

ΕΛΛΑΔΑ

10+3 ερωτήσεις - απαντήσεις για τα νέα συμβόλαια ακινήτων

Όλες οι πληροφορίες που χρειάζονται οι ιδιοκτήτες μέχρι την πλήρη έναρξη λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΓΙΟΠΑΚΑ

Μέχρι την πλήρη έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου και τη δημοσίευση των πρώτων εγγραφών δεν επιτρέπονται οι δηλώσεις ιδιοκτησίας.

Ωστόσο, στο διάστημα αυτό γίνονται κανονικά αγοραπωλησίες κι άλλες συμβολαιογραφικές πράξεις, όπως επίσης και οι δικαστικές αγωγές. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων θα πρέπει να γνωρίζουν πως οι νέες πράξεις που γίνονται καταχωρίζονται στα βιβλία του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών, τα οποία πλέον έχουν μεταφερθεί στα Κτηματολογικά Γραφεία.

«ΤΑ ΝΕΑ», με τη βοήθεια της τοπογράφου - παλαιόδομου Γραμματίς Μπακλατσιά, παρουσιάζουν μέσα από 10+3 ερωτήσεις - απαντήσεις όλες τις πληροφορίες που πρέπει να έχουν υπόψη τους οι ιδιοκτήτες ακινήτων για τη σύνταξη και τη διαχείριση των νέων συμβολαίων μέχρι την έναρξη λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων.

■ Τι γίνεται σε περίπτωση που αλλάξει ένα ακίνητο λόγω κατάπτωσης, συνένωσης ή σύστασης καθεύου;

Εάν με την πράξη που μεταγράφεται στο βιβλίο του Υποθηκοφυλακείου επέρχεται και χωρική μεταβολή (π.χ. λόγω κατάπτωσης, συνένωσης, σύστασης πραγματικής δουλειάς διόδου, αποτίμησης χώρων αποκλειστικής χρήσης λόγω σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας), τότε, εκτός από την ενημέρωση των κτηματολογικών βιβλίων, θα απαιτηθεί η ενημέρωση και των κτηματολογικών διαγραμμάτων, με μέριμνα των ενδιαφερομένων.

■ Σε αυτή την περίπτωση, πότε ολοκληρώνεται η καταχώριση;

Στην περίπτωση αυτή, αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος θα συνομβληθεί με το διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών. Μόνο υπό την προϋπόθεση αυτή θα ολοκληρωθεί η καταχώριση της πράξης στα κτηματολογικά βιβλία και διαγράμματα.

■ Πώς καταχωρίζονται τα νέα συμβόλαια πριν από την πλήρη έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογίου;

Το διάστημα αυτό μεταξύ της παράδοσης της βάσης από τον ανάδοχο και της πλήρους έναρξης λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου (αυτήθαυα ύστερα από 30 έως 90 ημέρες) είναι το λεγόμενο «παγωμένο διάστημα» και αποτελεί αντικείμενο ιδιαίτερης αντιμετώπισης από το Κτηματολόγιο, γιατί δεν εμφανίζονται στις αρχικές εγγραφές οι πράξεις που έχουν νόμιμα μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο.

■ Τι προβλέπεται για αυτές τις πράξεις;

Οι πράξεις αυτές προβλέπεται (σ.σ.: διάταξη του άρθρου 6 παρ. 4α του Ν. 2664/1998) ότι θα καταχωριστούν αυτεπάγγελα από τον προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου στα κτηματολογικά βιβλία κατά την πρώτη ημέρα της έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου, με βάση τα οριζόμενα στη διάταξη αυτή.

■ Ποια είναι η διαδικασία για την εγγραφή πράξεων;

Για τους ενδιαφερόμενους μέχρι την οριστική λειτουργία του Κτηματολογικού Γραφείου ισχύουν τα εξής: I) Μαζί με το συμβόλαιο (αγοραπωλησία, μεταβίβαση κ.λπ.) θα πρέπει - υποχρεωτικά - να επισυνάπτεται «πιστοποιητικό κτηματογραφούμε-

«ΤΑ ΝΕΑ», με τη βοήθεια της τοπογράφου - πολαιοόδομου Γραμματίς Μπακλατσιά, παρουσιάζουν όλα όσα θα πρέπει να γνωρίζουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων, καθώς οι νέες πράξεις που γίνονται καταχωρίζονται στα βιβλία του συστήματος μεταγραφών και υποθηκών, τα οποία πλέον έχουν μεταφερθεί στα Κτηματολογικά Γραφεία

νου ακινήτου», αλλάως απαγορεύεται η καταχώρισή του.

II) Το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου εκδίδεται με τη χρήση κωδικών Taxisnet μέσω των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του Κτηματολογίου. Εάν οι ιδιοκτήτες γνωρίζουν τον κωδικό αριθμό ιδιοκτησίας για την οποία υποβάλλουν αίτηση, η έκδοσή του είναι απλή. Εάν δεν τον γνωρίζουν, μπορούν να κλείσουν ραντεβού με το Γραφείο Κτηματογράφησης για να τον μάθουν.

III) Δεν υπάρχει η υποχρέωση για την υποβολή αίτησης από τον αποκτώντα το εγγραπτό δικαίωμα που αφορά η προς καταχώριση πράξη, διότι έχει κλείσει η κτηματολογική βάση και δεν θα γίνει ενημέρωση και επεξεργασία με νεότερες εγγραφές, αυτές δε που περιέχονται σε αυτή θα μεταφερθούν στα κτηματολογικά βιβλία ως αρχικές (πρώτες) εγγραφές.

IV) Για τις πράξεις που καταχωρίζονται στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου τις τελευταίες ημέρες πριν από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου προβλέπεται από τον σχετικό νόμο (σ.σ.: Ν. 2664/1998) ότι θα καταχωριστούν αυτεπάγγελα από τον προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου στα κτηματολογικά

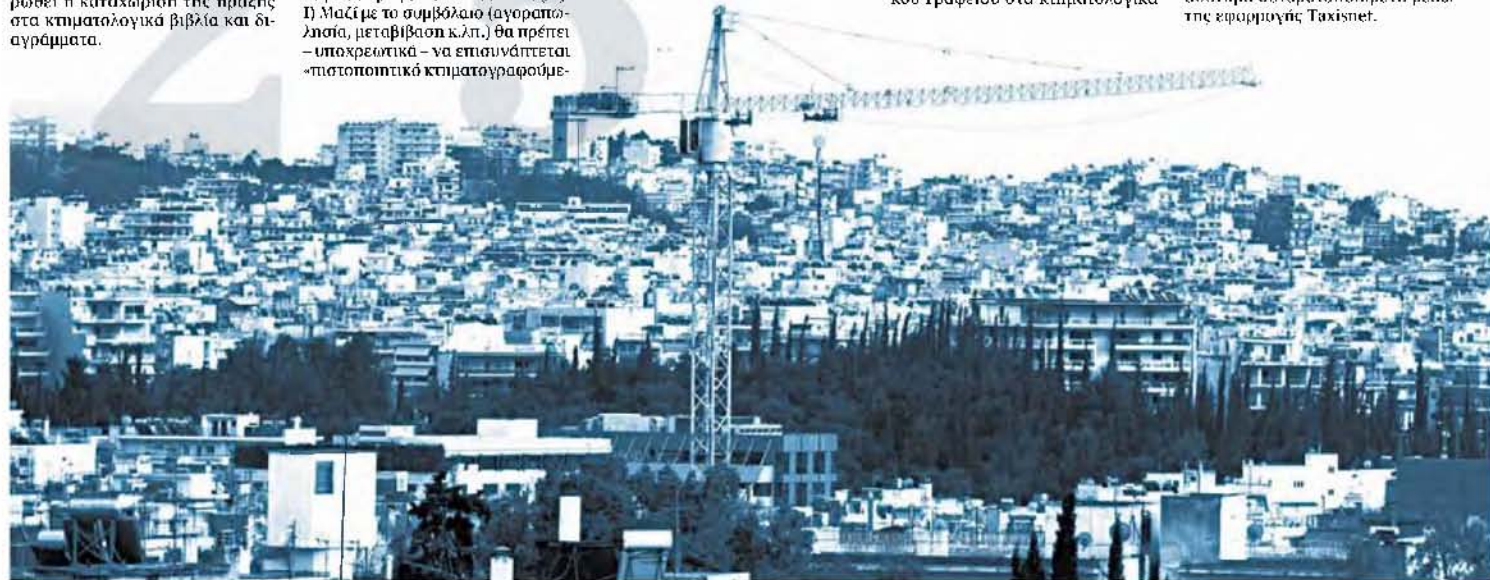
βιβλία κατά την πρώτη ημέρα της έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στη διάταξη αυτή.

■ Ποια είναι η διαδικασία για την έκδοση του ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου;

Για την έκδοση του ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου ακολουθείται η εξής διαδικασία:

A) Η ηλεκτρονική υποβολή της αίτησης για τη χορήγηση πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου διενεργείται από τον ενδιαφερόμενο και επιτυγχάνεται τεχνικά με τη χρήση διαδικτυακών υπηρεσιών (e-services) καθόλη τη διάρκεια της ημέρας.

B) Για την εισαγωγή στη δικτυακή εφαρμογή ηλεκτρονικής υποβολής των αιτήσεων για τη χορήγηση του πιστοποιητικού, ο αιτών εισάγει τους κωδικούς Taxisnet. Μετά την εισαγωγή του στην εφαρμογή, συμπληρώνει τη φόρμα της ηλεκτρονικής αίτησης και την αιτιολογία της νόμιμης χρήσης για την οποία προορίζεται το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου. Τα στοιχεία του αιτούντος ανακλύονται από το σύστημα αυτοματοποιημένα μέσω της εφαρμογής Taxisnet.



■ Τι ισχύει για το εκδιδόμενο πιστοποιητικό;

Το εκδιδόμενο πιστοποιητικό έχει μορφή pdf και φέρει εγκεκριμένη ηλεκτρονική χρονοσφραγίδα του Κτηματολογίου, καθώς και εγκεκριμένη ηλεκτρονική σφραγίδα. Στο πιστοποιητικό αναγράφεται μοναδικός συστημικός κωδικός για την πιστοποίηση της αυθεντικότητάς του και το εκτυπωμένο πιστοποιητικό λογίζεται ως επίσημο αντίγραφο.

■ Τι γίνεται όταν το ακίνητο βρίσκεται σε διηρημένη ιδιοκτησία, π.χ. διαμέρισμα μέσα σε ένα ΚΑΕΚ;

Επί του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου αναγράφεται ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) του ακινήτου που αφορά η συμβολαιογραφική πράξη, όπως αυτό (το ακίνητο) έχει κτηματογραφηθεί μέχρι τη στιγμή της ανάρτησης των στοιχείων και περιέχονται στοιχεία εκ του προσωρινού κτηματολογικού διαγράμματος της ανάρτησης. Σε περίπτωση που η υπό σύνταξη συμβολαιογραφική πράξη αφορά διηρημένη ιδιοκτησία, το πιστοποιητικό θα αφορά τη διηρημένη ιδιοκτησία.

■ Ποιες είναι οι κινήσεις που πρέπει να γίνουν στην περίπτωση που το ακίνητο δεν έχει εντοπιστεί ή έχει εντοπιστεί λανθασμένα στα στοιχεία της ανάρτησης;

Σε περίπτωση κατά την οποία το ακίνητο για το οποίο ζητείται η χορήγηση πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου δεν έχει εντοπιστεί ή έχει εντοπιστεί λανθασμένα στα στοιχεία της ανάρτησης, τότε ο αιτούμενος οφείλει να εντοπίσει ορθά επί των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων και να λάβει το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου, στο οποίο θα αναγράφεται ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) που αφορά το ορθώς εντοπισμένο ακίνητο, το οποίο άλλωστε περιγράφεται στην υπό σύνταξη συμβολαιογραφική πράξη.

■ Και τι ισχύει στην περίπτωση που το ακίνητο έχει αποτυπωθεί εντός ευρύτερης περιοχής;

Στην περίπτωση αυτή κορρηγείται πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου με τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) της

ευρύτερης περιοχής με τα στοιχεία του αντίστοιχου προσωρινού κτηματολογικού διαγράμματος της ευρύτερης περιοχής. Προσοχή: Σε καμία περίπτωση δεν εκδίδεται πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου για ανεγρόσιτο ακίνητο.

■ Αν υπάρχουν ανακρίβειες στις αρχικές εγγραφές, πώς γίνονται οι διορθώσεις στο κτηματολόγιο;

Οι διορθώσεις των πρώτων εγγραφών γίνονται μετά την έναρξη της λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου και διακρίνονται σε δύο κατηγορίες: με δικαστικές ενέργειες, όπου απαιτείται η μεσελάβηση του αρμόδιου δικαστηρίου για τη διόρθωση. Με εξωδικαστική διαδικασία, όπου μπορεί η διόρθωση να γίνει ούτως ή μη αίτηση του ενδιαφερόμενου στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο και η διόρθωση θα γίνει με απόφαση του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου ή με αίτηση του Οργανισμού Κτηματολογίου κατά περίπτωση.

■ Ποιές διορθώσεις μπορούν να γίνουν με την εξωδικαστική διαδικασία;

- α) Διόρθωση πράξεων ασφαλίσεων (λανθασμένη αναγραφή των στοιχείων του δικαιούχου, λάθη στα στοιχεία του συμβολαίου, στο εμβαδόν του κτίσματος κ.λπ.).
- β) Διόρθωση γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου (το εμβαδόν, τα όρια, οι συντεταγμένες).
- γ) Διόρθωση για αλλαγή του δικαιώματος λόγω νέου συμβολαίου, υποθήκης, διοικητικής πράξης, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης που καταχωρίστηκε στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών.
- δ) Διόρθωση χαρακτηρισμού ακινήτου ως θασικού, μετά την κήρυξη του θασικού χάρτη.

■ Ποιες διορθώσεις απαιτείται να γίνουν δικαστικώς;

Όταν πρόκειται για προσβολή εμπράγματος ή άλλου εγγραπτεύου δικαιώματος, τότε με την κατάθεση δικογράφου αγωγής μπορεί να προστατευτεί ο δικαιούχος εγγραπτεύου δικαιώματος από την ανακριβή πρώτη εγγραφή, με την οποία αμφισβητείται ολικά ή μερικά το δικαίωμα που έχει επί του κτηματογραφούμενου ακινήτου.

