



Χολαργός, 05.07.2012

Α.Π.: Οικ.1216571

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου τηλ.: 210 6505 610

Προς:

Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της Χώρας

Θέμα: « Κοινοποίηση»

1. Με την παρούσα σας κοινοποιούμε προς ενημέρωση των μελών σας την υπ' αριθμ. πρωτ. Οικ.1215452/25-6-2012 απαντητική επιστολή της Νομικής Δ/σης της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. με θέμα την καταχώριση μίσθωσης «παραρτήματος» διάρκειας (40) ετών στα κτηματολογικά βιβλία κατά τις διατάξεις του άρθρου 618 ΑΚ.
2. Παρακαλούμε για λόγους ενημέρωσης των μελών σας και προς διευκόλυνση των συναλλαγών τους με τα Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία, να λάβουν γνώση του υπ' αριθμ. πρωτ. Οικ.1129737/23-3-2012 εγγράφου της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. με τις συμπληρωματικές διευκρινίσεις για την εφαρμογή του νόμου 4014/2012, που σας έχει ήδη κοινοποιηθεί

Με εκτίμηση,

Για την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Ρένα Κουκούτση

Δικηγόρος

Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης



Χολαργός, 25-6-2012

Α.Π.: Οικ.1215452

Νομική Διεύθυνση

Υποδιεύθυνση Λειτουργούντος Κτηματολογίου (τηλ.: 210 6505 610)

Προς:

Αναφερόμενοι στο από 8.12.2011 έγγραφό σας με θέμα την καταχώριση μίσθωσης «παραρτήματος» διάρκειας (40) ετών στα κτηματολογικά βιβλία κατά τις διατάξεις του άρθρου 618 ΑΚ, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Αντικείμενο των κτηματολογικών εγγραφών είναι τα εγγραπτέα δικαιώματα που αφορούν ακίνητα κατά την έννοια του άρθρου 948 ΑΚ και κάθε άλλο αυτοτελές, συνδεδεμένο με το έδαφος, ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Σε κάθε ακίνητο και κάθε άλλο αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο αντιστοιχεί ένα κτηματολογικό φύλλο, όπου καταχωρίζονται όλες οι κτηματολογικές εγγραφές που αφορούν το ιδιοκτησιακό αντικείμενο (άρθρα 4 και 11 ν. 2664/1998).

Το παράρτημα, δηλαδή χώρος που προορίζεται για την αποκλειστική χρήση και εξυπηρέτηση διηρημένης ιδιοκτησίας, δεν συνιστά κατά την έννοια του νόμου ακίνητο, και συνακόλουθα η αποκλειστική χρήση επί τέτοιου χώρου **δεν** αποτελεί εμπράγματο (άλλως εγγραπτέο) δικαίωμα κυριότητας που μπορεί να μεταβιβαστεί, επιβαρυνθεί άλλως αλλοιωθεί αυτοτελώς, αφού δεν αφορά σε αυτοτελές ακίνητο κατά την έννοια του άρθρου 948 του Αστικού Κώδικα. Στις περιπτώσεις αυτές η αποκλειστική χρήση του χώρου αυτού ακολουθεί τη νομική τύχη της διηρημένης ιδιοκτησίας προς εξυπηρέτηση της οποίας έχει παραχωρηθεί, που ως αυτοτελές ακίνητο μπορεί να καταστεί αντικείμενο εμπράγματων συναλλαγών. Τονίζεται ότι τα προαναφερόμενα ισχύουν ανεξάρτητα από το σύστημα δημοσιότητας στο οποίο θα διενεργηθεί η συναλλαγή, δηλαδή είτε πρόκειται για το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών ή για το σύστημα του Κτηματολογίου.

Στην προκειμένη περίπτωση που περιγράφετε στο έγγραφό σας, το περιγραφόμενο στο υπ'αρ. 15370/2011 συμβολαιογραφικό έγγραφο ως «παράρτημα» **δεν** αποτελεί αυτοτελές ακίνητο, και δεν μπορεί, για τους νομικούς λόγους που προεκτέθηκαν, να αποτελέσει αυτοτελώς αντικείμενο εγγραπτέας πράξης μίσθωσης και συνακόλουθα τυχόν πράξη με παρόμοιο περιεχόμενο δεν είναι καταχωριστέα στα κτηματολογικά βιβλία.

**Με εκτίμηση,
Για την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.**

**Ρένα Κουκούτση
Δικηγόρος
Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης**

Κοινοποίηση

Κτηματολογικό Γραφείο Πατρών
Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία