



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 31-7-2014
Αριθ.Πρωτ.848

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού ιδιοκτησίας για την
καταχώρηση πρόδηλου σφάλματος*
*Σχετ.: Το με αριθμ.πρωτ.24/20-6-2014 έγγραφο της Ένωσης Αμίσθων
Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος*

Σας διαβιβάζουμε το άνω σχετικό έγγραφο της Ένωσης Αμίσθων
Υποθηκοφυλάκων Ελλάδος, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρυσάλα-Μπιλία

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου

**ΕΝΩΣΗ ΑΜΙΣΘΩΝ
ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ**
Αγίας Κυριακής 45
Παλαιό Φάληρο Τ.Κ. 17564
Τηλ: 210 4913553, 9818708
Fax: 210 4251254, 9415556
Website: www.GreekLandRegisters.gr

Αθήνα, 20.6.2014
Αρ. Πρωτ. 24

ΠΡΟΣ:
ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΚΑΙ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.
ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
ΥΠΟΔ/ΝΣΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝΤΟΣ
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ
Υπ' όψιν κας Κουκούτση

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:
1) ΓΡΑΦΕΙΟ ΠΡΟΕΔΡΟΥ &
ΔΙΕΥΘΥΝΟΝΤΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ
ΤΗΣ Ε.Κ.ΧΑ.Α.Ε.

2) ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΙ
ΣΥΛΛΟΓΟΙ

3) ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ

4) ΟΛΟΜΕΛΕΙΑ ΠΡΟΕΔΡΩΝ
ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΑΣ

**ΘΕΜΑ: «Η υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού ιδιοκτησίας για την
καταχώρηση προδήλου σφάλματος»**

Αναφορικά με την από 19-5-2014 έγγραφη απάντηση της Νομικής Δ/σης
(με αριθμό πρωτ. 1409080/ΝΔ1006) στο από 27-3-2014 ερώτημα της

θα θέλαμε να παραθέσουμε τα εξής:

I. Κατά το άρθρο 2 παρ. 11 του Ν. 3481/2006 (ΦΕΚ Α 162/02-08-2006 "Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο") που τροποποίησε και συμπλήρωσε το άρθρο 18 παρ. του ν Ν. 2664/1998:, 1. α) Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως, να προβαίνει στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών, ιδίως σε περίπτωση λανθασμένης αναγραφής στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου, τα οποία προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ, καθώς επίσης στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα, τον τίτλο αυτού και το ιδιοκτησιακό αντικείμενο, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπον αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για τη διόρθωση καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.....»

Στο άρθρο 2 παρ. 12 του ιδίου Ν. 3481/2006 ορίζεται: "Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 18 του Ν. 2664/1998... αντικαθίσταται ως εξής: "2. Αν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί μέσα σε δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες από την υποβολή της αίτησης ή αν απορρίψει την αίτηση, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) εργασίμων ημερών από την λήξη της προθεσμίας αυτής ή αφότου έλαβε γνώση της απόρριψης της αίτησης".

Από τις ως άνω διατάξεις προκύπτει ότι στην περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, όποιος ισχυρίζεται ότι έχει στο Κτηματολόγιο εγγραφτέο δικαίωμα, αιτείται, χωρίς δικαστική παρέμβαση, την διόρθωση των αρχικών εγγραφών, με απόφαση του Προϊσταμένου του λειτουργούντος Κτηματολογικού Γραφείου, κατόπιν υποβολής αιτήσεως διόρθωσης προδήλου σφάλματος, σύμφωνα με την διαδικασία και τις προϋποθέσεις που προβλέπει το άρθρο 18 του ν. 2664/98.

Το αίτημα αυτό για τη διόρθωση της εσφαλμένης εγγραφής υποβάλλεται στον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, **ως μόνον κατά νόμο αρμόδιο** για την αξιολόγησή του, ο οποίος και θα κρίνει εάν εμπίπτει στις προϋποθέσεις του άρθρου 18 του Ν. 2664/1998, και ο οποίος κατά το Νόμο έχει **την διακριτική ευχέρεια** ή να προβεί σε έκδοση θετικής απόφασης περί διορθώσεως, ή και αρνητικής ή και να μην εκδώσει απόφαση.

II. Σύμφωνα με το άρθρο 2 του ν. 2664/98 δύο εκ των σημαντικότερων αρχών του Κτηματολογίου είναι **η αρχή του ελέγχου νομιμότητας** των υποβαλλόμενων

κάθε φορά εγγράφων και η αρχή της διασφάλισης της δημόσιας πίστης, ώστε να προστατεύεται κάθε καλόπιστα συναλλασσόμενος που στηρίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές, όπως οι αρχές αυτές εκφράζονται στο δεύτερο και πέμπτο εδάφιο αντίστοιχα του ως άνω άρθρου.

Σύμφωνα με τις ανωτέρω αρχές ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, ως οιονεί δικαστικό όργανο, οφείλει να ερευνά με δική του ευθύνη, αν πληρούνται όλες οι απαιτούμενες από τον νόμο προϋποθέσεις, από τις οποίες εξαρτάται η εγκυρότητα της κτηματολογικής εγγραφής, ώστε να διασφαλίζεται η ουσιαστική ορθότητα των κτηματολογικών εγγραφών και να μην διενεργούνται εγγραφές που οδηγούν σε ανακρίβεια του κτηματολογίου.

Τα εύρος δε του ελέγχου νομιμότητας θα πρέπει να ταυτίζεται με το εύρος του τεκμηρίου ακριβείας και επομένως με το αντικείμενο της καλής πίστης του τρίτου συναλλασσομένου που συναρτάται με αυτό. Ακριβώς δε ο έλεγχος ενός κρατικού - και μάλιστα οιονεί δικαστικού οργάνου, είναι αυτός που ισχυροποιεί την πεποίθηση του αποκτώντος ότι η κτηματολογική εγγραφή είναι ορθή και ότι ο δικαιοπάροχος του είναι και πράγματι κύριος.

III. Σύμφωνα επίσης με τις εισηγητικές εκθέσεις των ν. 2308/1995 και 2664/98 αλλά και με το με το άρθρο 3 παρ. 1 του ν. 2664/98 ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου είναι δημόσιος λειτουργός, ενεργεί ως οιονεί δικαστικό όργανο και οι πράξεις του είναι πράξεις οιονεί δικαστικού οργάνου, ακριβώς λόγω του ότι το όργανο αυτό διενεργεί πλήρη έλεγχο νομιμότητας προτού προβεί στην καταχώρηση. Μάλιστα σύμφωνα με το άρθρο Β2 της εισηγητικής έκθεσης του ν. 2664/98 οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων είναι δημόσιοι λειτουργοί, για τους οποίους ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 92 παρ. 4 και 5 του Συντάγματος, αλλά και οι διατάξεις του Οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων. Η ίδια ως άνω εισηγητική έκθεση αναγνωρίζει ότι, λόγω της προέχουσας σημασίας της νομικής διάστασης του Κτηματολογίου, οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων πρέπει να έχουν συγκεκριμένα προσόντα. Με συνέπεια δε προς την ανωτέρω νομοθετική επιλογή ορίστηκε ότι στα μεταβατικά κτηματολογικά γραφεία Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου θα είναι ο Υποθηκοφύλακας (άμισθος ή έμμισθος), καθώς οι υποθηκοφύλακες έχουν την μεγαλύτερη εξοικείωση με το δίκαιο των ακινήτων και τους τίτλους ιδιοκτησίας, οι οποίοι αποτελούν το αντικείμενο της καταχώρησης και στο σύστημα των μεταγραφών και υποθηκών.

Κατά τη μεταβατική δε περίοδο λειτουργίας των άμισθων Υποθηκοφυλακείων ως Κτηματολογικών Γραφείων, ο Υποθηκοφύλακας – Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, διατηρεί κατά νόμον την ιδιότητα του αμίσθου δημοσίου λειτουργού, εξακολουθεί να προϊσταται του Υποθηκοφυλακείου και μετά την έναρξη λειτουργίας του Υποθηκοφυλακείου ως Κτηματολογικού Γραφείου, ασκών οιονεί δικαστικό λειτούργημα (άρθρο 92 παρ. 4 και 5 του Συντάγματος) και έχων προσωπική και πλήρη ευθύνη για τις παρεχόμενες από αυτόν υπηρεσίες (Α.Κ. 1344).

Σύμφωνα δε με το άρθρο 24 του Ν.Δ. 4201/1961 «Περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους και διατάξεων τινών περί Συμβολαιογράφων» (ΦΕΚ Α' 175/19.9.1961): «δια την ενέργειαν πάσης εκ του νόμου εις τα έμμισθα και άμισθα υποθηκοφυλακεία ανατεθειμένης πράξεως υποβάλλεται έγγραφος αίτησις.....».

Σύμφωνα με το άρθρο 48 του Κ.Δ. της 19.7.1941 «Περί οργανισμού των Υποθηκοφυλακείων του Κράτους» επί αμίσθων υποθηκοφυλακείων δια την ενέργειαν πάσης εκ του νόμου ανατιθεμένης εις τον υποθηκοφύλακα πράξεως (εγγραφής, μεταγραφής, εξαλείψεως κλπ) ως και προς έκδοσιν αντιγράφου ή πιστοποιητικού πάσης φύσεως απαιτείται έγγραφος αίτησις του ενδιαφερομένου διά έκαστον τίτλον.

Σύμφωνα τέλος με το άρθρο 1201 Α.Κ.: «ο φύλακας των βιβλίων μεταγραφών οφείλει να δίνει σε όσους υποβάλλουν αίτηση αντίγραφα, πιστοποιήσεις ή περιλήψεις του περιεχομένου τους». Το καθήκον και η εξουσία του φύλακα των μεταγραφών περιορίζεται στην πιστή απόδοση του περιεχομένου των βιβλίων και δεν μπορεί να προχωρήσει σε διατύπωση κρίσεων, συμπερασμάτων κ.λπ. και ιδίως δεν μπορεί να αποφανθεί, αν ορισμένο πρόσωπο είναι κύριος ενός ακινήτου (Γνωμ. ΕισΠρ. Χαλκ 533/1965. ΝοΒ 12,223, ΕρμΑΚ Απ. Γεωργιάδη – Σταθόπουλο σελ. 260).

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι ο Νόμος επιφυλάσσει στον εκάστοτε Άμισθο Υποθηκοφύλακα – Προϊστάμενο Κτηματολογικού Γραφείου την σχετική αποφασιστική αρμοδιότητα κρίσης της νομιμότητας των υποβαλλόμενων προς καταχώρηση εγγράφων καθώς και την αποκλειστική αρμοδιότητα: α) της αξιολόγησης του αιτήματος διόρθωσης της αρχικής εγγραφής κατόπιν υποβολής αιτήσεως διορθώσεως προδήλου σφάλματος υπό του δικαιούχου, κρίνοντας εάν εμπίπτει στις προϋποθέσεις του άρθρου 18 του Ν. 2664/1998, β) του ελέγχου της βασιμότητας του αιτήματος της διόρθωσης και γ) της κρίσης των αναγκαίων προς απόδειξη των ισχυρισμών του αιτούντος ή των αιτούντων συνυποβαλλόμενων με την

αίτηση εγγράφων (ενδεικτικά αναφέρονται αντίγραφα των δημοσίων και ήδη μεταγεγραμμένων στο υποθηκοφυλακείο εγγράφων, αντίγραφο μερίδος και κάθε άλλο έγγραφο που κατά την κρίση του απαιτείται για την απόδειξη της βασιμότητας του αιτήματος της διόρθωσης των αρχικών εγγραφών). Το βάρος δε της απόδειξης των ισχυρισμών φέρει σε κάθε περίπτωση ο αιτών ή οι αιτούντες και όχι ο Υποθηκοφύλακας, ο οποίος δεν έχει την εξουσία να ενεργεί αυτεπάγγελτα παρά μόνο κατόπιν εγγράφου αιτήσεως.

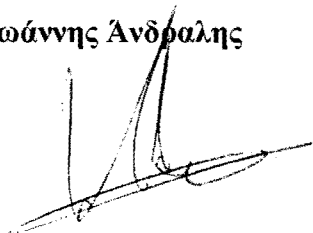
Η νομική διεύθυνση απήντησε εγγράφως επί του ανωτέρω ερωτήματος, παρά το γεγονός ότι ο Νόμος ορίζει αποκλειστικά αρμόδιο τον Υποθηκοφύλακα – Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου να αξιολογεί, να κρίνει και να αποφαινεται, κατόπιν υποβολής αιτήσεως, επί αιτήματος διόρθωσης ανακριβούς αρχικής εγγραφής, ενεργών ως οιοное δικαστικό όργανο και με πλήρη προσωπική και αστική ευθύνη, εκφέροντας άποψη για ζήτημα που άπτεται της αποφασιστικής αρμοδιότητας και αποκλειστικής ευθύνης του Υποθηκοφύλακα – Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου.

Δεδομένου και των επαφών που πραγματοποιούνται σε τακτική βάση μεταξύ του Δ.Σ. της Ένωσης των Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων και του Δ.Σ. της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε. και εντός των πλαισίων της συνεργασίας που υπάρχει για τα θέματα που προκύπτουν από την λειτουργία των Μεταβατικών Κτηματολογικών Γραφείων, κρίνουμε σκόπιμο να ζητείται η άποψη του Δ.Σ. της Ένωσης Αμίσθων Υποθηκοφυλάκων για θέματα που άπτονται κυρίως της αποφασιστικής αρμοδιότητας και αποκλειστικής ευθύνης των Υποθηκοφυλάκων – Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων.

Για το Δ.Σ.

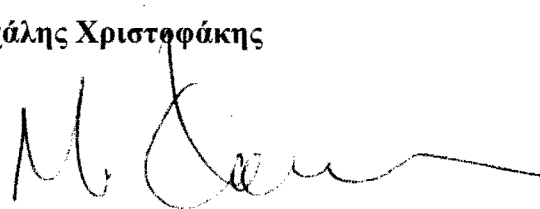
Ο Πρόεδρος

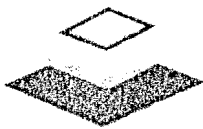
Ιωάννης Ανδραλης



Ο Γενικός Γραμματέας

Μιχάλης Χριστοφάκης





**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

Αθήνα, 19.05.2014

Α.Π.: 1409080/ΝΔ.1006

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

Προς:

Θέμα: «Η υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού ιδιοκτησίας για την καταχώριση πρόδηλου σφάλματος»

Σχετ. Το από 27.3.2014 ηλεκτρονικό μήνυμα (αρ. πρωτ. εισερχ. εγγράφου 1409080/27.3.2014)

Αναφερόμενοι στο εν θέματι ηλεκτρονικό μήνυμα (e-mail) που μας απευθύνετε, με το οποίο ερωτώμεθα: «... *εάν υφίσταται εκ του νόμου ή όχι η υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού ιδιοκτησίας για την καταχώριση πρόδηλου σφάλματος*», παραθέτουμε ενημερωτικά τα ακόλουθα:

Η περιπτώσιολογία σφαλμάτων των αρχικών εγγραφών που ως πρόδηλα διορθώνονται εξωδικαστικά ενώπιον του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, περιλαμβάνεται στις διατάξεις του άρθρου 18 του ν. 2664/1998, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Πρόκειται για ενδεικτική περιπτώσιολογία και σύμφωνα με τον ορισμό του «*πρόδηλου σφάλματος*» στην παράγραφο 1 περ. α) και β) της ίδιας διάταξης, πρόκειται για σφάλματα που μπορούν να αφορούν σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στο δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο και προκύπτουν κατά τρόπο αναμφισβήτητο: α) από την



ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά εγγραφή, όταν πρόκειται για λανθασμένη αναγραφή στοιχείων του δικαιούχου και β) από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα, όταν πρόκειται για λανθασμένη αναγραφή στοιχείων του καταχωρισθέντος δικαιώματος, του τίτλου κτήσης ή του ιδιοκτησιακού αντικειμένου.

Ασφαλώς, ο αιτών μπορεί να προσκομίσει και να συνοποβάλλει κάθε έγγραφο που, κατά την κρίση του, ενισχύει την απόδειξη του ισχυρισμών του και του αιτήματός του περί διόρθωσης.

Για την προσκόμιση πιστοποιητικού ιδιοκτησίας, ουδεμία σχετική ρητή πρόβλεψη και μάλιστα με ισχύ υποχρεωτική, υπάρχει στις διατάξεις του άρθρου 18 του ν. 2664/1998 ή σε άλλη συναφή διάταξη του ίδιου νόμου. Εκτιμούμε ότι σε όσες περιπτώσεις ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου χρειάζεται για την αξιολόγηση του αιτήματος διόρθωσης να διαπιστώσει την ύπαρξη και τη διατήρηση του δικαιώματος κυριότητας στο πρόσωπο του δικαιούχου για το οποίο ζητείται η διόρθωση, δύναται να το πράξει αυτεπάγγελτα, με αναδρομή στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, όπως άλλωστε μπορεί αυτεπάγγελτα, σύμφωνα με την ίδια διάταξη, να προβεί σε διόρθωση πρόδηλου σφάλματος που εντόπισε κατά την άσκηση των καθηκόντων του.

Με εκτίμηση,

**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
ΜΕΣΣΟΓΕΙΩΝ 238 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62
ΤΗΛ ΚΕΝΤΡΟ 210 6505600 - FAX 210 6508935
Α.Φ.Μ. 094439870 - Τ.Α.Φ.Ε ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ 35539/01/ΑΠ/Β/96/312 (97)
Ρένα Κασκούτση

Υποδ/ντρια Νομικής Δ/σης