



Αθήνα, 01/08/2016

Α.Π.:1619739/ΔΛΚ588

Πληροφορίες: κ. Δ. Χατζόπουλος

Τηλ.: 2310 370509

**Προς:**

Υποθηκοφυλακείο Νέας Ερυθραίας

Πλαστήρα 3

14671 Ν. ΕΡΥΘΡΑΙΑ

Τηλ.: 210 8071359

Fax: 210 6252249

**Υπόψη:** Υποθηκοφύλακα, κ. Μ. Χριστοφάκη.

**ΘΕΜΑ:** Ορισμός ημερομηνίας τελευταίας ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης του Δήμου Δροσιάς του Νομού Αττικής (νυν Δημοτικής Ενότητας Δροσιάς του Δήμου Διονύσου της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής).

**Σχετ.:** Το με Α.Π.: ΟΙΚ. 1618692/ΔΛΚ 552/21.07.2016 έγγραφό μας περί επικείμενης περαίωσης της κτηματογράφησης στο Δήμο Δροσιάς.

Σε συνέχεια της ανωτέρω σχετικής επιστολής μας, σας ενημερώνουμε ότι, με την υπ' αριθμ. ΓΔ1394/22.01/01.08.2016 εγκριτική απόφαση του Γενικού Διευθυντή της ΕΚΧΑ Α.Ε., ορίστηκε η **Πέμπτη 04/08/2016** ως τελευταία ημέρα ενημέρωσης της τηρούμενης βάσης κτηματολογικών δεδομένων για την εν θέματι κτηματογραφούμενη περιοχή, που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Υποθηκοφυλακείου σας.

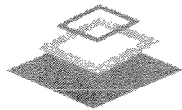
Κατόπιν αυτού, ενεργοποιούνται οι διοικητικές διαδικασίες περαίωσης της κτηματογράφησης και καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία για τα ακίνητα της παραπάνω περιοχής.

Από την επομένη της ανωτέρω ημερομηνίας και έως την προηγούμενη ημέρα της έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου για τα ακίνητα της εν θέματι περιοχής, θα ισχύουν οι προβλέψεις που παρατίθενται στην εν θέματι σχετική επιστολή μας.

Προς διευκόλυνση των εργασιών αυτεπάγγελτης καταχώρισης στο Σύστημα Πληροφορικής Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) όσων πράξεων θα μεταγραφούν στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου κατά το προαναφερόμενο διάστημα με την διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998, επισυνάπτονται σχετικές οδηγίες.

Για την περαίωση της κτηματογράφησης και τον ορισμό της έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου για την εν λόγω περιοχή, που θα καθοριστούν με αποφάσεις του Υπουργού Παραγωγικής Ανασυγκρότησης, Περιβάλλοντος και Ενέργειας κατά τις διατάξεις του νόμου 2308/1995, θα ενημερωθείτε με νεώτερη επιστολή μας.

Παραμένουμε στην διάθεσή σας για οποιαδήποτε επιπρόσθετη διευκρίνιση ή πληροφορία.



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

**Με εκτίμηση,**

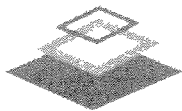
**Η Διευθύντρια Δ/σης**

**Λειτουργούργτος Κτηματολογίου**

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288, ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62  
ΤΗΛ ΚΕΝΤΡΟ 210 6506600 / FAX 210 650451  
Α.Φ.Μ. 094439670 / Δ.Ο.Υ. ΠΑΡ. 15562  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01/ΑΔ/5/36/31.11.01

**Μαρία Κασάπη**

**Συνημμένα:** Οδηγίες διαχείρισης πράξεων με την διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 του ν.  
2664/1998.



**Κοινοποίηση:**

1. Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας  
Γραφείο Υπουργού  
Μεσογείων 119  
101 92 ΑΘΗΝΑ  
E-mail: [secmin@yparep.gr](mailto:secmin@yparep.gr)
2. Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας  
Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού  
Αμαλιάδος 17  
115 23 ΑΘΗΝΑ  
E-mail: [ypere@yparep.gr](mailto:ypere@yparep.gr)
3. Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων  
Διεύθυνση Στρατηγικού Σχεδιασμού, Οργάνωσης και Λειτουργίας Δικαιοσύνης,  
Μεσογείων 96  
155 27 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 7714541  
Fax: 210 7767441  
Υπόψη: Προϊσταμένη Διεύθυνσης, κας Ε. Κατσιγαράκη
4. Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων  
Τμήμα Δικηγορικού Λειτουργήματος-Δικαστικών Επιμελητών-Συμβολαιογραφείων-  
Υποθηκοφυλακείων & Κτηματολογικών Γραφείων  
Μεσογείων 96  
155 27 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 7767439  
Fax: 210 7767441  
Υπόψη: Προϊσταμένη, κας Χ. Δρυδάκη
5. Εισαγγελία Πρωτοδικών Αθηνών  
Τμήμα Διοικητικού  
Πρώην Σχολή Ευελπίδων (κτίριο 16, 2<sup>ος</sup> όροφος, γραφείο 212)  
ΤΘ 10167 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 8827657  
Fax: 210 8837983
6. Συντονιστική Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
E-mail: [notaries@notariat.gr](mailto:notaries@notariat.gr)
7. Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών – Πειραιώς, Αιγαίου & Δωδεκανήσου  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450, 60, 70, 80



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

**Fax: 210 3848335**

**8. Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών**

**Ακαδημίας 60**

**106 79 ΑΘΗΝΑ**

**Τηλ.: 210 3398116, 210 3398270**

**Fax: 210 3623894**

**9. Σύλλογο Δικαστικών Επιμελητών Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου -  
Δωδεκανήσου - Λαμίας - Βορείου Αιγαίου & Ευβοίας**

**Καποδιστρίου 24**

**106 82 ΑΘΗΝΑ**

**Τηλ: 210 3837081**

**Fax: 210 3811372**



**ΟΔΗΓΙΕΣ**

**Διαχείρισης κι Εγγραφής Πράξεων**

**με την διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998**

**(Πράξεις «Παγωμένου» Διαστήματος)**

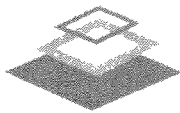
**A. «Παγωμένο Διάστημα»:**

Έτσι ορίζεται τεχνικά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από την τελευταία ημερομηνία ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης από τον Ανάδοχο κτηματογράφησης βάσει των δηλώσεων που παραλαμβάνει από το Υποθηκοφυλακείο της υπό κτηματογράφηση περιοχής έως την προηγούμενη της ημερομηνίας έναρξης ισχύος του Κτηματολογικού Γραφείου (ΚΓ) που ορίζεται με απόφαση του Υπουργού ΠΑΠΕΝ και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης. Οι πράξεις που μεταγράφονται κατά το «παγωμένο διάστημα» στο Υποθηκοφυλακείο (εφ' εξής «*πράξεις παγωμένου διαστήματος*»), καταχωρούνται στο Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) με ημερομηνία πρωτοκόλλου την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογίου για την εν λόγω περιοχή.

**B. Κρίσιμες ημερομηνίες για την διαχείριση των εγγράφων του «παγωμένου διαστήματος»:**

1. **Ημερομηνία «παγώματος» βάσης κτηματογράφησης ενός ΟΤΑ:** Ανακοινώνεται με έγγραφο της ΕΚΧΑ Α.Ε. προς το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο και τον Ανάδοχο της σύμβασης κτηματογράφησης
2. **Ημερομηνία φόρτωσης της τελικής βάσης κτηματογράφησης ενός ΟΤΑ στο ΣΠΕΚ:** Η τελική βάση κτηματογράφησης εισάγεται στο Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) (και συνεπώς είναι διαθέσιμη στο Υποθηκοφυλακείο) ορισμένες ημέρες μετά την έκδοση της προβλεπόμενης στο ν. 2308/95 διαπιστωτικής πράξης του Υπουργού και του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΝ για την περαίωση της κτηματογράφησης σε ένα ΟΤΑ<sup>1</sup> (συνήθως 3-5 εβδομάδες πριν την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου). Για τον ακριβή χρόνο διαθεσιμότητας της βάσης δεδομένων ενός ΟΤΑ στο ΣΠΕΚ, το Υποθηκοφυλακείο ενημερώνεται τηλεφωνικώς από την ΕΚΧΑ Α.Ε..
3. **Ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγράφων της κτηματολογικής βάσης ενός ΟΤΑ στα κτηματολογικά βιβλία:** Πρόκειται για την ημερομηνία που ορίζεται στην οικεία απόφαση του Υπουργού και του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΝ με την οποία διαπιστώνεται κατά το ν. 2308/95 η καταχώριση των πρώτων εγγράφων στα κτηματολογικά βιβλία κατά μεταφορά από τους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες<sup>2</sup> (τεχνικά διαπιστώνεται η φόρτωση της κτηματολογικής βάσης ενός ΟΤΑ στο ΣΠΕΚ και η απόφαση εκδίδεται ορισμένες ημέρες μετά τη φόρτωση της τελικής βάσης κτηματογράφησης του ΟΤΑ στο ΣΠΕΚ, συνήθως 3-5 εβδομάδες πριν την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου)
4. **Ημερομηνία έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου για ένα ΟΤΑ:** Πρόκειται για την ημερομηνία που ορίζεται στην οικεία απόφαση του Υπουργού και του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΝ ως ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου στον κτηματογραφημένο Ο.Τ.Α. που σηματοδοτεί και την έναρξη της μεταβατικής λειτουργίας του οικείου Υποθηκοφυλακείου ως Κτηματολογικού Γραφείου<sup>3</sup>. Για την ημερομηνία αυτή, το Υποθηκοφυλακείο ενημερώνεται με επιστολή της ΕΚΧΑ Α.Ε.. Ανάλογου περιεχομένου

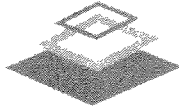
<sup>1, 2, 3</sup> **Σημείωση:** Ανάλογα με τους ειδικότερους όρους των συμβάσεων κτηματογράφησης, οι υπό στοιχεία Β2, Β3 και Β4 αποφάσεις ως προς την περαίωση της κτηματογράφησης, την καταχώριση των πρώτων εγγράφων στο Κτηματολογικό Βιβλίο και την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου σε μία περιοχή είναι πρακτικώς δυνατό να ορίζονται με μία ή περισσότερες κοινές αποφάσεις του Υπουργού και του Αναπληρωτή Υπουργού ΠΕΝ.



επιστολή αποστέλλεται και σε λοιπούς εμπλεκόμενους φορείς (π.χ. Ελληνικό Δημόσιο, Υπουργό Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, επιστημονικούς φορείς κ.λπ.).

**Γ. Γενική περιγραφή της διαχείρισης εγγράφων «παγωμένου διαστήματος»:**

1. Για το διάστημα που θα μεσολαβήσει από την επομένη της παρέλευσης της ημερομηνίας τελευταίας ενημέρωσης της τηρούμενης βάσης κτηματολογικών δεδομένων μέχρι και την καταχώριση των πρώτων εγγράφων στα κτηματολογικά βιβλία, το οικείο Γραφείο Κτηματογράφησης εξακολουθεί να λειτουργεί για την έκδοση πιστοποιητικών κτηματογραφούμενου ακινήτου.
2. Τα έγγραφα που παραλαμβάνονται προς μεταγραφή από το Υποθηκοφυλακείο για τον υπό κτηματογράφηση ΟΤΑ κατά το «παγωμένο διάστημα», συνιστάται να διαχωρίζονται από τις υπόλοιπες εισερχόμενες πράξεις του Υποθηκοφυλακείου, να αριθμούνται κατά σειρά χρονικής προτεραιότητας με μολύβι και να καταγράφονται σε άτυπο χειρόγραφο πρωτόκολλο πράξεων «παγωμένης περιόδου».
3. Η πρωτοκόλληση και καταχώριση των πράξεων του «παγωμένου διαστήματος» για έναν ΟΤΑ στο ΣΠΕΚ, προϋποθέτει την φόρτωση στο ΣΠΕΚ της τελικής βάσης κτηματογράφησης του αντίστοιχου ΟΤΑ.
4. Για τη διευκόλυνση της πρωτοκόλλησης των πράξεων που έχουν συγκεντρωθεί κατά το «παγωμένο διάστημα», η εφαρμογή Ημερολογίου Πράξεων του ΣΠΕΚ διαθέτει ειδική λειτουργικότητα εισαγωγής αιτήσεων 6.4 «παγωμένου διαστήματος», η οποία παρέχει την δυνατότητα σταδιακής πρωτοκόλλησης αυτών πριν την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου για τον εν λόγω ΟΤΑ. Ακολουθώντας τις οδηγίες που παρέχονται ακολούθως υπό την εποπτεία της ΕΚΧΑ Α.Ε., οι πράξεις που πρωτοκολλούνται από το ΚΓ κατά την διάρκεια του «παγωμένου διαστήματος» εμφανίζονται αυτόματα στο ΣΠΕΚ ως πρωτοκολλημένες κατά την πρώτη ημέρα έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου.
5. Βασική προϋπόθεση για την πρωτοκόλληση μιας πράξης «παγωμένου διαστήματος» είναι η ταυτοποίηση του ΚΑΕΚ του(των) επηρεαζόμενου(ων) ακινήτου(ων). Εφ' όσον, για οποιοδήποτε λόγο, δεν καταστεί δυνατή η αδιαμφισβήτητη ταυτοποίηση του ΚΑΕΚ του(των) επηρεαζόμενου(ων) ακινήτου(ων), τα ακίνητα σημειώνονται στην εφαρμογή Ημερολογίου Πράξεων του ΣΠΕΚ ως ανεντόπιστα και η πράξη θα πρέπει με ευθύνη του Προϊσταμένου να απορριφθεί στο ΣΠΕΚ κατά την πρώτη ημέρα λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου για τον συγκεκριμένο ΟΤΑ, προκειμένου να αποφευχθούν ανακρίβειες κατά την τήρηση των Κτηματολογικών Φύλλων και την έκδοση πιστοποιητικών.
6. Οι πράξεις του «παγωμένου διαστήματος» πρωτοκολλούνται στην εφαρμογή Ημερολογίου Πράξεων του ΣΠΕΚ κάνοντας χρήση της ειδικής λειτουργικότητας εισαγωγής αιτήσεων 6.4 «παγωμένου διαστήματος». Η διαδικασία που ακολουθείται για την πρωτοκόλληση πράξεων κατά το «παγωμένο διάστημα» στο ΣΠΕΚ είναι η ίδια ανεξαρτήτως εάν πρόκειται για Κτηματολογικό Γραφείο που ήδη λειτουργεί για άλλους ΟΤΑ ή για νέο Κτηματολογικό Γραφείο που θα λειτουργήσει για πρώτη φορά.
7. Εφ' όσον έχει τηρηθεί προσεκτικά η περιγραφόμενη ακολούθως διαδικασία, κατά την πρώτη ημέρα λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου για τον κτηματογραφημένο ΟΤΑ, όλες οι πράξεις που έχουν πρωτοκολληθεί σταδιακά κατά το «παγωμένο διάστημα» κάνοντας χρήση της σχετικής λειτουργίας, εμφανίζονται αυτόματα ως πρωτοκολληθείσες στο ΣΠΕΚ κατά την πρώτη ημέρα λειτουργίας με τη σειρά προτεραιότητας που πρωτοκολλήθηκαν κατά το «παγωμένο διάστημα».
8. Οι πράξεις που υποβάλλονται για καταχώριση μετά την πρώτη ημέρα λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου, πρωτοκολλούνται κανονικά και σύμφωνα με την χρονική σειρά υποβολής τους στην εφαρμογή Ημερολογίου Πράξεων του ΣΠΕΚ, λαμβάνοντας διαδοχικά τους επόμενους κατά σειρά αριθμούς πρωτοκόλλου.
9. Για την επεξεργασία και καταχώριση των πράξεων του «παγωμένου διαστήματος» στο ΣΠΕΚ, ισχύουν όλοι οι κανόνες νομικού ελέγχου, επεξεργασίας και αποδοχής/απόρριψης πράξεων που



ισχύουν κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου. Για το λόγο αυτό, κατά την παραλαβή των προς μεταγραφή στο Υποθηκοφυλακείο πράξεων κατά το «παγωμένο διάστημα» συνιστάται, στον βαθμό που είναι εφικτό, να γίνεται ταυτόχρονα και έλεγχος της κτηματολογικής βάσης και να ενημερώνεται ο αιτών για πιθανόν απαραίτητες διορθωτικές ενέργειές του, προκειμένου να καταστεί δυνατή και η καταχώριση της πράξης στο ΣΠΕΚ (πριν φορτωθεί η τελική κτηματολογική βάση στο ΣΠΕΚ, αυτό γίνεται με συνεργασία με το Γραφείο Κτηματογράφησης ενώ μετά την φόρτωση αυτής γίνεται απευθείας από το Υποθηκοφυλακείο).

**Δ. Ειδικότερες οδηγίες ανά ενέργεια:**

**1. Παραλαβή - τακτοποίηση πράξεων «παγωμένου διαστήματος»**

Έως τις πρώτες εγγραφές, εξακολουθεί να ισχύει με ποινή ακυρότητας, η υποχρέωση για τη μνεία κι επισύναψη πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου για τη σύνταξη συμβολαίων με περιεχόμενο τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα της περιοχής αυτής.

Κατά το ίδιο διάστημα, ισχύει και η απαγόρευση για την καταχώριση στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών οποιασδήποτε δικαιοπραξίας, όπου είναι συμβαλλόμενος ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης, αν δεν μνημονεύεται ότι επισυνάπτεται σε αυτήν το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου ως προαναφέρθηκε κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 5§§1 και 3 ν. 2308/1995.

Κατά το «παγωμένο διάστημα» αίρεται η υποχρέωση της παραγράφου 3 του ίδιου άρθρου για την υποβολή δήλωσης Δ2 από τον αποκτώντα το εγγραπτό δικαίωμα, που αφορά η προς καταχώριση στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πράξη. Κατά την υποβολή των αιτήσεων για τη μεταγραφή των πράξεων στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου που αφορούν σε ακίνητα της υπό κτηματογράφηση περιοχής που βρίσκονται σε περίοδο «παγωμένου διαστήματος», **οι πράξεις (π.χ. συμβολαιογραφικά έγγραφα, δικαστικές αποφάσεις ) υποβάλλονται και σε δεύτερο αντίγραφο που προορίζεται για τις εργασίες και τα αρχεία του κτηματολογίου** (Σημ.: Το αντίγραφο του κτηματολογίου περιλαμβάνει κατ' ελάχιστο την περίληψη και το σώμα της πράξης συνοδευόμενα – εφόσον υποβάλλεται- από το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου σε απλά φωτοτυπικά αντίγραφα).

Προς διευκόλυνση της διαδικασίας της αυτεπάγγελτης ενημέρωσης των κτηματολογικών βιβλίων, συνιστάται με την αίτηση της καταχώρισης της εγγραπτέας πράξης στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου να συνυποβάλλεται απλό φωτοτυπικό αντίγραφο του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου που έχει επισυναφθεί σε αυτήν και τηρείται στο αρχείο του συμβολαιογράφου. Για τις πράξεις εκείνες που δεν απαιτείται η επισύναψη πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου (π.χ. κατασχέσεις, αγωγές, δικαστικές αποφάσεις), συνιστούμε για τους ίδιους λόγους να συνυποβάλλεται πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου για το πρόσωπο σε βάρος του οποίου επιβάλλεται ο περιορισμός ή εν γένει η δέσμευση της εξουσίας διάθεσης ή ασκείται η διαδικαστική ενέργεια ή πράξη και είναι υπόχρεο σε υποβολή δήλωσης (π.χ. ο καθ' ου η κατάσχεση, ο εναγόμενος επί εγγραπτέας αγωγής).

Τα έγγραφα που παραλαμβάνονται προς μεταγραφή από το Υποθηκοφυλακείο για έναν ΟΤΑ κατά το «παγωμένο διάστημα» θα πρέπει να διαχωρίζονται από τις υπόλοιπες εισερχόμενες πράξεις του Υποθηκοφυλακείου, να αριθμούνται κατά σειρά χρονικής προτεραιότητας με μολύβι και να καταχωρίζονται σε άτυπο χειρόγραφο πρωτόκολλο πράξεων παγωμένης περιόδου. Σε περίπτωση που συμπέσουν σε περίοδο «παγωμένου διαστήματος» ταυτόχρονα άνω του ενός ΟΤΑ αρμοδιότητας του ίδιου Υποθηκοφυλακείου, το άτυπο πρωτόκολλο τηρείται ανά ΟΤΑ.



Το άτυπο πρωτόκολλο πράξεων «παγωμένου διαστήματος» συσχετίζει τον αριθμό άτυπου πρωτοκόλλου (δηλ. της σειράς προτεραιότητας) ενός υποβληθέντος εγγράφου με τον αριθμό και την ημερομηνία πρωτοκόλλου του Υποθηκοφυλακείου, τον αριθμό και την ημερομηνία του εγγράφου, το είδος της πράξης και τα στοιχεία μεταγραφής. Υπόδειγμα άτυπου πρωτοκόλλου επισυνάπτεται.

Οι πράξεις παγωμένου διαστήματος που καταχωρίζονται αυτεπάγγελτα με την διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998 δεν συνοδεύονται από την αντίστοιχη αίτηση καταχώρισης εγγραφτέας πράξης και απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος.

## **2. Εντοπισμός ακινήτων**

Ιδιαίτερη σημασία θα πρέπει να δοθεί στον γρήγορο και ορθό εντοπισμό των επηρεαζόμενων ακινήτων μιας πράξης παγωμένου διαστήματος.

Εφ' όσον έχει υποβληθεί με την πράξη αντίγραφο πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου ή ο ΚΑΕΚ των επηρεαζόμενων ακινήτων αναγράφεται στο σώμα της πράξης, η διαδικασία εντοπισμού του/των ΚΑΕΚ πραγματοποιείται εύκολα, γρήγορα και με ασφάλεια. Σε κάθε περίπτωση, προ της πρωτοκόλλησης της πράξης στην εφαρμογή Ημερολογίου Πράξεων του ΣΠΕΚ, οι ΚΑΕΚ των επηρεαζόμενων ακινήτων θα πρέπει να επιβεβαιώνονται μέσω ΣΠΕΚ.

Στις περιπτώσεις που δεν προκύπτει σαφώς ο ΚΑΕΚ του(των) επηρεαζόμενου(ων) ακινήτου(ων) μίας μεταγραφείσας πράξης από τα υποβαλλόμενα στο Υποθηκοφυλακείο έγγραφα, η ταυτοποίηση του ΚΑΕΚ των ακινήτων από τα στοιχεία της πράξης, ενδέχεται να καθυστερήσει σημαντικά τη διαδικασία πρωτοκόλλησης, καθώς ο υπάλληλος που διενεργεί την πρωτοκόλληση θα πρέπει να ανατρέξει στα στοιχεία ακινήτων και δικαιούχων που περιγράφονται στην πράξη και να διενεργήσει σχετική αναζήτηση στο ΣΠΕΚ, προκειμένου να ταυτοποιήσει τους ΚΑΕΚ. Σε εξαιρετικές μάλιστα περιπτώσεις, τα στοιχεία που αναγράφονται στο σώμα της πράξης ενδέχεται να μην επιτρέπουν την αδιαμφισβήτητη ταυτοποίηση του ΚΑΕΚ ενός ακινήτου (π.χ. για οριζόντιες ίδιων τετραγωνικών, ίδιου ορόφου, των ίδιων ιδιοκτητών σε μια πολυκατοικία).

### **Προσοχή:**

Θα πρέπει να εξαντλείται κάθε δυνατότητα εντοπισμού του ΚΑΕΚ όλων των επηρεαζόμενων από μία πράξη ακινήτων πριν τη διενέργεια της πρωτοκόλλησης. Εφόσον ο ΚΑΕΚ του επηρεαζόμενου ακινήτου δεν ταυτοποιηθεί, ο υπάλληλος που διενεργεί την πρωτοκόλληση οφείλει να σημειώσει ότι ο ΚΑΕΚ του ακινήτου δεν εντοπίστηκε, με συνέπεια την αναγκαστική απόρριψή της στο ΣΠΕΚ, κατά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου για τον συγκεκριμένο ΟΤΑ. Αυτό, εν τέλει δημιουργεί εκκρεμότητες στην κτηματολογική βάση κι ελλείψεις στα κτηματολογικά φύλλα, που θα πρέπει να συμπληρωθούν σε μεταγενέστερο χρόνο με επιμέλεια των συναλλασσομένων με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 ν. 2664/98 κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου για τον ΟΤΑ. Περαιτέρω, εφόσον κατά την πρωτοκόλληση δεν εισαχθεί το σύνολο των επηρεαζόμενων ΚΑΕΚ εντός της ημέρας πρωτοκόλλησης, η προσθήκη νέων ΚΑΕΚ σε ένα πρωτόκολλο σε μεταγενέστερο χρόνο καθίσταται εφικτή μόνο με παρέμβαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου με το ρόλο αυξημένων αρμοδιοτήτων που μόνο αυτός διαθέτει.

## **3. Πρωτοκόλληση Πράξεων «παγωμένου διαστήματος»: Προϋποθέσεις/Πιθανά προβλήματα**



Η έναρξη της διαδικασίας πρωτοκόλλησης – καταχώρισης των εγγράφων του «παγωμένου διαστήματος» είναι δυνατό να ξεκινήσει μόνο μετά την φόρτωση της τελικής βάσης κτηματογράφησης (αρχικές εγγραφές) στο ΣΠΕΚ.

**Προσοχή:**

Ιδιαίτερη σημασία πρέπει να δοθεί στην ολοκλήρωση της πρωτοκόλλησης των εγγράφων του «παγωμένου διαστήματος» στο ΣΠΕΚ έως την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου για το συγκεκριμένο ΟΤΑ, προκειμένου να καταστεί δυνατή η πρωτοκόλληση των αιτήσεων που θα παραληφθούν κατά την πρώτη ημέρα λειτουργίας του Γραφείου και να εξασφαλιστεί η ορθότητα του περιεχομένου των κτηματολογικών φύλλων για τις εφεξής ανάγκες νομικής έρευνας στα κτηματολογικά βιβλία. Η επεξεργασία και καταχώριση των πρωτοκολλημένων πράξεων του «παγωμένου διαστήματος» στο ΣΠΕΚ είναι δυνατόν να γίνουν σε επόμενες ημέρες λειτουργίας.

Επί του πρακτέου, θα πρέπει να εξασφαλιστεί ότι, την τελευταία ημέρα πριν την έναρξη λειτουργίας για έναν ΟΤΑ, θα έχουν πρωτοκολληθεί όλα τα έγγραφα που αφορούν τυχόν ΟΤΑ για τους οποίους το Κτηματολογικό Γραφείο ήδη λειτουργεί και επιπλέον όλες οι πράξεις του «παγωμένου διαστήματος» του/των προς ένταξη ΟΤΑ με απόλυτη χρονολογική σειρά.

Για την πρωτοκόλληση, ακολουθείται η παρακάτω διαδικασία:

1. Αφού φορτωθεί στο ΣΠΕΚ η τελική κτηματολογική βάση (αρχικές εγγραφές) του ΟΤΑ, τα δεύτερα αντίγραφα των σωμάτων των πράξεων «παγωμένου διαστήματος» που υποβλήθηκαν με την αίτηση μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο, μεταφέρονται στο Κτηματολογικό Γραφείο μαζί με τον πλήρως συμπληρωμένο πίνακα άτυπου πρωτοκόλλου πράξεων «παγωμένου διαστήματος» που τηρούσε το Υποθηκοφυλακείο, ώστε να πρωτοκολληθούν και καταχωρισθούν οι εν λόγω πράξεις στο ΣΠΕΚ με την διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 του Ν.2664/1998.
2. Πριν την έναρξη της πρωτοκόλλησης, θα πρέπει να γίνει προσεκτική αντιπαραβολή των παραληφθεισών πράξεων με τις εγγραφές του άτυπου πίνακα πρωτοκόλλου, προκειμένου να επιβεβαιωθεί ότι: α) έχουν μεταφερθεί από το Υποθηκοφυλακείο στο Κτηματολογικό Γραφείο όλα τα προς καταχώριση έγγραφα και β) όλες οι πράξεις έχουν καταχωριστεί στο άτυπο πρωτόκολλο πράξεων «παγωμένου διαστήματος» με τη σειρά της χρονικής προτεραιότητας που έλαβαν κατά το χρόνο μεταγραφής/εγγραφής τους στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου.
3. Γίνεται έλεγχος για το αν αναγράφεται ο ΚΑΕΚ των επηρεαζόμενων ακινήτων στο σώμα της πράξης ή, σε αντίθετη περίπτωση, εάν η πράξη συνοδεύεται από πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου του άρθρου 5, ν. 2308/95.  
**(Σημείωση:** τα εν λόγω πιστοποιητικά εκδίδονται από τα Γραφεία Κτηματογράφησης έως την ημερομηνία καταχώρισης πρώτων εγγράφων για τον κτηματογραφημένο ΟΤΑ. Συνεπώς, για έγγραφα που συντάσσονται μετά την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγράφων του κτηματογραφημένου ΟΤΑ και έως την προηγούμενη ημέρα της έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου, ενδέχεται να μην προκύπτει άμεσα ο ΚΑΕΚ των επηρεαζόμενων ακινήτων από τα σώματα των υποβαλλόμενων πράξεων ή από τα συνυποβαλλόμενα με αυτά έγγραφα, αφού δεν θα είναι τότε εφικτή η έκδοση πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου).
4. Όταν δεν προκύπτει σαφώς ο ΚΑΕΚ του(των) επηρεαζόμενου(ων) ακινήτου(ων) μίας μεταγραφείσας πράξης «παγωμένου διαστήματος» από τα υποβαλλόμενα έγγραφα, θα πρέπει να γίνεται προσπάθεια ταυτοποίησης του ΚΑΕΚ των ακινήτων από τα παρεχόμενα στο σώμα της πράξης στοιχεία περιγραφής ακινήτου (διεύθυνση, όροφος, αριθμός



- δηρημένης κ.λπ.) και ιδιοκτητών, σύμφωνα με τα εκτεθέντα στην ενότητα Δ2.
5. Εφ' όσον, παρά ταύτα, δεν καταστεί δυνατός ο εντοπισμός του ΚΑΕΚ του(των) επηρεαζόμενου(ων) ακινήτου(ων), τα ακίνητα σημειώνονται στην εφαρμογή Ημερολογίου Πράξεων του ΣΠΕΚ ως ανεντόπιστα, πράγμα που σημαίνει ότι αυτές οι πράξεις θα πρέπει να απορριφθούν στο ΣΠΕΚ κατά την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου για τον συγκεκριμένο ΟΤΑ.
  6. Ο υπάλληλος πρωτοκόλλησης (ρόλος Υπάλληλος Ταμείου Εισαγωγής Αιτήσεων 6.4) πρωτοκολλεί τα έγγραφα, συνδέοντας κάθε υποβληθείσα πράξη «παγωμένου διαστήματος» με τον ΚΑΕΚ των επηρεαζόμενων ακινήτων.
  7. Στη συνέχεια ο υπάλληλος πλήρων αρμοδιοτήτων του ΣΠΕΚ δια του πλήκτρου «διόρθωση» σημειώνει σε κάθε πράξη την εξής παρατήρηση **«Εγγραφή πράξης με την διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998. Στοιχεία μεταγραφής: Υποθηκοφυλακείο....., τόμος..., αριθμός, ημερομηνία.....»**.

#### **4. Πρωτοκόλληση Πράξεων «παγωμένου διαστήματος»: Διαδικασία-Ενέργειες-Επικοινωνία**

Κατά την πρωτοκόλληση των πράξεων του «παγωμένου διαστήματος» ενός ΟΤΑ δεν γίνεται διάκριση περί του κατά πόσον το Υποθηκοφυλακείο ήδη λειτουργεί ως Κτηματολογικό Γραφείο για άλλους ΟΤΑ ή πρόκειται να λειτουργήσει ως Κτηματολογικό Γραφείο για πρώτη φορά. Προς αποφυγή παρανοήσεων, ο αριθμός άτυπου πρωτοκόλλου των πράξεων «παγωμένου διαστήματος» αναφέρεται τόσο στην εφαρμογή ηλεκτρονικού ημερολογίου όσο και στο ΣΠΕΚ ως «αριθμός προτεραιότητας», προκειμένου να μην συγχέεται με τον πραγματικό αριθμό πρωτοκόλλου, που θα λάβουν στο Ημερολόγιο Πράξεων κατά την πρώτη ημέρα λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου.

Η πρωτοκόλληση των πράξεων παγωμένου διαστήματος δεν παρουσιάζει καμία τεχνική ιδιαιτερότητα έναντι της κανονικής διαδικασίας πρωτοκόλλησης κατά την κανονική λειτουργία ενός Κτηματολογικού Γραφείου και πραγματοποιείται μέσω των ίδιων οθονών με μόνη διαφορά ότι ο χειριστής εισάγει χειροκίνητα και εκ των προτέρων τον αριθμό προτεραιότητας ενός εγγράφου. Η πρωτοκόλληση μπορεί να ξεκινήσει οποτεδήποτε μετά τη φόρτωση της κτηματολογικής βάσης του εντασσόμενου ΟΤΑ στο ΣΠΕΚ (εφόσον έχει προηγηθεί η ταυτοποίηση των ΚΑΕΚ των επηρεαζόμενων ακινήτων) και μπορεί να γίνεται με οποιοδήποτε ρυθμό επιτρέπει ο φόρτος εργασίας του Υποθηκοφυλακείου, αρκεί να έχει ολοκληρωθεί έως την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου για τον εντασσόμενο ΟΤΑ. Εφόσον ο αριθμός προτεραιότητας των εγγράφων «παγωμένου διαστήματος» είναι γνωστός εκ των προτέρων μέσω του Υποθηκοφυλακείου, η πρωτοκόλληση πράξεων «παγωμένου διαστήματος» από το Κτηματολογικό Γραφείο δεν είναι απαραίτητο να γίνεται σειριακά, πράγμα που παρέχει σειρά πλεονεκτημάτων. Για παράδειγμα, σε ΟΤΑ με μεγάλο πλήθος πράξεων «παγωμένου διαστήματος», αυτό επιτρέπει να διεξάγεται ταυτόχρονα πρωτοκόλληση διαφορετικών πακέτων εγγράφων από περισσότερους τους ενός υπαλλήλους. Επιπλέον, εάν εκκρεμεί για οποιοδήποτε λόγο ο εντοπισμός των ΚΑΕΚ των εμπλεκόμενων ακινήτων μίας πράξης, η πρωτοκόλληση εγγράφων με μεταγενέστερους αριθμούς προτεραιότητας μπορεί να συνεχίσει χωρίς κώλυμα.

Πράξεις «παγωμένου διαστήματος» που έχουν πρωτοκολληθεί κατά τα ανωτέρω, είναι επίσης δυνατό να επεξεργάζονται σταδιακά ακόμη και εντός του «παγωμένου διαστήματος» ασχέτως εάν, τυπικά, δε λειτουργεί ακόμη Κτηματολογικό Γραφείο για τον εν λόγω ΟΤΑ.

Την **τελευταία** εργάσιμη ημέρα πριν την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου, αφού τελειώσει η πρωτοκόλληση των πράξεων του «παγωμένου διαστήματος», ενημερώνεται η ΕΚΧΑ Α.Ε., μέσω του Help Desk της Διεύθυνσης Λειτουργούντος Κτηματολογίου (fax 210 6505936, τηλ. 210 6505793) προκειμένου να μεταφέρει συνολικά τα πρωτοκολληθέντα



έγγραφα «παγωμένου διαστήματος» στο Ημερολόγιο Πράξεων του Κτηματολογικού Γραφείου μετατρέποντας τους αριθμούς προτεραιότητας σε τελικούς αριθμούς πρωτοκόλλου και να αλλάξει την ημερομηνία πρωτοκόλλου των πράξεων του «παγωμένου διαστήματος» σε αυτή της πρώτης ημέρας λειτουργίας. Για την αποφυγή δυσλειτουργιών, η επικοινωνία θα πρέπει να γίνεται με αποστολή έγγραφης ενημέρωσης από τον Προϊστάμενο μέσω fax (και επιβεβαίωση παραλαβής του fax με τηλεφωνική επικοινωνία) **έως τις 16:00** της τελευταίας ημέρας στην οποία θα πρέπει να αναφέρεται ρητώς ότι έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία πρωτοκόλλησης για όλες τις πράξεις «παγωμένου διαστήματος» και το εύρος Αριθμών Προτεραιότητας, που θα πρέπει να μεταφερθούν στο Ημερολόγιο Πράξεων για κάθε ΟΤΑ που εντάσσεται.

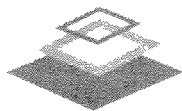
### **Προσοχή:**

1. Σε Κτηματολογικά Γραφεία που ήδη λειτουργούν για άλλους ΟΤΑ, προκειμένου να γίνει ορθά η αντιστοίχιση των αριθμών προτεραιότητας του/των νέου/ων ΟΤΑ στους τελικούς αριθμούς πρωτοκόλλου, το Κτηματολογικό Γραφείο θα πρέπει οπωσδήποτε στο τέλος της προηγούμενης ημέρας να έχει ολοκληρώσει την πρωτοκόλληση των πράξεων που παρελήφθησαν για τους ήδη λειτουργούντες ΟΤΑ. Έτσι, εάν ο τελευταίος Α.Π. του Λειτουργούντος Κτηματολογίου κατά την τελευταία ημέρα λειτουργίας πριν την ένταξη του/των νέου/ων ΟΤΑ είναι π.χ. 1876, οι αριθμοί πρωτοκόλλου που θα λάβουν οι πράξεις παγωμένου διαστήματος θα εμφανιστούν στην κορυφή του Ημερολογίου Πράξεων της ημερομηνίας έναρξης λειτουργίας του ΚΓ κατά σειρά προτεραιότητας φέροντας διαδοχικούς αριθμούς πρωτοκόλλου από το 1877 και έπειτα (π.χ. η πράξη με αριθμό προτεραιότητας 1 θα καταλάβει τη θέση Α.Π. από 1877 κ.ο.κ).
2. Η πρωτοκόλληση των πράξεων του «παγωμένου διαστήματος» για ένα νέο ΟΤΑ θα πρέπει οπωσδήποτε να έχει ολοκληρωθεί την τελευταία ημέρα της «παγωμένης περιόδου» και, έως την αποστολή της έγγραφης ενημέρωσης προς την ΕΚΧΑ ΑΕ με φαξ, προκειμένου να ολοκληρωθεί εγκαίρως η διαδικασία αντιστοίχισης των πρωτοκόλλων των πράξεων του «παγωμένου διαστήματος» έως το πρωί της επόμενης ημέρας.

### **5. Καταχώριση Πράξεων «Παγωμένου Διαστήματος»**

Όλες οι πράξεις του «παγωμένου διαστήματος» είναι δυνατό να επεξεργαστούν από την επόμενη της ημέρας πρωτοκόλλησης (όπως συμβαίνει και κατά τη λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου).

Για την επεξεργασία και καταχώριση των πράξεων του «παγωμένου διαστήματος» στο ΣΠΕΚ, ισχύουν όλοι οι κανόνες νομικού ελέγχου και αποδοχής/απόρριψης που ισχύουν κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου. Είναι πιθανό, πράξεις που μεταγράφηκαν χωρίς πρόβλημα στο Υποθηκοφυλακείο κατά το «παγωμένο διάστημα» να μην είναι δυνατό να καταχωριστούν στο ΣΠΕΚ και να πρέπει να απορριφθούν, προκειμένου να προηγηθεί τυχόν διόρθωση της κτηματολογική βάσης ή άλλη ενέργεια. Εάν με την πράξη που μεταγράφηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου επέρχεται χωρική μεταβολή (π.χ. λόγω κατάτμησης, συνένωσης, σύστασης πραγματικής δουλείας διόδου, αποτύπωσης χώρων αποκλειστικής χρήσης λόγω σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας), τότε για την ενημέρωση των κτηματολογικών βιβλίων θα απαιτηθεί οι ενδιαφερόμενοι να αιτηθούν και να παραλάβουν από το Κτηματολογικό Γραφείο (μετά την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου) κτηματογραφικό διάγραμμα, ώστε ο μηχανικός να προβεί σε σύνταξη διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών για την σκοπούμενη γεωμετρική μεταβολή σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα που έχει επισυναφθεί στην πράξη. Στην περίπτωση αυτή, αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος θα συνυποβληθεί με το διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών. Μόνο υπό την προϋπόθεση αυτή θα ολοκληρωθεί η καταχώριση της πράξης στα κτηματολογικά βιβλία και διαγράμματα.



Όταν δεν υπάρχει ταύτιση του περιεχομένου μιας πράξης με τις αρχικές εγγραφές του κτηματολογίου, τότε η πράξη απορρίπτεται από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου και ενημερώνεται ο δικαιούχος, ο αιτών ή ο έχων έννομο συμφέρον. Μετά την απόρριψη, ο ενδιαφερόμενος δύναται να επανέλθει με επιμέλειά του μετά την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου και να αιτηθεί την καταχώριση της πράξης με την διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998, αφού υποβάλει σχετική αίτηση και συνυποβάλει όλα τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του ίδιου νόμου δικαιολογητικά, έχοντας προηγουμένως θεραπεύσει κάθε τυχόν ατέλεια.

### **Προσοχή:**

Όσες πράξεις καταχωρίζονται κατά το «παγωμένο διάστημα» πρέπει να παραμένουν σε κατάσταση «*Υπό επεξεργασία*» και να μην οριστικοποιούνται, ούτε να εκτυπώνονται κτηματολογικά φύλλα και πιστοποιητικά καταχώρισης, δεδομένου ότι ο Αριθμός Προτεραιότητας και η ημερομηνία πρωτοκόλλησης που φέρουν στο ΣΠΕΚ, είναι ακόμη προσωρινοί. Την πρώτη ημέρα λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου για τον εντασσόμενο ΟΤΑ, οπότε θα έχουν πλέον μεταφερθεί οι πράξεις στο επίσημο Ημερολόγιο Πράξεων του Κτηματολογικού Γραφείου και θα έχουν αποδοθεί επίσημοι αριθμοί πρωτοκόλλου στις πράξεις του «παγωμένου διαστήματος», θα μπορούν να ολοκληρωθούν οι ανωτέρω ενέργειες.

Επομένως, προτείνεται η τήρηση από τους χρήστες κατάστασης πράξεων για τις οποίες έχει ολοκληρωθεί η επεξεργασία και παραμένουν σε κατάσταση «*Υπό επεξεργασία*», ώστε την δεύτερη ημέρα λειτουργίας αυτές να οριστικοποιηθούν από τον ίδιο ή άλλο διαθέσιμο χρήστη.

Για τις πράξεις «παγωμένου διαστήματος» που καταχωρούνται αυτεπάγγελτα στην κτηματολογική βάση κατά το άρθρο 6§4 του ν. 2664/1998 εκδίδονται Πιστοποιητικά Καταχώρισης μόνο κατόπιν υποβολής σχετικής αίτησης από όποιον έχει έννομο και οπωσδήποτε μετά την έναρξη της λειτουργίας του Κτηματολογίου. Για τις ίδιες πράξεις εξακολουθούν να εκδίδονται ακώλυτα πιστοποιητικά από τα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου όπου έχουν ήδη εγγραφεί.

[illegible]