



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης

 **Κτηματολόγιο**

Αθήνα, 13/03/2024

ΑΠ: 2415641/ΔΚ 443

Ταχ. Δ/ση: Λ. Μεσογείων 288
Ταχ. Κωδ.: 155 62 Χολαργός
Πληροφορίες: Δ. Χατζόπουλος
Τηλέφωνο: 2310 370509

Προς:

1. Κτηματολογικό Γραφείο Δυτικής Μακεδονίας
Προϊσταμένη κα Σαββιλωτίδου Μαρία
11^{ης} Οκτωβρίου 51
501 00 ΚΟΖΑΝΗ
Τηλ.: 24610 34906
E-mail: msavilot@ktimatologio.gr

2. Υποκατάστημα Γρεβενών
Προϊσταμένη κα Σαββιλωτίδου Μαρία
Κ. Ταλιαδούρη 16
511 00, Γρεβενά
Τηλ.: 24620 24014
E-mail: msavilot@ktimatologio.gr

3. Υποκατάστημα Εορδαίας
Προϊσταμένη κα Μπέλλη Ζωή
Καπετάν Φούφα 18
502 00, Εορδαία
Τηλ.: 24630 25435
E-mail: zbelli@ktimatologio.gr

4. Υποθηκοφυλακείο Πενταλόφου
Προϊσταμένη κα Καρυδάκη Κυράτσω
500 07, Πεντάλοφος Κοζάνης
Τηλ.: 24680 41157
E-mail: k.karydaki1964@gmail.com

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:
ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΕΩΝ

ΘΕΜΑ: Ορισμός ημερομηνίας τελευταίας ενημέρωσης της κτηματολογικής βάσης των υπό κτηματογράφηση περιοχών της Περιφερειακής Ενότητας Κοζάνης και ενημέρωση για την εφαρμογή των διαδικασιών των νόμων 2308/1995 και 2664/1998 κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την

ανακοίνωση της ημερομηνίας τελευταίας ενημέρωσης της βάσης κτηματολογικών δεδομένων και μέχρι την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου

Σας ενημερώνουμε ότι, με **απόφαση της Γενικής Διευθύντριας του ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ»** ορίστηκε η **Παρασκευή 15/03/2024** ως τελευταία ημέρα ενημέρωσης της τηρούμενης βάσης κτηματολογικών δεδομένων για τις κτηματογραφούμενες περιοχές

- 1. του Δήμου Βοΐου** α) της Δημοτικής Ενότητας Ασκίου (Δημοτική Κοινότητα Γαλατίνης και Τοπικές Κοινότητες Ερατύρας, Καλονερίου, Ναμάτων, Πελεκάνου και Σισανίου), β) της Δημοτικής Ενότητας Νεάπολης (Δημοτική Κοινότητα Νεάπολης και Τοπικές Κοινότητες Αλιάκμονος, Αξιόκαστρου, Ασπούλας, Δρυόβουνου, Λευκοθέας, Μεσόλογγου, Μολόχας, Πλατανιάς, Πολύλακκου, Σημάντρου, Σκαλοχωρίου, Τραπεζίτσης, και Χορηγού), γ) της Δημοτικής Ενότητας Πενταλόφου (Τοπικές Κοινότητες Αγίας Σωτήρας, Βυθού, Διλόφου και Πενταλόφου), δ) της Δημοτικής Ενότητας Σιάτιστας (Δημοτική Κοινότητα Σιάτιστας και Τοπικές Κοινότητες Μικρόκαστρου και Παλαιόκαστρου), ε) της Δημοτικής Ενότητας Τσοτυλίου (Τοπικές Κοινότητες Αγιάσματος, Αγίων Αναργύρων, Αυγερινού, Δαμασκηνιάς, Δάφνης, Διχειμάρρου, Δραγασιάς, Ζώνης, Κλεισωρείας, Κορυφής, Κριμηνίου, Λικνάδων, Λούβρης, Μόρφης, Πλακίδας, Πολυκαστάνου, Ροδοχωρίου, Τσοτυλίου και Χρυσαιγής),
- 2. του Δήμου Εορδαίας** α) της Δημοτικής Ενότητας Αγίας Παρασκευής (Τοπικές Κοινότητες Ερμακιάς, Καρυοχωρίου και Σπηλιάς), β) της Δημοτικής Ενότητας Βερμίου (Τοπικές Κοινότητες Ανατολικού, Κομνηνών, Μεσοβούνου και Πύργων), γ) της Δημοτικής Ενότητας Βλάστης (Τοπική Κοινότητα Βλάστης), δ) της Δημοτικής Ενότητας Μουρικίου (Τοπικές Κοινότητες Αναρράχης, Αρδάσσης, Εμπορίου, Μηλοχωρίου και Φούφα), ε) της Δημοτικής Ενότητας Πτολεμαΐδας (Τοπικές Κοινότητες Ασβεστόπετρας, Γαλάτειας, Δροσερού, Καρδιάς, Κομανού, Μαυροπηγής Πεντάβρυσου και Πτελεώνος),
- 3. του Δήμου Κοζάνης** α) της Δημοτικής Ενότητας Αιανής (Δημοτική Κοινότητα Αιανής και Τοπικές Κοινότητες Αγίας Παρασκευής, Κερασέας, Ροδιάνης, Ρυμνίου, και Χρωμίου), β) της Δημοτικής Ενότητας Δημητρίου

Υψηλάντου (Τοπικές Κοινότητες Λιβερών, Μαυροδενδρίου, Ποντοκόμης και Σιδερά), γ) της Δημοτικής Ενότητας Ελιμείας (Τοπικές Κοινότητες Αμυγδαλέας, Άνω Κώμης, Καισαρείας, Κάτω Κώμης, Κοντοβουνίου και Σπάρτου), δ) της Δημοτικής Ενότητας Ελλησπόντου (Τοπικές Κοινότητες Αγίου Δημητρίου, Ακρινής, Δρεπάνου, Καπνοχωρίου, Κλείτου, Κοιλιάδος, Πολυμύλου, Ρυακίου και Τετραλόφου), ε) της Δημοτικής Ενότητας Κοζάνης (Τοπικές Κοινότητες Αλωνακίων, Ανθοτόπου, Βατερού, Εξοχής, Καλαμιάς, Λευκοπηγής, Λυγερής, Μεταμορφώσεως, Ξηρολίμνης, Οινόης, Πετράνων, Πρωτοχωρίου, Πτελέας, Σκήτης, και Χαραυγής) και

4. του Δήμου Σερβίων-Βελβεντού α) της Δημοτικής Ενότητας Βελβεντού (Δημοτική Κοινότητα Βελβεντού και Τοπική Κοινότητα Καταφυγίου), β) της Δημοτικής Ενότητας Καμβουνίων (Τοπικές Κοινότητες Ελάτης, Μικροβάλτου και Τρανοβάλτου), γ) της Δημοτικής Ενότητας Λιβαδερού (Τοπική Κοινότητα Λιβαδερού), δ) της Δημοτικής Ενότητας Σερβίων (Δημοτική Κοινότητα Σερβίων και Τοπικές Κοινότητες Αυλών, Βαθύλακκου, Γούλων, Ίμερων, Κρανιδίων, Λευκάρων, Μεσιανής, Μεταξά, Νεράιδας, Πλατανορρεύματος, Πολύρραχου, Ροδίτου και Τριγωνικού)

όπως αυτές κτηματογραφήθηκαν με τη σύμβαση ΚΤ2-10, που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα των Υποθηκοφυλακείων σας. Κατόπιν αυτού, ενεργοποιούνται οι διοικητικές διαδικασίες περαιώσεως της κτηματογράφησης και καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία για τα ακίνητα των παραπάνω περιοχών.

Από την επομένη της ημερομηνίας αυτής, όσον αφορά στις ρυθμίσεις των νόμων 2308/1995 και 2664/1998, που θα ισχύσουν μέχρι την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου, παρακαλούμε όπως ενημερωθείτε εγκαίρως για τα ακόλουθα:

- 1) 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 των περιοχών αυτών.

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 παρ. 1 και 3 ν. 2308/1995.

Αντίθετα, αίρεται η υποχρέωση της παραγράφου 3 του ίδιου άρθρου για την υποβολή δήλωσης από τον αποκτώντα το εγγραπτέο δικαίωμα που αφορά η προς καταχώριση πράξη, καθόσον μετά την παρέλευση της **15/03/2024** η τηρούμενη κτηματολογική βάση δεν θα τύχει ενημέρωσης κι επεξεργασίας με νεότερες εγγραφές, αυτές δε που περιέχονται σε αυτήν μέχρι τότε θα μεταφερθούν στα κτηματολογικά βιβλία ως αρχικές εγγραφές.

Όσον αφορά στην υποχρέωση που προβλέπεται στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου για την προσκόμιση του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου κατά τη συζήτηση ενώπιον Δικαστηρίου υπόθεσης που έχει ως αντικείμενο εγγραπτέο στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα, εφ' όσον τη συζήτηση της υπόθεσης επισπεύδει ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης, αυτή εξακολουθεί να ισχύει.

Για το διάστημα που θα μεσολαβήσει από την επομένη της **15/03/2024** και μέχρι την καταχώριση των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία, το οικείο Γραφείο Κτηματογράφησης θα εξακολουθεί να λειτουργεί για την έκδοση πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου.

2) Η μεταγραφή και η εν γένει καταχώριση στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου των εγγραπτέων πράξεων από την επομένη της ημερομηνίας τελευταίας ενημέρωσης της βάσης κτηματολογικών δεδομένων από τον ανάδοχο της μελέτης κτηματογράφησης και μέχρι την προηγούμενη της έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου για τις ίδιες κτηματογραφημένες περιοχές που εμπίπτουν στην αρμοδιότητά σας, θα διενεργείται ακώλυτα στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου.

Για τις πράξεις που καταχωρίζονται στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου τις τελευταίες τριάντα (30) εργάσιμες ημέρες πριν από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου, προβλέπεται στην διάταξη του άρθρου 6 παρ. 4α του νόμου 2664/1998 ότι θα καταχωριστούν αυτεπάγγελτα από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου στα κτηματολογικά βιβλία κατά την πρώτη ημέρα της έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην διάταξη αυτή.

Σημειώνουμε ότι, ο χρόνος των τριάντα εργασίμων ημερών δεν είναι περιοριστικός και η ρύθμιση καταλαμβάνει εν τέλει το σύνολο των εγγραπτέων πράξεων που μεταγράφονται, άλλως εγγράφονται στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων από την επομένη της ημερομηνίας τελευταίας ενημέρωσης της βάσης κτηματολογικών δεδομένων από τον ανάδοχο της μελέτης κτηματογράφησης και μέχρι την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου, ανεξαρτήτως της χρονικής διάρκειας (μικρότερη ή μεγαλύτερη) αυτής της περιόδου.

Προς διευκόλυνση της διαδικασίας της αυτεπάγγελτης ενημέρωσης των κτηματολογικών βιβλίων, συνιστούμε με την αίτηση της μεταγραφής/εγγραφής 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.

Τούτο θα εξυπηρετήσει τις ανάγκες του ορθού εντοπισμού του ακινήτου βάσει του Κωδικού Αριθμού Εθνικού Κτηματολογίου που αναγράφεται στο πιστοποιητικό και θα εξασφαλιστεί η άμεση ενημέρωση των κτηματολογικών εγγραφών, εφ' όσον ασφαλώς συντρέχουν οι ουσιαστικές προϋποθέσεις για την καταχώριση της πράξης στο κτηματολογικό φύλλο του οικείου ακινήτου.

Για τις πράξεις εκείνες που δεν απαιτείται κατά τη σύνταξή τους η επισύναψη πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου (π.χ. κατασχέσεις, αγωγές, δικαστικές αποφάσεις), συνιστούμε, για τους ίδιους λόγους, αυτό να συνυποβάλλεται με αίτηση για την εγγραφή τους στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου.

3) Εάν με την πράξη που μεταγράφηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου επέρχεται και χωρική μεταβολή (π.χ. λόγω κατάτμησης, συνένωσης, σύστασης πραγματικής δουλείας διόδου, αποτύπωσης χώρων αποκλειστικής χρήσης λόγω σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας), τότε, εκτός από την ενημέρωση των κτηματολογικών βιβλίων, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν υπό τον αριθμό (2) της παρούσας, θα απαιτηθεί η ενημέρωση και των κτηματολογικών διαγραμμάτων, με μέριμνα των ενδιαφερομένων.

Συγκεκριμένα, οι τελευταίοι, μετά την έναρξη της λειτουργίας του Κτηματολογικού

Γραφείου θα πρέπει να αιτηθούν και να παραλάβουν κτηματογραφικό διάγραμμα, ώστε ο ιδιώτης 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.

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 τις εν λόγω περιοχές θα ενημερωθείτε με νεότερη επιστολή μας.

Παραμένουμε στην διάθεσή σας για οποιαδήποτε επιπρόσθετη διευκρίνηση ή πληροφορία.

Με εκτίμηση,

Για το ν.π.δ.δ. «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ»

Η Αναπληρώτρια Προϊσταμένη Δ/σης Κτηματολογίου

EROFYLI PAPADOPOULOU
13/03/2024 09:59

Ερωφύλη Παπαδοπούλου

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

Κοινοποίηση:

1. Υπουργείο Ψηφιακής Διακυβέρνησης

- **Γραφείο Υπουργού**
Φραγκούδη 11 & Αλ. Πάντου
101 63 ΑΘΗΝΑ
Τηλ: 210 9098600
E-mail: minister@mindigital.gr
- **Γραφείο Υφυπουργού**
Φραγκούδη 11 & Αλ. Πάντου
101 63 ΑΘΗΝΑ
Τηλ. 210 9098700
E-mail: depminister@mindigital.gr

2. Υπουργείο Δικαιοσύνης

- **Διεύθυνση Νομικών Επαγγελματιών**
Μεσογείων 96, 155 27 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 213 1307209
E-mail: rlazarou@justice.gov.gr
Υπόψη: Προϊσταμένης Διεύθυνσης κας Αγόρω-Ελισσάβητ Λαζάρου
- **Τμήμα Συμβολαιογραφείων & Υποθηκοφυλακείων**
Μεσογείων 96, 155 27 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 213 1307230
E-mail: NKoukoumatsa@justice.gov.gr
Υπόψη: Προϊσταμένης κας Αναστασίας Κουκουμάτσα

3. Εισαγγελία Πρωτοδικών Κοζάνης

Δημοκρατίας 25 (Δικαστικό Μέγαρο)
TK 501 31 KOZANH
Τηλ.: 24610 33690
E-mail: eiskozanis@eisaggeliaprotodikon-kozanis.gov.gr

4. Εισαγγελία Πρωτοδικών Γρεβενών

Γεωργίου Μπούσιου 3
TK 511 00 ΓΡΕΒΕΝΑ
Τηλ.: 24620 22177
E-mail: grammateiaeis@eisaggeliaprotodikon-grevenon.gov.gr

5. Συντονιστική Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας

Γ. Γενναδίου 4
106 78 ΑΘΗΝΑ
Τηλ:210-3307450-80
E-mail: notaries@notariat.gr

6. Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης

Αριστοτέλους 22
546 23 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Τηλ: 2310-221127
E-mail: notarius@otenet.gr

7. Δικηγορικό Σύλλογο Κοζάνης

Δημοκρατίας 25 Ισόγειο Δικαστικού Μεγάρου

501 31 ΚΟΖΑΝΗ

Τηλ.: 24610 36018

E-mail: diksikoz@otenet.gr

8. Δικηγορικό Σύλλογο Γρεβενών

Γεωργίου Μπούσιου

511 00 ΓΡΕΒΕΝΑ

Τηλ.: 24620 23860

E-mail: dsgrevena@dsgrev.gr

9. Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών Ελλάδος

Καρόλου 28

104 37 ΑΘΗΝΑ

Τηλ.: 210 3307127 / 3307128

E-mail: epimelites@odce.gr

10. Σύλλογο Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θεσσαλονίκης

Ολυμπίου Διαμαντή 7

546 26 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

Τηλ.: 2310 517026

E-mail: info@sdeeth.gr

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 ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο 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 «παγωματος» βάσης κτηματογράφησης ενός ΟΤΑ:** Ανακοινώνεται με έγγραφα του ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» 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 Φορέα για την περαίωση της κτηματογράφησης σε ένα ΟΤΑ¹ (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 τηλεφωνικά από το ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ».
3. **Ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών της κτηματολογικής βάσης ενός ΟΤΑ στα κτηματολογικά βιβλία:** Πρόκειται για την ημερομηνία που ορίζεται στην οικεία απόφαση του Φορέα με την οποία διαπιστώνεται κατά το ν. 2308/95 η καταχώριση των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία κατά μεταφορά από τους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες² (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 Φορέα ως ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου στον κτηματογραφημένο Ο.Τ.Α. που σηματοδοτεί και την έναρξη της μεταβατικής λειτουργίας του οικείου Υποθηκοφυλακείου ως Κτηματολογικού Γραφείου³. Για την ημερομηνία αυτή, το Υποθηκοφυλακείο ενημερώνεται με επιστολή του ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ». Ανάλογου περιεχομένου επιστολή αποστέλλεται και σε λοιπούς εμπλεκόμενους φορείς (π.χ. Ελληνικό Δημόσιο, Υπουργό Δικαιοσύνης, επιστημονικούς

^{1,2,3} **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 εγγραφών στο Κτηματολογικό Βιβλίο και την έναρξη ισχύος του κτηματολογίου σε μία περιοχή είναι πρακτικώς δυνατό να ορίζονται με μία ή περισσότερες αποφάσεις αρμοδίας εξουσιοδοτημένων οργάνων του ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο.

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 του ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» 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 απλό φωτοτυπικά αντίγραφο).

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 εγγραπτέας 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 καταχωρισθεί 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 διηρημένης 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 το ΝΠΙΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» μέσω του Help Desk της Διεύθυνσης 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 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 το ΝΠΔΔ «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» 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 εκτυλώνονται 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 εντασόμενο 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 Καταχώρησης 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.

