



· ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/νστη : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

Αθήνα, 10 Νοεμβρίου 2020

Αριθμ. πρωτ. 440

ΠΡΟΣ

Το ΝΠΔΔ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
Υπόψη κου Στέφανου Κοτσώλη, Γενικού
Διευθυντή

Κοινοποίηση:

- 1) Υπουργείο Δικαιοσύνης, Γραφείο Υπουργού
- 2) Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Γραφείο Υπουργού
- 3) Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος

ΘΕΜΑ: «Συναλλαγές με τα Κτηματολογικά Γραφεία καθώς και τα Υποκαταστήματα του Φορέα ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ για το διάστημα από 7.11.2020 έως και 30.11.2020».

Αξιότιμοι κύριοι,

Στις 09.11.2020 λάβαμε από το ΝΠΔΔ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου την κάτωθι ενημέρωση:

«Οι συναλλαγές με τα ΚΓ & Υποκαταστήματα του Φορέα (επιτόπιες και ηλεκτρονικές) για το διάστημα από 7.11 έως και 30.11.2020 καταλαμβάνονται από τα έκτακτα νυγειονομικά μέτρα που όρισε η συνημμένη ΚΥΑ.

Ειδικότερα, εξυπηρετούνται μόνο επείγουσες περιπτώσεις κατόπιν ραντεβού και εκδίδεται σχετική απόφαση του Προϊσταμένου που αναρτάται (άρθρο 1 παρ. 1 σημείο 4).

Ο όρος «επείγουσα περίπτωση», όπως έχει συμπεριληφθεί στο εγκεκριμένο από τον κ. Γενικό Διευθυντή υπόδειγμα αυτής της απόφασης εξειδικεύεται ως εξής:

”.....Η «επείγουσα περίπτωση» ως όρος σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 1 σημείο 4 της υπό στοιχείο (4) στο προοίμιο της παρούσας Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ), συντρέχει για τη διενέργεια συναλλαγής, όταν τεκμηριώνεται από τον αιτούντα και διαπιστώνεται από τον Προϊστάμενο της υπηρεσίας του Κτηματολογικού Γραφείου/Υποκαταστήματος ανάγκη έκτακτης διεκπεραίωσης μίας συναλλαγής την παρούσα στιγμή που υποβάλλεται το σχετικό αίτημα, είναι δε πιεστική, δηλαδή ανεπίτρεπτη αναβολής και απαιτεί άμεση ρύθμιση, ώστε να αποφευχθεί η δημιουργία ανεπανόρθωτων ή δύσκολα αναστρέψιμων καταστάσεων.

Τέτοια «επείγουσα περίπτωση» συνιστά, ενδεικτικά, η εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία εγγραπτέων πράξεων που περιέχονται σε δικαστικές αποφάσεις με περιεχόμενο την επιβολή ασφαλιστικού μέτρου που έχει διαταχθεί για την αποτροπή της νομικής μεταβολής του ακινήτου, εγγραπτέον κατά την κείμενη νομοθεσία στα ίδια βιβλία (πχ. προσημείωση υποθήκης, συντηρητικής κατάσχεσης κλπ). Το ίδιο ισχύει και για την εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία πράξεων που εκ του νόμου πρέπει να επιχειρηθούν εντός νόμιμης προβλεπόμενης προθεσμίας (πχ. τροπή προσημείωσης υποθήκης, εγγραφή κατάσχεσης, εγγραφή αγωγής). Τέτοια προθεσμία συντρέχει και για τις κτηματογραφημένες περιοχές αρμοδιότητας Κτηματολογικών Γραφείων και Υποκαταστημάτων, όπου η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών λήγει στις 31.12.2020, όσον αφορά στις εξαδικαστικές διορθώσεις των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών που εμπίπτουν στην ίδια προθεσμία κατά τις οικείες διατάξεις του νόμου 2664/1998 και τα σχετικά αιτήματα υποβάλλονται στα κατά τόπους αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα.

Σε κάθε περίπτωση, πάντως, που υποβάλλεται αίτημα καταχώρισης οιασδήποτε εγγραπτέας πράξης ή ελέγχου αρχείων κατ' επίκληση «επείγουσας περίπτωσης», σύμφωνα με την υπό στοιχείο (4) στο προοίμιο της παρούσας ΚΥΑ, το υποβαλλόμενο αίτημα θα πρέπει, για να αξιολογηθεί, να είναι οπωσδήποτε ορισμένο και να περιέ-

χει, έστω και συνοπτικώς, τα πιθανολογούντα τη συνδρομή της «επείγουσας περίπτωσης» περιστατικά κατά τα προαναφερόμενα.

Η ηλεκτρονική υπηρεσία αίτησης, έκδοσης και λήψης πιστοποιητικών, όπου προβλέπεται και παρέχεται με απόφαση του ΔΣ του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» κατά το νόμο 4512/2018, παραμένει διαθέσιμη και εξακολουθεί να λειτουργεί.

Η ηλεκτρονική υπηρεσία αίτησης καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων, όπου προβλέπεται και παρέχεται με απόφαση του ΔΣ του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» κατά το νόμο 4512/2018, εξακολουθεί να λειτουργεί, υπό τις προϋποθέσεις του άρθρου 1 παρ. 1 σημείο 4 της υπό στοιχείο (4) στο προοίμιο της παρούσας ΚΥΑ και τα ειδικότερα στο παρόν κεφάλαιο αναφερόμενα.”

Από το περιεχόμενο λοιπόν της ΚΥΑ και την προαναφερόμενη εξειδίκευση του όρου «επείγουσα περίπτωση», προκύπτει ότι η προϋπόθεση αυτή συντρέχει και για τις ηλεκτρονικές υπηρεσίες και θα πρέπει να τίθεται υπόψη του Γραφείου».

Η απόφαση να μην ανασταλεί λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων και Υποθηκοφυλακείων ήταν απολύτως ορθή. Η εξάρτηση, όμως, του καθορισμού του κατεπείγοντος από την υποκειμενική κρίση του κάθε Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος του Φορέα παραβιάζει την αρχή της χρονικής προτεραιότητας και θέτει σε κίνδυνο την ασφάλεια των συναλλαγών. Επί παραδείγματι στο ίδιο ακίνητο δύναται ο Προϊστάμενος να αρνηθεί την καταχώρηση πράξης μεταβίβασης από επαχθή αιτία στον Χ αλλά την επόμενη μέρα να δεχθεί την εγγραφή παρόμοιας πράξης στον Ψ, μόνο και μόνο γιατί ο Ψ «κλάφτηκε» καλύτερα. Το αποτέλεσμα ο Χ που αγόρασε πρώτος και προέβη πρώτος στις ενέργειες καταχώρησης, τελικά, να «χάσει» το ακίνητο και τα χρήματα που κατέβαλε. Άλλο παράδειγμα είναι στο ίδιο ακίνητο ο Προϊστάμενος να αρνηθεί την καταχώρηση πράξης μεταβίβασης αλλά την επόμενη μέρα να δεχθεί την εγγραφή κατάσχεσης.

Αυτά είναι δύο ενδεικτικά, απλά, παραδείγματα της παραβίασης της αρχής προτεραιότητας που είναι ο θεμέλιος λίθος της ασφάλειας των συναλλαγών.

Επιπλέον, η εξάρτηση του ορισμού, της ερμηνείας και της αξιολόγησης του «κατεπείγοντος» από την υποκειμενική κρίση του κάθε Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος του Φορέα καθιστά αυτόν τον αποκλειστικό κριτή της «τύχης» του δικαιώματος του καθενός συναλλασσόμενου. Με άλλα λόγια από την υποκειμενική αντίληψη και διάθεση του κάθε Προϊσταμένου θα κρίνεται για το αν θα εγγραφεί μία αγοραπωλησία ώστε με το τίμημά της να εξοφλήσει ο πωλητής τα χρέη του σε ιδιώτες και το δημόσιο ή τα νοσήλιά του, αν θα εγγραφεί μια αίτηση ή αγωγή διόρθωσης ανακριβούς πρώτης εγγραφής προκειμένου να λάβει οικοδομική άδεια, αν θα εγγραφεί μια γονική παροχή ακινήτου προκειμένου το παιδί του παρέχοντα γονέα να βοηθηθεί στη ζωή του κ.ο.κ. Γιατί, τελικά, η κάθε συναλλαγή που τον καθένα από μας βοηθά να εξέλθουμε της δύσκολης κατάστασης, στην οποία βρισκόμαστε, είναι το «προσωπικό μας επείγον». Για ποιο λόγο, άραγε, θα πρέπει ο καθένας από εμάς να «ξεγυμνώνεται» ενώπιον του Προϊσταμένου αποκαλύπτοντας τα «εσώψυχά του» προκειμένου ο τελευταίος να προβεί στη καταχώρηση της πράξης που τον αφορά;

Για τους παραπάνω λόγους, σύσσωμοι δηλώνουμε την αντίθεσή μας να εξαρτώνται οι συναλλαγές με τα Κτηματολογικά Γραφεία καθώς και τα Υποκαταστήματα του Φορέα ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ για το διάστημα από 7.11.έως και 30.11.2020 από την υποκειμενική κρίση του κάθε Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου ή Υποκαταστήματος του Φορέα και ζητούμε οι συναλλαγές στα Κτηματολογικά Γραφεία και Υποκαταστήματα του Φορέα να διεκπεραιώνονται κανονικά και με τους περιορισμούς της χρήσης μάσκας, της τήρησης των αποστάσεων και του ανώτερου αριθμού ατόμων ανά Γραφείο ως η κείμενη νομοθεσία ορίζει.

Με τιμή

