



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 18-3-2009
Αριθμ.πρωτ.258

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: *Περί καθορισμού του τρόπου υπολογισμού της «αποδεκτής απόκλισης» εμβαδού γεωτεμαχίων κατά τα άρθρο 13^α του ν. 2664/1998: α) σε περιοχές που λειτουργεί ή θα λειτουργήσει κτηματολόγιο και β) σε περιοχές που βρίσκονται υπό κτηματογράφηση ή θα κηρυχθούν υπό κτηματογράφηση.*

Σχετικά: *Οι υπ' αριθμ.475/06/16-03-2009, 475/07/16-03-2009 και 475/08/16-03-2009 αποφάσεις του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε.*

Σας αποστέλλουμε το Α.Π./οικ.Πρ.202/11.01/0909199/17-03-2009 έγγραφο του Προέδρου των Δ.Σ. του ΟΚΧΕ και της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. για να λάβετε γνώση.

Σύμφωνα με το παραπάνω έγγραφο εκδόθηκαν οι παρακάτω αποφάσεις του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ που αναφέρονται στην εφαρμογή του άρθρου 13^α του Ν.2664/1998 και του τελευταίου εδαφίου της παρ. 1 (το ορθό) του άρθρου 5 του Ν. 651/1977 που ισχύει για τις περιοχές που το σύστημα μεταγραφών έχει αντικατασταθεί από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου (λειτουργούν Κτηματολόγιο), και συγκεκριμένα εκδόθηκαν:

α) Η υπ' αριθμ.475/06/16-03-2009 απόφαση του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ, η οποία έχει διαβιβασθεί για δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και αναμένεται να δημοσιευθεί άμεσα, με την οποία ανακλήθηκε από τότε που εκδόθηκε και δεν ισχύει η υπ' αριθμόν 461/03/21-7-2008 απόφαση του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ (ΦΕΚ 1510/31-07-2008, τ.Β') περί καθορισμού του τρόπου υπολογισμού της «αποδεκτής απόκλισης» εμβαδού κατά το άρθρο 13^α του ν. 2664/1998 στις περιοχές που το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών έχει αντικατασταθεί ή αντικαθίσταται στο μέλλον από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου κατά το ν. 2664/1998 (λειτουργούν κτηματολόγιο) και συνεπώς για τις περιοχές αυτές δεν τίθεται ζήτημα εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 13^α του Ν. 2664/1998 και συνακόλουθα του τελευταίου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 651/1977 σχετικά με την υποχρέωση βεβαίωσης της συμβατότητας από τον συντάκτη του τοπογραφικού

διαγράμματος που επισυνάπτεται στην εγγραπτά πράξη.

Η ανάκληση της υπ' αριθμόν 461/03/21-07-2008 απόφασης του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ στις εν λόγω περιοχές (λειτουργούντος ή μέλλοντος να λειτουργήσει κτηματολογίου) ανατρέπει στο χρόνο έκδοσης της απόφασης αυτής και ως εκ τούτου θεωρείται ότι το άρθρο 13^α του ν.2664/1998 και συνακόλουθα η ρύθμιση του τελευταίου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 5 του Ν.651/1977 ουδέποτε τέθηκε σε ισχύ. Υπενθυμίζουμε ότι το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 5 του Ν.651/1977 που προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 3 του Ν. 3481/2006 (ΦΕΚ Α162/2-8-2006) αναφέρει ότι «στα τοπογραφικά διαγράμματα που συντάσσονται για ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί και στις οποίες λειτουργεί κτηματολόγιο, ο συντάσσων μηχανικός υποχρεούται να βεβαιώνει αν το διάγραμμα είναι συμβατό ως προς τα σχήμα, τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου προς τις αντίστοιχες καταχωρίσεις στο κτηματογραφικό διάγραμμα του ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13^α του ν. 2664/1998».

Η υπ' αριθμόν 461/03/21-7-2008 απόφαση του Δ.Σ. Ο.Κ.Χ.Ε. εξακολουθεί να ισχύει στις αναφερόμενες στο άρθρο 3 αυτής υπό κτηματογράφηση περιοχές και εν γένει στις κηρυχθείσες ή κηρυχθησόμενες υπό κτηματογράφηση μετά τη θέση σε ισχύ του ν. 3481/2006 περιοχές και μέχρι την αντικατάσταση σ' αυτές του συστήματος μεταγραφών από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου κατά το ν. 2664/1998. Για τις περιοχές αυτές όμως εκ του νόμου δεν υφίσταται θέμα εφαρμογής του τελευταίου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 5 Ν.651/1977.

Εξυπακούεται ότι τα παραπάνω ισχύουν από τη δημοσίευση στο ΦΕΚ της με αναδρομική ισχύ υπ' αριθμόν 475/06/16-03-2009 απόφασης του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε., για την οποία άμεσα θα σας ενημερώσουμε, και μέχρι την έκδοση νεότερης απόφασης του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. που θα θέτει σε εφαρμογή το άρθρο 13^α του ν. 2664/1998 στις περιοχές που το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών αντικατασταθεί από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου (λειτουργούν Κτηματολόγιο).

β) Η υπ' αριθμ.475/07/16-03-2009 απόφαση του Δ.Σ. του ΟΚΧΕ, με την οποία ανακλήθηκε η υπ' αριθμόν 462/02/5-8-2008 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε., η οποία ουδέποτε είχε δημοσιευθεί στο Φ.Ε.Κ. και

γ) Η υπ' αριθμ.475/08/16-03-2009 απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε., με την οποία καθορίστηκε πιλοτικός τρόπος υπολογισμού της «αποδεκτής απόκλισης» εμβαδού κατά το άρθρο 13^α του ν. 2664/1998 στις περιοχές που έχει αντικατασταθεί ή θα αντικατασταθεί στο μέλλον το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου κατά το ν. 2664/1998. Ο σχετικός μαθηματικός τύπος υπολογισμού της αποδεκτής απόκλισης εμβαδού ανά ακίνητο θα εισαχθεί στη βάση του Συστήματος Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου και κατά την επεξεργασία των δεδομένων για κάθε ακίνητο χωριστά θα λαμβάνει υπόψη το μέγιστο ποσοστό ανοχής (10%). Το εξαγόμενο τελικό αποτέλεσμα θα εμφανίζεται στην οθόνη του χρήστη ως αποδεκτή απόκλιση για το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο. **Η δημοσίευση όμως της παραπάνω απόφασης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και η έναρξη ισχύος της αναβάλλονται μέχρι την ολοκλήρωση των αποτελεσμάτων από την πιλοτική εφαρμογή της.** Μέχρι τότε η προσδιοριζόμενη απόκλιση παραμένει ενδεικτική και όχι δεσμευτική για τις συναλλαγές στα κτηματολογικά γραφεία.

Με την αλληλογραφία μας σας αποστέλλουμε και την υπ' αριθμόν 5/4-3-2009 γνωμοδότηση του Αντεισαγγελέα του Αρείου Πάγου Βασιλείου Μαρκή, που ήταν η αιτία για την έκδοση όλων των προαναφερόμενων αποφάσεων του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. , ύστερα από έντονες πιέσεις και προσπάθειες της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας, προκειμένου να αρθεί κάθε αμφιβολία ως προς την εφαρμογή του άρθρου 13^α του ν. 2664/1998 και να αποφευχθεί η αναστάτωση των συναλλαγών.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Πολυξένη Παρατήρα

Αθήνα, 17.03.2009
Α.Π.: Οικ. ΠΡ 202/11.01
0909199

Προς

{Πίνακα Αποδεκτών}

Παρακαλούμε όπως ενημερωθείτε για τα ακόλουθα:

1. Με την υπ'αρ. 461/03/21.7.2008 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. (ΦΕΚ τ.Β'1510/31.7.2008) καθορίστηκε ο τρόπος υπολογισμού της «αποδεκτής αποκλίσεως» εμβαδού κατά το άρθρο 13^α του ν. 2664/1998. Στη συνέχεια εξεδόθη η υπ' αρ. 462/02/5.8.2008 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε., με την οποία τροποποιήθηκε η υπ'αρ. 461/03/21.7.2008 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. (ΦΕΚ τ.Β'1510/31.7.2008) και προστέθηκε άρθρο 5 με το ακόλουθο περιεχόμενο: *«Η κατά το άρθρο 2 της παρούσας υπολογιζόμενη τιμή της «αποδεκτής απόκλισης» του εμβαδού στις κτηματογραφημένες περιοχές, που οι εργασίες κτηματογράφησης εκπονήθηκαν σύμφωνα με την υπ'αρ. 71154/4228/12.7.1995 απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ τ. Β', 639/19.7.1995) περί «έγκρισης τεχνικών προδιαγραφών, περιεχομένου κτηματολογικών διαγραμμάτων, πινάκων και τιμολογίων για τις εργασίες κτηματογράφησης του Εθνικού Κτηματολογίου μέχρι τις πρώτες εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία», δεν μπορεί να υπερβαίνει κατά ποσοστό 10% το εμβαδόν του γεωτεμαχίου, όπως αυτό έχει καταμετρηθεί και συμπεριληφθεί στην κτηματολογική βάση.»* Η απόφαση αυτή δεν δημοσιεύτηκε και αναβλήθηκε η δημοσίευσή της και η έναρξη ισχύος της μέχρι την ολοκλήρωση της αξιολόγησης των αποτελεσμάτων από την πιλοτική εφαρμογή της.

2. Μετά την έκδοση και εφαρμογή της υπ'αρ. 461/03/21.7.2008 απόφασης του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. (ΦΕΚ τ.Β'1510/31.7.2008) εξεδόθη η υπ'αρ. 5/4.3.2009 γνωμοδότηση του Αντιεισαγγελέα του Αρείου Πάγου Βασιλείου Μαρκή, η οποία ερμήνευσε ότι μετά την έκδοση και νόμιμη δημοσίευση της απόφασης αυτής ενεργοποιήθηκε το άρθρο 13^α του ν. 2664/1998 και το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του ν. 651/1977, όπως προστέθηκε με το άρθρο 3 του ν. 3481/2006 και ως εκ τούτου κατά τη σύνταξη συμβολαίων πώλησης των ακινήτων, τα οποία ευρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί και στις οποίες λειτουργεί Κτηματολόγιο, υπάρχει υποχρέωση του συντάκτη του τοπογραφικού διαγράμματος μηχανικού ή υπομηχανικού να διαλάβει σε αυτό τη βεβαίωση της συμβατότητας προς τις καταχωρίσεις στο κτηματογραφικό διάγραμμα του ακινήτου.

Κατόπιν τούτου προέκυψε ερμηνευτική αμφιβολία για την εφαρμογή των συνεπειών του άρθρου 13^α του ν. 2664/1998 και του άρθρου 5 του ν. 651/1977, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει στις περιοχές που έχει αντικατασταθεί το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου κατά το νόμο 2664/1998.

3. Προς άρση οιασδήποτε ερμηνευτικής αμφιβολίας και αποφυγή της τυχόν συνακόλουθης αναστάτωσης των συναλλαγών, εξεδόθησαν οι ακόλουθες αποφάσεις του Δ.Σ. του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος, κατόπιν σχετικών εισηγήσεων της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.:

- α) Η υπ'αρ. **475/06/16.3.2009** απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε., με την οποία **ανακλήθηκε αφ' ης εξεδόθη** και **δεν ισχύει** η υπ'αρ. 461/03/21.7.2008 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. (ΦΕΚ τ. Β', 1510/31.7.2008) περί καθορισμού του τρόπου υπολογισμού της «αποδεκτής αποκλίσεως» εμβαδού κατά το άρθρο 13^α του ν. 2664/1998 **μόνο στις περιοχές που έχει αντικατασταθεί ή αντικαθίσταται στο μέλλον το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου κατά το νόμο 2664/1998.** Κατά τα λοιπά η απόφαση αυτή συνεχίζει να ισχύει στις αναφερόμενες στο άρθρο 3 αυτής υπό κτηματογράφηση περιοχές και εν γένει στις κηρυχθείσες και κηρυχθησόμενες υπό κτηματογράφηση μετά τη θέση σε

ισχύ του ν. 3481/2006 περιοχές και μέχρι την αντικατάσταση στις περιοχές αυτές του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου κατά το νόμο 2664/1998.

- β) Η υπ'αρ. **475/07/16.3.2009** απόφαση του Δ.Σ του Ο.Κ.Χ.Ε., με την οποία ανακλήθηκε η 462/02/5.8.2008 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε..
- γ) Η υπ'αρ. **475/08/16.3.2009** απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε., με την οποία καθορίστηκε πιλοτικός τρόπος υπολογισμού της «αποδεκτής αποκλίσεως» εμβαδού κατά το άρθρο 13^α του ν. 2664/1998 στις περιοχές που έχει αντικατασταθεί ή αντικαθίσταται στο μέλλον το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου κατά το νόμο 2664/1998.

Ειδικότερα:

- ι) Με την υπ'αρ. **475/06/16.3.2009** απόφαση του Δ.Σ του Ο.Κ.Χ.Ε., η οποία έχει διαβιβαστεί για άμεση δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, αναμένεται να δημοσιευθεί άμεσα, **ανακλήθηκε αφ' ης εξεδόθη και δεν ισχύει** η υπ'αρ. 461/03/21.7.2008 απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε (ΦΕΚ τ. Β', 1510/31.7.2008) περί καθορισμού του τρόπου υπολογισμού της «αποδεκτής αποκλίσεως» εμβαδού κατά το άρθρο 13^α του ν. 2664/1998 **μόνο στις περιοχές που έχει αντικατασταθεί ή αντικαθίσταται στο μέλλον το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου κατά το νόμο 2664/1998.** Κατά τα λοιπά η απόφαση αυτή συνεχίζει να ισχύει στις αναφερόμενες στο άρθρο 3 αυτής υπό κτηματογράφηση περιοχές και εν γένει στις κηρυχθείσες και κηρυχθησόμενες υπό κτηματογράφηση μετά τη θέση σε ισχύ του ν. 3481/2006 περιοχές και μέχρι την αντικατάσταση στις περιοχές αυτές του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου κατά το νόμο 2664/1998. Με τον τρόπο αυτό στις περιοχές που έχει αντικατασταθεί το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και έχουν ενταχθεί σε σύστημα Λειτουργούντος Κτηματολογίου δεν τίθεται ζήτημα εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 13^α του ν. 2664/1998 και της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του ν. 651/1977 περί υποχρέωσης βεβαίωσης της συμβατότητας από τον συντάκτη του τοπογραφικού διαγράμματος, που

επισυνάπτεται στην εγγραπτέα πράξη. Η ανάκληση δε της υπ'αρ. 461/03/21.7.2008 απόφασης του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε στις εν λόγω περιοχές **ανατρέγει στο χρόνο έκδοσης της απόφασης αυτής** και ως εκ τούτου θεωρείται ως μηδέποτε τεθέν σε ισχύ το άρθρο 13^α του ν. 2664/1998 στις ήδη κτηματογραφημένες περιοχές και συνακολούθως η ρύθμιση της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του ν. 651/1977. Επισημαίνεται πάντως, ότι, τόσο οι διατάξεις του άρθρου 13^α του ν. 2664/1998, όσο και της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του ν. 651/1977 **δεν προβλέπουν ακυρότητα των συντασσόμενων εγγραπτέων πράξεων σε περίπτωση παράλειψης βεβαίωσης της συμβατότητας,** ή **απαγόρευση της καταχώρισής τους εξ αυτού του λόγου στα κτηματολογικά βιβλία,** αλλά περιορίζονται σε υποχρεώσεις και συνέπειες επί παραλείψεως των συντακτών τοπογράφων και συμβολαιογράφων (ποινικές ή πειθαρχικές κατά περίπτωση), όπως αναφέρεται και στην υπ'αρ. 5/4.3.2009 γνωμοδότηση του Αντιεισαγγελέα του Αρείου Πάγου Βασιλείου Μαρκή, για τις οποίες ισχύουν όσα προαναφέρθηκαν περί της αναδρομικής άρσης τους.

- υ) Επειδή στις περιοχές που έχει αντικατασταθεί το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και έχουν ενταχθεί σε σύστημα Λειτουργούντος Κτηματολογίου προκύπτει ανάγκη καθορισμού **πilotικού** τρόπου υπολογισμού της «αποδεκτής αποκλίσεως» εμβαδού κατά το άρθρο 13^α του ν. 2664/1998, προκειμένου οι υπηρεσίες του Κτηματολογίου (Ο.Κ.Χ.Ε. και ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε) να αξιολογήσουν τα αποτελέσματα, προτού καθιερωθεί η συμβατότητα των κτηματολογικών στοιχείων, όπως αυτή ορίζεται στη διάταξη του άρθρου 13^α του ν. 2664/1998, με την υπ'αρ. **475/08/16.3.2009** απόφαση του Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε. καθορίζεται pilotικός τρόπος υπολογισμού της «αποδεκτής αποκλίσεως» εμβαδού κατά το άρθρο 13^α του ν. 2664/1998 στις περιοχές που έχει αντικατασταθεί ή αντικαθίσταται στο μέλλον το σύστημα μεταγραφών και υποθηκών από το σύστημα του Εθνικού Κτηματολογίου κατά το νόμο 2664/1998. Ο σχετικός μαθηματικός τύπος υπολογισμού της αποδεκτής απόκλισης εμβαδού ανά ακίνητο θα εισαχθεί στη βάση του Συστήματος Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου και κατά την επεξεργασία των δεδομένων για κάθε ακίνητο χωριστά θα λαμβάνει υπόψη το μέγιστο ποσοστό ανοχής (10%). Το εξαγόμενο τελικό αποτέλεσμα θα

εμφανίζεται στην οθόνη του χρήστη ως αποδεκτή απόκλιση για το συγκεκριμένο γεωτεμάχιο. Η δημοσίευση της απόφασης αυτής στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και η έναρξη ισχύος της αναβάλλονται η έως την ολοκλήρωση της αξιολόγησης των αποτελεσμάτων από την πιλοτική εφαρμογή της. Μέχρι τότε η ως άνω προσδιοριζόμενη απόκλιση παραμένει ενδεικτική και μη δεσμευτική για τις συναλλαγές στα Κτηματολογικά Γραφεία.

Με εκτίμηση,
Ο Πρόεδρος των Δ.Σ. του Ο.Κ.Χ.Ε.
& της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.

Χρήστος Γούλας

Εσωτερική Διανομή:

- Νομική Διεύθυνση, κ. Α. Κιτσαράς, κα Ρ. Κουκούτση
- Διεύθυνση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, κ. Καλημέρης
- Διεύθυνση Έργων, κα Χ. Κλωνάρη