



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Ο ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Αθήνα ...4-3-2009

Αριθ. Πρωτ.....4056/08

Αριθ. Γνωμ. ...5

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ
ΤΗΛ. 2106411526
ΦΑΞ 2106411523

Προς

Την Ένωση Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος

ΘΕΜΑ: Εφαρμογή άρθρου 5 παρ. 1 εδ. τελευταίο Ν. 651/1977, όπως προστέθηκε με το άρθρο 3 παρ. 3 Ν. 3481/2006

Σχετικά με το ερώτημα που περιέχεται στο από 2.10.2008 έγγραφό σας, όπως αυτό διευκρινίστηκε με το από 7.11.2008 υπόμνημα, σας γνωρίζω τα εξής:

I.- Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 5 παρ. 1 Ν. 651/1977 «...εις πάσαν δικαιοπραξίαν έχουσαν ως αντικείμενον μεταβίβασιν λόγω πωλήσεως οικοπέδου ή αγροτεμαχίου μετά ή άνευ κτισμάτων επισυνάπτεται εις το πωλητήριο συμβόλαιον τοπογραφικόν διάγραμμα, υπογραφόμενον υπό των συμβαλλομένων και του συντάσσοντος τούτο μηχανικού ή υπομηχανικού εις το οποίον αναγράφονται τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τους ομόρους ιδιοκτησίας, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών των ως και το εμβαδόν του

πωλούμενου ακινήτου. Επί του διαγράμματος δηλούται υπευθύνως υπό του συντάσσοντος τούτο μηχανικού ή υπομηχανικού εάν επί του μεταβιβαζόμενου επιτρέπεται ή ου η ανοικοδόμησις κατά τας κειμένας πολεοδομικές διατάξεις. Εάν το μεταβιβαζόμενον αποτελεί τμήμα μεγαλύτερας εκτάσεως, βεβαιούται εις το αυτό σχεδιάγραμμα υπό του μηχανικού ή υπομηχανικού εάν και το εναπομένον εις τον πωλητήν πληροί ή όχι τους όρους δομήσεως....». Με το άρθρο 3 του Ν. 1078/1980, προστέθηκε στην παραπάνω διάταξη εδάφιο σύμφωνα με το οποίο «.... Της κατά το προηγούμενον εδάφιον υποχρεώσεως εξαιρούνται οι λόγω πωλήσεως μεταβιβάσεως αγροτεμαχίου, μετά ή άνευ κτισμάτων, κειμένων εις καθαρώς αγροτικές περιοχάς...». Με την παράγραφο 3 του άρθρου 3 του Ν. 3481/2006, προστέθηκε στην παράγραφο 1 του Ν. 651/1977 τελευταίο εδάφιο, σύμφωνα με το οποίο «..... Στα τοπογραφικά διαγράμματα που συντάσσονται για ακίνητα, τα οποία ευρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί και στις οποίες λειτουργεί κτηματολόγιο, ο συντάσσων μηχανικός υποχρεούται να βεβαιώνει αν το διάγραμμα είναι συμβατό, ως προς το σχήμα, τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου, προς τις αντίστοιχες καταχωρήσεις στο κτηματογραφικό διάγραμμα του ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13^α του Ν. 2664/1998.....». Εξ άλλου σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 2, του άρθρου 5 του Ν. 651/1977 «... εάν ο συντάξας το διάγραμμα και οι συμβαλλόμενοι δηλούν ή βεβαιούν, εν γνώσει, ψευδή ως προς τα ανωτέρω γεγονότα, τιμωρούνται με την ποινήν του άρθρου 2 του Ν.Δ. 105/1969..» (ήδη άρθρο 22 παρ. 6 Ν. 1599/86), ενώ σύμφωνα με τη παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου 5 του Ν. 651/1977 «Ο κατά παράβασιν της

διατάξεως ταύτης συντάσσω συμβόλαιον συμβολαιογράφος υπέχει την κατά τας κειμένας διατάξεις πειθαρχικήν ευθύνην ...»

II.- Στο άρθρο 13^α του Ν. 2664/1998, όπως αυτό προστέθηκε μετά την τροποποίηση με το Ν. 3481/2006, προβλέπεται, ότι με απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Ο.Κ.Χ.Ε.), καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού, επί το μείζον ή επί το έλασσον, της «αποδεκτής αποκλίσεως» της τιμής του καταχωρισθέντος στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου εμβαδού, σε σχέση προς την τιμή που προκύπτει από την εμβαδομέτρηση με μέθοδο ακριβέστερη από την προβλεπόμενη στις τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου. Η «αποδεκτή απόκλιση» αποτελεί στοιχείο του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος και του κτηματογραφικού διαγράμματος του ακινήτου, που προβλέπονται στο άρθρο 14 παρ. 4 του ίδιου νόμου 2664/1998. Εντός του ως άνω πλαισίου της αποδεκτής αποκλίσεως η καταχωρισθείσα στο κτηματολόγιο τιμή του εμβαδού και η προκύπτουσα από ακριβέστερη εμβαδομέτρηση τιμή αυτή θεωρούνται συμβατές.

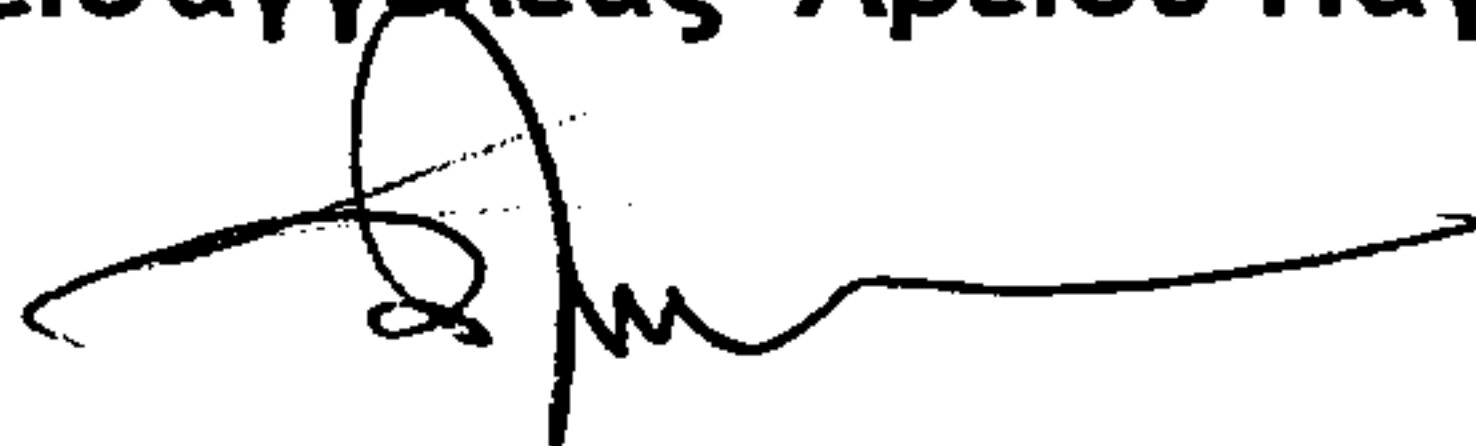
III.- Με την υπ' αριθμ. 461/03/21.7.2008 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε., που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ Β', 1510/31.7.2008 και εκδόθηκε με την παραπάνω εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 13^α του Ν. 2664/1998, και ειδικότερα στο άρθρο 2 αυτής καθορίστηκε ο μαθηματικός τύπος υπολογισμού της αποδεκτής απόκλισης εμβαδού ανά ακίνητο, ενώ στο άρθρο 3 της απόφασης αυτής ορίστηκε ότι για τις υπό κτηματογράφηση περιοχές η αποδεκτή απόκλιση δεν μπορεί να υπερβαίνει κατά ποσοστό 7% το εμβαδόν του συγκεκριμένου

γεωτεμαχίου, όπως αυτό έχει συμπεριληφθεί στην κτηματολογική βάση. Μετά όμως από λίγο χρονικό διάστημα το ίδιο Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. με την 462/3/5.8.2008 απόφαση τροποποίησε την 461/03/21.7.2008 παραπάνω απόφαση, ώστε να προβλέπεται ότι στις κτηματογραφούμενες κατά το νόμο 2308/1995 περιοχές μετά την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου η αποδεκτή απόκλιση, που υπολογίζεται σύμφωνα με το μαθηματικό τύπο του άρθρου 2 της προαναφερομένης απόφασης για κάθε ακίνητο χωριστά, δεν μπορεί να υπερβαίνει κατά ποσοστό 10% το εμβαδόν του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου, όπως αυτό έχει συμπεριληφθεί στη κτηματολογική βάση. Η δεύτερη αυτή απόφαση δεν φαίνεται να έχει δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αλλά αντιθέτως στο άρθρο 2 αυτής αναφέρεται ρητά ότι « Αναβάλλεται η δημοσίευση της τροποποιητικής απόφασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και η έναρξη ισχύος της έως την ολοκλήρωση της αξιολόγησης των αποτελεσμάτων από την πιλοτική εφαρμογή της.....»

IV- Με βάση τα παραπάνω δεδομένα, έχουμε την γνώμη, ότι μετά την έκδοση και νόμιμη δημοσίευση της 461/03/21.7.2008 απόφασης του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε., ενεργοποιήθηκε το άρθρο 13^α του Ν. 2664/1998 και το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του Ν. 651/1977, όπως προστ. με το άρθρο 3 του Ν. 3481/2006 και ως εκ τούτου κατά τη σύνταξη συμβολαίων πώλησης των παραπάνω ακινήτων, υπάρχει η υποχρέωση του συντάκτη του τοπογραφικού διαγράμματος μηχανικού ή υπομηχανικού να διαλάβει σ'αυτό την βεβαίωση της συμβατότητας προς τις καταχωρήσεις στο κτηματογραφικό διάγραμμα του ακινήτου. Τυχόν μη τήρηση της υποχρέωσης αυτής, θα μπορούσε να επιφέρει

στον μεν συντάκτη του τοπογραφικού διαγράμματος, τις ποινικές κυρώσεις της παραγράφου 2 του Ν. 651/1977, σε συνδ. με άρθρ. 22 παρ. 6 Ν. 1599/1986, στον δε συμβολαιογράφο, τις πειθαρχικές κυρώσεις της παραγράφου 3 του ίδιου άρθρου 5 παρ. 3 του Ν.651/1977. Τα παραπάνω δεν μπορεί να παραλάβει η έκδοση της 462/03/5.8.2008 απόφασης του Δ.Σ. το Ο.Κ.Χ.Ε., αφού αυτή, αποτελεί εσωτερικό έγγραφο, που δεν μπορεί να έχει έννομες συνέπειες έναντι τρίτων, δεδομένου ότι δεν δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και μέχρι την δημοσίευση αυτή, δεν καταργείται άλλα εξακολουθεί να είναι ισχυρή και να παράγει έννομα αποτελέσματα η με αριθμ. 461/03/31.7.2008 (ΦΕΚ Β', 1510/31.7.2008) προηγούμενη απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε.

Ο Αντεισαγγελέας Αρείου Πάγου



Βασίλειος Μαρκής

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:

- 1) Δ.Σ. του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεως (Ο.Κ.Χ.Ε.)
- 2) Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της Χώρας