικού της παρ.2 του αρ.83 Ν.4495/2017 αφού πρόκειται για κατάργηση εμπραγμάτου δικαιώματος. |
| **4** |  | Οι συμβολαιογραφικές πράξεις με περιεχόμενο την κατάργηση σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών και εν γένει εμπραγμάτων δικαιωμάτων δεν εμπίπτουν στις πράξεις της παρ.1 του άρθρου 83 Ν.4495/2017 και συνεπώς δεν απαιτείται η προσάρτηση σε αυτές του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας. |
| **5** |  | Η κατάτμηση του γεωτεμαχίου επέρχεται υποχρεωτικώς διά της μεταβιβάσεως και επομένως στην συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης διά της οποίας επέρχεται η κατάτμηση του ενιαίου γεωτεμαχίου σε μερικότερα τμήματα, απαιτείται η προσάρτηση του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας που αφορά στο ενιαίο γεωτεμάχιο. |
| **6** |  | Σε περίπτωση που σε μία συμβολαιογραφική πράξη περιλαμβάνονται δύο πράξεις: η μία πράξη της ΣΟΙ καθώς και η δεύτερη της μεταβίβασης οριζοντίου ιδιοκτησίας απαιτείται ως προς την πρώτη πράξη η προσάρτηση του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας που αφορά στο γεωτεμάχιο και το κτίσμα και ως προς τη δεύτερη πράξη η προσάρτηση του Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας που αφορά στη μεταβιβαζόμενη οριζόντια ιδιοκτησίας. |
| **7** | **Τοπογραφικά Διαγράμματα** | Τοπογραφικά διαγράμματα που προσαρτώνται σε πράξεις εγγραπτέες στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών και στα κτηματολογικά βιβλία με βούληση των συμβαλλομένων, χωρίς να προβλέπεται εκ του νόμου σχετική υποχρέωση (επί παραδείγματι τοπογραφικά που προσαρτώνται σε πράξεις αποδοχής κληρονομίας) δεν απαιτείται να έχουν συνταχθεί σε συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87, εφόσον πρόκειται για τοπογραφικά που συντάχθηκαν προ του Ν.4030/2011 (βλ. άρθρο 9) ή να έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά στη Βάση Δεδομένων του Κτηματολογίου και να έχουν λάβει ΚΗΔ, όπως προκύπτει από την παρ.2 του αρ.40 Ν.4409/2016. |
| **8** |  | Εφόσον στη συμβολαιογραφική πράξη δεν προσαρτάται τοπογραφικό αλλά την βεβαίωση του μηχανικού συνοδεύει τοπογραφικό διάγραμμα της παρ.4 του αρ.83 Ν.4495/2017, το τελευταίο δεν απαιτείται να έχει λάβει ΚΗΔ. |
| **9** |  | Στην δήλωση του ν.1221/1981 δεν προβλέπεται η προσάρτηση τοπογραφικού διαγράμματος και συνεπώς όταν προσαρτάται τοπογραφικό στη πράξη αυτή δεν απαιτείται αυτό να έχει συνταχθεί σε συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87 ή να έχουν υποβληθεί ηλεκτρονικά στη Βάση Δεδομένων του Κτηματολογίου και να έχουν λάβει ΚΗΔ. |
| **10** | **Δασικά** | Το πιστοποιητικό και η υπεύθυνη δήλωση των παρ.4 και 5 του αρ.20 Ν.3889/2010 επισυνάπτεται μόνον για τις εκτάσεις που περιλαμβάνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη. |
| **11** |  | Για τις εκτάσεις του δασικού χάρτη που έχει αναρτηθεί δεν απαιτείται για την καταχώρηση η δασική πληροφορία αυτού να αποτυπώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα. |
| **12** |  | Κατά παράβαση των άρ.13, 20, 23 παρ.3 Ν.3889/2010 και άρ.3 παρ.6 Ν.998/1979 απαιτείται από τα Κτηματολογικά Γραφεία Κορίνθου, Τρίπολης και Σπάρτης το Πιστοποιητικό της παρ.4 του άρ.20 Ν.3889/2010 για ακίνητα που βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Ενδεικτικά: στο Κτηματολογικό Γραφείο Κορίνθου, έγινε παρατήρηση για συμβόλαιο, το οποίο αφορούσε την πώληση ακίνητου ( κάθετη ιδιοκτησία) εντός εγκεκριμένου σχεδίου εντός του νέου εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως της Κορίνθου, περιοχής «AΓΙOY ΓΕΩΡΓΙΟΥ», του Δήμου Κορινθίων, και ειδικότερα ζητήθηκε να φαίνεται προσαρτημένο στο συμβόλαιο και το με ΑΔΑ 6243ΟΡ1Φ-ΞΨ8 πιστοποιητικό χαρακτήρα της Διεύθυνσης Δασών Κορινθίας έκδοσης 09.01.2015 ενώ οι εκτάσεις βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου εντός του νέου εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου της πόλεως της Κορίνθου. Σύμφωνα με τα άρ.13, 23 παρ.3 Ν.3889/2010 ο δασικός χάρτης δεν καταρτίζεται στις εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης περιοχές ενώ για τις ίδιες περιοχές δεν ισχύουν οι διατάξεις της δασικής νομοθεσίας σύμφωνα με την παρ.6 του άρ.3 Ν.998/1979. Επομένως για τις εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές δεν απαιτείται Πιστοποιητικό του άρ.20 Ν.3889/2010. |
| **13** | **Τροποποιήσεις ΣΟΙ** | Οι προϋποθέσεις για την ΣΟΙ σε σχέση με την Συστατική Πράξη ή τον Κανονισμό δεν ελέγχεται από το Κτηματολογικό Γραφείο αλλά από τον συμβολαιογράφο. |
| **14** | **Προσαρτώμενα έγγραφα** | Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου λόγω πλήρωσης της διαλυτικής αίρεσης δεν απαιτείται η προσάρτηση κανενός εγγράφου/βεβαιώσεως/πιστοποιητικού πλην του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ. |
| **15** |  | Το ΚΓ ελέγχει μόνον αν μνημονεύεται και επισυνάπτεται το Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ (Α.1106/2021 Β΄1976). Τα μνημονευόμενα και επισυναπτόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ εκδίδονται για τα πέντε (5) προηγούμενα από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου έτη, ανεξάρτητα από τον χρόνο μεταγραφής του. Δεν απαιτείται πιστοποιητικό στις περιπτώσεις που ο φορολογούμενος απέκτησε δικαίωμα επί ακινήτου μετά την 1η Ιανουαρίου του έτους ή των ετών για τα οποία απαιτείται αυτό. Κατά τη μνημόνευση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. αναγράφονται υποχρεωτικά στο συμβολαιογραφικό έγγραφο ο αριθμός, η ημερομηνία έκδοσης, τα έτη και ο Α.Φ.Μ. του υποχρέου, που περιλαμβάνονται σε αυτό. |
| **16** |  | Ο έλεγχος του Πιστοποιητικού ΕΜΣΥ δεν αποτελεί αρμοδιότητα του ΚΓ και η μη αναφορά της προσκόμισής του στο συμβόλαιο ή η αποτύπωσή του στο τοπογραφικό διάγραμμα δεν επιφέρει συνέπειες για το κύρος του συμβολαίου ούτε κωλύει την καταχώρηση. |
| **17** |  | Δεν απαιτείται η προσάρτηση βεβαίωσης περί μη οφειλής ΤΑΠ στις περιπτώσεις σύστασης ή4 τροποποίησης οριζοντίων ιδιοκτησιών στο πλαίσιο εφαρμογής του άρ.98 ν.4495/2017 καθώς δεν συντελείται μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου κατά το άρ.59 Ν.4483/2017. |
| **18** | **Πτωχευτική διαδικασία / ασφαλιστική εκκαθάριση εταιρειών** | Στα συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων στο πλαίσιο του πτωχευτικού νόμου καθώς και των υπό ασφαλιστική εκκαθάριση εταιρειών δεν απαιτείται να μνημονεύονται ή να προσαρτώνται πιστοποιητικά της φορολογικής διοίκησης οποιασδήποτε μορφής ή χρήσης, ούτε οποιασδήποτε άλλης δημόσιας υπηρεσίας, οργανισμού ή εταιρείας ή των Ο.Τ.Α. ή πολεοδομική αρχή κάθε βαθμού, ούτε βεβαιώσεις ή υπεύθυνες δηλώσεις τρίτων προβλεπόμενες σε οποιαδήποτε διάταξη νόμου, εκτός, κατ’ εξαίρεση, από: 1) το αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου και το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος για τα μεταβιβαζόμενα δικαιώματα σε ακίνητα περιοχών στις οποίες λειτουργεί κτηματολόγιο και 2) το τοπογραφικό διάγραμμα του άρθρ. 5 του Ν. 651/1977 (Α’ 207), όπου απαιτείται κατά την κείμενη νομοθεσία. |
| **19** | **Επικύρωση αντιγράφων** | Δεν προβλέπεται στη κείμενη νομοθεσία η επικύρωση των εκτυπώσεων των δηλώσεων που έχουν υποβληθεί στις εφαρμογές της ΑΑΔΕ «my property» και «τα αιτήματά μου». |
| **20** | **Σχετικές ακυρότητες** | Οι σχετικές ακυρότητες μπορούν να προβληθούν μόνον από περιορισμένο κύκλο προσώπων και **μόνον εφόσον το επιθυμούν**. Το Κτηματολογικό Γραφείο δεν έχει εκ του νόμου το δικαίωμα να ασκήσει για λογαριασμό των προσώπων αυτών το δικαίωμα της επίκλησης της ακυρότητας αυτής και επομένως δεν μπορεί να αρνηθεί την καταχώρηση μιας τέτοιας πράξης. Η νομολογία έχει κρίνει ενδεικτικά στην περίπτωση της μεταβίβασης κατασχεμένου ακινήτου ότι ο Υποθηκοφύλακας / Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν δικαιούται να απορρίψει την μεταγραφή/καταχώρηση της πράξης μεταβίβασης καθόσον η ακυρότητα μπορεί να προβληθεί μόνον από τον κατασχόντα. Ομοίως και η αγορά από ανήλικο ακινήτου με χρήματα που έχουν δοθεί προς αυτόν για το σκοπό της αγοράς. Στην περίπτωση αυτή δεν υπάρχει σχετική ακυρότητα διότι πρόκειται για δωρεά υπό τρόπο αλλά και να υπήρχε σχετική ακυρότητα μόνον οι ασκούντες την γονική μέριμνα ή ο ανήλικος ή οι ειδικοί ή καθολικοί διάδικοι θα μπορούσαν να την ασκήσουν). Οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων δεν έχουν εκ του νόμου την αρμοδιότητα της άσκησης προληπτικής δικαιοσύνης για ζητήματα που ανήκουν στην πρωτοβουλία των συμβαλλομένων και την αρμοδιότητα των Δικαστηρίων. Με άλλα λόγια οι Προϊστάμενοι Κτηματολογικών Γραφείων δεν δύνανται να εμφανίζονται ως αυτόκλητοι συνήγοροι συμβαλλόμενου μέρους για ζητήματα σχετικής ακυρότητας των προς καταχώρηση πράξεων αρνούμενοι εξ αυτού του λόγου την καταχώρησή τους ασκώντας, με τον τρόπο αυτό, αυτόκλητα, προληπτική δικαιοσύνη για νομικά ζητήματα αποκλειστικής αρμοδιότητας των Δικαστηρίων, στα οποία η πρωτοβουλία προσφυγής ανήκει αποκλειστικά στο συμβαλλόμενο μέρος εφόσον κρίνει ότι εξυπηρετεί τα συμφέροντά του. Εν τέλει τα Δικαστήρια θα κρίνουν την επέλευση ή μη της τυχόν μερικής ακυρότητας. |