



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

Αθήνα, 19.09.2013

Α.Π.: 1321509

Νομική Δ/ση

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

Προς:

Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης

Υπόψιν:

Δ/ντριας κας Αλεξάνδρας Κουρκούδιαλου

Αριστοτέλους 22

546 23 Θεσσαλονίκη

Θέμα: « Ερώτημα »

Σχετ. Το από 17.09.2013 έγγραφό σας

Αναφερόμενοι στο εν θέματι έγγραφό σας (αρ. πρωτ. εισερχ. εγγράφου 1311509/18.9.2013) και όσον αφορά, κατά λόγο αρμοδιότητας της Υποδιεύθυνσής μας, στο ερώτημα (αρ. 1) με το οποίο ζητάτε να σας διευκρινίσουμε:

«...αν έχει εκδοθεί κάποια οδηγία ή εγκύκλιος της υπηρεσίας με την οποία να προβλέπεται η προσκόμιση του πιστοποιητικού δασαρχείου (άρθρον 20 παρ. 3 του ν. 3889/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το αρ. 7 παρ. 7 ν. 4164/2013) όταν προσκομίζεται προς καταχώρηση στα κτηματολογικά γραφεία συμβόλαιο δήλωσης αποδοχής κληρονομιάς...» και με αφορμή προφορικό ερώτημα της Προϊσταμένης του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς Θεσσαλονίκης, κας Δ. Καραρίζου και του Προέδρου του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Θράκης, κ. Χ. Τερζίδη για το ίδιο θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Στο άρθρο 20 παρ. 4 του ν. 3889/2010 (Α'182), ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει και συγκεκριμένα στο εδάφιο α' ορίζεται ότι:

«4. Μετά από την κύρωση του δασικού χάρτη απαγορεύεται, με ποινή ακυρότητας, η σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων στις εκτάσεις με δασικό χαρακτήρα που περιλαμβάνονται σε αυτόν, αν δεν συνοδεύεται από σχετικό πιστοποιητικό της αρμόδιας Διεύθυνσης Δασών με το οποίο βεβαιώνεται ο χαρακτήρας της έκτασης.».

Ακολούθως, στην παράγραφο 5 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι:

«5. Στις πράξεις που συντάσσουν οι συμβολαιογράφοι για τις εκτάσεις που περιλαμβάνονται στον κυρωμένο δασικό χάρτη υποχρεούνται να μνημονεύουν το περιεχόμενο των πιστοποιητικών της προηγούμενης παραγράφου. Δεν επιτρέπεται η εγγραφή ή η μεταγραφή των πράξεων αυτών στα οικεία υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά γραφεία, αν δεν έχει τηρηθεί η υποχρέωση αυτή.».

Κληρονομική διαδοχή καλείται η αυτοδίκαιη με το θάνατο του κληρονομούμενου κτήση της περιουσίας του (κληρονομιάς) από τον κληρονόμο ή τους κληρονόμους, με τη διαλυτική όμως αίρεση δικαίου ότι δεν θα ασκηθεί εμπρόθεσμα το δικαίωμα της αποποίησής της.

Η αποδοχή κληρονομιάς είναι η άτυπη, ρητή ή σιωπηρή δήλωση βούλησης του προσωρινού κληρονόμου ότι θέλει να είναι και οριστικός κληρονόμος και ότι επομένως παραιτείται από το δικαίωμα να αποποιηθεί την κληρονομία που του έχει επαχθεί. Πρόκειται για **μονομερή δικαιοπραξία**, η οποία υποβάλλεται σε διατυπώσεις δημοσιότητας και συγκεκριμένα καθίσταται μεταγραφτέα στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου κατά το άρθρο ΑΚ 1193 εδ. α', άλλως εγγραφτέα στα κτηματολογικά βιβλία κατά το άρθρο 12 παρ. 1 περ. ζ' του ν. 2664/1998, όταν αφορά σε εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων της κληρονομιάς και ειδικότερα:

α) στην απόκτηση από τον κληρονόμο (ή τον κληροδόχο) κυριότητας ακινήτου (που είχε ο κληρονομούμενος),

β) στην περιέλευση άλλου εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο της κληρονομιάς, δηλαδή η σύσταση υπέρ των προσώπων αυτών περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος (**με διαθήκη**) σε ακίνητο της κληρονομιάς (π.χ. διαθέτης συνιστά επικαρπία υπέρ κληρονόμου ή κληροδόχου),

γ) στην περιέλευση εμπράγματος δικαιώματος σε ξένο (αλλότριο) ακίνητο, δηλαδή η απόκτηση περιορισμένου εμπράγματος δικαιώματος που είχε ο κληρονομούμενος σε αλλότριο ακίνητο (όχι ακίνητο της κληρονομιάς) υπέρ των ιδίων προσώπων (π.χ. κληρονόμηση επικαρπίας εφόσον είναι κληρονομητή, ΑΚ 1167) και

δ) στην κατάργηση τέτοιου δικαιώματος λόγω κληρονομικής διαδοχής υπό ευρεία έννοια (π.χ. ο κληρονομούμενος που εν ζωή ήταν δικαιούχος επικαρπίας, με τη **διαθήκη** του παραιτείται από το δικαίωμά του αυτό υπέρ του τρίτου κυρίου του βαρυνόμενου ακινήτου).

Όσον αφορά στη **διαθήκη**, δυνάμει της οποίας δύναται να γεννώνται, άλλως να συστήνονται ή να καταργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα της κληρονομιάς (περ. β' και δ'), αυτή αποτελεί μεν **μονομερή δικαιοπραξία**, αλλά στην εν γένει κείμενη νομοθεσία δεν προβλέπεται υποχρέωση μεταγραφής (ή εγγραφής) της. Σε μεταγραφή (ή εγγραφή) υπόκειται η δήλωση αποδοχής κληρονομιάς (ή το σχετικό κληρονομητήριο), σύμφωνα με την αρχή της συνέχειας, κατά την οποία σε κάθε παράγωγη κτήση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο, όπως είναι και η κληρονομική διαδοχή, πρέπει να ανταποκρίνεται μία μεταγραφή (ή εγγραφή), χάριν της δημοσιότητας και των σχετικών σκοπούμενων έννομων αποτελεσμάτων (βλ. και ΓνΕισ Πατρών, ΝοΒ, 14, σελ 184,185).

Σε όλες τις προαναφερόμενες περιπτώσεις η αποδοχή πρέπει να προκύπτει από δημόσιο έγγραφο κατά το άρθρο ΑΚ 1195, όπως εν προκειμένω είναι και οι συμβολαιογραφικές πράξεις με τις οποίες δηλώνεται ρητά η σχετική βούληση του κληρονόμου κατά το άρθρο ΑΚ 1193 εδ. α'

Με τη μεταγραφή των εν λόγω συμβολαιογραφικών πράξεων που έχει αναδρομική ενέργεια, ως ρητά ορίζεται στην ΑΚ 1199, συνεπεία του κανόνα της **αμεσότητας που χαρακτηρίζει την κληρονομική διαδοχή**, επέρχεται **κτήση** εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, όχι με πράξη εν ζωή, αλλά **αιτία θανάτου** και μάλιστα ως συνέπεια **κληρονομικής διαδοχής**, η οποία διέπεται ομοίως από τον κανόνα της **καθολικότητας**.

Υπό τις προαναφερόμενες προϋποθέσεις λοιπόν, κατά την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία εγγραπτέων συμβολαιογραφικών πράξεων αποδοχής κληρονομιάς με τις οποίες επέρχεται **κτήση** εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ως συνέπεια **κληρονομικής (καθολικής) διαδοχής**, σύμφωνα με όσα ειδικότερα ορίζονται στο άρθρο ΑΚ 1193, **δεν ελέγχεται**, κατά την άποψή μας, η επισύναψη πιστοποιητικού της αρμόδιας Διεύθυνσης Δασών κατά το άρθρο 20 παρ. 4 του ν. 3889/2010, αφού οι πράξεις αυτές **δεν** εμπίπτουν στο ρυθμιστικό πεδίο της εν λόγω διάταξης, που αναφέρεται ρητά σε «**σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων**».

Με εκτίμηση,

Για την Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΕΙΟ ΚΑΙ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕΣΟΓΕΙΟΝ Ο.Π.Ε. - Ε.Π.Χ.Α. Α.Ε.
ΤΗΛ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5535007
Α.Φ.Μ.: 094431030 - ΔΟΥ: Φ.Π.Ε. 05/0027
ΑΡ.ΜΑΕ: 355577077/05/05/02 (5)

Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης

Κοινοποίηση:

- Προϊσταμένη Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς, κα Δ. Καραρίζου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης
- Κτηματολογικά Γραφεία
- Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι της Χώρας
- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας