



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

Αθήνα, 13/12/2017

Α.Π.: Οικ.1735629/ΝΔ2308

Πληροφορίες: κα. Μ. Πατσούρα

Τηλ.: 210-6505842

Προς:

{Πίνακας Αποδεκτών}

ΘΕΜΑ: «Έναρξη ισχύος των διατυπώσεων του άρθρ. 5 του Ν. 2308/1995, όπως ισχύει σήμερα, μετά τη 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 προκαποδιστριακών ΟΤΑ Αυλώνος, Αφιδνών, Μαλακάσης, Πολυδενδρίου του Καλλικρατικού Δήμου Ωρωπού της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής και στους προκαποδιστριακούς ΟΤΑ Αγίου Θωμά, Δάφνης, Κλειδίου, Οινοφύτων, Πύλης, Σκούρτων, Στεφάνης του Καλλικρατικού δήμου Τανάγρας της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, για τη διεξαγωγή δικών καθώς και για την αίτηση καταχώριση της πράξης 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:

α) των ΟΤΑ Αυλώνα, Αφιδνών, Μαλακάσας, Πολυδενδρίου του Καλλικρατικού Δήμου Ωρωπού της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής

β) των ΟΤΑ Αγίου Θωμά, Δάφνης, Κλειδίου, Οινοφύτων, Πύλης, Σκούρτων, Στεφάνης του Καλλικρατικού Δήμου Τανάγρας της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας

και τη διεξαγωγή δικών, από την έναρξη της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές και την αίτηση καταχώρισης της πράξης στα τηρούμενα βιβλία στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία αναφέρουμε τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με την υπ' αρ. 763/3/28.11.2017 απόφαση του Δ.Σ. της ΕΚΧΑ Α.Ε, ως ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων για τα ακίνητα των ανωτέρω περιοχών ορίστηκε η **18^η Δεκεμβρίου 2017**.

Α. Κατά τα οριζόμενα στο άρθ. 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 των ανωτέρω περιοχών 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 άρθ. 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 άρθ. 5 του Ν. 2308/1995, δεν τίθεται θέμα ελέγχου της ύπαρξης ή όχι 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. Ειδικότερα κατά τα οριζόμενα στο τελ. εδάφιο του άρθ. 2 παρ. 9 του Ν.2308/1995, όπως ισχύει, μετά την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης δεν επιτρέπεται η υποβολή δήλωσης εμπράγματος δικαιώματος με αιτία κτήσης έκτακτη χρησικτησία, εφόσον αφορά σε ακίνητο το οποίο καταχωρίστηκε στα προσωρινά στοιχεία της ανάρτησης ως αγνώστου ιδιοκτήτη, στην περίπτωση δε αυτή, απαιτείται η υποβολή ένστασης (άρθ. 7 του Ν.2308/1995), για την απόδειξη της κατάθεσης της οποίας, το Γραφείο Κτηματογράφησης εκδίδει, αντί του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου, πιστοποιητικό υποβολής ένστασης. Η ένσταση επιδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο επί ποινή απαραδέκτου και το **αποδεικτικό της επιδόσεως αυτής από κοινού μετά του πιστοποιητικού υποβολής ένστασης**, χρησιμοποιείται για τα σύνταξη συμβολαίων, τη διεξαγωγή δικών και τις εγγραφές στα τηρούμενα βιβλία στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία.

Η ανωτέρω διάταξη θεσπίστηκε προκειμένου να αποκλειστεί ο κίνδυνος επιτήδριοι να σπεύσουν μετά την ανάρτηση να δηλώσουν ακίνητα με έκτακτη χρησικτησία σε ακίνητα που έχουν καταχωριστεί στα στοιχεία της ανάρτησης ως αγνώστου ιδιοκτήτη.

Γ. Σύμφωνα με το άρθ. 5 παρ. 2 του Ν.2308/1995, όπως ισχύει από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές **δεν επιτρέπεται χωρίς προσκόμιση**

του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου η συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου υπόθεσης, που έχει ως αντικείμενο εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα, εφόσον τη συζήτηση επισπεύδει ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης.

Για τη έκδοση και τη χορήγηση του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου ισχύουν τα αναφερόμενα στο σημείο Α.4 κατά αναλογία.

Σε ό,τι αφορά στη διεξαγωγή δικών, που έχουν ως αντικείμενο εγγραπτό στα κτηματολογικά στοιχεία δικαίωμα η ρύθμιση δεν διακρίνει το είδος του δικαστηρίου, ούτε τη δικαιοδοσία, ούτε το βαθμό, ούτε τη διαδικασία.

Σε κάθε περίπτωση, σε αντίθεση με τα συμβόλαια για τα οποία προβλέπεται αυτοδίκαιη ακυρότητα στην παρ. 1 του άρθ. 5 του Ν.2308/1995, στη διεξαγωγή δικών η μη προσκόμιση πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου είναι δικονομικό ελάττωμα, το οποίο μόνο δικαστικά μπορεί να ελεγχθεί (με ένδικα μέσα) ή στο μέτρο που αφορά ασφαλιστικά μέτρα με ανάκληση της απόφασης.

Δ. Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 του ίδιου νόμου, όπως ισχύει **από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές «... δεν επιτρέπεται η καταχώριση στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών οποιασδήποτε εγγραπτέας πράξης, στην οποία είναι συμβαλλόμενο μέρος ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης, αν δεν μνημονεύεται σε αυτήν ότι επισυνάπτεται το πιστοποιητικό που προβλέπεται στην παράγραφο 1, καθώς και, αν δεν επισυνάπτεται στη σχετική αίτηση προς τον υποθηκοφύλακα, έντυπο δήλωσης και αντίγραφο της πράξης. Εάν στη μεταγραφτέα δικαιοπραξία έχει επισυναφθεί, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τοπογραφικό διάγραμμα, αντίγραφό του συνοδεύει τη δήλωση αυτή».** Επιπλέον σύμφωνα με το άρθ. 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».**

Κατά συνέπεια, μετά τη σύνταξη οποιασδήποτε πράξης που αφορά στη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτών 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 καταχώρησης δήλωσης και υπολογισμού τέλους» και το αποδεικτικό καταβολής του παγίου τέλους κτηματογράφησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 εδάφιο γ του ίδιου νόμου *«Μετά την καταχώριση της πράξης οι φύλακες μεταγραφών και υποθηκών συμπληρώνουν στα οικεία πεδία του εντύπου της δήλωσης τα στοιχεία της μεταγραφής ή εγγραφής ή σημείωσης της πράξης, αντίστοιχα, και χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, τη διαβιβάζουν μαζί με τα προβλεπόμενα στο προηγούμενο εδάφιο αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος στο Γραφείο Κτηματογράφησης. Η ανωτέρω συμπλήρωση των στοιχείων της μεταγραφής ή εγγραφής ή σημείωσης της πράξης μπορεί να γίνει στα οικεία πεδία της ηλεκτρονικής εφαρμογής της δήλωσης. Στην τελευταία περίπτωση, μετά τη συμπλήρωση των οικείων πεδίων της ηλεκτρονικής εφαρμογής της δήλωσης, ο υποθηκοφύλακας χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, αποστέλλει ηλεκτρονικά στο Γραφείο Κτηματογράφησης την πράξη και τυχόν τοπογραφικό διάγραμμα».*

Επιπλέον ο αρμόδιος Υποθηκοφύλακας από την έναρξη της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων αποστέλλει στο αρμόδιο γραφείο κτηματογράφησης διαβιβαστικό, συνοδευόμενο από κατάσταση των μεταγεγραμμένων/ εγγεγραμμένων πράξεων, στην οποία αποτυπώνεται ανά πράξη ο αριθμός πρωτοκόλλου αίτησης καταχώρισης της πράξης, με συνημμένες τις αντίστοιχες δηλώσεις του Ν.2308/1995 με τα κατά το άρθρο 5 παρ.3 του Ν.2308/1995, όπως ισχύει, συνυποβαλλόμενα έγγραφα καθώς και το «έντυπο προσωρινής καταχώρισης δήλωσης και υπολογισμού τέλους» και το αποδεικτικό καταβολής του παγίου τέλους κτηματογράφησης. Υπενθυμίζεται ότι το ανωτέρω διαβιβαστικό περιλαμβάνει υποχρεωτικά τον αριθμό των δηλώσεων και την αντίστοιχη χρονική περίοδο αναφοράς.

Επισημαίνουμε ότι σε περιπτώσεις κατάργησης ήδη δηλωθέντων δικαιωμάτων π.χ. παραίτηση από την επικαρπία, άρση υποθήκης, εξάλειψη προσημείωσης, άρση κατάσχεσης, άρση διαλυτικής αίρεσης, κατάργηση δουλείας, πράξη εξόφλησης, διαγραφή αγωγής με δικαστική απόφαση της εκουσίας διαδικασίας, διαγραφή αγωγής με τελεσίδικη απόφαση, εγγραφτέα δικαιώματα του Δήμου λόγω εξόφλησης της

αποζημίωσης προς αυτόν κτλ. υποβάλλεται η δήλωση Δ2'. Για την εν λόγω δήλωση δεν οφείλεται πάγιο τέλος κτηματογράφησης. Ο Υποθηκοφύλακας επί της ως άνω δήλωσης σημειώνει στον προβλεπόμενο χώρο τον τόμο, αριθμό, και την ημερομηνία μεταγραφής/εγγραφής, τον αριθμό πρωτοκόλλου της αίτησης καταχώρισης της πράξης.

Ευχαριστούμε εκ των προτέρων για τη συνεργασία σας, η οποία αποσκοπεί στη διαρκή ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων. Αναγνωρίζουμε τη συμβολή σας στο δύσκολο έργο της κτηματογράφησης, της οποίας στόχος είναι οι ορθές και ακριβείς εγγραφές.

Για την επίτευξη άλλωστε του σκοπού αυτού εργαζόμαστε όλοι στην κτηματογράφηση.

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση ή πληροφορία.

Για την ΕΚ.Χ.Α. Α.Ε.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΑΣΤΡΟΦΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
ΑΥΤΟΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΣΥΣΤΗΜΑ
ΔΕΛΤΑ ΔΕΛΤΑ ΔΕΛΤΑ ΔΕΛΤΑ ΔΕΛΤΑ

Ελεονώρα Ανδρεδάκη

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Συνημ.:

1. Έντυπο δήλωσης κατάργησης εγγραπτέου δικαιώματος (Δ.2')
2. Πίνακας γραφείων κτηματογράφησης

Πίνακας Γραφείων Κτηματογράφησης

1) Για τον προκαποδιστριακό ΟΤΑ Αυλώνος, του Δήμου Ωρωπού της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής: επί της Παλαιάς Ε.Ο. Αθηνών-Χαλκίδας αρ. 41, ΤΚ 19011, ΑΥΛΩΝΑΣ, ΤΗΛ: 22950 44273.

(Ωράριο ΔΕΥΤΕΡΑ – ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 8:30 - 16:30 και ΤΕΤΑΡΤΗ 8:30 – 20:30)

2. Για τους προκαποδιστριακούς ΟΤΑ Αφιδνών, Μαλακάσας, Πολυδενδρίου, του Δήμου Ωρωπού της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής: επί της οδού Μακεδονίας αρ. 6, Διασταύρωση Επαρχ. Οδού Αφιδνών με παράδρομο Εθνικής Οδού, ΤΚ 19014 ΑΦΙΔΝΕΣ, ΤΗΛ: 22950 23325.

(Ωράριο ΔΕΥΤΕΡΑ – ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 8:30 - 16:30 και ΤΕΤΑΡΤΗ 8:30 – 20:30)

3. Για τους προκαποδιστριακούς ΟΤΑ Δάφνης, Πύλης, Σκούρτων, Στεφάνης, του Δήμου Τανάγρας της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας: Πνευματικό Κέντρο-πρώην Κοινοτικό Ιατρείο, ΤΚ 32011, ΣΚΟΥΡΤΑ, ΤΗΛ : 22630 31865.

(Ωράριο ΔΕΥΤΕΡΑ – ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 8:30 - 16:30 και ΤΕΤΑΡΤΗ 8:30 – 20:30)

4. Για τους προκαποδιστριακούς ΟΤΑ Αγίου Θωμά, Κλειδίου, Οινοφύτων, του Δήμου Τανάγρας της Περιφερειακής Ενότητας Βοιωτίας: Μέγαρο Δημοσθένη Λιάπη-παραπλεύρως ΚΕΠ, ΤΚ 32011, ΟΙΝΟΦΥΤΑ, ΤΗΛ: 22620 56294.

(Ωράριο ΔΕΥΤΕΡΑ – ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 8:30 - 16:30 και ΤΕΤΑΡΤΗ 8:30 – 20:30)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

- Πρόεδρος Τριμελούς Συμβουλίου Διοίκησης Πρωτοδικείου Αθηνών
- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας
- Ολομέλεια Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων του Κράτους
- Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών
- Δικηγορικός Σύλλογος Θηβών
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Κέρκυρας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Κρήτης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Ιωαννίνων
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Λάρισας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Ναυπλίου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Πατρών
- Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών Ελλάδας
- Υποθηκοφυλακείο Θηβών
- Υποθηκοφυλακείο Μαραθώνος
- Υποθηκοφυλακείο Ωρωπού