

Αθήνα, 05.08.2005

Α.Π.: ΓΔ 1724 / 11.01

PD: 0514204

Προς:

Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Δ/ΝΣΗ ΤΟΠ. ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

ΤΜΗΜΑ: Β

Αμαλιάδος 17

11523 ΑΘΗΝΑ

Fax: 210-6437326

Θέμα: «Έκδοση Πολεοδομικών Αδειών και Εμβαδόν Κτηματολογίου»

Σχετ: Το υπ' αριθμ. πρωτ. ΔΤΕ/Β/21513/793/15.06.05 έγγραφέ σας

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού εγγράφου, σας πληροφορούμε ως ακολούθως:

I. Γενικά

Από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις κτηματογραφημένες περιοχές αντικαθίσταται το υφιστάμενο σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και η βασική τομή που εισάγεται είναι ότι η οργάνωση των πληροφοριών στο σύστημα του Κτηματολογίου γίνεται με άξονα τα ακίνητα και μάλιστα όχι ανεξάρτητα μεταξύ τους, αλλά συσχετισμένα: αποτυπωμένα ως όμορα ακίνητα, το καθένα με δικό του αποκλειστικό κωδικό αριθμό (ΚΑΕΚ), σε κτηματολογικά διαγράμματα μίας μεγάλης περιοχής.

Η τιμή του εμβαδού, που αναγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο των γεωτεμαχίων, συνιστά προϊόν μέτρησης, η οποία στηρίζεται στα διαγράμματα που συντάσσονται σύμφωνα με τις ισχύουσες τεχνικές προδιαγραφές σύνταξης του Εθνικού Κτηματολογίου και για την εξυπηρέτηση των συγκεκριμένων αναγκών του έργου της κτηματογράφησης.

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 8.2 της υπ' αρ Υ.Α.71154/4228 απόφασης του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε (ΦΕΚ τ. Β',639/19-7-1995) περί εγκρίσεως τεχνικών προδιαγραφών, περιεχομένου κτηματολογικών διαγραμμάτων, πινάκων και τιμολογίων για τις εργασίες κτηματογράφησης του Εθνικού Κτηματολογίου, για τη

δημιουργία των κτηματολογικών διαγραμμάτων χρησιμοποιούνται φωτογραμμετρικά υπόβαθρα, δηλαδή φωτογραμμετρικά διαγράμματα σε ψηφιακή μορφή ή ψηφιακοί ορθοφωτοχάρτες, για τη σύνταξη των οποίων προηγούνται εργασίες αεροφωτογράφισης. Ενόψει αυτού επισημαίνεται ότι η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος με επίγεια μέτρηση του ακινήτου, προς το σκοπό της σύνταξης συμβολαίων ή για οποιαδήποτε άλλη νόμιμη χρήση, είναι απολύτως φυσιολογικό να οδηγεί σε διαφορετικό εμβαδόν από αυτό του Κτηματολογίου.

Από την πλευρά των Υπηρεσιών του Κτηματολογίου η διαφορά στην τιμή του εμβαδού μεταξύ του προσκομιζόμενου για καταχώριση στο Κτηματολόγιο τίτλου και του αναγραφόμενου στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου δεν αποτελεί κατ' αρχήν κώλυμα για την καταχώριση της πράξης στο Κτηματολόγιο, στο μέτρο που είναι προϊόν της διαφορετικής μεθόδου εμβαδομέτρησης και δεν υποκρύπτει αμφισβήτηση ως προς την ταυτότητα του ακινήτου.

II. Ο έλεγχος που διενεργούν οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες

Κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων τους οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες, οσάκις διενεργούν παρεμπόδιοντα έλεγχο τίτλων κτήσης για την έκδοση οικοδομικών αδειών κ.λ.π. δεν θα πρέπει να λαμβάνουν δεσμευτικά υπόψη τους το πιστοποιητικό των κτηματολογικών εγγραφών του ακινήτου ή το αντίγραφο του κτηματολογικού φύλλου. Επισημαίνουμε κατ' αρχήν ότι οι πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία μέχρι να οριστικοποιηθούν (δηλαδή για διάστημα 5 ετών) δεν αποτελούν τίτλους δημιουργικούς δικαιωμάτων και δεν παράγουν κανενός είδους τεκμήριο, ούτε μαχητό (άρθρο 12 ν. 2308/1995 και 6-7 ν. 2664/1998) υπέρ του καταχωρισθέντος σ' αυτά ως δικαιούχου ή σε βάρος του μη καταχωρισθέντος. Κατά συνέπεια μέχρι την οριστικοποίησή τους οι πρώτες εγγραφές δεν παράγουν τεκμήριο ακριβείας εν γένει. Ειδικότερα δε όσον αφορά στο εμβαδόν, ούτε μετά την παρέλευση της ως άνω προθεσμίας (πολύ δε περισσότερο πριν από αυτή) παράγεται τεκμήριο από την εγγραφή στο Κτηματολόγιο. Κατά συνέπεια, στις περιπτώσεις που η Πολεοδομική Υπηρεσία υποχρεούται να διενεργεί παρεμπόδιοντα έλεγχο τίτλων, δεν θα πρέπει να διαμορφώνει την άποψή της ως προς το εμβαδόν του ακινήτου στηριζόμενη στις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία και τα σχετικά γι' αυτές πιστοποιητικά. Άλλο βεβαίως το ζήτημα αν, ενόψει της καταγραφής στο Κτηματολόγιο και της διαφοράς του καταχωρισθέντος σ' αυτό εμβαδού σε σχέση με τον τίτλο κτήσης, η

Πολεοδομία κρίνει ότι θα πρέπει να διενεργήσει αυτοψία στο ακίνητο για να διαπιστώσει ποια είναι τα πραγματικά όρια του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή η αυτοψία θα διενεργηθεί χωρίς καμία δέσμευση από την καταγραφή του Κτηματολογίου. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, οπότε θα παραχθεί αμάχητο τεκμήριο ακριβείας για το καταγεγραμμένο στο Κτηματολόγιο δικαίωμα (όχι όμως για το εμβαδόν), οι Πολεοδομικές Υπηρεσίες θα λαμβάνουν ασφαλώς υπόψη τους την εγγραφή στο Κτηματολόγιο κατά τη διενέργεια του ελέγχου τίτλων, η όποια δε διαφορά στην τιμή του εμβαδού θα πρέπει να τις οδηγεί σε έλεγχο ως προς την ταυτότητα του ακινήτου για το οποίο ζητείται η έκδοση της άδειας (θα πρέπει δηλαδή να ελέγχουν αν η διαφορά υπερβαίνει το ανεκτό από τη διαφορετική μέθοδο εμβαδομέτρησης όριο απόκλισης).

Επειδή καθημερινά η υπηρεσία μας και τα κατά τόπον αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία γίνονται αποδέκτες σχετικών ερωτημάτων από ιδιώτες, μηχανικούς και Πολεοδομικές Υπηρεσίες, εκτιμούμε ότι θα ήταν ιδιαίτερα χρήσιμο να εκδοθεί από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. εγκύκλιος, η οποία θα αποσταλεί προς τις Διευθύνσεις Πολεοδομίας των Νομαρχιών της χώρας, με την οποία θα καθίσταται σαφές, στο πνεύμα των παραπάνω αναφερομένων, ότι δεν θα πρέπει να υπολαμβάνουν ως δεσμευτική για τις δικές τους ενέργειες την τιμή του εμβαδού που αναγράφεται στα κτηματολογικά στοιχεία και στα εκδιδόμενα από το Κτηματολόγιο αντίγραφα, αποσπάσματα και πιστοποιητικά.

Με τον τρόπο αυτό θα αποφευχθούν τυχόν παρερμηνείες, οι οποίες προκαλούν αδικαιολόγητη αναστάτωση στις συναλλαγές.

**Με εκτίμηση,
Ο Γενικός Διευθυντής**

Κ. Κυριαζής

Κοινοποίηση:

Περιφέρεια Ιονίων Νήσων, Νομός Κεφαλληνίας

Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Κεφαλληνίας & Ιθάκης

Δ/ση Πολεοδομίας & Περιβάλλοντος

Διοικητήριο, 28100 ΚΕΦΑΛΛΟΝΙΑ

Fax: 26710-28909