



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα 19 / 1 / 2000

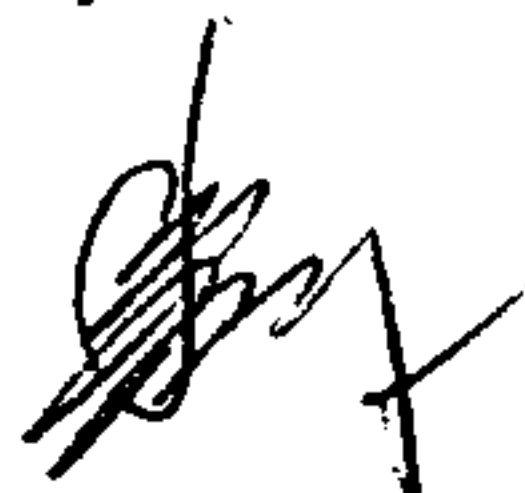
Αριθ. Γνωμ. 1

Προς
Τον Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
Του Εφετείου Πατρών
ΠΑΤΡΑ

Απαντώντας στο υπ'αριθμ. πρωτ. 211/14-10-1999 έγγραφό σας, με το οποίο μας ζητάτε να γνωμοδοτήσουμε επί του αναφερομένου σ' αυτό θέματος και δη επί του εάν βάσει των διατάξεων του ν. 2308/1995 υφίσταται υποχρέωση των συμβολαιογράφων για την τήρηση διατυπώσεων για τις δικαιοπραξίες που συντελούνται κατά την πρώτη φάση της κτηματογράφησης για την δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου, δηλαδή κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί από την επόμενη της λήξεως της προθεσμίας της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του ως άνω νόμου έως την πρώτη ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης, περί της οποίας προβλέπει το άρθρο 4 του νόμου αυτού, καθώς και επί του εάν κατά την άποψη μας είναι αρκετή, προς ασφάλεια των συναλλαγών, η

υπενθύμιση των διατάξεων του ανωτέρω νόμου στα συμβόλαια, ως και η δήλωση του μεταβιβάζοντος ότι έχει υποβάλλει τη σχετική δήλωση, σας γνωρίζουμε ότι η γνώμη μας στο ερώτημά σας αυτό είναι η ακόλουθη:

Με το άρθρο 1 του προμνησθέντος νόμου 2308/1995 ορίζεται ότι με απόφαση του Υπουργού Υ.Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, κηρύσσεται υπό κτηματογράφηση η οριοθετούμενη με την απόφαση αυτή περιοχή και ότι η εν λόγω απόφαση τοιχοκολλάται στα οικεία δημοτικά ή κοινοτικά καταστήματα, δημοσιεύεται δύο φορές διαδοχικά σε δύο εφημερίδες της έδρας του νομού, εφόσον υπάρχουν και σε δύο ημερήσιες εφημερίδες των Αθηνών και κοινοποιείται στο Υπουργείο Εξωτερικών, καθώς επίσης στον κατά τόπο αρμόδιο συμβολαιογραφικό σύλλογο και το συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου. Στο άρθρο 2 του πιο πάνω νόμου ορίζονται τα εξής:παρ.1 Με απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.) καλούνται όσοι έχουν εμπράγματα ή άλλο εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα σε ακίνητα της υπό κτηματογράφηση περιοχής να υποβάλλουν δήλωση με περιγραφή του δικαιώματος και αναφορά στην αιτία κτήσης του. Η δήλωση γίνεται σε ειδικό έντυπο, το περιεχόμενο του οποίου με μνεία των εγγράφων που συνυποβάλλονται, καθορίζεται με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. παρ. 2. Το Ελληνικό Δημόσιο, οι οργανισμοί του ευρύτερου δημοσίου τομέα και οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης δεν έχουν υποχρέωση υποβολής της κατά την προηγούμενη παράγραφο δήλωσης.παρ. 3: Έως ότου εκδοθεί νόμος για τα κτηματολογικά βιβλία, τα δικαιώματα σε ακίνητα, για τα οποία



πρέπει να υποβληθεί δήλωση,ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως παρ 4. Η δήλωση υποβάλλεται στο αρμόδιο γραφείο Κτηματολογίου ή στο οικείο κοινοτικό ή δημοτικό κατάστημα ή όπου αλλού ορίζεται στην απόφαση που κηρύσσει την περιοχή υπό κτηματογράφηση.παρ.5. Οι δηλώσεις υποβάλλονται μέσα σε προθεσμία τριών (3) μηνών από την τελευταία δημοσίευση της απόφασης του άρθρου 1 στον τύπο. Η αντίστοιχη προθεσμία για τους κατοίκους της αλλοδαπής είναι έξι (6) μηνών. παρ 6: Για κάθε μεταβολή των κατά την παράγραφο 3 δικαιωμάτων, που εισέρχεται από την επομένη της υποβολής της αρχικής δήλωσης έως την έναρξη της κατά το άρθρο 5 παρ. 1 προθεσμίας, υποχρεούνται οι δικαιούχοι να υποβάλλουν συμπληρωματική δήλωση. Για τη δήλωση αυτή ισχύουν αναλόγως οι παράγραφοι 1 και 4. Παρ 7:Σε περίπτωση υποβολής ψευδούς δήλωσης έχουν ανάλογη εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 22 του ν. 1599/1986.παρ 8: Σε περίπτωση παράλειψης υποβολής δήλωσης απαγορεύεται κάθε εμπράγματη δικαιοπραξία για το ακίνητο το οποίο αφορά, καθώς επίσης η χορήγηση άδειας οικοδομής, αποκλείεται η είσπραξη της τυχόν, από αναγκαστική απαλλοτρίωση του ακινήτου ή από άλλη συναφή αιτία, οφειλόμενης αποζημίωσης, η οποία και κατατίθεται στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ του δικαιούχου και επιβάλλεται, ύστερα από σχετική βεβαίωση του Ο.Κ.Χ.Ε., πρόστιμο, το οποίο εισπράττεται κατά τις διατάξεις του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων... Οποιαδήποτε απαγόρευση και αικυρότητα από την εφαρμογή αυτής της παραγράφου αίρεται με την εκ των υστέρων υποβολή

δηλώσεως, η οποία αποδεικνύεται με σχετικό πιστοποιητικό που εκδίδει το αρμόδιο Γραφείο Κτηματολογίου. Η εκπρόθεσμη αυτή δήλωση, η οποία υποβάλλεται στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματολογίου, κατά τον προβλεπόμενο από το δεύτερο εδάφιο της παραγρ. 1 τρόπο, δεν είναι δυνατή μετά την περαίωση του έργου της, κατά το άρθρο 10 του παρόντος, Δευτεροβάθμιας Επιτροπής. Μεταγενέστερη μεταβολή του κτηματολογίου επιτρέπεται μόνον εφόσον στηρίζεται σε τελεσίδικη δικαστική απόφαση των πολιτικών δικαστηρίων, με την οποία αναγνωρίζεται το σχετικό στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα. Περαιτέρω, με το άρθρο 4 του ίδιου νόμου (2308/95) ορίζεται ότι τα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και οι προσωρινοί κτηματολογικοί πίνακες (περί των οποίων γίνεται λόγος στο προηγούμενο άρθρο) αναρτώνται στο Γραφείο Κτηματολογίου και στο οικείο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα. Ανακοίνωση του Ο.Κ.Χ.Ε. για τη γενόμενη ανάρτηση, με μνεία του δικαιώματος υποβολής ένστασης κατά της εγγραφής στα πιο πάνω προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και τους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες ενώπιον της κατά το άρθρο 7 Πρωτοβάθμιας Επιτροπής, δημοσιεύεται σε δύο εφημερίδες της έδρας του νομού, εφόσον υπάρχουν, και σε δύο ημερήσιες εφημερίδες και κοινοποιείται στο Υπουργείο Εξωτερικών, καθώς επίσης στον κατά τόπο αρμόδιο συμβολαιογραφικό σύλλογο και το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου. Τα διαγράμματα και οι πίνακες παραμένουν αναρτημένα επί δύο (2) μήνες από την τελευταία δημοσίευση της κατά τα παραπάνω ανακοίνωσης του Ο.Κ.Χ.Ε.



Από τις διατάξεις αυτές, σε συνδυασμό και με εκείνες των επόμενων άρθρων του ως άνω νόμου, προκύπτει ότι η διαδικασία της κτηματογράφησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, διέρχεται από ορισμένες φάσεις, η πρώτη των οποίων αρχίζει από την υποβολή των αρχικών δηλώσεων εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα και διαρκεί μέχρι την έναρξη της προθεσμίας απαγορεύσεως του άρθρου 5 παραγρ.1 του εν λόγω νόμου της μεταβιβάσεως των κτηματογραφουμένων ακινήτων, χωρίς τις επιβαλλόμενες από το άρθρο αυτό διατυπώσεις, δηλαδή αναφορά στο συμβόλαιο και προσάρτηση σ' αυτό του σχετικού κτηματογραφικού αποσπάσματος. Η δεύτερη φάση αρχίζει από την έναρξη της απαγορεύσεως των μεταβιβάσεων άνευ κτηματολογικού αποσπάσματος και φτάνει (διαρκεί) μέχρι τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία, σύμφωνα με το άρθρο 12 του ανωτέρω νόμου 2308/1995. Κατά την πρώτη φάση (άρθρα 1 έως και 4) ρυθμίζονται τα θέματα που αφορούν την υποχρέωση για την υποβολή δηλώσεων, καθώς και την πρώτη ανάλυση των στοιχείων της κτηματογράφησης, σύμφωνα με το άρθρο 4. Στη δεύτερη φάση, που διέπεται από τα άρθρα 5 έως 11, κυριαρχεί η απαγόρευση για τη σύνταξη συμβολαίων, χωρίς την τήρηση των διατυπώσεων του άρθρου 5. Όπως προκύπτει από τις προαναφερθείσες διατάξεις, καθώς και από εκείνες των επομένων άρθρων, η υποχρέωση των συμβολαιογράφων για την τήρηση των διατυπώσεων του άρθρου 5 αρχίζει μετά την πρώτη ανάρτηση των στοιχείων κτηματογράφησης. Κατά τη διάρκεια της πρώτης φάσης κτηματογράφησης δεν υπάρχει ρητή υποχρέωση, των συμβολαιογράφων σύμφωνα με τις διατάξεις για τις δικαιοπραξίες που διενεργούνται κατά το διάστημα αυτό. Πέραν, επομένως,

της εκ των γενικών καθηκόντων των συμβολαιογράφων επιβαλλομένης σ' αυτούς υποχρεώσεις όπως υπομνήσκουν στους συμβαλλομένους τις εκ των παραπάνω διατάξεων (και ιδίως εκείνης του άρθρου 2 του ως άνω νόμου) απορρέουσες υποχρεώσεις των ουδεμία άλλη υποχρέωση βαρύνει αυτούς κατά την σύνταξη των σχετικών συμβολαίων, τα οποία καταρτίζονται διαρκούσης της ως άνω φάσεως. Παρά ταύτα, για την πληρέστερη ασφάλεια των συναλλαγών, καλό θα είναι, κατά την γνώμη μου, πριν από την σύνταξη και υπογραφή οποιουδήποτε μεταβιβαστικού της κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου συμβολαίου, να ζητείται από τον συντάσσοντα τούτο συμβολαιογράφο ή εκ μέρους του πωλητή, δωρητή κ.λ.π. προσκομιδή βεβαιώσεως του αρμοδίου Γραφείου Κτηματολογίου, από την οποία να προκύπτει ότι έχει υποβληθεί σ' αυτό η υπο του άρθρου 2§1 του προρρηθέντος νόμου προβλεπόμενη δήλωση, και να επισυνάπτεται στο συμβόλαιο τούτο εν λόγω βεβαίωση.-

Ο Γνωμοδοτών Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου


Βασίλειος Ξενικάκης