



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

Χολαργός, 08.04.2016

Α.Π.: Οικ.1608784/ΝΔ 1118

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου: τηλ. 210 65 05 610

Προς:

κα Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίση Πρόεδρο Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου  
Θεσσαλονίκης

κ. Νικόλαο-Βαλεργάκη-Πρόεδρο Δικηγορικό Σύλλογο Θεσσαλονίκης

κ. Νικόλαο Γιάννη Πρόεδρο Συλλόγου Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου  
Θεσσαλονίκης

{με παράκληση να ενημερώσουν τα μέλη τους}

«Ζητήματα από τη λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης»

Αξιότιμοι κ. Πρόεδροι

1. Κατά τη συνάντηση εργασίας που πραγματοποιήθηκε την **Πέμπτη 12.11.2015** στο Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης, παρουσία υμών και εκπροσώπων σας, με αφορμή την επικείμενη έναρξη της λειτουργίας του Κτηματολογίου στο Δήμο Θεσσαλονίκης, είχε γίνει ενημέρωση για το νομικό ζήτημα που είχε διαπιστωθεί κατά το νομικό έλεγχο των πράξεων του άρθρου 6 παρ.4 και συγκεκριμένα της υπέρβασης χλυστών σε συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών.

Με πάγια οδηγία της Νομικής Διεύθυνσης προς τους Δικηγόρους της και σχετική ενημέρωση των Κτηματολογικών Γραφείων, πράξεις που αφορούν σε σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εγγραπτέων δικαιωμάτων σε ακίνητα με τέτοιο νομικό ελάττωμα, οφείλουν να απορρίπτονται. Το ίδιο ισχύει για εξωδικαστικά αιτήματα διόρθωσης λόγω προδήλου σφάλματος των κτηματολογικών εγγραφών σε ακίνητα με το ίδιο ελάττωμα.

☛: ΡΚ/τη/ΝΟΜΙΚΗ

1/5

date print: 11/04/16



## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

Επειδή το πρόβλημα στην πόλη και στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης και των όμορων Δήμων είναι ιδιαίτερα εκτεταμένο, σας μεταφέρθηκε η πρότασή μας για νομοθετική επίλυση με τρόπο οριστικό, λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος ότι η τροποποίηση και διόρθωση των σχετικών συστάσεων οροφοκτησίας απαιτεί τη σύμπραξη όλων των συνιδιοκτητών και αυτό δεν συμβαίνει εύκολα και απρόσκοπτα στο σύντομο χρόνο που πρέπει να διεκπεραιωθεί μία συναλλαγή. Η πρώτη από εσάς, αποδεχόμενη την πρότασή μας, επιφυλαχθήκατε να συνεργαστείτε με τα μέλη σας και να επεξεργαστείτε σχέδιο διάταξης που θα μας υποβάλατε για περαιτέρω συνεργασία. Όλοι δε οι παριστάμενοι συμφωνήσαμε ότι σε περιπτώσεις συναλλαγών επί ακινήτων με σχετικό ζήτημα, είτε πρόκειται για δικαιπραξίες, είτε πρόκειται για πράξεις που αφορούν σε δέσμευση της εξουσίας διάθεσης του δικαιώματος κυριότητας επί του ακινήτου, όπως π.χ. κατασχέσεις, εγείρονται αμφιβολίες για το προς διάθεση δικαίωμα κυριότητας και την άσκησή του στο ακίνητο με το σχετικό νομικό πρόβλημα.

Στο μεσοδιάστημα και μέχρι την έναρξη της λειτουργίας του Κτηματολογίου για το Δήμο Θεσσαλονίκης, είχε ζητηθεί από το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο να του χορηγηθεί κατάσταση των ακινήτων αρμοδιότητας του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης που είχε καταγραφεί υπέρβαση χλυστών, για να ενημερωθούν τα μέλη του Συμβολαιογράφοι και να διερευνήσουν τη δυνατότητα τροποποιήσεων, σε όσες περιπτώσεις επίκειτο συναλλαγή προς αποφυγή της απόρριψής της. Τα αιτούμενα στοιχεία χορηγήθηκαν από τις υπηρεσίες μας εγκαίρως, αλλά, ουδέποτε, μέχρι και σήμερα, τέσσερις μήνες μετά την ένταξη του Δήμου Θεσσαλονίκης στο Κτηματολόγιο, μας γνωστοποιήθηκε η πρόταση του ΣΣ για το θέμα.

Μετά την έναρξη της λειτουργίας του Κτηματολογίου για το Δήμο Θεσσαλονίκης και την εκ νέου ανακίνηση του θέματος λόγω των νεοεισερχόμενων πράξεων, εξηγήσαμε στον Προϊστάμενο κ. Δ. Γρηγορούδη, ότι η θέση της Νομικής Διεύθυνσης παραμένει η ίδια και μόνο με νομοθετική ρύθμιση μπορεί να επιλυθεί σύννομα και συνολικά το ζήτημα που έχει προκύψει. Τον πληροφορήσα δε, ότι ο κατά το νομικό έλεγχο που διενεργείται για τη σύνταξη εισήγησης περί της αποδοχής ή της



## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

απόρριψης της καταχώρισης, ο έλεγχος του εισηγητή νομικού θα περιορίζεται στα στοιχεία του δικαιούχου, του εγγραπτέου δικαιώματος και του τίτλου και θα αναφέρει ότι υφίσταται νομικό ζήτημα λόγω της υπέρβασης των χλιοστών που παραπέμπεται στον Προϊστάμενο.

Κατέστησα δε σαφές ότι η αποδοχή ή απόρριψη της καταχώρισης θα διενεργείται με ρητή απόφαση του Προϊσταμένου στο οικείο πεδίο του ελέγχου επί του εντύπου της αίτησης καταχώρισης.

Αξίζει πάντως να σημειωθεί ότι, σε κάθε περίπτωση, ακόμα και εάν διενεργηθεί η καταχώριση, αυτή δεν θεραπεύει το ελάττωμα του τίτλου κτήσης, ούτε δημιουργείται μαχητό τεκμήριο ακρίβειας για την ορθότητα της εγγραφής. Ομοίως, αρχικές εγγραφές που καταχωρίστηκαν στα κτηματολογικά βιβλία κατά μεταφορά από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου με το ίδιο ελάττωμα, δεν θα περιβληθούν με αμάχητο τεκμήριο, εφόσον αυτό εξακολουθεί να υφίσταται και δεν θα έχει αποκατασταθεί μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσής τους με τροποποιητική, άλλως διορθωτική πράξη της σύστασης οροφοκτησίας.

Για τους λόγους λοιπόν αυτούς και για την οριστική επίλυση του θέματος με νομικά δόκιμο και αξιόπιστο τρόπο, θεωρούμε ότι είναι απαραίτητη η εισαγωγή νομοθετικής ρύθμισης προς την κατεύθυνση που προτείναμε, δηλαδή η κατά τεκμήριο αναγνώριση εκ του νόμου των περιπτώσεων των σχετικών ακινήτων με ανάλογο ποσοστό επί του εδάφους, που οι ιδιοκτήτες θα προσδιορίσουν ελεύθερα, μελλοντικά, χωρίς στο μεσοδιάστημα να θίγεται το δικαίωμά τους και να κωλύονται οι συναλλαγές. Οι υπηρεσίες μας το επόμενο διάστημα θα επεξεργαστούν πρόταση για ενσωμάτωση σχετικής διάταξης και μέχρι τότε, ασφαλώς, ισχύει η πρότασή μας για συνεργασία και ανταλλαγή απόψεων με σκοπό την οριστικοποίηση της πρότασης.

2. Στις υπηρεσίες των έμμισθων Υποθηκοφυλακείων που λειτουργούν μεταβατικά ως Κτηματολογικά Γραφεία και στα Κτηματολογικά Γραφεία Θεσσαλονίκης και Πειραιά που έχουν συσταθεί κατά το νόμο 4277/2014 (Α'156) και υπάγονται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής,



## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

τηρείται διαδικασία επιτόπιας εξυπηρέτησης κοινού (επαγγελματιών, συναλλασσομένων) από Δικηγόρους μας με κύριο σκοπό την καθοδήγησή τους επί ζητημάτων ερμηνείας και εφαρμογής της νομοθεσίας για το Κτηματολόγιο. Οι ενδιαφερόμενοι και ειδικά οι επαγγελματίες (συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, δικαστικοί επιμελητές) θα πρέπει να προσέρχονται, αφού έχουν διενεργήσει προηγουμένως έρευνα για την υπόθεσή τους και το ισχύον νομικό καθεστώς και όχι αναζητώντας πρωτότυπες πληροφορίες που η απλή ανάγνωση των διατάξεων μπορεί να καλύψει. Ομοίως, οι διενεργούντες την επιτόπια εξυπηρέτηση Δικηγόροι δεν είναι υποχρεωμένοι να αποφαινόνται για την πληρότητα σχεδίων δικηγράφων και συμβολαίων και να δεσμεύονται προφορικά στο σύντομο χρόνο που έχουν στη διάθεσή τους για την αποδοχή τους στην καταχώριση. Υπό τις προϋποθέσεις αυτές και με τη σύμφωνη γνώμη του Προϊσταμένου κ. Δ. Γρηγορούδη, για την καλύτερη οργάνωση και βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης εισάγονται διαδικασίες ως εξής:

α) Η επιτόπια εξυπηρέτηση θα διενεργείται κάθε Τετάρτη και ώρες (9.00 π.μ.-1.30 μ.μ.), ενώ καθόλη τη διάρκεια της εργάσιμης εβδομάδας οι επαγγελματίες που επιθυμούν συνεργασία με Δικηγόρο του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης θα μπορούν να συμπληρώνουν ειδικό έντυπο που θα διατίθεται και στη συνέχεια θα ακολουθεί τηλεφωνική επικοινωνία του Δικηγόρου της υπηρεσίας μας για συνεννόηση. Εάν απαιτηθεί κατά την κρίση του τελευταίου επιτόπια συνάντηση, αυτή θα γίνεται μόνο κατόπιν προσεννόησης (rendez-vous).

β) Η γνωστοποίηση της απόρριψης και της μερικής αποδοχής των αιτημάτων:

- i) καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων και
- ii) διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών (π.χ. λόγω προδήλου σφάλματος, διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων κ.λ.π.) θα διενεργείται με την ανάρτηση στο χώρο του Κτηματολογικού Γραφείου εκάστη εργάσιμη Δευτέρα σχετικού συγκεντρωτικού πίνακα. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να παραλαμβάνουν αντίγραφο της απορριπτικής απόφασης, αφού υποβάλουν σχετική αίτηση. Εάν μετά την παραλαβή του αντιγράφου της απόφασης εξακολουθεί να συντρέχει λόγος παροχής τυχόν πρόσθετων διευκρινίσεων, υποβάλλεται αίτημα κατά τα προαναφερόμενα στο στοιχείο α).


**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

γ) Κατά την προσέλευσή τους οι ενδιαφερόμενοι στο Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης για τη συμπλήρωση τυπικών ελλείψεων, μετά από προηγούμενη τηλεφωνική ειδοποίηση, θα παραδίδουν τον φάκελο με τα συμπληρωματικά στοιχεία στον υπάλληλο του γραφείου υποδοχής (front desk), για να τοποθετηθεί στη θυρίδα του χειριστή νομικού. Επί του φακέλου αναγράφεται υποχρεωτικά ο αριθμός πρωτοκόλλου της αιτήσεως που εκκρεμεί προς εξέταση, για την οποία έχει ζητηθεί η συμπλήρωση των ελλειπόντων στοιχείων και το ονοματεπώνυμο του χειριστή νομικού.

Η συνεργασία όλων μ'ας αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για τη εξασφάλιση της ομαλής και αποτελεσματικής λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου Θεσσαλονίκης και θα συνεχίσουμε, ως αρμόδιος φορέας για την τήρηση των διατάξεων του ν. 2664/1998, να επεξεργαζόμαστε διαδικασίες βελτίωσης και να λαμβάνουμε κάθε απαιτούμενη πρωτοβουλία.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62  
ΤΗΛ ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505635  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/325/01

Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης

**Κοινοποίηση:**

Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης

Προϊστάμενο κ. Δ. Γρηγορούδη

( με παράκληση να ενημερώσει το προσωπικό του Γραφείου)