



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
**ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ**

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα  
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90  
FAX : 210-3848335  
E-mail : notaries@notariat.gr  
Πληροφορίες : Θ. Χαλκίδης

Αθήνα, 9 Φεβρουαρίου 2022

Αριθμ. πρωτ. 55

**Προς**

Τον Υφυπουργό για τις  
Τηλεπικοινωνίες και το  
Κτηματολόγιο, κ. Θεόδωρο Λιβάνιο

Θέμα: «Λειτουργία του Κτηματολογίου / Κτηματολογικά Γραφεία»

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

Με το παρόν σημείωμα επιθυμούμε να σας επισημάνουμε τα καθημερινά προβλήματα που παρουσιάζονται στις συναλλαγές των συμβολαιογράφων με τα Κτηματολογικά Γραφεία. Τα προβλήματα αυτά είναι πολυεπίπεδα και αφορούν τόσο την διαδικασία παραλαβής αιτήσεων και διενέργειας καταχωρήσεων όσο και τη λειτουργία καθ' αυτής των Γραφείων Κτηματογράφησης.

Συγκεκριμένα:

**1) Χορήγηση αντιγράφων κτηματολογικών φύλλων και αποσπασμάτων κτηματολογικών διαγραμμάτων**

Στα περισσότερα Κτηματολογικά Γραφεία υπάρχει καθυστέρηση για τη χορήγηση των αντιγράφων κτηματολογικών φύλλων και αποσπασμάτων κτηματολογικών διαγραμμάτων που μπορεί να φτάσει μέχρι τη μία εβδομάδα. Η συγκεκριμένη καθυστέρηση δεν μπορεί να δικαιολογηθεί

διότι τα ανωτέρω έγγραφα εξάγονται άμεσα από το σύστημα και η χορήγησή τους δύναται να γίνει άμεσα.

## **2) Έλεγχος νομιμότητας των Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων**

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 16 Ν.2644/1998 ο διενεργούμενος στο Κτηματολογικό Γραφείο έλεγχος κάθε αίτησης και των συνυποβαλλόμενων δικαιολογητικών είναι έλεγχος νομιμότητας.

Κατ' αυτόν ελέγχεται **ιδίως** :

- α) αν το Κτηματολογικό Γραφείο είναι αρμόδιο κατά τόπο,
- β) αν το δικαίωμα στο οποίο αφορά η αίτηση και η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα Κτηματολογικά φύλλα περιλαμβάνονται μεταξύ εκείνων των οποίων ο νόμος επιτάσσει την καταχώριση,
- γ) αν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες από το νόμο προϋποθέσεις για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων της,
- δ) αν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση συνυποβάλλονται με την αίτηση, με πληρότητα και ακρίβεια, τα αναφερόμενα στο άρθρο 14 δικαιολογητικά,
- ε) αν το πρόσωπο, το οποίο προβαίνει σε εκποίηση ή του οποίου δικαίωμα επιδιώκεται να επιβαρυνθεί ή δεσμευτεί, αναγράφεται στο Κτηματολογικό βιβλίο ως δικαιούχος,
- στ) αν ο εμφανιζόμενος κατά την υποβολή της αιτήσεως ως πληρεξούσιος, νόμιμος αντιπρόσωπος ή εκπρόσωπος νομικού προσώπου, νομιμοποιείται να προβεί στη ζητούμενη καταχώριση.

Οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων επικαλούμενοι την λέξη «ιδίως» θεωρούν ότι έχουν την ευχέρεια να προβαίνουν σε ανεξάντλητο

και εις βάθος έλεγχο κάθε στοιχείου της προς καταχώρηση πράξης θεωρώντας ότι έχουν το δικαίωμα να αξιολογούν κατά την απόλυτη κρίση τους τη νομιμότητα αλλά και τη σκοπιμότητα της πράξης εκφράζοντας την προσωπική τους νομική άποψη, με αποτέλεσμα τα ίδια ζητήματα να αντιμετωπίζονται κατά διαφορετικό τρόπο ανάλογο με την προσωπική άποψη του εκάστοτε Προϊσταμένου.

Στο πλαίσιο αυτό υπάρχουν και ακρότητες, όπως κατά καιρούς αρνήσεις καταχώρησης πράξεων διότι Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου επί παραδείγματι θεωρεί ότι η μονομερής τροποποίηση σύστασης του άρθρου 98 Ν.4495/2017 είναι «αντισυνταγματική», διότι άλλος Προϊστάμενος θεωρεί ότι σε τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του άρθρου 98 Ν.4495/2017 απαιτείται ΤΑΠ, διότι έτερος Προϊστάμενος διαφωνεί με τη λεκτική διατύπωση του συμβολαίου απαιτώντας διατυπώσεις της αρεσκείας του. Ιδιαίτερη περίπτωση αποτελεί η άρνηση Προϊσταμένου Κτηματολογικού Γραφείου να καταχωρήσει πράξη επικαλούμενος προηγούμενες μεταγραφές πράξεων στο αρχείο του Υποθηκοφυλακείου. Για την τελευταία αυτή περίπτωση με την υπ' αριθ. 2249/2020 απόφασή του το Μονομελές Εφετείο Αθηνών έκρινε ότι *«ο έλεγχος νομιμότητας που ενεργεί ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, περιορίζεται στις μεταγενέστερες εγγραφές και όχι στις αρχικές. Εξάλλου, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν μπορεί να ελέγχει την ορθότητα του κτηματολογικού φύλλου (ΜΠρΘεσ 4308/2009 Αρμ 2009, 1672, ΜΠρΘεσ 1483/2006 Αρμ 2007, 47). Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν μπορεί να επεκτείνει τον έλεγχο που διενεργεί σε προηγούμενες εγγραφές στο Υποθηκοφυλακείο η σε εξέταση και συσχετισμό μεταγεγραμμένων τίτλων, διότι δεν του δίνει ο νόμος το σχετικό δικαίωμα»*. Με την απόφασή του αυτή το Εφετείο έκρινε, συνεπώς, ότι ο έλεγχος νομιμότητας που

διενεργεί κατά το νόμο ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, κατ' άρθρο 16 ν 2664/1998, αφορά αποκλειστικώς και μόνο στη νομιμότητα της πράξεως της οποίας ζητείται η καταχώριση χωρίς να δύναται να επεκταθεί σε άλλες πράξεις, όπως λ.χ. σε προγενέστερο τίτλο κτήσης ή στον έλεγχο της ορθότητας της πρώτης έγγραφης, ακόμα και πριν από την οριστικοποίησή της, καθώς τούτο θα συνιστούσε εμμέσως ανεπίτρεπτο έλεγχο των αρχικών εγγραφών.

Με το Ν.4512/2017 υλοποιείται η κατάργηση των αμίσθων Υποθηκοφυλακείων / Κτηματολογικών Γραφείων, η ενοποίηση των Κτηματολογικών Γραφείων και η ένταξή τους στην ιεραρχική δομή του Φορέα ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ (ΝΠΔΔ). Συνεπώς, η λειτουργία των Κτηματολογικών Γραφείων υπό του ΝΠΔΔ Ελληνικό Κτηματολόγιο απαιτείται να είναι ενιαία υπακούοντας σε σαφείς και ενιαίους από όλους και προς όλους κανόνες. Στο πλαίσιο αυτό απαιτείται η συγκεκριμενοποίηση και ομογενοποίηση του ελέγχου νομιμότητας που θα περιορίζεται αποκλειστικά και μόνον στα στοιχεία που απαριθμούνται στη παρ.1 του άρθρου 16 Ν.2664/1998 χωρίς την απόκλιση του «ιδίως» που θα αφήνει την «κερκόπορτα ανοιχτή στον κάθε Προϊστάμενο να παρεκκλίνει των ενιαίων κανόνων προκειμένου αυτός να ασκεί προσωπική πολιτική. Επιπλέον, ο έλεγχος των προσαρτωμένων εγγράφων θα πρέπει να περιοριστεί μόνον σε αυτά τα έγγραφα που εκ του νόμου και επί ποινή απόλυτης ακυρότητας της συμβολαιογραφικής πράξης οφείλονται να μνημονεύονται και να προσαρτώνται βάσει ενιαίου καταλόγου που θα χρησιμοποιείται κατά τον έλεγχο από όλους τους Προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων. Με τον τρόπο αυτό θα υπάρξει ενιαία αντιμετώπιση των ίδιων πραγμάτων, ο έλεγχος θα είναι σαφής ενώ θα εξαλειφθεί το φαινόμενο της κακώς εννοούμενης «προσωπικής» νομικής άποψης.

Ένα πρόσθετο ζήτημα είναι ο χρόνος απόκρισης του ελέγχου ως προς τις υποβαλλόμενες πράξεις, καθώς από τη κατάθεση της πράξης μέχρι την αποδοχή ή απόρριψή της μεσολαβεί ένα μεγάλο χρονικό διάστημα με αποτέλεσμα να μην μπορεί σε πολλές περιπτώσεις εκ των υστέρων να διορθωθεί οποιαδήποτε σφάλμα ή παράλειψη κατά τη σύνταξη της πράξης με συνέπεια να οδηγεί σε απόγνωση τους συναλλασσόμενους και το συμβολαιογράφο. Επιπλέον, επιτείνεται με τον τρόπο αυτό η ανασφάλεια δικαίου ως προς τις συνταχθείσες πράξεις και εν γένει τις συναλλαγές.

Ο τυποποιημένος έλεγχος απτών και συγκεκριμένων πεδίων ελέγχου θα καταστήσει τον έλεγχο νομιμότητας διάφανο και σαφή, παρέχοντας με τον τρόπο αυτό νομική ασφάλεια και δημιουργώντας εμπιστοσύνη στη κρίση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου. Επιπροσθέτως θα επιταχυνθεί η διεκπεραίωση του τεράστιου πλήθους εκκρεμών πράξεων που έχουν σωρευτεί στα Κτηματολογικά Γραφεία λόγω της υποστελέχωσής τους και της εμμονής Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων να ελέγχουν γραμμή – γραμμή τη συμβολαιογραφική πράξη, διορθώνοντας μέχρι και ορθογραφικά λάθη, καθ' υπέρβαση των αρμοδιοτήτων τους.

### **3) Ταχύτητα εξυπηρέτησης**

Σε πολλά Κτηματολογικά Γραφεία ο πολίτης / δικηγόρος / συμβολαιογράφος θα πρέπει να υπολογίσει ότι κάθε ημέρα συναλλαγής μαζί τους είναι μία χαμένη μέρα, καθώς για να εξυπηρετηθεί θα πρέπει να στηθεί από τα ξημερώματα έξω από τη πόρτα του Γραφείου και να σημειώσει το όνομά του σε μία λίστα της ντροπής για να εξυπηρετηθεί, τελικά, αργά το μεσημέρι. Οι ντροπιαστικές λίστες αναμονής και ουρές

του ΙΚΑ του παρελθόντος αναβιώνουν σήμερα έξω από τα Κτηματολογικά Γραφεία. Σε αρκετά Κτηματολογικά Γραφεία η προσέλευση γίνεται από τις 05:30 π.μ. (!) προκειμένου να γραφτεί κανείς «ψηλά» στη πολυπόθητη λίστα ενώ όποιος προσέλθει μετά τις 09:30 π.μ. μάλλον «έχασε» καθώς μόνον από τύχη θα μπορέσει τελικώς να εξυπηρετηθεί. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να τονιστεί ότι οι συνέπειες του αυθαιρέτου ελέγχου νομιμότητας και της υποστελέχωσης των Γραφείων πολλαπλασιάζονται εις βάρος του συναλλασσόμενου με αυτά όταν γίνεται συγχώνευση Κτηματολογικών Γραφείων προκειμένου να ενταχθούν στο Φορέα χωρίς προηγουμένως να έχει ληφθεί μέριμνα τόσο για ένα ξεκάθαρο και διάφανο πλαίσιο του ελέγχου νομιμότητας όσο και για το αναγκαίο υπηρετούν προσωπικό και την στέγαση σε ανάλογους χώρους με τον προς εξυπηρέτηση όγκο του κάθε Γραφείου. Τα κουτάκια των στόχων ως προς το άνοιγμα των Κτηματολογικών Γραφείων του Φορέα μπορεί να γεμίζουν αλλά τελικά τους στόχους φέρουν στη πλάτη τους οι συναλλασσόμενοι με αυτά που καθημερινά βιώνουν.

#### **4) Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες**

Οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες του Κτηματολογίου που αφορούν τη καθημερινότητα θα πρέπει να επεκταθούν σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία ανεξαρτήτως αν ανήκουν στο Φορέα ή όχι. Επιπλέον, θα πρέπει το σύστημα των ηλεκτρονικών καταχωρήσεων των συμβολαιογραφικών πράξεων να γίνει πιο φιλικό προς το χρήστη με την έννοια ότι να μπορεί μία ηλεκτρονική υποβολή να διορθωθεί ή / και να συμπληρωθεί ως προς τα έγγραφα. Επομένως, είναι σκόπιμο, η ηλεκτρονική αποθήκευση των εγγράφων να γίνεται μετά την οριστική καταχώρησή τους στο Σύστημα.

Θεωρούμε απαραίτητο να συγκεκριμενοποιηθεί και να ομογενοποιηθεί ο έλεγχος νομιμότητας προκειμένου να σταματήσει η επιβολή της προσωπικής άποψης. Με τον τρόπο αυτό θα ελαχιστοποιηθεί ο χρόνος της οριστικής καταχώρησης της πράξης που σε μερικά Κτηματολογικά Γραφεία κυμαίνεται από 6 μήνες έως 2 χρόνια!

Παράλληλα κρίνεται απαραίτητη η επέκταση των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του Κτηματολογίου σε όλα τα Κτηματολογικά Γραφεία ανεξαρτήτως αν ανήκουν στο Φορέα.

### **5) Στελέχωση Κτηματολογικών Γραφείων**

Τα Κτηματολογικά Γραφεία είναι σήμερα υποστελεχομένα. Το υπάρχον προσωπικό, προερχόμενο κατά πλειοψηφία από τα πρώην άμισθα Υποθηκοφυλακεία και έχοντας χάσει μεγάλο μέρος των αποδοχών τους λόγω ένταξής τους στο Φορέα ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ, λειτουργεί ως επί τω πλείστων με αργούς, απόλυτα διεκπεραιωτικούς ρυθμούς, με αποτέλεσμα να δυσχεραίνονται οι συναλλαγές. Είναι αναγκαίο τα Κτηματολογικά Γραφεία να στελεχωθούν άμεσα με το κατάλληλο προς τούτο προσωπικό και να στεγάζονται σε χώρους σύγχρονους και επαρκείς για τις ανάγκες τους.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας