



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 43^η

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ
Α Θ Η Ν Α

Αθήνα, 2 Οκτωβρίου 2017

Αριθμ. Πρωτ. 455

Προς όλους τους Συμβολαιογράφους
της χώρας

Ταχ.Δ/υση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες: Ευτυχία Καραστάθη

Κυρίες και Κύριοι Συνάδελφοι,

Σας κοινοποιούμε:

1. Το με αριθμ. Α.Π. Οικ. 1722587/ΔΛΚ.497/28.08.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε., με θέμα την έναρξη λειτουργίας Κτηματολογικού Γραφείου για τα ακίνητα α) του Δήμου Νέας Μάκρης του Νομού Αττικής, νυν Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνος της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, β) του Δήμου Ραφήνας του Νομού Αττικής, νυν Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, γ) της Κοινότητας Ανθούσης του Νομού Αττικής, νυν Δημοτικής Ενότητας Ανθούσης του Δήμου Παλλήνης της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής και δ) της Κοινότητας Πικερμίου του Νομού Αττικής, νυν Δημοτική Ενότητα του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής, με ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου την Τρίτη 05.09.2017 σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 34188/31.07.2017 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

2. Το με αριθμ. Α.Π. Οικ.ΠΡ 923/11.01/12.09.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε., με θέμα την έναρξη της Ανάρτησης Προσωρινών Κτηματολογικών Πινάκων και Διαγραμμάτων της

κτηματογράφησης α) στους **Ο.Τ.Α.** του **Καλλικρατικού Δήμου Έδεσσας** και συγκεκριμένα στους προκαποδιστριακούς Δήμους και Κοινότητες Αγίου Αθανασίου, Αγρα, Αρνίσσης, Βρυτών, Γραμματικού, Καρυδιάς, Μεσημεριού, Νησίου, Παναγίτσας, Περαίας, Πλατάνης, Ριζαρίου, Σωτήρας, Φλαμουριάς της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και β) στους **Ο.Τ.Α.** του **Καλλικρατικού Δήμου Αλμωπίας** και συγκεκριμένα στους προκαποδιστριακούς Δήμους και Κοινότητες Αλώρου, Αριδαίας, Αρχαγγέλου, Αψάλου, Βορεινού, Γαρεφείου, Δωροθέας, Εξαπλατάνου, Θεοδωρακείου, Θηριοπέτρας, Ίδας, Κωνσταντίας, Λουτρακίου, Λυκοστόμου, Μεγαπλατάνου, Μηλέας, Νερομύλων, Νοτίας, Ξιφιανής, Όρμης, Περικλείας, Πιπεριών, Πολυκαρπίου, Προμάχων, Σαρακηνών, Σωσάνδρας, Τσακών, Φιλωτείας, Φούστανης, Χρυσής της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Τα Προσωρινά Κτηματολογικά Διαγράμματα και οι Προσωρινοί Κτηματολογικοί Πίνακες θα αναρτηθούν και θα παραμείνουν αναρτημένα επί δύο (2) μήνες στα Γραφεία Κτηματογράφησης, με ημερομηνία έναρξης την 21^η Σεπτεμβρίου 2017.

Εντός δύο (2) μηνών από την ανωτέρω ημερομηνία, όποιος έχει έννομο συμφέρον μπορεί να υποβάλλει αίτηση διόρθωσης ή ένσταση κατά των στοιχείων της ανάρτησης. Για τους κατοίκους της αλλοδαπής και το ελληνικό δημόσιο η αντίστοιχη προθεσμία είναι τέσσερις (4) μήνες.

Ειδικά για την υποβολή εκπροθέσμων δηλώσεων και αιτήσεων διόρθωσης προδήλου σφάλματος, ορίσθηκε ως ημερομηνία λήξης η 31^η Ιουλίου 2018.

3. Το με αριθμ. Α.Π. Οικ.1725508/13.09.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε., με θέμα την έναρξη ισχύος των διατυπώσεων του αρθρ. 5 του Ν. 2308/1995, όπως ισχύει σήμερα, μετά την τροποποίηση με τον Ν. 4164/2013 για την σύνταξη συμβολαίων για την σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα των περιοχών των **Καλλικρατικών Δήμων Αλμωπίας και Έδεσσας** της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας για τη διεξαγωγή δικών καθώς και για την αίτηση καταχώρισης των πράξεων στα βιβλία του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου.

Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 745/8/25.07.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΚΧΑ Α.Ε., ως ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων για τα ακίνητα των ως άνω περιοχών ορίσθηκε η 21^η Σεπτεμβρίου 2017.

4. Το με αριθμ. Α.Π. ΝΔ 1696/1725587/13.09.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε., με θέμα την περαίωση της διαδικασίας κτηματογράφησης στην κτηματογραφημένη περιοχή του Τοπικού Διαμερίσματος

Σαμίων του Δήμου Βαθέος του Νομού Σάμου (νυν Δημοτική Κοινότητα Σαμίων της Δημοτικής Ενότητας Βαθέος του Δήμου Σάμου της Περιφερειακής Ενότητας Σάμου της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου με ορισμό ημερομηνίας για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου την 31^η Αυγούστου 2017.

Μετά την άνω προθεσμία_το κατά τόπον αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο Σάμου θα λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο.

5. Το με αριθμ. Α.Π. Οικ.ΝΔ 1697/1725592/18.09.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε., με θέμα την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Άστρους (πρώην Δήμος Άστρους) του Δήμου Βόρειας Κυνουρίας του Νομού Αρκαδίας- Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα αποτελέσματα.

6. Το με αριθμ. Οικ.ΠΡ 910/11.01/11.09.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε., με το οποίο **παρατείνεται μέχρι και την 27^η Οκτωβρίου 2017, μόνο για τους κατοίκους εσωτερικού** η προθεσμία υποβολής δήλωσης στα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ορίων της **Περιφερειακής Ενότητας Καρδίτσας της Περιφέρειας Θεσσαλίας** και συγκεκριμένα που ανήκουν στους κάτωθι Καλλικρατικούς Δήμους:

α) **Αργιθέας**, στον οποίο περιλαμβάνονται οι προκαποδιστριακοί Δήμοι/Κοινότητες **Ανθηρού, Αργιθέας, Αργυρίου, Βλασίου, Βραγκιανών, Δροσάτου, Ελληνικών, Θερινού, Καλής Κώμης, Καρυάς, Καταφυλλίου, Κουμπουριανών, Λεοντίτου, Μάραθου, Μεσοβουνίου, Πετρίλου, Πετροχωρίου, Πετρωτού, Στεφανιάδος, Φουντωτού.**

β) **Καρδίτσας**, στον οποίο περιλαμβάνονται οι προκαποδιστριακοί Δήμοι/Κοινότητες **Αγιοπηγής, Αγίου Γεωργίου, Αγίου Θεοδώρου, Αμάραντου, Αμπελίκου, Απιδέας, Αρτεσιανού, Γεωργικού, Δαφνοσπηλιάς, Ζαΐμιου, Καλλιθήρου, Καλλιφωνίου, Καρδιτσομαγούλας, Καροπλεσίου, Καστανέας, Καταφυγίου, Κρύας Βρύσης, Μακρυχωρίου, Μελίσσης, Μητροπόλεως, Μολόχας, Μυρίνης, Νεράϊδας, Ξινονερίου, Παλαιοκκλησίου, Παλιουρίου, Πορτίτσης, Προδρόμου, Πτελοπούλας, Ραχούλας, Ρούσσου, Σταύρου, Φράγκου.**

γ) **Λίμνης Πλαστήρα**, στον οποίο περιλαμβάνονται οι προκαποδιστριακοί Δήμοι/Κοινότητες **Καρβάσαρα, Καρίτσης, Δολόπων, Κερασέας, Κρουνερίου, Λαμπερού, Μεσενικόλα, Μορφοβουνίου, Μοσχάτου, Μπελοκομίτης, Νεοχωρίου, Πεζούλας (Αγίου Σεραφείμ), Φυλακτής.**

δ) **Μουζακίου**, στον οποίο περιλαμβάνονται οι προκαποδιστριακοί Δήμοι/Κοινότητες **Αγίου Ακακίου, Αμυγδαλής, Ανθοχωρίου, Βατσούνιας, Γελάνθης, Δρακότρυπας, Ελληνοκάστρου, Ελληνοπύργου, Καναλιών, Κάππα, Κρανέας, Κρουπηγής, Λαζαρίνας, Λοξάδας, Μαγούλας (Φαναρίου**

Μαγούλας), Μαγουλίτσης, Μαυρομματίου, Μουζακίου, Οξυάς, Πευκοφύτου, Πόρτης, Πύργου Ιθώμης, Ριζοβουνίου, Φαναρίου, Χάρματος.

ε) Παλαμά, στον οποίο περιλαμβάνονται οι προκαποδιστριακοί Δήμοι/Κοινότητες Αγίου Δημητρίου, Αστρίτσης, Βλόχου, Γοργοβίτων, Ιτέας, Κοσκινά, Λευκής (Λασποχωρίου), Μαραθέας, Μάρκου, Μεταμορφώσεως, Ορφανών, Παλαμά, Πεδινού, Πετρινού, Συκεών, Φύλλου και

στ) Σοφάδων, στον οποίο περιλαμβάνονται οι προκαποδιστριακοί Δήμοι/Κοινότητες Αγίας Παρασκευής, Αγίου Βησσαρίου, Αηδονοχωρίου, Αμπέλου, Ανάβρας, Ανωγείου, Ασημοχωρίου, Αχλαδέας, Βαθύλακκου, Γεφυριών, Γραμματικού, Δασοχωρίου (Ζαρχανάδων), Ερμητσίου, Θραψιμίου, Καππαδοκικού, Καρποχωρίου, Κέδρου, Κτιμένης, Κυψέλης, Λεονταρίου, Λουτροπηγής, Λουτρού, Μασχολουρίου, Ματαράγκας, Μαυραχάδων, Μελισσοχωρίου, Πασχαλίτσης, Πύργου Κιερίου, Ρεντίνης, Σοφάδων, Φιλίας.

7. Το με αριθμ. Α.Π. Οικ.ΝΔ 1800/1726355/22.09.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε., με θέμα την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Μαρτίνου (πρώην Κοινότητα Μαρτίνου) του Δήμου Οπουντίων του Νομού Φθιώτιδας - Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα αποτελέσματα.

Με τιμή
Ο Πρόεδρος
Γεώργιος Ρούσκας



Αθήνα, 28/08/2017

Α.Π: Οικ.1722587/ΔΔΚ.497

Πληροφορίες: κ. Δ. Χατζόπουλος

Τηλ. 2310 370509

Προς:

ΠΙΝΑΚΑ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Θέμα: Έναρξη λειτουργίας Κτηματολογικού Γραφείου για τα ακίνητα των πρώην Δήμων Νέας Μάκρης και Ραφήνας και των πρώην Κοινοτήτων Ανθούσης και Πικερμίου του πρώην Νομού Αττικής.

Αξιότιμοι κύριοι,

Με την παρούσα, επιθυμούμε να σας ενημερώσουμε ότι ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες κτηματογράφησης του ν. 2308/1995 και καταχώρισης πρώτων εγγραφών στα κτηματολογικά βιβλία για τα υπό κτηματογράφηση ακίνητα

- 1) του **Δήμου Νέας Μάκρης** του Νομού Αττικής, νυν Δημοτικής Ενότητας Νέας Μάκρης του Δήμου Μαραθώνος της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής
- 2) του **Δήμου Ραφήνας** του Νομού Αττικής, νυν Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής
- 3) της **Κοινότητας Ανθούσης** του Νομού Αττικής, νυν Δημοτικής Ενότητας Ανθούσης του Δήμου Παλλήνης της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής
- 4) της **Κοινότητας Πικερμίου** του Νομού Αττικής, νυν Δημοτικής Ενότητας Πικερμίου του Δήμου Ραφήνας-Πικερμίου της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής της Περιφέρειας Αττικής

Κατόπιν τούτων στις εν λόγω περιοχές καταργείται το ισχύον μέχρι σήμερα σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και αντικαθίσταται με το σύστημα

Κτηματολογίου, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2664/1998. Ως ημερομηνία έναρξης ισχύος του θεσμού του Κτηματολογίου στις παραπάνω περιοχές ορίστηκε η **5/09/2017** σύμφωνα με την **υπ. αριθμ. 34188/31.07.2017** απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

Το σύστημα δημοσιότητας των εμπραγμάτων σχέσεων επί ακινήτων, όπως αυτό διαμορφώνεται με τον ν. 2664/1998, δεν θίγει τις ισχύουσες, ουσιαστικού δικαίου διατάξεις που αφορούν στον τρόπο κτήσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εντούτοις, με την έναρξη ισχύος του θεσμού του Κτηματολογίου θα επέλθουν και ορισμένες σημαντικές αλλαγές. Ειδικότερα:

- Το Υποθηκοφυλακείο Σπάτων, στην αρμοδιότητα του οποίου εμπίπτουν οι εν θέματι περιοχές, λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο, οι δε εγγραφές των πράξεων που αφορούν στα ακίνητα των κτηματογραφηθείσων περιοχών γίνονται μόνο στα κτηματολογικά βιβλία και λοιπά τηρούμενα στοιχεία.
- Τα βιβλία, που τηρούσε έως την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο, επέχουν θέση αρχείου. Το αρχείο αυτό εξακολουθεί να φυλάσσεται από το Υποθηκοφυλακείο, το οποίο και εκδίδει τα σχετικά αντίγραφα και πιστοποιητικά.
- Αλλάζει ο έως σήμερα ισχύων τρόπος τήρησης των στοιχείων από τα Υποθηκοφυλακεία καθώς και ο τρόπος εκδόσεως των σχετικών πιστοποιητικών. Η βασικότερη διαφορά εντοπίζεται στον κτηματοκεντρικό χαρακτήρα του εισαγόμενου συστήματος δημοσιότητας (σε αντίθεση με τον προσωποκεντρικό χαρακτήρα του συστήματος μεταγραφών) και στην παράλληλη τήρηση κτηματολογικών διαγραμμάτων για όλα τα ακίνητα της αρμοδιότητας των Κτηματολογικών Γραφείων.

Η βασική νομοθεσία που διέπει τον θεσμό του Κτηματολογίου περιέχεται στους νόμους 2308/1995, 2664/1998 όπως αυτοί έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν. Ειδικότερα, κατά το στάδιο λειτουργίας και εφαρμογής του θεσμού του Κτηματολογίου, στον οποίο εισέρχεται η ως άνω περιοχή, ισχύουν οι διατάξεις του νόμου 2664/1998. Ο νόμος αυτός εγγυάται με τις μεταβατικές του διατάξεις την

ομαλή και χωρίς κλυδωνισμούς μετάβαση στο νέο σύστημα με τη μέγιστη δυνατή αξιοποίηση των γνώσεων και της εμπειρίας των Υποθηκοφυλάκων και του λοιπού προσωπικού των Υποθηκοφυλακείων.

Η επιτυχής περαίωση της κτηματογράφησης στις παραπάνω περιοχές στηρίχθηκε στη συνεργασία μας με όλους τους αρμόδιους φορείς, κρατικούς και τοπικούς, και θα θέλαμε να σας διαβεβαιώσουμε ότι και στο εξής, τόσο η Διοίκηση όσο και το προσωπικό της ΕΚΧΑ Α.Ε., που αποτελεί πλέον τον εθνικό φορέα σύνταξης και λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου της χώρας, θα εργαστούμε και θα συνεργαστούμε από κοινού μαζί σας για να εξασφαλίσουμε τις συνθήκες που εγγυώνται την απρόσκοπτη εφαρμογή του θεσμού του Κτηματολογίου και αναδεικνύουν τα οφέλη του για τους Έλληνες πολίτες, αξιοποιώντας την κεκτημένη εμπειρία και υποδομή μας (υλικοτεχνική και επιστημονική).

Με εκτίμηση,

Η Διευθύντρια Δ/σης Λειτουργούντος Κτηματολογίου

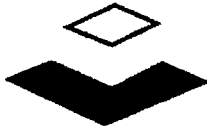
ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ 210 6505600 - ΦΑΞ 210 6505935
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ: 35587/01ΑΤ/Β/98/312

Μαρία Κασάπη

Πίνακας Αποδεκτών

1. **ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΔΗΜΟΣΙΟ**
Όπως νομίμως εκπροσωπείται από τον
Υπουργό Οικονομίας & Οικονομικών
Αρμόδια Υπηρεσία για την κοινοποίηση της παρούσας:
Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
Ακαδημίας 68, 106 78 Αθήνα
2. **Εισαγγελία Πρωτοδικών Αθηνών**
Τμήμα Διοικητικού
Πρώην Σχολή Ευελπίδων (κτίριο 16, 2^{ος} όροφος, γραφείο 212)
ΤΘ 10167 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 210 8827657
Fax: 210 8837983
3. **Συντονιστική Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας**
Γ. Γενναδίου 4
106 78 ΑΘΗΝΑ
E-mail: notaries@notariat.gr
4. **Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών – Πειραιώς, Αιγαίου & Δωδεκανήσου**
Γ. Γενναδίου 4
106 78 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 210 3307450, 60, 70, 80
Fax: 210 3848335
5. **Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών**
Ακαδημίας 60
106 79 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 210 3398116, 210 3398270
Fax: 210 3623894
E-mail: proedros@dsa.gr
6. **Σύλλογο Δικαστικών Επιμελητών Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου - Δωδεκανήσου - Λαμίας - Βορείου Αιγαίου & Ευβοίας**
Καποδιστρίου 24
106 82 ΑΘΗΝΑ
Τηλ: 210 3837081
7. **Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών Ελλάδος**
Καρόλου 28
104 37 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 210 3837081 / 3812905
Fax: 210 3811372

- 8. Περιφέρεια Αττικής**
Λ. Συγγρού 15-17
117 43 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 2106914145
Fax: 210 6984182
- 9. Περιφερειακή Ενότητα Ανατολικής Αττικής**
17ο χλμ Λ. Μαραθώνος
153 51 ΠΑΛΛΗΝΗ
Τηλ: 213 2005122
Fax: 213 2005105
- 10. Δήμος Παλλήνης**
Δημαρχείο Γέρακα, Ιθάκης 12
15 344 ΓΕΡΑΚΑΣ
Τηλ: 210 6604600, 210 6666211
Fax: 210-6612965
- 11. Δήμος Νέας Μάκρης**
Λ. Μαραθώνος 104
19005 Νέα Μάκρη
Τηλ: 2294320500
Fax: 2294320555
- 12. Δήμος Ραφήνας – Πικερμίου**
Αραφηνίδων Άλων 12
19009 Ραφήνα
Τηλ: 2294321001
Fax: 2294023481



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

Αθήνα, 12.09.2017

Οικ. ΠΡ 923/11.01

PD: 1725205

Προς:

{ΠΙΝΑΚΑ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ}

Αξιότιμες κυρίες / αξιότιμοι κύριοι,

Με την παρούσα σας ενημερώνουμε, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Νόμου 2308/1995, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ότι με τη με αριθμό 745/8/25.07.2017 απόφαση του Δ.Σ. της εταιρείας Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε. (ΕΚΧΑ Α.Ε.) ορίστηκε η **21^η Σεπτεμβρίου 2017** ως ημερομηνία έναρξης της Ανάρτησης των Προσωρινών Κτηματολογικών Πινάκων και Διαγραμμάτων της κτηματογράφησης:

Α) στους Ο.Τ.Α. του Καλλικρατικού Δήμου Έδεσσας και συγκεκριμένα στους προ Καποδιστριακούς Δήμους και Κοινότητες Αγίου Αθανασίου, Άγρα, Αρνίσσης, Βρυτών, Γραμματικού, Καρυδιάς, Μεσημεριού, Νησίου, Παναγίτσας, Περαιάς, Πλατάνης, Ριζαρίου, Σωτήρας, Φλαμουριάς της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, και

Β) στους Ο.Τ.Α. του Καλλικρατικού Δήμου Αλωπιάς και συγκεκριμένα στους προ Καποδιστριακούς Δήμους και Κοινότητες Αλώρου, Αριδαίας, Αρχαγγέλου, Αψάλου, Βορεινού, Γαρεφείου, Δωροθέας, Εξαπλατάνου, Θεοδωρακείου, Θηριοπέτρας, Ίδας, Κωνσταντίας, Λουτρακίου, Λυκοστόμου, Μεγαπλατάνου, Μηλέας, Νερομύλων, Νοτίας, Ξιφιανής, Όρμης, Περικλείας, Πιπεριών, Πολυκαρπίου, Προμάχων, Σαρακηνών, Σωσάνδρας, Τσακών, Φιλωτείας, Φούστανης, Χρυσής της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Τα Προσωρινά Κτηματολογικά Διαγράμματα και οι Προσωρινοί Κτηματολογικοί Πίνακες θα αναρτηθούν κατά την παραπάνω ημερομηνία στα Γραφεία Κτηματογράφησης και θα παραμείνουν αναρτημένα επί δύο (2) μήνες. Όποιος έχει έννομο συμφέρον μπορεί μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την ανωτέρω ημερομηνία να υποβάλει αίτηση διόρθωσης ή ένσταση κατά των στοιχείων της Ανάρτησης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Για τους κατοίκους της αλλοδαπής και το Ελληνικό Δημόσιο η αντίστοιχη προθεσμία είναι τέσσερις (4) μήνες.

Ειδικά, για την αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος η προθεσμία υποβολής είναι

μέχρι την 31^η Ιουλίου 2018. Μέχρι την ίδια ημερομηνία μπορούν να υποβάλλονται και εκπρόθεσμες δηλώσεις.

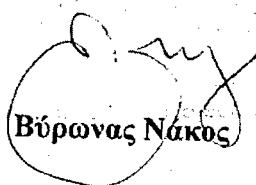
Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να σας επισημάνουμε ότι, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 2 § 2 εδ. α του Ν. 2308/1995, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 3 § 4 του Ν. 4164/2013, το Δημόσιο «υποχρεούται να υποβάλει δήλωση εγγραπτέου δικαιώματος και μπορεί να υποβάλει αίτηση διόρθωσης ή ένσταση κατά τα άρθρα 6 και 7, για λόγους διασφάλισης και προστασίας των δικαιωμάτων του».

Από την έναρξη, εξάλλου, της Ανάρτησης τίθενται σε ισχύ οι διατυπώσεις του άρθρου 5 του Ν. 2308/1995, όπως ισχύει, που αφορούν στη σύνταξη συμβολαίων, στη συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου και στην καταχώριση οποιασδήποτε πράξης στο Υποθηκοφυλακείο. Ειδικότερα, σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 3 του ως άνω άρθρου, από την ημερομηνία έναρξης της Ανάρτησης και 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 ... και αντίγραφο της πράξης. Εάν στη μεταγραφτέα δικαιοπραξία έχει επισυναφθεί, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τοπογραφικό διάγραμμα, αντίγραφο του συνοδεύει τη δήλωση αυτή».

Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρ. 2 παρ. 6 τελευταίο εδάφιο του ίδιου νόμου «Μετά την έναρξη της προθεσμίας που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 5 απαγορεύεται η μεταγραφή, εγγραφή ή σημείωση οποιασδήποτε πράξης στα τηρούμενα στα υποθηκοφυλακεία βιβλία, εφόσον στην αίτηση που υποβάλλεται προς τον υποθηκοφύλακα δεν επισυνάπτεται δήλωση εγγραπτέου δικαιώματος της παραγράφου 1, απευθυνόμενη προς τον αρμόδιο για την κτηματογράφηση φορέα που προβλέπεται στο πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 1 σε σχέση με το δικαίωμα, στο οποίο αφορά η πράξη».

Για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση είμαστε στη διάθεσή σας.

Ο Πρόεδρος της ΕΚΧΑ Α.Ε.


Býρωνας Νάκος

Συνημ.:

1. Πίνακας (1) γραφείων κτηματογράφησης

Πίνακας (1) Γραφείων Κτηματογράφησης

- 1) Για τους Ο.Τ.Α. του Δήμου Αλμωπίας: Πλατεία Δημοκρατίας 11 (Σπίτι των Ποιητών – Κέντρο Βαλκανικών Πνευστών), Εξαπλάτανος, ΤΚ 58400, τηλ. 23840 41004.

(Ωράριο: ΔΕΥΤΕΡΑ – ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 8:00 - 16:00 και ΤΕΤΑΡΤΗ 8:00 – 20:00)

- 2) Για τους Ο.Τ.Α. του Δήμου Έδεσσας: οδός Μελίνας Μερκούρη, περιοχή Εργατικών κατοικιών, ΤΚ 58200, Έδεσσα, τηλ. 23810 27670.

(Ωράριο: ΔΕΥΤΕΡΑ – ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 8:00 - 16:00 και ΤΕΤΑΡΤΗ 8:00 –20:00)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Αθηνών-Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Θεσσαλονίκης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Θράκης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Κρήτης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ιωαννίνων
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Κέρκυρας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ναυπλίου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Λάρισας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Πάτρας
- Ολομέλεια Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος
- Δικηγορικός Σύλλογος Έδεσσας
- Υποθηκοφυλακείο Αλμωπίας
- Υποθηκοφυλακείο Έδεσσας
- Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος



Αθήνα, 13/09/2017

ΑΠ: Οικ. 1725508

Πληροφορίες: κα Έλενα Φουγιαξή

Τηλ.: 210-6505619

Δικηγόρος

Γραμματεία Νομικής Διεύθυνσης

Τηλ.: 210-6505874

Προς:

{Πίνακα Αποδεκτών}

ΘΕΜΑ: «Έναρξη ισχύος των διατυπώσεων του άρθρ. 5 του Ν. 2308/1995, όπως ισχύει σήμερα, μετά την τροποποίηση με τον ν. 4164/2013 για τη σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτών στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα των περιοχών των **Καλλικρατικών Δήμων Αλμωπίας και Έδεσσας** της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, για τη διεξαγωγή δικών καθώς και για την αίτηση καταχώρισης των πράξεων στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου».

Αξιότιμοι κύριοι/κυρίες,

Σχετικά με τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το άρθρο 5 του Ν. 2308/1995 για τη σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτών στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα που ανήκουν:

Α) στους Ο.Τ.Α. του Καλλικρατικού Δήμου Έδεσσας και συγκεκριμένα στους προ Καποδιστριακούς Δήμους και Κοινότητες Αγίου Αθανασίου, Άγρα, Αρνίσσης, Βρυτών, Γραμματικού, Καρυδιάς, Μεσημεριού, Νησίου, Παναγίτσας, Περαιάς, Πλατάνης, Ριζαρίου, Σωτήρας, Φλαμουριάς της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, και

Β) στους Ο.Τ.Α. του Καλλικρατικού Δήμου Αλμωπίας και συγκεκριμένα στους προ Καποδιστριακούς Δήμους και Κοινότητες Αλώρου, Αριδαίας, Αρχαγγέλου, Αψάλου, Βορεινού, Γαρεφείου, Δωροθέας, Εξαπλατάνου, Θεοδωρακείου, Θηριοπέτρας, Ίδας, Κωνσταντίας, Λουτρακίου, Λυκοστόμου, Μεγαπλατάνου,

Μηλέας, Νερομύλων, Νοτίας, Ξιφιανής, Όρμης, Περικλείας, Πιπεριών, Πολυκαρπίου, Προμάχων, Σαρακηνών, Σωσάνδρας, Τσακών, Φιλωτείας, Φούστανης, Χρυσής της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Καλλικρατικούς Δήμους Αλμωπίας και Έδεσσας της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, τη διεξαγωγή δικών και την αίτηση καταχώρισης των πράξεων στα τηρούμενα στα αρμόδια υποθηκοφυλακεία βιβλία, από την έναρξη της ανάρτησης έως τις πρώτες εγγραφές, αναφέρουμε τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με την υπ' αρ. 745/8/25.07.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΚΧΑ Α.Ε, ως ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων για τα ακίνητα των ανωτέρω περιοχών **ορίσθηκε η 21η Σεπτεμβρίου 2017**. Όποιος έχει έννομο συμφέρον μπορεί μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών από την ανωτέρω ημερομηνία να υποβάλει αίτηση διόρθωσης ή ένσταση κατά των στοιχείων της Ανάρτησης στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Για τους κατοίκους της αλλοδαπής και το Ελληνικό Δημόσιο η αντίστοιχη προθεσμία είναι τέσσερις (4) μήνες.

Ειδικά, για την αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος η προθεσμία υποβολής είναι μέχρι **την 31^η Ιουλίου 2018**. Μέχρι την ίδια ημερομηνία μπορούν να υποβάλλονται και εκπρόθεσμες δηλώσεις.

Α.- Κατά τα οριζόμενα στο άρθ. 5 παρ. 1 του Νόμου 2308/1995 όπως ισχύει, από την ημερομηνία έναρξης της ανάρτησης των προσωρινών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων και έως τις πρώτες εγγραφές **απαγορεύεται με ποινή ακυρότητας η σύνταξη συμβολαίων για τη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα της περιοχής, στην οποία αφορούν τα αναρτημένα στοιχεία, αν δεν μνημονεύεται στο συμβόλαιο και δεν επισυνάπτεται σε αυτό πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου, που εκδίδεται από το αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης.**

1. Σε ό,τι αφορά στη σύνταξη συμβολαίων, το άρθ. 5 παρ. 1 του Ν.2308/1995, όπως ισχύει, προβλέπει ρητή ακυρότητα και η παρ. 3 του ίδιου άρθρου απαγορεύει στον Υποθηκοφύλακα να καταχωρίσει ένα τέτοιο άκυρο συμβόλαιο. Κρίσιμος χρόνος προσκόμισης του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου είναι, όχι ο χρόνος ελέγχου από τον υποθηκοφύλακα, 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 μη πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου.

2. 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.

3. Το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου αφορά **μόνον** στο γεωτεμάχιο και όχι στις διηρημένες ιδιοκτησίες, ανεξαρτήτως αν η υπό σύνταξη συμβολαιογραφική πράξη αφορά σε γεωτεμάχιο ή σε 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.

4. Το πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου εκδίδεται κατόπιν αιτήσεως και χορηγείται σε οποιαδήποτε από τα συμβαλλόμενα μέρη ή στους πληρεξούσιους δικηγόρους τους, στους συμβολαιογράφους ή νόμιμους αναπληρωτές τους ή σε οποιοδήποτε νόμιμα εξουσιοδοτημένο πρόσωπο των προαναφερθέντων προσώπων. Για την έκδοση του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου καταβάλλεται στο Γραφείο Κτηματογράφησης πάγιο τέλος **πέντε (5) ευρώ** υπέρ ΕΚΧΑ κατά τα οριζόμενα στο άρθρ. 2 παρ. 10 γ του Ν. 2308/1995, όπως ισχύει.

Β. Κατά τα οριζόμενα στην παρ. 9 του άρθρου 2 του Ν.2308/1995, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4381/2016, **μετά τη λήξη της ανάρτησης** των στοιχείων της κτηματογράφησης δεν επιτρέπεται με ποινή απαραδέκτου να υποβληθεί δήλωση εμπραγμάτου δικαιώματος, με αιτία κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, εφόσον αφορά

σε ακίνητο το οποίο στην ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης καταχωρήθηκε ως αγνώστου ιδιοκτήτη, εάν δεν επιδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο. **Κατά τη διάρκεια της ανάρτησης, υποβάλλεται ένσταση** ως προς το περιεχόμενο των στοιχείων της ανάρτησης σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7. Η ένσταση είναι **απαράδεκτη** εάν δεν επιδοθεί στο Ελληνικό Δημόσιο. Για την απόδειξη της κατάθεσης της ένστασης, το Γραφείο Κτηματογράφησης εκδίδει στην περίπτωση αυτή **πιστοποιητικό υποβολής ένστασης**, το οποίο, από κοινού με το αποδεικτικό της επιδόσεως προς το Δημόσιο, χρησιμοποιείται για τη σύνταξη συμβολαίων, τη διεξαγωγή δικών και τις εγγραφές στα βιβλία μεταγραφών και υποθηκών, αντί του πιστοποιητικού υποβολής δήλωσης που προβλέπεται στο άρθρο 5 του Ν. 2308/1995.

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

Γ. 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.***

Για την έκδοση και τη χορήγηση του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου ισχύουν τα αναφερόμενα στο σημείο Α.4 κατά αναλογία.

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 συμβόλαια για τα οποία προβλέπεται αυτοδίκαιη ακυρότητα στην παρ. 1 του άρθ. 5 του Ν.2308/1995, 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.

Δ. 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 ... και αντίγραφο της πράξης. Εάν στη μεταγραφτέα δικαιοπραξία έχει επισυναφθεί, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τοπογραφικό διάγραμμα, αντίγραφό του συνοδεύει τη δήλωση αυτή». Επιπλέον σύμφωνα με το άρθρ. 2 παρ. 6 τελευταίο εδάφιο του ίδιου νόμου «Μετά την έναρξη της προθεσμίας που προβλέπεται στην παρ. 1 του άρθρου 5 απαγορεύεται η μεταγραφή, εγγραφή ή σημείωση οποιασδήποτε πράξης στα τηρούμενα στα υποθηκοφυλακεία βιβλία, εφόσον στην αίτηση που υποβάλλεται προς τον υποθηκοφύλακα δεν επισυνάπτεται δήλωση εγγραπτέου δικαιώματος της παραγράφου 1, απευθυνόμενη προς τον αρμόδιο για την κτηματογράφηση φορέα που προβλέπεται στο πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 1 σε σχέση με το δικαίωμα, στο οποίο αφορά η πράξη».

Σας διαβιβάζουμε το έντυπο της δήλωσης που θα επισυνάπτεται στην αίτηση που υποβάλλεται στον Υποθηκοφύλακα από τον υπόχρεο σε υποβολή δήλωσης κατά την προσκόμιση προς καταχώριση στα τηρούμενα στο Υποθηκοφυλακείο βιβλία οποιασδήποτε εγγραπτέας πράξης, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 του ν. 2308/1995 ως ισχύει.

Κατά συνέπεια, μετά τη σύνταξη οποιασδήποτε πράξης που αφορά στη σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπράγματων δικαιωμάτων ή άλλων εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων σε ακίνητα των ανωτέρω περιοχών, θα πρέπει στην αίτηση που υποβάλλεται στον Υποθηκοφύλακα να επισυνάπτεται δήλωση/δηλώσεις συμπληρωμένη/ες από τον/τους υπόχρεους σε υποβολή δήλωσης, με απλό αντίγραφο της πράξης, καθώς και αντίγραφο του τοπογραφικού (αν έχει επισυναφθεί στην μεταγραφτέα πράξη κατά την ισχύουσα νομοθεσία) καθώς και το «Έντυπο προσωρινής καταχώρησης δήλωσης και υπολογισμού τέλους» και το αποδεικτικό καταβολής του παγίου τέλους κτηματογράφησης.

Στη συνέχεια ο Υποθηκοφύλακας ελέγχει την είσπραξη του παγίου τέλους κτηματογράφησης και διαβιβάζει τη δήλωση με τα συνημμένα κατά νόμον έγγραφα, ήτοι απλό αντίγραφο της πράξης καθώς και αντίγραφο του τοπογραφικού (αν έχει επισυναφθεί στην μεταγραφτέα πράξη κατά την ισχύουσα νομοθεσία) αφού συμπληρώσει τα στοιχεία μεταγραφής/εγγραφής/σημείωσης στα οικεία πεδία

της δήλωσης Δ.2 χωρίς υπαίτια καθυστέρηση στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης προκειμένου να ενημερωθούν οι κτηματολογικοί πίνακες και διαγράμματα. Επιπλέον σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 3 τελευταίο εδάφιο του ίδιου νόμου: *«Η ανωτέρω συμπλήρωση των στοιχείων της μεταγραφής ή εγγραφής ή σημείωσης της πράξης μπορεί να γίνει στα οικεία πεδία της ηλεκτρονικής εφαρμογής της δήλωσης. Στην τελευταία περίπτωση, μετά τη συμπλήρωση των οικείων πεδίων της ηλεκτρονικής εφαρμογής της δήλωσης, ο υποθηκοφύλακας χωρίς υπαίτια καθυστέρηση, αποστέλλει ηλεκτρονικά στο Γραφείο Κτηματογράφησης την πράξη και τυχόν τοπογραφικό διάγραμμα».*

Επισημαίνουμε ότι σε περιπτώσεις κατάργησης ήδη δηλωθέντων δικαιωμάτων π.χ. παραίτηση από την επικαρπία, άρση υποθήκης, εξάλειψη προσημείωσης, άρση κατάσχεσης, άρση διαλυτικής αίρεσης, κατάργηση δουλείας, πράξη εξόφλησης, διαγραφή αγωγής με δικαστική απόφαση της εκουσίας διαδικασίας, διαγραφή αγωγής με τελεσίδικη απόφαση, εγγραπτέα δικαιώματα του Δήμου λόγω εξόφλησης της αποζημίωσης προς αυτόν κτλ. υποβάλλεται η δήλωση Δ2'. **Για την εν λόγω δήλωση δεν οφείλεται πάγιο τέλος κτηματογράφησης.** Ο Υποθηκοφύλακας επί της ως άνω δήλωσης σημειώνει στον προβλεπόμενο χώρο τον τόμο, αριθμό, και την ημερομηνία μεταγραφής/εγγραφής, καθώς και τον αριθμό πρωτοκόλλου της αίτησης καταχώρισης της πράξης.

Ευχαριστούμε εκ των προτέρων για τη συνεργασία σας, η οποία αποσκοπεί στη διαρκή ενημέρωση των κτηματολογικών στοιχείων. Αναγνωρίζουμε τη συμβολή σας στο δύσκολο έργο της κτηματογράφησης, της οποίας στόχος είναι οι ορθές και ακριβείς εγγραφές.

Για την επίτευξη άλλωστε του σκοπού αυτού εργαζόμαστε όλοι στην κτηματογράφηση.

Είμαστε στη διάθεσή σας για κάθε διευκρίνιση ή πληροφορία.

Με εκτίμηση,

**Για την ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
ΜΕΤΕΓΧΕΙΡΙΑ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62
ΤΗΛ/ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505938
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/98/312 (97)

Ελεονώρα Ανδρεδάκη

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Συνημ.: 1. Πίνακας (1) γραφείων κτηματογράφησης

Πίνακας (1) Γραφείων Κτηματογράφησης

1) Για τους Ο.Τ.Α. του Δήμου Αλμωπίας: Πλατεία Δημοκρατίας 11 (Σπίτι των Ποιητών – Κέντρο Βαλκανικών Πνευστών), Εξαπλάτανος, ΤΚ 58400, τηλ. 23840 41004.

(Ωράριο ΔΕΥΤΕΡΑ – ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 8:00 - 16:00 και ΤΕΤΑΡΤΗ 8:00 – 20:00)

2) Για τους Ο.Τ.Α. του Δήμου Έδεσσας: οδός Μελίνας Μερκούρη, περιοχή Εργατικών κατοικιών, ΤΚ 58200, Έδεσσα, τηλ. 23810 27670.

(Ωράριο ΔΕΥΤΕΡΑ – ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ 8:00 - 16:00 και ΤΕΤΑΡΤΗ 8:00 –20:00)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Αθηνών-Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Θεσσαλονίκης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Θράκης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Κρήτης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ιωαννίνων
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Κέρκυρας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ναυπλίου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Λάρισας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Πάτρας
- Ολομέλεια Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος
- Δικηγορικός Σύλλογος Έδεσσας
- Υποθηκοφυλακείο Έδεσσας
- Υποθηκοφυλακείο Αλμωπίας



ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

Αθήνα, 13.09.2017

Α.Π.: ΝΔ 1696 / 1725587

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου

τηλ. 210 65 05 610

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ.: 430

ΠΑΡΕΛΗΦΘΗ: 18-9-17.

Προς:

- κ. Γ. Ρούσκα, Πρόεδρο Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Αθηνών – Πειραιώς – Αιγαίου & Δωδεκανήσου
{με παράκληση να ενημερώσει τα μέλη του}
- κ. Γ. Κολλάρο, Πρόεδρο Δικηγορικού Συλλόγου Σάμου
{με παράκληση να ενημερώσει τα μέλη του}

Θέμα: «Ενημέρωση για τη λειτουργία Κτηματολογικού Γραφείου»

Με την υπ' αρ. Οικ. 34187/31.07.2017 (Β' 2992/31.08.2017) απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας διαπιστώθηκε η περαιώση της κτηματογράφησης και ορίστηκε η 31.08.2017 ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου, μεταξύ άλλων στην κτηματογραφημένη περιοχή του Τοπικού Διαμερίσματος Σαμίων του Δήμου Βαθέος του Νομού Σάμου (νυν Δημοτική Κοινότητα Σαμίων της Δημοτικής Ενότητας Βαθέος του Δήμου Σάμου της Περιφερειακής Ενότητας Σάμου της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου) και το κατά τόπον αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο Σάμου λειτουργεί έκτοτε μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο.

Για ζητήματα ερμηνείας και εφαρμογής του νόμου 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο και της εν γένει συναφούς νομοθεσίας στην παραπάνω κτηματογραφημένη περιοχή, παρέχεται καθημερινά κατά τις εργάσιμες ημέρες τηλεφωνική νομική υποστήριξη από τους δικηγόρους της Νομικής Διεύθυνσης (Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου) της εταιρείας «ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Ανώνυμη Εταιρεία» (διακριτικός τίτλος «ΕΚΧΑ Α.Ε.») προς συμβολαιογράφους, δικηγόρους και πολίτες, που μπορούν να επικοινωνούν στον τηλεφωνικό αριθμό 210 65 05 600 για να δηλώνουν την περιοχή

ενδιαφέροντός τους και τα στοιχεία τηλεφωνικής επικοινωνίας μαζί τους (σταθερό / κινητό τηλέφωνο).

Με εκτίμηση,

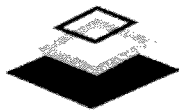
Για την Ε.Κ.Χ.Α. Δ.Ε.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ
ΚΑΡΤΙ-ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ ΣΤΑΘΕΡΑ
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΟΓΓΟΣ Τ.Κ. 115 62
ΤΗΛ ΚΕΝΤΡΟ 210 6505 600 - FAX 210 6505 600
Α.Φ.Μ. 094499070 - ΔΟΥ Π.Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ: 094499070 (07)

Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/νσης

Κοινοποίηση:

Κτηματολογικό Γραφείο Σάμου
Προϊσταμένη κα Μ. Γυφτογιάννη



Αθήνα, 18.09.2017

Α.Π.: Οικ. ΝΔ 1697 / 1725592

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου

τηλ.: 210 6505 610

Προς:

{Πίνακας Αποδεκτών}

ΘΕΜΑ: «Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Άστρους (πρώην Δήμος Άστρους) του Δήμου Βόρειας Κυνουρίας του Νομού Αρκαδίας – Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα Αποτελέσματα.»

Σχετ.: α) Η υπ'αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1505826 / ΝΔ 748/23.03.2015 επιστολή της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.

β) Η υπ'αρ. πρωτ. ΑΠ 1524669 / ΝΔ 3125/15.09.2015 επιστολή της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 (περ. α' και β'), όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν με το άρθρο 37 του ν. 4361/2016 (Α'10), η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, που άρχεται υπολογιζόμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε κάθε κτηματογραφημένη περιοχή, ορίζεται σε **επτά (7) έτη**, ενώ για τις περιοχές των **παλαιών προγραμμάτων κτηματογράφησης** των ετών 1997-1999 που κηρύχθηκαν δηλαδή υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α' 162), η ίδια προθεσμία ορίζεται σε **δεκατέσσερα (14) έτη**. Η παραπάνω προθεσμία είναι ενιαία, καθολική και ισχύει για όλους τους δικαιούχους εγγραπτέων δικαιωμάτων σε ακίνητα στις κτηματογραφημένες περιοχές, ανεξάρτητα εάν πρόκειται για δικαιούχους που είναι κάτοικοι εσωτερικού, το Ελληνικό Δημόσιο ή δικαιούχους που είναι κάτοικοι εξωτερικού. Με τον τρόπο αυτό εξαλείφεται οιοδήποτε ενδεχόμενο αιφνιδιασμού και ανατροπής έννομων σχέσεων και συνεπειών που υπήρχε ενδεχόμενο να δημιουργηθούν πρόωρα από την εφαρμογή διαφορετικών

προθεσμιών για καθεμία από τις προαναφερόμενες κατηγορίες δικαιούχων, όπως προέβλεπε η προϊσχύουσα μορφή της διάταξης, που διέκρινε την προθεσμία ανάλογα εάν επρόκειτο για κατοίκους εσωτερικού, εξωτερικού ή το Ελληνικό Δημόσιο.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **13.09.2017** οριστικοποιήθηκαν οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους όλους τους δικαιούχους εγγραπτέων δικαιωμάτων σε ακίνητα **στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Άστρους (πρώην Δήμος Άστρους) του Δήμου Βόρειας Κυνουρίας του Νομού Αρκαδίας** που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Άστρους** και, σύμφωνα με την υπ' αρ. **172/2/11.09.2003** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (**Β'1301/12.09.2003**), είχε οριστεί η **15.09.2003** ως **ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου**.

Κατά τα λοιπά για τα έννομα αποτελέσματα και ζητήματα που άπτονται της οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών, εξακολουθούν και ισχύουν όσα αναφέρονται στα εν θέματι έγγραφα που σας είχαν κοινοποιηθεί και ειδικότερα:

1. Οριστικές Εγγραφές:

Οριστικές καθίστανται εκ του νόμου: **α) Οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο δεν αμφισβητήθηκε εντός της οριζόμενης προθεσμίας και β) οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο διορθώθηκε εντός της νόμιμης προθεσμίας με αμετάκλητη, ή τελεσίδικη, κατά περίπτωση, δικαστική απόφαση ή με απόφαση του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου, στο πλαίσιο εξωδικαστικής διαδικασίας διόρθωσης κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998.**

Από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου για το περιεχόμενο των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με την προηγούμενη διάκριση, **αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή λόγω διόρθωσης τους που αφορά στους δικαιούχους και τα καταχωρισθέντα δικαιώματα.** Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής που κατέστη οριστική, ο πραγματικός δικαιούχος έχει **ενοχική μόνο αξίωση** κατά του αναφερόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου **για την απόδοση του πλουτισμού από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου** (άρθρο 7 παρ. 2 ν. 2664/1998). Αντικείμενο της αξίωσης αυτής είναι η κατά το χρόνο της δημιουργίας του αμάχητου τεκμηρίου χρηματική αξία του ακινήτου στο οποίο αφορά (ολικά ή μερικά) η ανακριβής εγγραφή. Δεν αποκλείεται επίσης **αξίωση αποζημίωσης**, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις ευθύνης από αδικοπραξία. Επίσης, είναι δυνατή, κατόπιν

σχετικού αιτήματος και σύμφωνα με τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού, η αυτούσια απόδοση του ακινήτου στον αληθή δικαιούχο, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει ακολουθήσει μεταβίβαση από επαχθή αιτία (π.χ. πώληση) και εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία. Οι προϋποθέσεις αυτές ελέγχονται αρμοδίως μόνο από τα Δικαστήρια, κατόπιν υποβολής αγωγής με σχετικό περιεχόμενο ενώπιον τους. Οι σχετικές αγωγές που αφορούν σε ενοχικές αξιώσεις και όχι σε αναγνώριση (ή διεκδίκηση) εμπράγματος δικαιώματος, δεν είναι εγγραπτές στα κτηματολογικά βιβλία. Σε όσες περιπτώσεις οι αγωγές με περιεχόμενο την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τελεσφορήσουν, η εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτούσιας απόδοσης μεταξύ υπόχρεου και δικαιούχου θα γίνεται με σύμβαση και ακολουθεί η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία, που δεν συνιστά όμως διόρθωση των αρχικών εγγραφών, αλλά επιγενόμενη (μεταγενέστερη) εγγραφή κατά την έννοια των διατάξεων του νόμου 2664/1998. Η σύμβαση αυτή και η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε φόρο ή τέλος. Η δαπάνη για τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου βαρύνει τον υπόχρεο.

Αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αγωγών, αναγνωριστικών ή διεκδικητικών, που είχαν νόμιμα και εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998, εξακολουθούν να εγγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και να επιφέρουν τις οριζόμενες, σύμφωνα με το διατακτικό τους, διορθώσεις.

Αγωγές που ασκούνται από δικαιούχους μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει, με αίτημα την αναγνώριση (ή τη διεκδίκηση) δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και την περαιτέρω διόρθωση της, εγγράφονται στα κτηματολογικά φύλλα, χωρίς να emπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις για τη νόμιμη, εμπρόθεσμη, βάσιμη και παραδεκτή άσκηση αγωγών με τέτοιο περιεχόμενο εξετάζονται αρμοδίως μόνο από το Δικαστήριο που απευθύνονται.

2. Εξωδικαστική διόρθωση των αρχικών εγγραφών μετά την οριστικοποίησή τους:

A) Πρόδηλα Σφάλματα:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 1 περ. στ' του νόμου 2664/1998, η διόρθωση πρόδηλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην διάταξη του άρθρου 18, ήταν επιτρεπτή μόνο μέχρι την οριστικοποίησή τους, δηλαδή, στην προκειμένη περίπτωση, μέχρι και την 13.9.2017, τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δεκατετραετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση επιτρέπεται μόνο υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 περ. α' του ίδιου άρθρου.

Συγκεκριμένα και σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος επιτρέπεται, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα και αφορά:

α) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ. Πρόκειται δηλαδή για διόρθωση που αποσκοπεί μόνο στην αποκατάσταση στο ορθό στοιχείων προσώπου του ήδη εγγεγραμμένου δικαιούχου και όχι σε εκτοπισμό ή αντικατάστασή του.

β) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα (π.χ. ποσοστό, είδος).

γ) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με τον τίτλο του εγγραπτέου δικαιώματος (π.χ. αριθμός, ημερομηνία, στοιχεία συμβολαιογράφου, στοιχεία μεταγραφής).

δ) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με το ιδιοκτησιακό αντικείμενο (π.χ. οριζόντια/κάθετη ιδιοκτησία).

Στις προαναφερόμενες περιπτώσεις η διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών επιτρέπεται και μετά την οριστικοποίησή τους, υπό τις αυστηρές προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 18 παρ. 1 περ. α' και εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για

τη διόρθωση και η εκδιδόμενη απόφαση καταχωρίζονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακίνητου.

B) Διαδικασία άρθρου 6 παρ. 4 ν. 2664/1998:

Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών είναι επιτρεπτή η εξωδικαστική διόρθωσή τους με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ.4 του νόμου 2664/1998, όταν το καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα είχε μεταβιβαστεί, αλλοιωθεί, καταργηθεί ή επιβαρυνθεί δυνάμει δικαιοπραξίας, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών και το οικείο έγγραφο είχε νόμιμα εγγραφεί στα δημόσια βιβλία του κατά τόπον αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου. Στις περιπτώσεις αυτές η επαγόμενη τη μεταβίβαση, επιβάρυνση, αλλοίωση ή κατάργηση εγγραπτέα πράξη καταχωρίζεται στα κτηματολογικά βιβλία και οι αρχικές εγγραφές ενημερώνονται, αφού υποβληθεί αίτηση στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην ίδια διάταξη.

Με τον τρόπο αυτό μεταφέρονται στα κτηματολογικά βιβλία, μεταξύ άλλων, **οι εγγεγραμμένες στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πράξεις που αφορούν στη μεταβίβαση του δικαιώματος της κυριότητας σε χρόνο προγενέστερο των αρχικών εγγραφών και όλα τα παρεπόμενα δικαιώματα (π.χ. υποθήκες, προσημειώσεις, δουλείες), λοιπές δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης (π.χ. κατασχέσεις) και αγωγές που υφίστανται στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων και δεν έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές.**

Σύμφωνα με την ίδια διάταξη, **η αίτηση για τη μεταφορά των προαναφερόμενων πράξεων από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου στα κτηματολογικά βιβλία υποβάλλεται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο εντός της νόμιμης προθεσμίας για την άσκηση της αγωγής της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου, δηλαδή της αγωγής για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας αυτής, ισχύουν τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 7^α για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.**

Στην προκειμένη περίπτωση λοιπόν μετά την παρέλευση της 13.9.2017 δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Άστρους κατά τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 για τις παραπάνω κτηματογραφημένες περιοχές και, σε όσες περιπτώσεις τα δικαιώματα αυτά δεν είχαν μεταφερθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, θα καταληφθούν από το **αμάχητο**

τεκμήριο ως «ανύπαρκτα», με συνέπεια να μην μπορεί να αξιωθεί η αναγνώριση και η άσκησή τους. Τούτο, διότι η οριστικοποιημένη αρχική εγγραφή δεν παράγει τεκμήριο μόνο του ότι το εγγεγραμμένο δικαίωμα υπάρχει, ή ότι τα διαγεγραμμένα βάρη και δικαιώματα δεν υφίστανται, αλλά πολύ περισσότερο παράγει τεκμήριο και περί του ότι άλλα εγγραπτέα δικαιώματα, που δεν εμφανίζονται, δεν υπάρχουν. Πρόκειται για το **τεκμήριο πληρότητας των κτηματολογικών εγγραφών που δημιουργεί καθεστώς ασφάλειας των συναλλαγών προς δύο κατευθύνσεις: **Τόσο ότι το εγγραπτέο δικαίωμα υπάρχει (θετική δημοσιότητα), όσο και ότι άλλα, υποκείμενα σε εγγραφή δικαιώματα ή υποκείμενοι σε εγγραφή περιορισμοί της εξουσίας διάθεσης που δεν εμφανίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο, δεν βαρύνουν το ακίνητο.****

Γ) Διόρθωση γεωμετρικών σφαλμάτων:

Οι διατάξεις του ν. 2664/1998 που προβλέπουν το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, αναφέρονται σε «δικαιώματα» και από αυτό προκύπτει ότι τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων, αφορά σε έννομες σχέσεις ή καταστάσεις και συγκεκριμένα σε εγγραπτέα δικαιώματα.

Η τεκμαιρόμενη ακρίβεια της εγγραφής μπορεί δηλαδή να αφορά στην κυριότητα του αναγραφόμενου ως δικαιούχου, αλλά δεν δημιουργείται τεκμήριο ακρίβειας αναφορικά με πραγματικές καταστάσεις ή γεγονότα, όπως π.χ. εάν το ακίνητο εμπίπτει ή δεν εμπίπτει στον αιγιαλό κ.λ.π.

Όσον αφορά στο εμβαδόν του ακινήτου, θα πρέπει να επισημανθεί ότι αποτελεί καταρχήν μία πραγματική κατάσταση του εξωτερικού φυσικού κόσμου, παρόλα αυτά το δικαίωμα της κυριότητας σε συγκεκριμένο ακίνητο αποτελεί έννομη σχέση του κυρίου προς το πράγμα, έτσι ώστε τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου να επηρεάζουν έως ένα βαθμό και το ίδιο το δικαίωμα. Πάντως, τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων δεν θεραπεύουν ανακρίβειες ως προς το αναγραφόμενο εμβαδόν του ακινήτου (βλ και *Κιτσαράς, Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, 2001, σελ. 229*).

Είναι όμως διαφορετικό το θέμα, π.χ. στην περίπτωση της λανθασμένης κατά θέση απεικόνισης ενός ακινήτου, που το αίτημα του δικαιούχου θα αφορά στο σωστό εντοπισμό του σε άλλη θέση και τον εκτοπισμό του ευρισκόμενου σε αυτήν τρίτου δικαιούχου. Τότε, θα πρόκειται, κατά την άποψή μας, για σφάλμα σχετιζόμενο με το δικαίωμα της κυριότητας επί του ακινήτου για το οποίο υπερिशχύει οπωσδήποτε το αμάχητο τεκμήριο

των αρχικών εγγραφών.

Κατόπιν τούτων, αιτήματα διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων κατά τις διατάξεις του άρθρου 19 παρ. 2 του ν. 2664/1998 μπορούν καταρχήν να υποβάλλονται **και μετά** την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τη βελτίωση της ακρίβειας των γεωμετρικών στοιχείων και την αποκατάσταση της γεωμετρικής απεικόνισης του ακινήτου, μόνο υπό τις προϋποθέσεις που προναφέρθηκαν. Τονίζεται τέλος, ότι ακόμα και μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, το αναγραφόμενο στα κτηματολογικά φύλλα και διαγράμματα εμβαδόν δεν θα πρέπει να λαμβάνεται δεσμευτικά υπόψη από άλλες δημόσιες αρχές για την παραγωγή έννομων συνεπειών, π.χ. από τις Πολεοδομίες για την έκδοση οικοδομικών αδειών, αφού, ως προειπώθηκε, δεν καταλαμβάνεται από κανενός είδους τεκμήριο, ούτε καν μαχητό.

3) **Ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ»:**

Όσον αφορά στα ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο και φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία και στα λοιπά στοιχεία του Κτηματολογίου με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», θεωρείται ότι ανήκουν στην κυριότητα του **Ελληνικού Δημοσίου**, μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση μετά την παρέλευση της 13.9.2017 οπότε και **δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου το αμάχητο τεκμήριο** (άρθρο 9 εδ. α' ν. 2664/1998). Σημειώνεται εδώ ότι, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της ίδιας διάταξης, το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο οφείλει να μεριμνήσει για τη σημείωση στα κτηματολογικά βιβλία της παραπάνω έννομης συνέπειας. Στην προκειμένη περίπτωση το Κτηματολογικό Γραφείο Άστρους συστήνεται να απευθυνθεί στην αρμόδια Διεύθυνση Λειτουργούντος Κτηματολογίου της ΕΚΧΑ ΑΕ, για να λάβει οδηγίες και τεχνική καθοδήγηση για τη διενέργεια της σημείωσης σε όλα τα ακίνητα αρμοδιότητάς του με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» στο Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) υπό τις προϋποθέσεις του παραπάνω άρθρου. Ανεξάρτητα πάντως από το χρόνο διενέργειας της σημείωσης, η επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων του αμάχητου τεκμηρίου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου κατά το άρθρο 9 είναι **αυτοδίκαιη** και συντρέχει εκ του νόμου μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Ο χρόνος διενέργειας της σημείωσης **δεν** συνιστά νόμιμη προϋπόθεση για την επέλευση των παραπάνω έννομων αποτελεσμάτων και δεν επιδρά στο κύρος τους.

Τελεισίδικες δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αιτήσεων που είχαν νόμιμα και εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998 και αφορούν διόρθωση επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εξακολουθούν να εγγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και να επιφέρουν τις οριζόμενες, σύμφωνα με το διατακτικό τους, διορθώσεις. Αιτήσεις που ασκούνται μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει, με αίτημα την διόρθωση αρχικών εγγραφών επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εγγράφονται στα κτηματολογικά φύλλα, χωρίς να εμπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις για τη νόμιμη, εμπρόθεσμη, βάσιμη και παραδεκτή άσκηση αιτήσεων με τέτοιο περιεχόμενο εξετάζονται αρμοδίως μόνο από το Δικαστήριο που απευθύνονται.

Ανεξάρτητα από όλα τα προαναφερόμενα, για κάθε άλλο ειδικότερο θέμα που θα ανακύψει μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών κατά τα προαναφερόμενα, είναι χρήσιμο τα σχετικά ερωτήματά σας, για λόγους νομικού ενδιαφέροντος και ομοιόμορφης ερμηνείας και εφαρμογής ζητημάτων που άπτονται της νομοθεσίας, για το Εθνικό Κτηματολόγιο, να απευθύνονται στη Νομική Διεύθυνση της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε. στο πλαίσιο της συνεργασίας που έχουμε εγκαταστήσει.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΥΔΡΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 258, ΧΑΛΑΡΓΟΣ 155 02
ΤΗΛ ΚΕΝΤΡΟ: 210 65 60 600 - FAX: 210 6505933
Α.Φ.Μ.: 094439670 - Δ.Ο.Υ.: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 35537/01/Β/98/312 (97)

Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Πίνακας Αποδεκτών:

1. Κτηματολογικό Γραφείο Αστρους

Fax: 27550 23275

Υπόψη: Προϊσταμένου, κου Λαμπρινού Ιωάννη.

2. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Ναυπλίου

Fax: 27520 - 22636

3. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων

Fax: 210 - 3848335

4. Δικηγορικός Σύλλογος Τρίπολης

Fax: 2710 - 231860

5. Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων

Fax: 210 - 3398187

Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή

6. Πρωτοδικείο Τρίπολης, Κτηματολογικό Δικαστή

Πλατεία Άρεως

22 100 Τρίπολη

Τηλ.: 2710 - 233453

7. Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Ναυπλίου - Καλαμάτας

Fax: 27210 - 81041

8. Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών

Fax: 210 - 3306109

Κοινοποίηση:

1. **Ελληνικό Δημόσιο: Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας & Κοινοφελών Περιουσιών, Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας, Προϊσταμένη Δ/σης κα Ε. Πισιμίση**
Fax: 210 - 5237968
E - mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr

2. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Πελοποννήσου, Αυτοτελές Γραφείο Αρκαδίας**
Fax: 2710 - 239134

3. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Διεύθυνση Δασών Νομού Αρκαδίας**
Fax: 2710 - 243800

4. **Δήμος Βόρειας Κυνουρίας**
Fax: 27553 - 60169

5. **Τεχνικό Επιμελητήριο Τρίπολης**
Fax: 2710 - 222127

6. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**
Fax: 210 - 3615324
E - mail: hba@hba.gr



Αθήνα, 11.09.2017

Οικ. ΠΡ 910/11.01

PD: 1725240

Προς:

{ΠΙΝΑΚΑ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ}

Αξιότιμες κυρίες / αξιότιμοι κύριοι,

Με την παρούσα σας ενημερώνουμε, σύμφωνα με το άρθρο 2 § 1 του νόμου 2308/1995, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ότι με την υπ' αριθμ. 751/6/05.09.2017 απόφαση του Δ.Σ. της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε. **παρατείνεται μέχρι την 27 Οκτωβρίου 2017**, μόνο για τους κατοίκους **εσωτερικού**, η προθεσμία υποβολής δήλωσης επί των ακινήτων που βρίσκονται εντός των ορίων της **Περιφερειακής Ενότητας Καρδίτσας της Περιφέρειας Θεσσαλίας** και συγκεκριμένα ανήκουν στους κάτωθι Καλλικρατικούς Δήμους:

- i. **Αργιθέα**, στον οποίο περιλαμβάνονται οι προκαποδιστριακοί Δήμοι/Κοινότητες ΑΝΘΗΡΟΥ, ΑΡΓΙΘΕΑΣ, ΑΡΓΥΡΙΟΥ, ΒΛΑΣΙΟΥ, ΒΡΑΓΚΙΑΝΩΝ, ΔΡΟΣΑΤΟΥ, ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ, ΘΕΡΙΝΟΥ, ΚΑΛΗΣ ΚΩΜΗΣ, ΚΑΡΥΑΣ, ΚΑΤΑΦΥΛΛΙΟΥ, ΚΟΥΜΠΟΥΡΙΑΝΩΝ, ΛΕΟΝΤΙΤΟΥ, ΜΑΡΑΘΟΥ, ΜΕΣΟΒΟΥΝΙΟΥ, ΠΕΤΡΙΛΟΥ, ΠΕΤΡΟΧΩΡΙΟΥ, ΠΕΤΡΩΤΟΥ, ΣΤΕΦΑΝΙΑΔΟΣ, ΦΟΥΝΤΩΤΟΥ. (20)
- ii. **Καρδίτσα**, στον οποίο περιλαμβάνονται οι προκαποδιστριακοί Δήμοι/Κοινότητες ΑΓΙΟΠΗΓΗΣ, ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ, ΑΓΙΟΥ ΘΕΟΔΩΡΟΥ, ΑΜΑΡΑΝΤΟΥ, ΑΜΠΕΛΙΚΟΥ, ΑΠΙΔΕΑΣ, ΑΡΤΕΣΙΑΝΟΥ, ΓΕΩΡΓΙΚΟΥ, ΔΑΦΝΟΣΠΗΛΙΑΣ, ΖΑΙΜΙΟΥ, ΚΑΛΛΙΘΗΡΟΥ, ΚΑΛΛΙΦΩΝΙΟΥ, ΚΑΡΔΙΤΣΟΜΑΓΟΥΛΑΣ, ΚΑΡΟΠΛΕΣΙΟΥ, ΚΑΣΤΑΝΕΑΣ, ΚΑΤΑΦΥΓΙΟΥ, ΚΡΥΑΣ ΒΡΥΣΗΣ, ΜΑΚΡΥΧΩΡΙΟΥ, ΜΕΛΙΣΣΗΣ, ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ, ΜΟΛΟΧΑΣ, ΜΥΡΙΝΗΣ, ΝΕΡΑΙΔΑΣ, ΞΙΝΟΝΕΡΙΟΥ, ΠΑΛΑΙΟΚΚΛΗΣΙΟΥ, ΠΑΛΙΟΥΡΙΟΥ, ΠΟΡΤΙΤΣΗΣ, ΠΡΟΔΡΟΜΟΥ, ΠΤΕΛΟΠΟΥΛΑΣ, ΡΑΧΟΥΛΑΣ, ΡΟΥΣΣΟΥ, ΣΤΑΥΡΟΥ, ΦΡΑΓΚΟΥ. (33)
- iii. **Λίμνη Πλαστήρα**, στον οποίο περιλαμβάνονται οι προκαποδιστριακοί Δήμοι/Κοινότητες ΚΑΡΒΑΣΑΡΑ, ΚΑΡΙΤΣΗΣ ΔΟΛΟΠΩΝ, ΚΕΡΑΣΕΑΣ, ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ, ΛΑΜΠΕΡΟΥ, ΜΕΣΕΝΙΚΟΛΑ, ΜΟΡΦΟΒΟΥΝΙΟΥ, ΜΟΣΧΑΤΟΥ, ΜΠΕΛΟΚΟΜΙΤΗΣ, ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ, ΠΕΖΟΥΛΑΣ (ΑΓΙΟΥ ΣΕΡΑΦΕΙΜ)*, ΦΥΛΑΚΤΗΣ. (12)
- iv. **Μουζακίου**, στον οποίο περιλαμβάνονται οι προκαποδιστριακοί Δήμοι/Κοινότητες ΑΓΙΟΥ ΑΚΑΚΙΟΥ, ΑΜΥΓΔΑΛΗΣ, ΑΝΘΟΧΩΡΙΟΥ, ΒΑΤΣΟΥΝΙΑΣ, ΓΕΛΑΝΘΗΣ, ΔΡΑΚΟΤΡΥΠΑΣ, ΕΛΛΗΝΟΚΑΣΤΡΟΥ, ΕΛΛΗΝΟΠΥΡΓΟΥ, ΚΑΝΑΛΙΩΝ, ΚΑΠΠΑ, ΚΡΑΝΕΑΣ, ΚΡΥΟΠΗΓΗΣ, ΛΑΖΑΡΙΝΑΣ, ΛΟΞΑΔΑΣ, ΜΑΓΟΥΛΑΣ (ΦΑΝΑΡΙΟΥ ΜΑΓΟΥΛΑΣ)*,

ΜΑΓΟΥΛΙΤΣΗΣ, ΜΑΥΡΟΜΜΑΤΙΟΥ, ΜΟΥΖΑΚΙΟΥ, ΟΞΥΑΣ, ΠΕΥΚΟΦΥΤΟΥ, ΠΟΡΤΗΣ, ΠΥΡΓΟΥ ΙΘΩΜΗΣ, ΡΙΖΟΒΟΥΝΙΟΥ, ΦΑΝΑΡΙΟΥ, ΧΑΡΜΑΤΟΣ. (25)

v. **Παλαμά**, στον οποίο περιλαμβάνονται οι προκαποδιστριακοί Δήμοι/Κοινότητες ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, ΑΣΤΡΙΤΣΗΣ, ΒΛΟΧΟΥ, ΓΟΡΓΟΒΙΤΩΝ, ΙΤΕΑΣ, ΚΟΣΚΙΝΑ, ΛΕΥΚΗΣ (ΛΑΣΠΟΧΩΡΙΟΥ)*, ΜΑΡΑΘΕΑΣ, ΜΑΡΚΟΥ, ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΕΩΣ, ΟΡΦΑΝΩΝ, ΠΑΛΑΜΑ, ΠΕΔΙΝΟΥ, ΠΕΤΡΙΝΟΥ, ΣΥΚΕΩΝ, ΦΥΛΛΟΥ. (16)

vi. **Σοφάδων**, στον οποίο περιλαμβάνονται οι προκαποδιστριακοί Δήμοι/Κοινότητες ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ, ΑΓΙΟΥ ΒΗΣΣΑΡΙΟΥ, ΑΗΔΟΝΟΧΩΡΙΟΥ, ΑΜΠΕΛΟΥ, ΑΝΑΒΡΑΣ, ΑΝΩΓΕΙΟΥ, ΑΣΗΜΟΧΩΡΙΟΥ, ΑΧΛΑΔΕΑΣ, ΒΑΘΥΛΑΚΚΟΥ, ΓΕΦΥΡΙΩΝ, ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΥ, ΔΑΣΟΧΩΡΙΟΥ (ΖΑΡΧΑΝΑΔΩΝ)*, ΕΡΜΗΤΣΙΟΥ, ΘΡΑΨΙΜΙΟΥ, ΚΑΠΠΑΔΟΚΙΚΟΥ, ΚΑΡΠΟΧΩΡΙΟΥ, ΚΕΔΡΟΥ, ΚΤΙΜΕΝΗΣ, ΚΥΨΕΛΗΣ, ΛΕΟΝΤΑΡΙΟΥ, ΛΟΥΤΡΟΠΗΓΗΣ, ΛΟΥΤΡΟΥ, ΜΑΣΧΟΛΟΥΡΙΟΥ, ΜΑΤΑΡΑΓΚΑΣ, ΜΑΥΡΑΧΑΔΩΝ, ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙΟΥ, ΠΑΣΧΑΛΙΤΣΗΣ, ΠΥΡΓΟΥ ΚΙΕΡΙΟΥ, ΡΕΝΤΙΝΗΣ, ΣΟΦΑΔΩΝ, ΦΙΛΙΑΣ. (31)

Ο Πρόεδρος της ΕΚ.Χ.Α. Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΑ ΑΝΟΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕΣΣΗΓΕΙΩΝ 255 ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 82
ΤΗΛ ΚΕΝΤΡΟ 210 551600 ΤΗΛ 210 8505935
Α.Φ.Μ. 14439670 - ΔΟΥ ΦΠΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Ε. 35537/01ΑΤ/Ε/96/31 (97)

Βύρωνας Νάκος

Συνημ.: Πίνακας γραφείων κτηματογράφησης

Πίνακας (1) Γραφείων Κτηματογράφησης

1. Για τον Καλλικρατικό Δήμο Καρδίτσας και συγκεκριμένα για τους προκαποδιστριακούς Δήμους/Κοινότητες ΑΓΙΟΠΗΓΗΣ, ΑΓΙΟΥ ΓΕΩΡΓΙΟΥ, ΑΓΙΟΥ ΘΕΟΔΩΡΟΥ, ΑΜΑΡΑΝΤΟΥ, ΑΜΠΕΛΙΚΟΥ, ΑΠΙΔΕΑΣ, ΑΡΤΕΣΙΑΝΟΥ, ΓΕΩΡΓΙΚΟΥ, ΔΑΦΝΟΣΠΗΛΙΑΣ, ΖΑΙΜΙΟΥ, ΚΑΛΛΙΘΗΡΟΥ, ΚΑΛΛΙΦΩΝΙΟΥ, ΚΑΡΔΙΤΣΟΜΑΓΟΥΛΑΣ, ΚΑΡΟΠΛΕΣΙΟΥ, ΚΑΣΤΑΝΕΑΣ, ΚΑΤΑΦΥΓΙΟΥ, ΚΡΥΑΣ ΒΡΥΣΗΣ, ΜΑΚΡΥΧΩΡΙΟΥ, ΜΕΛΙΣΣΗΣ, ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ, ΜΟΛΟΧΑΣ, ΜΥΡΙΝΗΣ, ΝΕΡΑΙΔΑΣ, ΞΙΝΟΝΕΡΙΟΥ, ΠΑΛΑΙΟΚΚΛΗΣΙΟΥ, ΠΑΛΙΟΥΡΙΟΥ, ΠΟΡΤΙΤΣΗΣ, ΠΡΟΔΡΟΜΟΥ, ΠΤΕΛΟΠΟΥΛΑΣ, ΡΑΧΟΥΛΑΣ, ΡΟΥΣΣΟΥ, ΣΤΑΥΡΟΥ, ΦΡΑΓΚΟΥ

Γραφείο κτηματογράφησης με έδρα την Καρδίτσα, επί της συμβολής των οδών Αθανασίου Διάκου & Βάλβης, ΤΚ 43100, τηλ.:2441023731.

Ωράριο λειτουργίας: Καθημερινά 08:00 – 16:00 και κάθε Τετάρτη 08:00-20:00.

2. Για τον Καλλικρατικό Δήμο Λίμνης Πλαστήρα και συγκεκριμένα για τους προκαποδιστριακούς Δήμους/Κοινότητες ΚΑΡΒΑΣΑΡΑ, ΚΑΡΙΤΣΗΣ ΔΟΛΟΠΩΝ, ΚΕΡΑΣΕΑΣ, ΚΡΥΟΝΕΡΙΟΥ, ΛΑΜΠΕΡΟΥ, ΜΕΣΕΝΙΚΟΛΑ, ΜΟΡΦΟΒΟΥΝΙΟΥ, ΜΟΣΧΑΤΟΥ, ΜΠΕΛΟΚΟΜΙΤΗΣ, ΝΕΟΧΩΡΙΟΥ, ΠΕΖΟΥΛΑΣ (ΑΓΙΟΥ ΣΕΡΑΦΕΙΜ)*, ΦΥΛΑΚΤΗΣ.

Γραφείο κτηματογράφησης με έδρα την Πεζούλα του Καλλικρατικού Δήμου Λίμνης Πλαστήρα (Ισόγεια Αίθουσα του κτιρίου του Δημαρχείου του πρώην Δήμου Νεβρόπολης Αγράφων), ΤΚ 43150, τηλ.: 2441092130.

Ωράριο λειτουργίας: Καθημερινά 08:00 – 16:00 και κάθε Τετάρτη 08:00-20:00.

3. Για τον Καλλικρατικό Δήμο Παλαμά και συγκεκριμένα για τους προκαποδιστριακούς Δήμους/Κοινότητες ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, ΑΣΤΡΙΤΣΗΣ, ΒΛΟΧΟΥ, ΓΟΡΓΟΒΙΤΩΝ, ΙΤΕΑΣ, ΚΟΣΚΙΝΑ, ΛΕΥΚΗΣ (ΛΑΣΠΟΧΩΡΙΟΥ)*, ΜΑΡΑΘΕΑΣ, ΜΑΡΚΟΥ, ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΕΩΣ, ΟΡΦΑΝΩΝ, ΠΑΛΑΜΑ, ΠΕΔΙΝΟΥ, ΠΕΤΡΙΝΟΥ, ΣΥΚΕΩΝ, ΦΥΛΛΟΥ.

Γραφείο κτηματογράφησης με έδρα τον Παλαμά (Κτίριο Κέντρου Αγροτικής Ανάπτυξης της Δ.Ε. Παλαμά - Αίθουσα συνεδριάσεων Δημοτικού Συμβουλίου), ΤΚ 43200, τηλ.: 2444024990.

Ωράριο λειτουργίας: Καθημερινά 08:00 – 16:00 και κάθε Τετάρτη 08:00-20:00.

4. Για τον Καλλικρατικό Δήμο Σοφάδων και συγκεκριμένα για τους προκαποδιστριακούς Δήμους/Κοινότητες ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ, ΑΓΙΟΥ ΒΗΣΣΑΡΙΟΥ, ΑΗΔΟΝΟΧΩΡΙΟΥ, ΑΜΠΕΛΟΥ, ΑΝΑΒΡΑΣ, ΑΝΩΓΕΙΟΥ, ΑΣΗΜΟΧΩΡΙΟΥ, ΑΧΛΑΔΕΑΣ, ΒΑΘΥΛΑΚΚΟΥ, ΓΕΦΥΡΙΩΝ, ΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟΥ, ΔΑΣΟΧΩΡΙΟΥ (ΖΑΡΧΑΝΑΔΩΝ)*, ΕΡΜΗΤΣΙΟΥ, ΘΡΑΨΙΜΙΟΥ, ΚΑΠΠΑΔΟΚΙΚΟΥ, ΚΑΡΠΟΧΩΡΙΟΥ, ΚΕΔΡΟΥ, ΚΤΙΜΕΝΗΣ, ΚΥΨΕΛΗΣ, ΛΕΟΝΤΑΡΙΟΥ, ΛΟΥΤΡΟΠΗΓΗΣ, ΛΟΥΤΡΟΥ, ΜΑΣΧΟΛΟΥΡΙΟΥ, ΜΑΤΑΡΑΓΚΑΣ,

ΜΑΥΡΑΧΑΔΩΝ, ΜΕΛΙΣΣΟΧΩΡΙΟΥ, ΠΑΣΧΑΛΙΤΣΗΣ, ΠΥΡΓΟΥ ΚΙΕΡΙΟΥ, ΡΕΝΤΙΝΗΣ, ΣΟΦΑΔΩΝ, ΦΙΛΙΑΣ.

Γραφείο κτηματογράφησης με έδρα την Άρνη του Καλλικρατικού Δήμου Σοφάδων (Δημοτικό Κτίριο του πρώην Δημαρχείου Άρνης), ΤΚ 43300, τηλ.: 2443041779.

Ωράριο λειτουργίας: Καθημερινά 08:00 – 16:00 και κάθε Τετάρτη 08:00-20:00.

5. **Για τον Καλλικρατικό Δήμο Μουζακίου** και συγκεκριμένα για τους προκαποδιστριακούς Δήμους/Κοινότητες ΑΓΙΟΥ ΑΚΑΚΙΟΥ, ΑΜΥΓΔΑΛΗΣ, ΑΝΘΟΧΩΡΙΟΥ, ΒΑΤΣΟΥΝΙΑΣ, ΓΕΛΑΝΘΗΣ, ΔΡΑΚΟΤΡΥΠΑΣ, ΕΛΛΗΝΟΚΑΣΤΡΟΥ, ΕΛΛΗΝΟΠΥΡΓΟΥ, ΚΑΝΑΛΙΩΝ, ΚΑΠΠΑ, ΚΡΑΝΕΑΣ, ΚΡΥΟΠΗΓΗΣ, ΛΑΖΑΡΙΝΑΣ, ΛΟΞΑΔΑΣ, ΜΑΓΟΥΛΑΣ (ΦΑΝΑΡΙΟΥ ΜΑΓΟΥΛΑΣ)*, ΜΑΓΟΥΛΙΤΣΗΣ, ΜΑΥΡΟΜΜΑΤΙΟΥ, ΜΟΥΖΑΚΙΟΥ, ΘΕΥΑΣ, ΠΕΥΚΟΦΥΤΟΥ, ΠΟΡΤΗΣ, ΠΥΡΓΟΥ ΙΘΩΜΗΣ, ΡΙΖΟΒΟΥΝΙΟΥ, ΦΑΝΑΡΙΟΥ, ΧΑΡΜΑΤΟΣ (25), **και για τον Καλλικρατικό Δήμο Αργιθέας** και συγκεκριμένα για τους προκαποδιστριακούς Δήμους/Κοινότητες ΑΝΘΗΡΟΥ, ΑΡΓΙΘΕΑΣ, ΑΡΓΥΡΙΟΥ, ΒΛΑΣΙΟΥ, ΒΡΑΓΚΙΑΝΩΝ, ΔΡΟΣΑΤΟΥ, ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ, ΘΕΡΙΝΟΥ, ΚΑΛΗΣ ΚΩΜΗΣ, ΚΑΡΥΑΣ, ΚΑΤΑΦΥΛΛΙΟΥ, ΚΟΥΜΠΟΥΡΙΑΝΩΝ, ΛΕΟΝΤΙΤΟΥ, ΜΑΡΑΘΟΥ, ΜΕΣΟΒΟΥΝΙΟΥ, ΠΕΤΡΙΑΟΥ, ΠΕΤΡΟΧΩΡΙΟΥ, ΠΕΤΡΩΤΟΥ, ΣΤΕΦΑΝΙΑΔΟΣ, ΦΟΥΝΤΩΤΟΥ

Γραφείο κτηματογράφησης με έδρα το Μαυρομάτι του Καλλικρατικού Δήμου Μουζακίου (Παλαιό Κοινοτικό Γραφείο), ΤΚ 43060, τηλ.: 2445097230.

Ωράριο λειτουργίας: Καθημερινά 08:00 – 16:00 και κάθε Τετάρτη 08:00-20:00.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

- Υποθηκοφυλακείο Καρδίτσας
- Υποθηκοφυλακείο Μουζακίου
- Υποθηκοφυλακείο Παλαμά
- Υποθηκοφυλακείο Σοφάδων
- Υποθηκοφυλακείο Ιθώμης (Φανάρι)
- Υποθηκοφυλακείο Νεβροπόλεως (Μεσσηνικόλα)
- Υποθηκοφυλακείο Ρεντίνης
- Υποθηκοφυλακείο Κτημενίων
- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Αθηνών-Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Θεσσαλονίκης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Θράκης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Κρήτης
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ιωαννίνων
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Κέρκυρας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Ναυπλίου
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Λάρισας
- Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Πάτρας
- Ολομέλεια Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος
- Δικηγορικός Σύλλογος Καρδίτσας
- Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
- Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείων Λάρισας-Δυτ. Μακεδονίας


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

Αθήνα, 22.09.2017

Α.Π.: Οικ. ΝΔ 1800 / 1726355

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου

τηλ.: 210 6505 610

Προς:

{Πίνακας Αποδεκτών}

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ.: 447

ΑΡΕΛΗΦΘΗ: 26-9-17

ΘΕΜΑ: «Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Μαρτίνου (πρώην Κοινότητα Μαρτίνου) του Δήμου Οπουντίων του Νομού Φθιώτιδας – Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα Αποτελέσματα.»

Σχετ.:

α) Η υπ'αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1505836 / ΝΔ 746/17.03.2015 επιστολή της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.

β) Η υπ'αρ. πρωτ. ΑΠ 1525414 / ΝΔ 3237/22.09.2015 επιστολή της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 (περ. α' και β'), όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν με το άρθρο 37 του ν. 4361/2016 (Α'10), η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, που άρχεται υπολογιζόμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε κάθε κτηματογραφημένη περιοχή, ορίζεται σε επτά (7) έτη, ενώ για τις περιοχές των παλαιών προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 που κηρύχθηκαν δηλαδή υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α' 162), η ίδια προθεσμία ορίζεται σε δεκατέσσερα (14) έτη. Η παραπάνω προθεσμία είναι ενιαία, καθολική και ισχύει για όλους τους δικαιούχους εγγραπτέων δικαιωμάτων σε ακίνητα στις κτηματογραφημένες περιοχές, ανεξάρτητα εάν πρόκειται για δικαιούχους που είναι κάτοικοι εσωτερικού, το Ελληνικό Δημόσιο ή δικαιούχους που είναι κάτοικοι εξωτερικού. Με τον τρόπο αυτό εξαλείφεται οιοδήποτε ενδεχόμενο αιφνιδιασμού και ανατροπής έννομων σχέσεων και συνεπειών που υπήρχε ενδεχόμενο να δημιουργηθούν πρόωρα από την εφαρμογή διαφορετικών

προθεσμιών για καθεμία από τις προαναφερόμενες κατηγορίες δικαιούχων, όπως προέβλεπε η προϊσχύουσα μορφή της διάταξης, που διέκρινε την προθεσμία ανάλογα εάν επρόκειτο για κατοίκους εσωτερικού, εξωτερικού ή το Ελληνικό Δημόσιο.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της 20.09.2017 οριστικοποιήθηκαν οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους όλους τους δικαιούχους εγγραπτέων δικαιωμάτων σε ακίνητα στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Μαρτίνου (πρώην Κοινότητα Μαρτίνου) του Δήμου Οπουντίων του Νομού Φθιώτιδας που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Αταλάντης και, σύμφωνα με την υπ' αρ. 174/2/18.09.2003 απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Β'1351/19.09.2003), είχε οριστεί η 22.09.2003 ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου.

Κατά τα λοιπά για τα έννομα αποτελέσματα και ζητήματα που άπτονται της οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών, εξακολουθούν και ισχύουν όσα αναφέρονται στα εν θέματι έγγραφα που σας είχαν κοινοποιηθεί και ειδικότερα:

1. Οριστικές Εγγραφές:

Οριστικές καθίστανται εκ του νόμου: α) Οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο δεν αμφισβητήθηκε εντός της οριζόμενης προθεσμίας και β) οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο διορθώθηκε εντός της νόμιμης προθεσμίας με αμετάκλητη, ή τελεσίδικη, κατά περίπτωση, δικαστική απόφαση ή με απόφαση του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου, στο πλαίσιο εξωδικαστικής διαδικασίας διόρθωσης κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998.

Από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου για το περιεχόμενο των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με την προηγούμενη διάκριση, αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή λόγω διόρθωσης τους που αφορά στους δικαιούχους και τα καταχωρισθέντα δικαιώματα. Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής που κατέστη οριστική, ο πραγματικός δικαιούχος έχει ενοχική μόνο αξίωση κατά του αναφερόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου για την απόδοση του πλουτισμού από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου (άρθρο 7 παρ. 2 ν. 2664/1998). Αντικείμενο της αξίωσης αυτής είναι η κατά το χρόνο της δημιουργίας του αμάχητου τεκμηρίου χρηματική αξία του ακινήτου στο οποίο αφορά (ολικά ή μερικά) η ανακριβής εγγραφή. Δεν αποκλείεται επίσης αξίωση αποζημίωσης, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις ευθύνης από αδικοπραξία. Επίσης, είναι δυνατή, κατόπιν

σχετικού αιτήματος και σύμφωνα με τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού, η αυτούσια απόδοση του ακινήτου στον αληθή δικαιούχο, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει ακολουθήσει μεταβίβαση από επαχθή αιτία (π.χ. πώληση) και εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία. Οι προϋποθέσεις αυτές ελέγχονται αρμοδίως μόνο από τα Δικαστήρια, κατόπιν υποβολής αγωγής με σχετικό περιεχόμενο ενώπιον τους. Οι σχετικές αγωγές που αφορούν σε ενοχικές αξιώσεις και όχι σε αναγνώριση (ή διεκδίκηση) εμπράγματος δικαιώματος, δεν είναι εγγραπτές στα κτηματολογικά βιβλία. Σε όσες περιπτώσεις οι αγωγές με περιεχόμενο την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τελεσφορήσουν, η εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτούσιας απόδοσης μεταξύ υπόχρεου και δικαιούχου θα γίνεται με σύμβαση και ακολουθεί η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία, που δεν συνιστά όμως διόρθωση των αρχικών εγγραφών, αλλά επιγενόμενη (μεταγενέστερη) εγγραφή κατά την έννοια των διατάξεων του νόμου 2664/1998. Η σύμβαση αυτή και η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε φόρο ή τέλος. Η δαπάνη για τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου βαρύνει τον υπόχρεο.

Αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αγωγών, αναγνωριστικών ή διεκδικητικών, που είχαν νόμιμα και εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998, εξακολουθούν να εγγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και να επιφέρουν τις οριζόμενες, σύμφωνα με το διατακτικό τους, διορθώσεις.

Αγωγές που ασκούνται από δικαιούχους μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει, με αίτημα την αναγνώριση (ή τη διεκδίκηση) δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και την περαιτέρω διόρθωση της, εγγράφονται στα κτηματολογικά φύλλα, χωρίς να επιτίπτε στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις για τη νόμιμη, εμπρόθεσμη, βάσιμη και παραδεκτή άσκηση αγωγών με τέτοιο περιεχόμενο εξετάζονται αρμοδίως μόνο από το Δικαστήριο που αλευθύνονται.

2. Εξωδικαστική διόρθωση των αρχικών εγγραφών μετά την οριστικοποίησή τους:

A) Πρόδηλα Σφάλματα:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 1 περ. στ' του νόμου 2664/1998, η διόρθωση πρόδηλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην διάταξη του άρθρου 18, ήταν επιτρεπτή μόνο μέχρι την οριστικοποίησή τους, δηλαδή, στην προκειμένη περίπτωση, μέχρι και την 20.09.2017, τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δεκατετραετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση επιτρέπεται μόνο υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 περ. α' του ίδιου άρθρου.

Συγκεκριμένα και σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος επιτρέπεται, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα και αφορά:

α) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ. Πρόκειται δηλαδή για διόρθωση που αποσκοπεί μόνο στην αποκατάσταση στο ορθό στοιχείων προσώπου του ήδη εγγεγραμμένου δικαιούχου και όχι σε εκτοπισμό ή αντικατάστασή του.

β) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα (π.χ. ποσοστό, είδος).

γ) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με τον τίτλο του εγγραπτέου δικαιώματος (π.χ. αριθμός, ημερομηνία, στοιχεία συμβολαιογράφου, στοιχεία μεταγραφής).

δ) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με το ιδιοκτησιακό αντικείμενο (π.χ. οριζόντια/κάθετη ιδιοκτησία).

Στις προαναφερόμενες περιπτώσεις η διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών επιτρέπεται και μετά την οριστικοποίησή τους, υπό τις αυστηρές προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 18 παρ. 1 περ. α' και εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για

τη διόρθωση και η εκδιδόμενη απόφαση καταχωρίζονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακίνητου.

B) Διαδικασία άρθρου 6 παρ. 4 ν. 2664/1998:

Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών είναι επιτρεπτή η εξωδικαστική διόρθωσή τους με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ.4 του νόμου 2664/1998, όταν το καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα είχε μεταβιβαστεί, αλλοιωθεί, καταργηθεί ή επιβαρυνθεί δυνάμει δικαιοπραξίας, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών και το οικείο έγγραφο είχε νόμιμα εγγραφεί στα δημόσια βιβλία του κατά τόπον αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου. Στις περιπτώσεις αυτές η επαγόμενη τη μεταβίβαση, επιβάρυνση, αλλοίωση ή κατάργηση εγγραπτέα πράξη καταχωρίζεται στα κτηματολογικά βιβλία και οι αρχικές εγγραφές ενημερώνονται, αφού υποβληθεί αίτηση στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην ίδια διάταξη.

Με τον τρόπο αυτό μεταφέρονται στα κτηματολογικά βιβλία, μεταξύ άλλων, οι εγγεγραμμένες στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πράξεις που αφορούν στη μεταβίβαση του δικαιώματος της κυριότητας σε χρόνο προγενέστερο των αρχικών εγγραφών και όλα τα παρεπόμενα δικαιώματα (π.χ. υποθήκες, προσημειώσεις, δουλείες), λοιπές δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης (π.χ. κατασχέσεις) και αγωγές που υφίστανται στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων και δεν έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές.

Σύμφωνα με την ίδια διάταξη, η αίτηση για τη μεταφορά των προαναφερόμενων πράξεων από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου στα κτηματολογικά βιβλία υποβάλλεται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο εντός της νόμιμης προθεσμίας για την άσκηση της αγωγής της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου, δηλαδή της αγωγής για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας αυτής, ισχύουν τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 7^α για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Στην προκειμένη περίπτωση λοιπόν μετά την παρέλευση της 20.09.2017 δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Αταλάντης κατά τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 για την/τις παραπάνω κτηματογραφημένη/ες περιοχή/ές και, σε όσες περιπτώσεις τα δικαιώματα αυτά δεν είχαν μεταφερθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, θα καταληφθούν

από το αμάχητο τεκμήριο ως «ανύπαρκτα», με συνέπεια να μην μπορεί να αξιωθεί η αναγνώριση και η άσκησή τους. Τούτο, διότι η οριστικοποιημένη αρχική εγγραφή δεν παράγει τεκμήριο μόνο του ότι το εγγεγραμμένο δικαίωμα υπάρχει, ή ότι τα διαγεγραμμένα βάρη και δικαιώματα δεν υφίστανται, αλλά πολύ περισσότερο παράγει τεκμήριο και περί του ότι άλλα εγγραπτά δικαιώματα, που δεν εμφανίζονται, δεν υπάρχουν. Πρόκειται για το τεκμήριο πληρότητας των κτηματολογικών εγγραφών που δημιουργεί καθεστώς ασφάλειας των συναλλαγών προς δύο κατευθύνσεις: Τόσο ότι το εγγραπτό δικαίωμα υπάρχει (θετική δημοσιότητα), όσο και ότι άλλα, υποκείμενα σε εγγραφή δικαιώματα ή υποκείμενοι σε εγγραφή περιορισμοί της εξουσίας διάθεσης που δεν εμφανίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο, δεν βαρύνουν το ακίνητο.

Γ) Διόρθωση γεωμετρικών σφαλμάτων:

Οι διατάξεις του ν. 2664/1998 που προβλέπουν το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, αναφέρονται σε «δικαιώματα» και από αυτό προκύπτει ότι τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων, αφορά σε έννομες σχέσεις ή καταστάσεις και συγκεκριμένα σε εγγραπτά δικαιώματα.

Η τεκμαιρόμενη ακρίβεια της εγγραφής μπορεί δηλαδή να αφορά στην κυριότητα του αναγραφόμενου ως δικαιούχου, αλλά δεν δημιουργείται τεκμήριο ακρίβειας αναφορικά με πραγματικές καταστάσεις ή γεγονότα, όπως π.χ. εάν το ακίνητο εμπίπτει ή δεν εμπίπτει στον αιγιαλό κ.λ.π.

Όσον αφορά στο εμβαδόν του ακινήτου, θα πρέπει να επισημανθεί ότι αποτελεί καταρχήν μία πραγματική κατάσταση του εξωτερικού φυσικού κόσμου, παρόλα αυτά το δικαίωμα της κυριότητας σε συγκεκριμένο ακίνητο αποτελεί έννομη σχέση του κυρίου προς το πράγμα, έτσι ώστε τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου να επηρεάζουν έως ένα βαθμό και το ίδιο το δικαίωμα. Πάντως, τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων δεν θεραπεύουν ανακρίβειες ως προς το αναγραφόμενο εμβαδόν του ακινήτου (βλ και Κιτσαράς, *Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο*, 2001, σελ. 229).

Είναι όμως διαφορετικό το θέμα, π.χ. στην περίπτωση της λανθασμένης κατά θέση απεικόνισης ενός ακινήτου, που το αίτημα του δικαιούχου θα αφορά στο σωστό εντοπισμό του σε άλλη θέση και τον εκτοπισμό του ευρισκόμενου σε αυτήν τρίτου δικαιούχου. Τότε, θα πρόκειται, κατά την άποψή μας, για σφάλμα σχετιζόμενο με το δικαίωμα της κυριότητας επί του ακινήτου για το οποίο υπερισχύει οπωσδήποτε το αμάχητο τεκμήριο

των αρχικών εγγραφών.

Κατόπιν τούτων, αιτήματα διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων κατά τις διατάξεις του άρθρου 19 παρ. 2 του ν. 2664/1998 μπορούν καταρχήν να υποβάλλονται και μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τη βελτίωση της ακρίβειας των γεωμετρικών στοιχείων και την αποκατάσταση της γεωμετρικής απεικόνισης του ακινήτου, μόνο υπό τις προϋποθέσεις που προναφέρθηκαν. Τονίζεται τέλος, ότι ακόμα και μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, το αναγραφόμενο στα κτηματολογικά φύλλα και διαγράμματα εμβαδόν δεν θα πρέπει να λαμβάνεται δεσμευτικά υπόψη από άλλες δημόσιες αρχές για την παραγωγή έννομων συνεπειών, π.χ. από τις Πολεοδομίες για την έκδοση οικοδομικών αδειών, αφού, ως προειπώθηκε, δεν καταλαμβάνεται από κανενός είδους τεκμήριο, ούτε καν μαχητό.

3) Ακίνητα με την ένδειξη «**ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ**»:

Όσον αφορά στα ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο και φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία και στα λοιπά στοιχεία του Κτηματολογίου με την ένδειξη «**ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ**», θεωρείται ότι ανήκουν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση μετά την παρέλευση της 20.9.2017 οπότε και δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου το αμάχητο τεκμήριο (άρθρο 9 εδ. α' ν. 2664/1998). Σημειώνεται εδώ ότι, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της ίδιας διάταξης, το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο οφείλει να μεριμνήσει για τη σημείωση στα κτηματολογικά βιβλία της παραπάνω έννομης συνέπειας. Στην προκειμένη περίπτωση το Κτηματολογικό Γραφείο Αταλάντης συστήνεται να απευθυνθεί στην αρμόδια Διεύθυνση Λειτουργούντος Κτηματολογίου της ΕΚΧΑ ΑΕ, για να λάβει οδηγίες και τεχνική καθοδήγηση για τη διενέργεια της σημείωσης σε όλα τα ακίνητα αρμοδιότητάς του με την ένδειξη «**ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ**» στο Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) υπό τις προϋποθέσεις του παραπάνω άρθρου. Ανεξάρτητα πάντως από το χρόνο διενέργειας της σημείωσης, η επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων του αμάχητου τεκμηρίου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου κατά το άρθρο 9 είναι αυτοδίκαιη και συντρέχει εκ του νόμου μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Ο χρόνος διενέργειας της σημείωσης δεν συνιστά νόμιμη προϋπόθεση για την επέλευση των παραπάνω έννομων αποτελεσμάτων και δεν επιδρά στο κύρος τους.

Τελειδικές δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αιτήσεων που είχαν νόμιμα και εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998 και αφορούν διόρθωση επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εξακολουθούν να εγγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και να επιφέρουν τις οριζόμενες, σύμφωνα με το διατακτικό τους, διορθώσεις. Αιτήσεις που ασκούνται μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει, με αίτημα την διόρθωση αρχικών εγγραφών επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εγγράφονται στα κτηματολογικά φύλλα, χωρίς να επιτίθεται στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις για τη νόμιμη, εμπρόθεσμη, βάσιμη και παραδεκτή άσκηση αιτήσεων με τέτοιο περιεχόμενο εξετάζονται αρμοδίως μόνο από το Δικαστήριο που απευθύνονται.

Ανεξάρτητα από όλα τα προαναφερόμενα, για κάθε άλλο ειδικότερο θέμα που θα ανακύψει μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών κατά τα προαναφερόμενα, είναι χρήσιμο τα σχετικά ερωτήματά σας, για λόγους νομικού ενδιαφέροντος και ομοιόμορφης ερμηνείας και εφαρμογής ζητημάτων που άπτονται της νομοθεσίας, για το Εθνικό Κτηματολόγιο, να απευθύνονται στη Νομική Διεύθυνση της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε. στο πλαίσιο της συνεργασίας που έχουμε εγκαταστήσει.

Με εκτίμηση,

Εταιρεία ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ
ΤΗΣ ΚΕΡΕΤΑ
ΑΦΜ. 096400700
ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΟΥ 107/2017

Ρένα Κοκκιούση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Πίνακας Αποδεκτών:

1. **Κτηματολογικό Γραφείο Αταλάντης**
Fax: 22330 - 89128
Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Παρασκευής Κατέβα.

2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείων Αθηνών, Πειραιώς, Αιγαίου και Δωδεκανήσου**
Fax: 210 - 3848335

3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**
Fax: 210 - 3848335

4. **Δικηγορικός Σύλλογος Λαμίας**
Fax: 22310 - 42933

5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**
Fax: 210 - 3398187
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή

6. **Πρωτοδικείο Λαμίας, Κτηματολογικό Δικαστή**
Καποδιστρίου 10
35 100 Λαμία
Τηλ.: 22310 - 23952

7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείων Αθηνών – Πειραιώς – Αιγαίου – Δωδεκανήσου - Λαμίας**
Fax: 210 - 3811372

8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**
Fax: 210 - 3306109

Κοινοποίηση:

1. **Ελληνικό Δημόσιο: Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας & Κοινοφελών Περιουσιών, Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας, Προϊσταμένη Δ/σης κα Ε. Πισμίσση**
Fax: 210 - 5237968
E - mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Θεσσαλίας & Στερεάς Ελλάδας, Αυτοτελές Γραφείο Φθιώτιδας**
Fax: 22310 - 35020
3. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας & Στερεάς Ελλάδας, Διεύθυνση Δασών Φθιώτιδας**
Fax: 22310 - 22410
4. **Δήμος Λοκρών**
Fax: 22330 - 22606
5. **Τεχνικό Επιμελητήριο, Τμήμα Ανατολικής Στερεάς**
Fax: 22310 - 27026
6. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**
Fax: 210 - 3615324
E - mail: hba@hba.gr