



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Θεσσαλονίκη 3-12-2008
Αριθμ.πρωτ.1160

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Κατάρτιση συμβολαιογραφικών πράξεων μετά το πέρας
της προθεσμίας κτηματογράφησης
Σχετικό: Το με αριθμ.πρωτ.860493/2008 έγγραφο της Κτηματολόγιο ΑΕ*

Σας διαβιβάζουμε προς γνώση σας το άνω σχετικό έγγραφο της Κτηματολόγιο ΑΕ, από το οποίο προκύπτει ότι μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής των δηλώσεων του ν.2308/1995, δηλαδή μετά τις 21-11-2008 για τους κατοίκους εσωτερικού οι συμβολαιογράφοι συντάσσουν τα συμβόλαιά τους όπως και πριν, χωρίς να επισυνάπτουν οποιοδήποτε πιστοποιητικό ή βεβαίωση υποβολής δήλωσης.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν.Γραμματέας

Ιωάννα Χρυσάλα-Μπιλίσση

Πολυξένη Παρατήρα

**Προς:
ΠΙΝΑΚΑ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ**

- Σχετ.: 1) το υπ' αρ.πρωτ.Α.Π.Οικ.ΠΡ476/10.12/PD:0819982/6.6.2008
έγγραφο μας.**
**2) το υπ' αρ.πρωτ.Α.Π.Οικ.ΠΡ499/10.12/PD:0821425/12.06.
2008 έγγραφο μας.**

Αξιότιμες κυρίες/αξιότιμοι κύριοι,

Στις 21.11.08 έληξε η προθεσμία υποβολής δηλώσεων του Ν.2308/95 για τους κατοίκους του εσωτερικού (απόφαση του ΔΣ του ΟΚΧΕ 469/01/29-10-2008). Όσον αφορά δε την προθεσμία υποβολής δηλώσεων του Ν.2308/95 για τους κατοίκους του εξωτερικού, η προθεσμία λήγει στις 30.12.2008.

Ήδη με τα προαναφερόμενα έγγραφα μας, σας ενημερώσαμε για τα προβλεπόμενα στον νόμο 2308/1995 για το διάστημα από την έναρξη της προθεσμίας συλλογής των δηλώσεων και μέχρι την προθεσμία του άρθρου 5 παρ. 1 στις υπό κτηματογράφηση περιοχές.

Επειδή όμως με τη λήξη της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων του Ν.2308/1995 των κατοίκων του εσωτερικού παρατηρήθηκε αδικαιολόγητη εντελώς ανησυχία σε μέρος του νομικού κόσμου, σας υπενθυμίζουμε τα ακόλουθα:

1. Κατά το διάστημα αυτό οι συμβολαιογράφοι συντάσσουν τα συμβόλαιά τους όπως και πριν, χωρίς να επισυνάπτουν σ' αυτά οποιοδήποτε πιστοποιητικό ή βεβαίωση υποβολής δήλωσης και χωρίς να υποχρεούνται να ελέγξουν την έκδοση ενός τέτοιου πιστοποιητικού. Οφείλουν μόνο να υπενθυμίζουν στους συμβαλλομένους την υποχρέωση που έχουν για υποβολή της σχετικής δήλωσης κτηματογράφησης, στα αρμόδια Γραφεία Κτηματογράφησης εντός μηνός από την κτήση ή μεταβολή του δικαιώματος σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρ. 2 παρ. 6 του Ν.2308/1995
2. Τα συμβόλαια αυτά μεταγράφονται κανονικά όπως και πριν, χωρίς οι υποθηκοφύλακες να ελέγχουν αν τηρήθηκε ή όχι από τον μεταβιβάζοντα η υποχρέωση της δηλώσεως του δικαιώματός του στο κτηματολόγιο, πολύ δε περισσότερο αν επισυνάφθηκε οποιοδήποτε σχετικό πιστοποιητικό στο υπό μεταγραφή συμβόλαιο. Τούτο συνάγεται αβίαστα από τις εξής σκέψεις:
 - α) Η «οποιαδήποτε», κατά τη διατύπωση του άρθρου 2 § 8 του ν.2308/1995, ακυρότητα της δικαιοπραξίας που καταρτίζεται χωρίς προηγουμένως να έχει υποβληθεί δήλωση από τον μεταβιβάζοντα, αίρεται με την εκ των υστέρων υποβολή

δήλωσης από τον αποκτώντα. Προϋπόθεση όμως για να ιαθεί η ακυρότητα και να παράξει τις έννομες συνέπειές της η δικαιοπραξία είναι να έχει μεταγραφεί το συμβόλαιο.

β) Η κατά τα ανωτέρω θεραπεύσιμη και άρα σχετική ακυρότητα της δικαιοπραξίας που καταρτίζεται χωρίς προηγούμενη τήρηση της υποχρέωσης για υποβολή δηλώσεως, δεν ελέγχεται από τον υποθηκοφύλακα, όπως παγίως δέχεται η νομολογία για το εύρος του ελέγχου που διενεργεί ο υποθηκοφύλακας.

γ) Τέλος, ο νομοθέτης του ν.2308/1995, όπου έκρινε ότι πρέπει να επιβάλλει υποχρέωση επισύναψης στα συμβόλαια πιστοποιητικού του κτηματολογίου και να αξιώσει από τους υποθηκοφύλακες να ελέγχουν την υποχρέωση αυτή, το έκανε ρητά (έτσι λ.χ. στο άρθρο 5 του ν.2308/1995). Κατά συνέπεια, ενσυνειδήτως και σκοπίμως δεν υπάρχει αντίστοιχη πρόβλεψη στο άρθρο 2 § 8 και δεν πρόκειται σε καμιά περίπτωση για νομοθετική αβλεψία.

3. Οι αρμόδιοι υποθηκοφύλακες αποστέλλουν στα γραφεία κτηματογράφησης αμέσως μετά την καταχώριση των πράξεων, αντίγραφο της περίληψης.

Για όλους τους προαναφερόμενους λόγους από την έναρξη της προθεσμίας συλλογής δηλώσεων **και μέχρι την έναρξη της προθεσμίας που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5 του ν.2308/1995** οι Υποθηκοφύλακες θα μεταγράφουν τις προς μεταγραφή πράξεις κατά τον ίδιο ακριβώς τρόπο που τις μετέγραφαν και μέχρι σήμερα, χωρίς να ελέγχουν επιπλέον αν έχει υποβληθεί δήλωση για το μεταβιβαζόμενο δικαίωμα ή όχι.

Μετά τιμής,
Λάμπρος Κιτσαράς
Δ/ντής Νομικής Διεύθυνσης ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.
Επ. Καθηγητής Νομικής Δ.Π.Θ., Δικηγόρος