



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΨΗΦΙΑΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων 288, 155 62, Χολαργός
Πληροφορίες: κα Ε. Φουγιαξή, Προϊσταμένη
Τμήματος Νομικής Υποστήριξης Κτηματογράφησης
Τηλέφωνο : 210 6505619 & 210 6505874
E - mail : ktimagen@ktimatologio.gr

Αθήνα, 22.04.2021

Αρ. Πρωτ.: 2114569

Προς:

ΠΙΝΑΚΑ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Θέμα: «Διαδικασία έκδοσης και χορήγησης ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου του άρθρου 5 του ν. 2308/95, όπως ισχύει»

Αξιότιμοι Κυρίες και Κύριοι,

Το ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ στο πλαίσιο του ψηφιακού μετασχηματισμού του, ανακοινώνει ότι από τις **26.4.2021** θα εκδίδει πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου (ΠΚΑ) με ηλεκτρονικό τρόπο αποκλειστικά

Η υπηρεσία για την έκδοση του ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου παρέχεται στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://ktimatologio.gov.gr/>

Επισυνάπτονται «Οδηγίες που αφορούν στη διαδικασία έκδοσης και χορήγησης ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου (άρθ. 5 του Ν.2308/1995)» οι οποίες έχουν συνταχθεί από τη Νομική Δ/ση του Φορέα

Ευχαριστούμε για τη συμμετοχή σας στην κτηματογράφιση της χώρας.

Με εκτίμηση

Ο Γενικός Διευθυντής

Στέφανος Κοτσώλης

Συνημ.: 1. «Οδηγίες που αφορούν στη διαδικασία έκδοσης και χορήγησης ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου . (άρθ. 5 του Ν.2308/1995)»

2. Πιστοποιητικό Κτηματογραφούμενου ακινήτου (αρθ.5 του ν.2308/1995)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ:

- Πρωτοδικεία της Χώρας
- Κτηματολογικό Γραφείο Κεντρικής Μακεδονίας, Υποκατάστημα Σερρών
- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας
- Υποθηκοφυλακείο Φυλλίδας
- Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι της Χώρας
- Υποθηκοφυλακείο Ροδολίβους
- Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων
- Υποθηκοφυλακείο Νιγρίτας
- Δικηγορικοί Σύλλογοι της Χώρας
- Υποθηκοφυλακείο Δράμας
- Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών
- Κτηματολογικό Γραφείο Κεντρικής Μακεδονίας, Υποκατάστημα Έδεσσας
- Σύλλογοι Δικαστικών Επιμελητών της Χώρας
- Υποθηκοφυλακείο Κουφαλίων
- Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
- Υποθηκοφυλακείο Γιαννιτσών
- Υποθηκοφυλακείο Κερατέας
- Υποθηκοφυλακείο Κρύας Βρύσης
- Υποθηκοφυλακείο Λαυρίου
- Κτηματολογικό Γραφείο Κεντρικής Μακεδονίας, Υποκατάστημα Βέροιας
- Υποθηκοφυλακείο Θηβών
- Υποθηκοφυλακείο Σκύδρας
- Υποθηκοφυλακείο Μαραθώνα
- Κτηματολογικό Γραφείο Δυτικής Μακεδονίας, Υποκατάστημα Εορδαίας
- Υποθηκοφυλακείο Ωρωπού
- Κτηματολογικό Γραφείο Δυτικής Μακεδονίας
- Υποθηκοφυλακείο Αίγινας
- Υποθηκοφυλακείο Πενταλόφου
- Υποθηκοφυλακείο Θηβών
- Υποθηκοφυλακείο Ανασελίτσης
- Υποθηκοφυλακείο Χαλκίδος
- Υποθηκοφυλακείο Σιάτιστας
- Κτηματολογικό Γραφείο Δυτικής Ελλάδας, Υποκατάστημα Αιγιαλείας - Αιγίου
- Υποθηκοφυλακείο Καστοριάς
- Υποθηκοφυλακείο Ακράτας
- Υποθηκοφυλακείο Γρεβενών
- Κτηματολογικό Γραφείο Δυτικής Ελλάδας
- Υποθηκοφυλακείο Ελασσόνας
- Υποθηκοφυλακείο Ξυλοκάστρου
- Υποθηκοφυλακείο Τυρνάβου
- Υποθηκοφυλακείο Δερβενίου
- Υποθηκοφυλακείο Κισσάβου

- Υποθηκοφυλακείο Κιάτου
- Υποθηκοφυλακείο Σικυώνος
- Κτηματολογικό Γραφείο Πελοποννήσου, Υποκατάστημα Κορίνθου
- Υποθηκοφυλακείο Αμαλιάδας
- Υποθηκοφυλακείο Πύργου
- Κτηματολογικό Γραφείο Θεσσαλονίκης, Υποκατάστημα Καλαμαριάς
- Υποθηκοφυλακείο Βασιλικών
- Υποθηκοφυλακείο Μηλέων
- Υποθηκοφυλακείο Ζαγοράς
- Υποθηκοφυλακείο Νηλείας
- Υποθηκοφυλακείο Αργαλαστής
- Υποθηκοφυλακείο Κατερίνης
- Υποθηκοφυλακείο Αθηνών
- Υποθηκοφυλακείο Κανδάνου
- Υποθηκοφυλακείο Θεσσαλονίκης
- Υποθηκοφυλακείο Λαγκαδά
- Υποθηκοφυλακείο Νεαπόλεως
- Υποθηκοφυλακείο Αλεξάνδρειας
- Υποθηκοφυλακείο Ολύμπου
- Υποθηκοφυλακείο Φαρκαδόνας
- Υποθηκοφυλακείο Λάρισας
- Υποθηκοφυλακείο Τρικάλων
- Υποθηκοφυλακείο Καλαμπάκας
- Υποθηκοφυλακείο Πύρρας – Πύλης
- Υποθηκοφυλακείο Βόλου
- Υποθηκοφυλακείο Νιγρίτας
- Υποθηκοφυλακείο Ηράκλειας
- Υποθηκοφυλακείο Σιντικής
- Υποθηκοφυλακείο Κάτω Ποροΐων
- Υποθηκοφυλακείο Μουρνιών
- Υποθηκοφυλακείο Κιλκίς
- Υποθηκοφυλακείο Πολυκάστρου
- Υποθηκοφυλακείο Γουμένισσας
- Υποθηκοφυλακείο Νεαπόλεως
- Υποθηκοφυλακείο Νάουσας

**«Οδηγίες που αφορούν στη διαδικασία έκδοσης και χορήγησης
ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου . (άρθ. 5
του Ν.2308/1995)»**

Με την με αριθμό 135/7/15.04.2021 απόφαση του ΔΣ του ν.π.δ.δ. Ελληνικό Κτηματολόγιο καθορίστηκε η διαδικασία έκδοσης και χορήγησης ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου (άρθ. 5 του Ν.2308/1995) με ημερομηνία έναρξης της διαδικασίας **την 26^η Απριλίου 2021**

Το ν.π.δ.δ Ελληνικό Κτηματολόγιο με στόχο την εξυπηρέτηση των συναλλασσομένων και την ανάγκη της εύρυθμης και απρόσκοπτης λειτουργίας των συναλλαγών επί των ακινήτων αποφάσισε την έκδοση ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου μέσω της διαδικτυακής εφαρμογής του φορέα. Το ηλεκτρονικό πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου θα φέρει την εγκεκριμένη ηλεκτρονική σφραγίδα και χρονοσήμανση του Φορέα.

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

- 1. Η ηλεκτρονική υποβολή των αιτήσεων για την χορήγηση πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου διενεργείται από κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και επιτυγχάνεται τεχνικά με τη χρήση διαδικτυακών υπηρεσιών (e-services)*
- 2. Η ηλεκτρονική υποβολή των αιτήσεων για την χορήγηση ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου, μπορεί να διενεργείται καθόλη τη διάρκεια κάθε ημερολογιακής ημέρας.*
- 3. Για την εισαγωγή στη δικτυακή εφαρμογή ηλεκτρονικής υποβολής των αιτήσεων για την χορήγηση πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου που διαχειρίζεται ο Φορέας ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ, ο αιτών εισάγει τους κωδικούς που διαθέτει για την εισαγωγή στο taxisnet. Ο αιτών 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 ανακαλούνται από το σύστημα αυτοματοποιημένα μετά την εισαγωγή του, κατά μεταφορά από τη εφαρμογή του taxisnet. Για τις υποβαλλόμενες αιτήσεις και τα χορηγούμενα πιστοποιητικά, διενεργούνται κατά την εκτέλεση της διαδικασίας συστημικοί έλεγχοι πληρότητας και ορθότητας.*
- 4. Η έκδοση ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου διενεργείται από τον Φορέα, η δε χορήγησή του πραγματοποιείται είτε μέσω των διαδικτυακών υπηρεσιών του Φορέα είτε μέσω του αρμόδιου Γραφείου Κτηματογράφησης.*

5. Τα εκδιδόμενα πιστοποιητικά έχουν μορφή pdf και φέρουν εγκεκριμένη ηλεκτρονική χρονοσφραγίδα του Φορέα, καθώς και εγκεκριμένη ηλεκτρονική σφραγίδα του Φορέα. Στα πιστοποιητικά αναγράφεται μοναδικός συστημικός κωδικός για την πιστοποίηση της αυθεντικότητάς τους μέσω λειτουργίας υπηρεσίας επιβεβαίωσης αυθεντικότητας. Το εκτύπωμα του πιστοποιητικού λογίζεται ως επίσημο αντίγραφο.

6. Η υπηρεσία της ηλεκτρονικής υποβολής και έκδοσης εποπτεύεται από τον Φορέα ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ και, σε περίπτωση που ανακύπτει οιαδήποτε απόκλιση, τεχνική ή λειτουργική, διακόπτεται και επαναλειτουργεί μετά την άρση της. Ο σχεδιασμός και η λειτουργία της ηλεκτρονικής υπηρεσίας τελούν υπό τους όρους του Κανονισμού (ΕΕ) 2016/679 για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών, καθώς και των διατάξεων του ν. 4624/2019 (Α' 137).»

Υπενθυμίζουμε ως προς τα οριζόμενα στο άρθ. 5 του Ν.2308/1995 και επισημαίνουμε ως προς την έκδοση και χορήγηση του ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου :

α. Όσον αφορά στη σύνταξη συμβολαίων από την έναρξη της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων και μέχρι τις πρώτες εγγραφές, το άρθ. 5 παρ. 1 του Ν.2308/1995, όπως ισχύει, προβλέπει ρητή ακυρότητα και η παρ. 3 του ίδιου άρθρου απαγορεύει στον Υποθηκοφύλακα/Προϊστάμενο ΚΓ να καταχωρίσει ένα τέτοιο άκυρο συμβόλαιο. Κρίσιμος χρόνος προσκόμισης του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου είναι, όχι ο χρόνος ελέγχου από τον υποθηκοφύλακα/προϊστάμενο, αλλά ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου. Αν συνεπώς ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου είναι προγενέστερος της έναρξης περιόδου των απαγορεύσεων του άρθ. 5 του Ν. 2308/1995, δεν τίθεται θέμα ελέγχου της ύπαρξης ή όχι πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου. Σε περίπτωση που έχουν εκδοθεί πιστοποιητικά κτηματογραφούμενου ακινήτου πριν την ημερομηνία έναρξης της διαδικασίας έκδοσης του ηλεκτρονικού πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου, αυτά παραμένουν σε ισχύ. Το ηλεκτρονικό πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου εκδίδεται από τον Φορέα, η δε πληρωμή του πραγματοποιείται μέσω των διαδικτυακών υπηρεσιών του με την καταβολή παγίου τέλους 5 ευρώ μέσω πιστωτικής ή χρεωστικής κάρτας.

Εάν ο αιτών γνωρίζει τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ), το ηλεκτρονικό πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου εκδίδεται και χορηγείται αυτόματα από τις διαδικτυακές υπηρεσίες.

Στις λοιπές περιπτώσεις (π.χ. μη ανάρτηση του δικαιώματος λόγω μη θεμελίωσης του δικαιώματος ή πρόκρισης αλλοτρίου, κληρονόμος δικαιούχου το δικαίωμα του οποίου είχε περιληφθεί στην ανάρτηση κλπ), ο αιτών απευθύνεται στην ηλεκτρονική

διεύθυνση του αρμόδιου γραφείου κτηματογράφησης για την ανεύρεση του ΚΑΕΚ και στη συνέχεια ολοκληρώνει την αίτηση και εκδίδεται από τον φορέα το ηλεκτρονικό πιστοποιητικό.

Στις περιπτώσεις που ο αιτών εκ του νόμου απαλλάσσεται της καταβολής του παγίου τέλους, το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου εκδίδεται από τον φορέα και χορηγείται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.

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 την διηρημένη ιδιοκτησία.

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/οι αιτούμενος/οι οφείλει/ουν να εντοπίσει/ουν ορθά επί των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων και να λάβει/ουν το/τα πιστοποιητικό/ά κτηματογραφούμενου ακινήτου, στο οποίο θα αναγράφεται ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) που αφορά στο ορθώς εντοπισμένο ακίνητο, το οποίο άλλωστε περιγράφεται στην υπό σύνταξη συμβολαιογραφική πράξη.

Εάν το εντοπισθέν ακίνητο είχε αποτυπωθεί εντός ευρύτερης περιοχής τότε χορηγείται πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου με τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ) της ευρύτερης περιοχής με τα στοιχεία του αντίστοιχου προσωρινού κτηματολογικού διαγράμματος της ευρύτερης περιοχής.

Σε καμία περίπτωση δεν εκδίδεται πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου για ανεντόπιστο ακίνητο.

Ειδικότερα κατά τα οριζόμενα στο τελευταίο εδάφιο του άρθ. 2 παρ. 9 του Ν.2308/1995, όπως ισχύει, κατά τη διάρκεια της ανάρτησης των στοιχείων της κτηματογράφησης δεν επιτρέπεται η υποβολή δήλωσης εμπράγματος δικαιώματος με αιτία κτήσης έκτακτη χρησικτησία, εφόσον αφορά σε ακίνητο το οποίο καταχωρίστηκε στα προσωρινά στοιχεία της ανάρτησης ως αγνώστου ιδιοκτήτη. Στην περίπτωση αυτή, απαιτείται η υποβολή ένστασης, για την απόδειξη της κατάθεσης της οποίας, το Γραφείο Κτηματογράφησης εκδίδει, αντί του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου, πιστοποιητικό υποβολής ένστασης. Η ένσταση επιδίδεται στο Ελληνικό Δημόσιο επί ποινή απαραδέκτου και το αποδεικτικό της επιδόσεως αυτής από κοινού μετά του πιστοποιητικού υποβολής ένστασης, χρησιμοποιείται για τα σύνταξη συμβολαίων, τη διεξαγωγή δικών και τις εγγραφές στα τηρούμενα βιβλία στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία.

Η ανωτέρω διάταξη θεσπίστηκε προκειμένου να αποκλειστεί ο κίνδυνος επιτήδαιοι να σπεύσουν μετά την ανάρτηση να δηλώσουν ακίνητα με έκτακτη χρησιμότητα σε ακίνητα που έχουν καταχωριστεί στα στοιχεία της ανάρτησης ως αγνώστου ιδιοκτήτη.

β. Σύμφωνα με το άρθ. 5 παρ. 2 του Ν.2308/1995, όπως ισχύει, από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές δεν επιτρέπεται χωρίς προσκόμιση του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου η συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου υπόθεσης, που έχει ως αντικείμενο εγγραπτό στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα, εφόσον τη συζήτηση επισπεύδει ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης.

Σε ό,τι αφορά στη διεξαγωγή δικών, που έχουν ως αντικείμενο εγγραπτό στα κτηματολογικά στοιχεία δικαίωμα η ρύθμιση δεν διακρίνει το είδος του δικαστηρίου, ούτε τη δικαιοδοσία, ούτε το βαθμό, ούτε τη διαδικασία.

Σε κάθε περίπτωση, σε αντίθεση με τα σύμβολα για τα οποία προβλέπεται αυτοδίκαιη ακυρότητα στην παρ. 1 του άρθ. 5 του Ν.2308/1995 όπως ισχύει, στη διεξαγωγή δικών η μη προσκόμιση πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου είναι δικονομικό ελάττωμα, το οποίο μόνο δικαστικά μπορεί να ελεγχθεί (με ένδικα μέσα) ή στο μέτρο που αφορά ασφαλιστικά μέτρα με ανάκληση της απόφασης.

γ. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 του ίδιου νόμου, όπως ισχύει από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές «... δεν επιτρέπεται η καταχώριση στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών οποιασδήποτε εγγραπτέας πράξης, στην οποία είναι συμβαλλόμενο μέρος ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης, αν δεν μνημονεύεται σε αυτήν ότι επισυνάπτεται το πιστοποιητικό που προβλέπεται στην παράγραφο 1, καθώς και, αν δεν επισυνάπτεται στη σχετική αίτηση προς τον υποθηκοφύλακα, έντυπο δήλωσης (Δ2) του Ν.2308/1995 και αντίγραφο της πράξης. Εάν στη μεταγραφτέα δικαιοπραξία έχει επισυναφθεί, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τοπογραφικό διάγραμμα, αντίγραφο του συνοδεύει τη δήλωση αυτή».