



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 3-5-2004

Αρ.Πρωτ.322,346

Προς
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης.

ΘΕΜΑ: Κτηματολόγιο

Σας αποστέλλουμε:

α) Το με αριθμ.πρωτ.Οικ.2787/853ΔΠ/28-4-2004 έγγραφο του Οργανισμού Κτηματογραφήσεων και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) για την έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου στις 30.4.2004 στην περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Νέας Ραιδεστού Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης και

β) Το με αριθμ.πρωτ.Οικ.2510/765ΔΠ/16-4-2004 έγγραφο του Οργανισμού Κτηματογραφήσεων και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (ΟΚΧΕ) με το οποίο ο παραπάνω Οργανισμός μας πληροφορεί ότι προβλέπεται να ολοκληρωθούν στο άμεσο προσεχές διάστημα οι διαδικασίες περαίωσης της κτηματογράφησης και καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία, στην περιοχή του Δήμου Βέροιας του Νομού Ημαθίας, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ε. Σαρρής

Χρ. Φαρδής-Πανταζή

Αθήνα, 28.04.2004
Α.Π.:Οικ.2787/853ΔΠ
Πληροφορίες: 210-6505689

Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης
κ. Πρόεδρο
Αριστοτέλους 22
Τ.Κ.546 23 - Θεσσαλονίκη
Τηλ.: 2310-221127
Fax: 2310-263139

Αξιότιμε κύριε Πρόεδρε,

Με την παρούσα επιστολή σας ενημερώνω ότι ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες κτηματογράφησης του ν.2308/1995 για τα ακίνητα της περιοχής του Δημοτικού Διαμερίσματος Νέας Ραιδεστού (πρώην Κοινότητα Νέας Ραιδεστού) του Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης και καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία. Κατόπιν αυτού στην εν λόγω περιοχή καταργείται το ισχύον μέχρι σήμερα σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και αντικαθίσταται με το σύστημα του Κτηματολογίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2664/1998. Ως ημερομηνία έναρξης ισχύος του θεσμού του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή ορίστηκε η **30.04.2004** με την υπ' αριθ.230/4/26.04.2004 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε.

Το σύστημα δημοσιότητας των εμπραγμάτων σχέσεων επί ακινήτων, όπως αυτό διαμορφώνεται με τον ν.2664/1998, δεν θίγει τις ισχύουσες, ουσιαστικού δικαίου διατάξεις που αφορούν στον τρόπο κτήσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εντούτοις, με την έναρξη ισχύος του θεσμού του Κτηματολογίου θα επέλθουν και ορισμένες σημαντικές αλλαγές. Ειδικότερα:

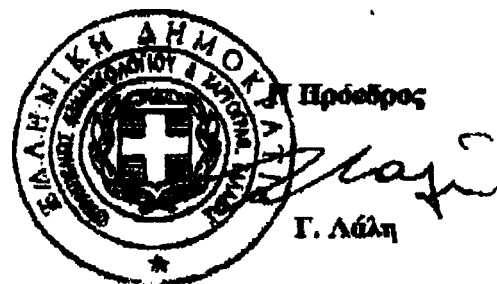
- Το (άμισθο ή έμμισθο) Υποθηκοφυλακείο, στην τοπική αρμοδιότητα του οποίου εμπίπτει η κτηματογραφηθείσα περιοχή, θα λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο, οι δε εγγραφές των πράξεων που αφορούν στα ακίνητα της κτηματογραφηθείσας περιοχής θα γίνονται μόνο στα κτηματολογικά βιβλία και λοιπά τηρούμενα στοιχεία.

- Τα βιβλία που τηρούσε έως την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο επέχουν θέση αρχείου. Το αρχείο αυτό θα εξακολουθεί να φυλάσσεται από το Υποθηκοφυλακείο, το οποίο και θα εκδίδει τα σχετικά αντίγραφα και πιστοποιητικά.

- Αλλάζει ο έως σήμερα ισχύων τρόπος τήρησης των στοιχείων από τα Υποθηκοφυλακεία καθώς και ο τρόπος εκδόσεως των σχετικών πιστοποιητικών. Η βασικότερη διαφορά εντοπίζεται στον κτηματοκεντρικό χαρακτήρα του εισαγόμενου συστήματος δημοσιότητας (σε αντίθεση με τον προσωποκεντρικό χαρακτήρα του συστήματος μεταγραφών) και στην παράλληλη τήρηση κτηματολογικών διαγραμμάτων για όλα τα ακίνητα της αρμοδιότητας των Κτηματολογικών Γραφείων.

Η βασική νομοθεσία που διέπει τον θεσμό του Κτηματολογίου» περιέχεται στους νόμους 2308/1995, 2664/1998 και 3127/2003. Ειδικότερα, κατά το στάδιο λειτουργίας και εφαρμογής του θεσμού του Κτηματολογίου, στον οποίο εισέρχεται η ως άνω περιοχή, ισχύουν οι διατάξεις του νόμου 2664/1998, όπως έχει τροποποιηθεί τον ν.3127/2003. Ο νόμος αυτός εγγυάται με τις μεταβατικές του διατάξεις την ομαλή και χωρίς κλυδωνισμούς μετάβαση στο νέο σύστημα με τη μέγιστη δυνατή αξιοποίηση των γνώσεων και της εμπειρίας των Υποθηκοφυλακείων και του λοιπού προσωπικού των Υποθηκοφυλακείων.

Η επιτυχής περαίωση της κτηματογράφησης στην παραπάνω περιοχή στηρίχθηκε στη συνεργασία μας με όλους τους αρμόδιους κρατικούς και τοπικούς φορείς και ελπίζουμε ότι θα συνεχιστεί και στο μέλλον, θα ήθελα δε να επισημάνω ότι η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ διαθέτει την αναγκαία εμπειρία και υποδομή (υλικοτεχνική και επιστημονική) για την παροχή οποιασδήποτε διευκρίνισης ή υποστήριξης χρειασθείτε σχετικά με την εφαρμογή του θεσμού.



Αθήνα, 16.04.2004
Α.Π.:Οικ.2510/765 ΔΠ

Δικηγορικό Σύλλογο Βέροιας
κ. Πρόεδρο
Πλατεία Ρακτιβάν 14
Τ.Κ. 591 00 – Βέροια
Τηλ. 23310-24715

Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης
Κο Πρόεδρο
Αριστοτέλους 22
Τ.Κ.546 23 - Θεσσαλονίκη
Τηλ.: 2310-220781

Αξιότιμοι κύριοι,

Με την παρούσα επιστολή σας ενημερώνουμε ότι στην περιοχή κτηματογράφησης του Δήμου Βέροιας του Νομού Ημαθίας, που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του ειδικού άμισθου Υποθηκοφυλακείου Βέροιας, προβλέπεται να ολοκληρωθούν το άμεσο προσεχές διάστημα οι διαδικασίες περαίωσης της κτηματογράφησης και καταχώρισης των πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 9,10 και 11 του ν.2308/1995 «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου. Διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ τ.Α΄, 114/16.6.1995).

Θα προηγηθεί με εντολή του Ο.Κ.Χ.Ε ο ορισμός της τελευταίας ημέρας ενημέρωσης της τηρούμενης βάσης κτηματολογικών δεδομένων για τα ακίνητα της περιοχής αυτής. Μετά την παρέλευση της ημερομηνίας αυτής και μέχρι την έναρξη της μεταβατικής λειτουργίας του Υποθηκοφυλακείου ως Κτηματολογικού Γραφείου θα είναι αδύνατη η εισαγωγή στην κτηματολογική βάση και η επεξεργασία στοιχείων, που θα προκύπτουν από πράξεις που τυχόν θα μεταγραφούν ή θα εγγραφούν στα οικεία βιβλία κατά το παραπάνω διάστημα και θα αφορούν τη μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση ενός δικαιώματος.

Εάν κατά το διάστημα που θα μεσολαβήσει από την τελευταία ημέρα ενημέρωσης της τηρούμενης βάσης κτηματολογικών δεδομένων έως και την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην περιοχή διενεργηθεί μεταγραφή ή εγγραφή πράξεως στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, αφορώσα τη μεταβίβαση, αλλοίωση ή κατάργηση ενός δικαιώματος, πρόσωπα που είναι υποκείμενα της έννομης σχέσης που περιέχεται στην εγγραπτέα πράξη (π.χ. συμβαλλόμενοι, διάδικοι) δύνανται να υποβάλουν ταυτόχρονα και από κοινού αίτηση, που υπόδειγμά της έχει ήδη αποσταλεί στο Υποθηκοφυλακείο Βέροιας, για την περαιτέρω καταχώριση της πράξης στο κτηματολογικό φύλλο σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 παρ.4 του ν.2664/1998 μετά την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην περιοχή. Σας επισημαίνουμε ότι για την καταχώριση της πράξης στην περίπτωση αυτή απαιτείται η προηγούμενη έκδοση κυρωμένου αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος για το ακίνητο στο οποίο αφορά η εγγραπτέα πράξη και για το λόγο αυτό έχει συμπεριληφθεί στο κείμενο της αίτησης σχετικό αίτημα. Πληροφορίες για την ακριβή ημερομηνία τελευταίας ενημέρωσης της τηρούμενης βάσης κτηματολογικών δεδομένων για τα ακίνητα του Δήμου Βέροιας του Νομού Ημαθίας παρέχονται από το άμισθο Υποθηκοφυλακείο Βέροιας.

Μετά την περαίωση της διαδικασίας κτηματογράφησης και την καταχώριση των πρώτων εγγραφών για τα ακίνητα της παραπάνω περιοχής στα κτηματολογικά βιβλία θα οριστεί με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε, δημοσιευτέα στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου. Κατά το στάδιο λειτουργίας και εφαρμογής του θεσμού του Κτηματολογίου, στον οποίο θα εισέλθει η ως άνω περιοχή, θα ισχύουν οι διατάξεις του νόμου 2664/1998, όπως έχει τροποποιηθεί με τον ν.3127/2003.

Το σύστημα δημοσιότητας των εμπραγμάτων σχέσεων επί ακινήτων, όπως αυτό διαμορφώνεται με τον ν.2664/1998, δεν θίγει τις ισχύουσες, ουσιαστικού δικαίου διατάξεις που αφορούν στον τρόπο κτήσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εντούτοις, με την έναρξη ισχύος του θεσμού του Κτηματολογίου θα επέλθουν και ορισμένες σημαντικές αλλαγές. Ειδικότερα:

- Το ειδικό άμισθο Υποθηκοφυλακείο, στην τοπική αρμοδιότητα του οποίου εμπίπτει η κτηματογραφηθείσα περιοχή, θα λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο, οι δε εγγραφές των πράξεων που αφορούν στα ακίνητα της κτηματογραφηθείσας περιοχής θα γίνονται μόνο στα κτηματολογικά βιβλία και λοιπά τηρούμενα στοιχεία.

- Τα βιβλία που τηρούσε έως την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο επέχουν θέση αρχείου. Το αρχείο αυτό θα εξακολουθεί να φυλάσσεται από το Υποθηκοφυλακείο, το οποίο και θα εκδίδει τα σχετικά αντίγραφα και πιστοποιητικά.

- Αλλάζει ο έως σήμερα ισχύων τρόπος τήρησης των στοιχείων από τα Υποθηκοφυλακεία καθώς και ο τρόπος εκδόσεως των σχετικών πιστοποιητικών. Η βασικότερη διαφορά εντοπίζεται στον κτηματοκεντρικό χαρακτήρα του εισαγόμενου συστήματος δημοσιότητας (σε αντίθεση με τον προσωποκεντρικό χαρακτήρα του συστήματος μεταγραφών) και στην παράλληλη τήρηση κτηματολογικών διαγραμμάτων για όλα τα ακίνητα της αρμοδιότητας των Κτηματολογικών Γραφείων.

Η εφαρμογή του θεσμού του Κτηματολογίου, που συνιστά ενιαίο σύστημα οργανωμένων σε κτηματοκεντρική βάση νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών, αποσκοπεί στον ακριβή καθορισμό των ακινήτων, ως υποκειμένων σε δημοσιότητα ιδιοκτησιακών αντικειμένων και των επ' αυτών δικαιωμάτων και βαρών, με τρόπο που να διασφαλίζει τη δημόσια πίστη, προστατεύοντας κάθε καλόπιστο συναλλασσόμενο που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές.

Δεν επιφέρει οποιαδήποτε μεταβολή που να επιδρά στην επαγγελματική απασχόληση των συμβολαιογράφων και δικηγόρων, δεδομένου ότι η συμμετοχή τους στη διαμόρφωση και στον έλεγχο των εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία τίτλων παραμένει ενεργός και ουσιαστική και εκ μέρους μας επιθυμούμε την αρμονική συνεργασία μαζί σας για την επιτυχή εισαγωγή και λειτουργία του θεσμού στην παραπάνω περιοχή.

Με εκτίμηση,


Ι. Μαραμπουτάκης
Μέλος ΔΣ