

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Αθήνα, 24.09.2008

Α.Π.: 0844945

Πληροφορίες: Δικηγόρος κα Ρ. Κουκούτση (210-6505 620)

Προς

Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης

Αριστοτέλους αρ.22

ΤΚ.546 23 Θεσσαλονίκη

Τηλ.: 2310-2211127, 270968

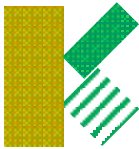
Fax.: 2310-263139

e-mail: notarius@otenet.gr

Υπόψη: κας. Ιωάννας Χρουσαλά-Μπιλίσση, Πρόεδρος

Σε απάντηση του υπ'αρ. πρωτ. 911/23.9.2008 (αρ. πρωτ. εισερχ. εγγράφου 0844945/24.9.2008) εγγράφου που μας αποστέιλате, με το οποίο ερωτώμεθα, εάν απαιτείται στο τοπογραφικό διάγραμμα, που επισυνάπτεται σε καταχωριστέα στο κτηματολόγιο πράξη, δήλωση μηχανικού περί συμβατότητας, που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 13^α του ν. 2664/1998, επιθυμούμε να σας γνωρίσουμε τα ακόλουθα:

1) Στο άρθρο 13^α του ν. 2664/1998, όπως αυτό προστέθηκε μετά την τροποποίηση με το νόμο 3481/2006 (ΦΕΚ τ.Α', 162/2.8.2006) προβλέπεται, ότι με απόφαση του 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**

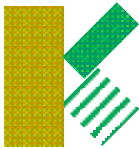


διαγράμματος του ακινήτου, που προβλέπονται στο άρθρο 14 παρ. 4 του ιδίου νόμου. Εντός του ως άνω πλαισίου της αποδεκτής αποκλίσεως η καταχωρισθείσα στο Κτηματολόγιο τιμή του εμβαδού και η προκύπτουσα από ακριβέστερη εμβαδομέτρηση τιμή αυτού θεωρούνται συμβατές.

Στο άρθρο 3 §3 του ν. 3481/2006 προβλέπεται η προσθήκη εδαφίου στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του ν. 651/1977 ως εξής: *«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 καταχωρίσεις στο κτηματογραφικό διάγραμμα του ακινήτου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13^α του ν. 2664/1998.»*.

2) Με την της υπ'αρ. **461/03/21.7.2008** απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. (**ΦΕΚ τ. Β΄, 1510/31.7.2008**), η οποία εξεδόθη σύμφωνα με την 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. 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.

3) Με την υπ'αρ. **462/3/5.8.2008** απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. τροποποιείται η προαναφερόμενη απόφαση και 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 προαναφερόμενης απόφασης για κάθε ακίνητο χωριστά, δεν μπορεί να υπερβαίνει κατά **ποσοστό 10%** το εμβαδόν του συγκεκριμένου γεωτεμαχίου, όπως αυτό έχει συμπεριληφθεί στην κτηματολογική βάση. Στο άρθρο 2 της απόφασης αυτής ορίστηκε ρητά: **«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.».

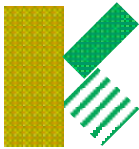
4) Με την υπ'αρ. πρωτ. 0837227/25.8.2008 επιστολή της Δ/σης Λειτουργούντος Κτηματολογίου προς τα Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία ενημερώθηκαν οι υπηρεσίες τους για τα προαναφερόμενα γεγονότα και καταστήσαμε σαφές ότι:

- **Μέχρι τη δημοσίευση της δεύτερης τροποποιητικής απόφασης η εξαγόμενη απόκλιση ανά ακίνητο κατά τον προαναφερόμενο τρόπο στο Λειτουργούν Κτηματολόγιο θα εξακολουθήσει να είναι ενδεικτική και μη δεσμευτική** για τις συναλλαγές. Κατά το διάστημα που θα ακολουθήσει θα αξιολογηθούν τα αποτελέσματα από την πιλοτική εφαρμογή της ρύθμισης.
- **Τα πλήρη αποτελέσματα και οι έννομες συνέπειες, που ορίζονται στη διάταξη του άρθρου 13^α του ν. 2664/1998(π.χ. αποδοχή/απόρριψη πράξεων, βεβαίωση των μηχανικών περί συμβατότητας κ.λ.π), θα επέλθουν μετά την κατά νόμο δημοσίευση της δεύτερης τροποποιητικής απόφασης.**

Επιστολή με το ίδιο περιεχόμενο κοινοποιήθηκε και στους Συμβολαιογραφικούς και Δικηγορικούς Συλλόγους της Χώρας (αρ. πρωτ. 0839790/5.9.2008) στο πλαίσιο της πάγιας τακτικής των φορέων σύνταξης και λειτουργίας του Κτηματολογίου, του Ο.Κ.Χ.Ε. και της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., για την έγκαιρη και έγκυρη ενημέρωση όλων των εμπλεκόμενων φορέων σε ζητήματα ερμηνείας και εφαρμογής της νομοθεσίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο, που άπτονται των αρμοδιοτήτων τους.

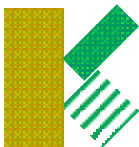
5) Τις προηγούμενες ημέρες η Νομική Δ/ση και η Δ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. κατέστη αποδέκτης πληροφοριών ότι σε Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία ζητείται από τους συναλλασσόμενους να βεβαιώνεται από τον τοπογράφο μηχανικό, που έχει συντάξει το προσαρτώμενο στην εγγραπτέα πράξη τοπογραφικό διάγραμμα, η συμβατότητα της τιμής του εμβαδού που έχει μετρήσει ο ίδιος με εκείνη που αναγράφεται στα κτηματολογικά στοιχεία.

Με αφορμή το γεγονός αυτό θέλουμε να επαναλάβουμε, ότι η ρύθμιση για την αποδεκτή απόκλιση του εμβαδού στις ήδη κτηματογραφημένες περιοχές τελεί στην



παρούσα φάση σε καθεστώς πιλοτικής εφαρμογής, που δεν επιφέρει τα έννομα αποτελέσματα της διατάξεως του άρθρου 13^α και της συναφούς του άρθρου 5 του ν. 651/1977 περί υποχρέωσης του μηχανικού για δήλωση βεβαίωσης συμβατότητας. Τούτο συνιστά συνειδητή επιλογή των φορέων σύνταξης και λειτουργίας του Κτηματολογίου με το σκεπτικό της αποφυγής πρόκλησης οιασδήποτε διατάραξης στις συναλλαγές, προτού ολοκληρωθεί η υπηρεσιακή αξιολόγηση των αποτελεσμάτων, ώστε να καταστεί δυνατή η τυχόν αναγκαία αναπροσαρμογή των δεδομένων υπολογισμού και η προετοιμασία τόσο των υπηρεσιών του Κτηματολογίου (συμπεριλαμβανομένων των Κτηματολογικών Γραφείων), όσο και των συναλλασσομένων και των εμπλεκομένων επαγγελματιών, για να αντιμετωπίσουν τις απαιτήσεις, που θα επάγεται η οριστική και δεσμευτική εφαρμογή του μέτρου **μετά** την τήρηση των κατά νόμο απαιτούμενων διατυπώσεων για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων από τις εκδοθείσες κανονιστικές πράξεις, όπως είναι εν προκειμένω η δημοσίευση της δεύτερης τροποποιητικής απόφασης για τον καθορισμό του ανώτατου ορίου απόκλισης, **η οποία έχει αναβληθεί για χρόνο μεταγενέστερο**. Στην πράξη η ενδεικτική και μη δεσμευτική για τις συναλλαγές απόκλιση, που είχε συμπεριληφθεί στην κτηματολογική βάση ως προερχόμενη από την κτηματογράφηση, όπου εχρησιμοποιείτο για τις ανάγκες εξέτασης των ενστάσεων και των προσφυγών με αίτημα την διόρθωση του εμβαδού των ακινήτων, αντικαταστάθηκε από νεότερη ένδειξη, υπολογισθείσα με τον τρόπο που ειδικότερα περιγράφεται στις εκδοθείσες αποφάσεις του Ο.Κ.Χ.Ε., **πλην όμως η εξαγόμενη τοιαύτη απόκλιση δεν είναι δεσμευτική, ούτε ικανή να παράξει τα έννομα αποτελέσματα της διατάξεως του άρθρου 13^α, αφού δεν έχει ακολουθήσει η δημοσίευση της δευτέρας τροποποιητικής απόφασης. Για το λόγο αυτό η υπολογιζόμενη εντός της κτηματολογικής βάσης απόκλιση δεν αναγράφεται στο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου, ή στο κτηματογραφικό διάγραμμα, που συνοδεύει την προς καταχώριση πράξη κατά το άρθρο 14 του ν. 2664/1998.**

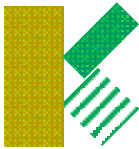
Επιπροσθέτως, για τον πλήρη καθορισμό της έννοιας της συμβατότητας είναι απαραίτητο να εκδοθεί απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. για τον τρόπο καθορισμού επί του



κτηματογραφικού διαγράμματος της «ζώνης κανονισμού ορίων», εντός της οποίας το κτηματογραφικό διάγραμμα του ακινήτου θεωρείται συμβατό, όπως ειδικότερα ορίζεται στο άρθρο 13^α §1εδ. ε' και στ. Συνακολούθως, η υποχρέωση των μηχανικών περί δήλωσης βεβαίωσης συμβατότητας κατά το άρθρο 5 του ν. 651/1977 επί των τοπογραφικών διαγραμμάτων που συντάσσουν δεν ενεργοποιείται στην παρούσα φάση, αφού δεν έχει ολοκληρωθεί κατά τρόπο οριστικό ο καθορισμός της έννοιας της συμβατότητας. Θα πρέπει δε να επισημανθεί, ότι η εν λόγω υποχρέωση αφορά στη σύγκριση της συμβατότητας των γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου, που αποδίδει ο μηχανικός επί του τοπογραφικού του και εκείνων που περιέχονται στο κτηματογραφικό διάγραμμα κατά το άρθρο 13^α. Εφόσον λοιπόν τα στοιχεία που συνθέτουν την οριζόμενη στο άρθρο 13^α συμβατότητα δεν συμπεριλαμβάνονται στα εκδιδόμενα αποσπάσματα και κτηματογραφικά διαγράμματα για τους λόγους που προαναφέρθηκαν, δεν μπορεί να απαιτηθεί ή να συνταχθεί δήλωση συμβατότητας και η τυχόν γενόμενη θα είναι τουλάχιστον αβάσιμη και ανίσχυρη.

Κατόπιν τούτων καθιστούμε σαφές εκ νέου ότι στην παρούσα φάση δεν απαιτείται στο τοπογραφικό διάγραμμα, που επισυνάπτεται σε καταχωριστέα στο κτηματολόγιο πράξη, δήλωση μηχανικού περί συμβατότητας.

6) Οι φορείς σύνταξης και λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου επεξεργάζονται την προοδευτική εισαγωγή της έννοιας της συμβατότητας στις συναλλαγές στις κτηματογραφημένες περιοχές, αντιλαμβανόμενοι την αυξημένη ευθύνη που συνεπάγεται η εφαρμογή ρυθμίσεων σχετιζομένων με τις δικαιοπραξίες των ακινήτων στα πλαίσια της μετάβασης από το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών στο σύστημα του Κτηματολογίου. Στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο ο νομοθέτης επεφύλαξε υπέρ των ως άνω φορέων την αποκλειστική αρμοδιότητα να ρυθμίσουν με κανονιστικές τους πράξεις και εν γένει διαδικαστικές ενέργειες ζητήματα, που άπτονται των ειδικότερων τεχνικών λεπτομερειών εφαρμογής του θεσμού. Οι πράξεις που εκδίδονται εντός των σχετικών εξουσιοδοτικών διατάξεων είναι εφαρμοστέες από τους συναλλασσομένους και τα Κτηματολογικά Γραφεία, ανεξάρτητα εάν αυτά τελούν σε



ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

μεταβατική ή οριστική μορφή. Οι ίδιοι φορείς διατηρούν το δικαίωμα να θέτουν σε ισχύ τις εν λόγω πράξεις τους σε χρόνο που κρίνουν πρόσφορο και ήδη κατά το παρελθόν παρόμοια τακτική επιλέχθηκε για το θέμα της εφαρμογής της απόφασης για τον καθορισμό του εντύπου της περίληψης καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, η οποία δημοσιεύτηκε σε χρόνο μεταγενέστερο της εκδόσεώς της για την προετοιμασία των υπηρεσιών των Κτηματολογικών Γραφείων και των συναλλασσομένων. Η ερμηνεία της βούλησης των φορέων του Κτηματολογίου contra στην εκπεφρασμένη δημόσια έγγραφη τοποθέτησή τους για ζητήματα εφαρμογής του θεσμού, όπως εν προκειμένω η ισχύς των αποφάσεων του Ο.Κ.Χ.Ε. για τον καθορισμό της ανεκτής απόκλισης εμβαδού, προκαλεί ανεπίτρεπτη και αδικαιολόγητη αναστάτωση στις συναλλαγές και συνακολούθως αποδυναμώνει την αξιοπιστία του θεσμού του Κτηματολογίου.

Κατόπιν τούτων και για την αποφυγή των προαναφερομένων, οι αποδέκτες προς τους οποίους κοινοποιείται η παρούσα παρακαλούνται για την άμεση εφαρμογή και τήρηση των όσων αναφέρονται στις υπ'αρ. πρωτ. 0837227/25.8.2008 και 0839790/5.9.2008 επιστολές της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., που έχουν σταλεί.

Με εκτίμηση,

Για την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης

Δημήτριος Καλημέρης

Δ/ντής Δ/σης Λειτουργούντος Κτηματολογίου

Κοινοποίηση

[Πίνακας Αποδεκτών]

1. Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι
2. Δικηγορικοί Σύλλογοι
3. Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία