



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

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 54^η

Αθήνα, 6 Δεκεμβρίου 2017

Αριθμ. Πρωτ. 541

**Προς όλους τους Συμβολαιογράφους
της χώρας**

Ταχ.Δ/ση : 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. ΝΔ 2538/1733208/22.11.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε., με θέμα την παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο **Δημοτικό Διαμέρισμα Αβάτου** (πρώην Κοινότητα Αβάτου) **του Δήμου Τοπείρου του Νομού Ξάνθης**. – Οριστικοποίηση Αρχικών Εγγραφών – Έννομα Αποτελέσματα.
2. Το με αριθμ. Α.Π. Οικ. ΠΡ 1157/11.01/1733199/23.11.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε. με θέμα την **παράταση προθεσμίας υποβολής αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων, μέχρι και την 21^η Δεκεμβρίου 2017, μόνο για τους κατοίκους εσωτερικού, για τις περιοχές των ΟΤΑ:**
 - α) **του Καλλικρατικού Δήμου Έδεσσας** και συγκεκριμένα στους προ Καποδιστριακούς Δήμους και Κοινότητες Αγίου Αθανασίου, Άγρα, Αρνίσσης, Βρυτών, Γραμματικού, Καρδιάς, Μεσημεριού, Νησίου, Παναγίτσας, Περαίας, Πλατάνης, Ριζαρίου, Σωτήρας, Φλαμουριάς της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας και
 - β) **του Καλλικρατικού Δήμου Αλωπίας** 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,

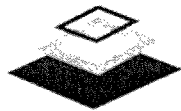
Πολυκαρπίου, Προμάχων, Σαρακηνών, Σωσάνδρας, Τσακών, Φιλωτείας, Φούστανης, Χρυσής της Περιφερειακής Ενότητας Πέλλας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Επισημαίνεται ότι η προθεσμία υποβολής δηλώσεων για τους κατοίκους εξωτερικού και το Ελληνικό Δημόσιο είναι (4) τέσσερις μήνες με ημερομηνία έναρξης την 21^η Σεπτεμβρίου 2017.

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

3. Το με αριθμ. Α.Π. Οικ. ΝΔ 2539/1733247/24.11.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε., με θέμα την παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο **Δημοτικό Διαμέρισμα Αγίας Τριάδος** (πρώην Κοινότητα Αγίας Τριάδος) **του Δήμου Θερμαϊκού του Νομού Θεσσαλονίκης.** – Οριστικοποίηση Αρχικών Εγγραφών – Έννομα Αποτελέσματα.
4. Το με αριθμ. Α.Π. Οικ. ΝΔ 2540/1733495/24.11.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε., με θέμα την παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο **Δημοτικό Διαμέρισμα Αγίου Ανδρέου** (πρώην Κοινότητα Αγίου Ανδρέου) **του Δήμου Ελευθερών του Νομού Καβάλας.** – Οριστικοποίηση Αρχικών Εγγραφών – Έννομα Αποτελέσματα.
5. Το με αριθμ. Α.Π. Οικ. ΝΔ 2541/1733508/24.11.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε., με θέμα την παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο **Δημοτικό Διαμέρισμα Αιγείρου** (πρώην Κοινότητα Αιγείρου) **του Δήμου Αιγείρου του Νομού Ροδόπης.** – Οριστικοποίηση Αρχικών Εγγραφών – Έννομα Αποτελέσματα.
6. Το με αριθμ. Α.Π. Οικ. ΝΔ 2648/1734215/01.12.2017 έγγραφο της Εθνικό Κτηματολόγιο & Χαρτογράφηση Α.Ε., με θέμα την ανάρτηση στην ιστοσελίδα της ΕΚΧΑ Α.Ε. των αναμορφωμένων κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων για τα ακίνητα των κτηματογραφημένων περιοχών (**Δήμοι: Αλίμου, Ελληνικού, Δάφνης, Υμηττού και Μοσχάτου**).

Με τιμή
Ο Πρόεδρος
Γεώργιος Ρούσκας



Αθήνα, 22.11.2017

Α.Π.: Οικ. ΝΔ 2538 / 1733208

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου

τηλ.: 210 6505 610

Προς:

{Πίνακας Αποδεκτών}

ΘΕΜΑ: Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Αβάτου (πρώην Κοινότητα Αβάτου) του Δήμου Τοπείρου του Νομού Ξάνθης – Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα Αποτελέσματα.

Σχετ.: α) Η υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1505973 / ΝΔ 1324/30.04.2015 επιστολή της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.

β) Η υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1530633 / ΝΔ 3930/09.11.2015 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 **06.11.2017** οριστικοποιήθηκαν οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους όλους τους δικαιούχους εγγραπτέων δικαιωμάτων σε ακίνητα **στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Αβάτου (πρώην Κοινότητα Αβάτου) του Δήμου Τοπείρου του Νομού Ξάνθης** που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Ξάνθης** και, σύμφωνα με την υπ' αρ. **185/2/04.11.2003** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (**Β' 1628/05.11.2003**), είχε οριστεί η **06.11.2003** 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

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 06.11.2017, 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 06.11.2017 δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Ξάνθης 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 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 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 ένομων 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 06.11.2017 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 ένομης συνέπειας. Στην προκειμένη περίπτωση το Κτηματολογικό Γραφείο Ξάνθης 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 ένομων 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 ένομων αποτελεσμάτων και δεν επιδρά στο κύρος τους.

Τελεσίδικες 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
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΝΙΣΣΟΥ ΕΙΣΗΝ ΕΠΙ ΤΟ ΚΑΡΠΕΙΟΣ 155 00
ΤΗΛ ΚΕΝΤΡΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ - FAX 210 709 00
ΑΦΜ 155499401 / ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΤ. 28552/01/ΑΤ/Β/06/312 (9/)

Ρένα Κορκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Πίνακας Αποδεκτών:

1. Κτηματολογικό Γραφείο Ξάνθης

Fax: 25410 - 84919

Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Κυριακής Τσομπανικολίδου

2. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης

Fax: 25310 - 22035

E – mail: symbkom@otenet.gr

3. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων

Fax: 210 – 3848335

E – mail: notaries@notariat.gr

4. Δικηγορικός Σύλλογος Ξάνθης

Fax: 25410 - 24335

E – mail: dsxanthi@dsxanthi.gr

5. Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων

Fax: 210 – 3398187

E – mail: olomeleia@dsa.gr, proedros@dsa.gr

6. Πρωτοδικείο Ξάνθης, Κτηματολογικό Δικαστή

Μιχ. Βόγδου 1

67 100 Ξάνθη

Τηλ.: 25410 - 25319

7. Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θράκης

Λεωφ. Δημοκρατίας 282

68 100 Αλεξανδρούπολη

Τηλ.: 25510 - 32107

8. Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών

Fax: 210 – 3306109

E – mail: epimelites@odee.gr

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. Πισιμίσση**
Fax: 210 - 5237968
E - mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr

2. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας - Θράκης, Αυτοτελές Γραφείο Ξάνθης**
Fax: 25410 - 75316
E - mail: kthmxant@otenet.gr

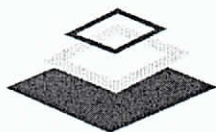
3. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης, Διεύθυνση Δασών Νομού Ξάνθης**
Fax: 25410 - 22115
E - mail: ddas-xan@damt.gov.gr

4. **Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας - Θράκης**
Περιφερειακή Ενότητα Ξάνθης
Διεύθυνση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής Ξάνθης
Τμήμα Τοπογραφίας Εποικισμού & Αναδάσμου
Fax: 25413 - 50271

5. **Δήμος Τοπείρου**
Fax: 25413 - 52650

6. **Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Περιφερειακό Τμήμα Θράκης**
Fax: 25310 - 20960

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



Αθήνα, 23.11.2017

Οικ. ΠΡ 1157/11.01

PD: 1733199

Προς:

ΠΙΝΑΚΑ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Αξιότιμες κυρίες / αξιότιμοι κύριοι,

Με την παρούσα σας ενημερώνουμε, ότι με τη με αριθμό **762/8/21.11.2017** απόφαση του Δ.Σ. της εταιρίας Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε. (ΕΚΧΑ Α.Ε.) παρατείνεται η προθεσμία υποβολής αιτήσεων διόρθωσης και ενστάσεων, **μόνο για τους κατοίκους του εσωτερικού κατά ένα μήνα, ήτοι μέχρι και την 21^η Δεκεμβρίου 2017 :**

A) 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

B) 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, σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 6 του Νόμου 2308/1995, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

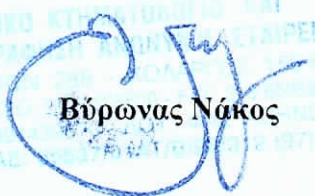
Υπενθυμίζουμε ότι για τους κατοίκους της αλλοδαπής και το Ελληνικό Δημόσιο η αντίστοιχη προθεσμία είναι τέσσερις (4) μήνες, με ημερομηνία έναρξης την 21^η Σεπτεμβρίου 2017.

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.

Να υπενθυμίσουμε ακόμη 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.»

Για οποιαδήποτε περαιτέρω διευκρίνιση είμαστε στη διάθεσή σας.

Ο Πρόεδρος της ΕΚΧΑ Α.Ε.


ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΕΙΟ ΓΑΙ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ ΤΗΣ ΚΑΤΑΡΤΙΣΤΙΚΗΣ
ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ
Α.Φ.Μ. 094000010
ΑΡ.ΜΑΕ 27082/06/01

Βούρας Νάκος

Συνημμένα: Πίνακας Γραφείων Κτηματογράφησης

Πίνακας Γραφείων Κτηματογράφησης

- 1) **Για τους Ο.Τ.Α. του Δήμου Αλμοπίας:** 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, 24.11.2017

Α.Π.: Οικ. ΝΔ 2539 / 1733247

Νομική Δ/νση

Υποδ/νση Λειτουργούντος Κτηματολογίου

τηλ.: 210 6505 610

Προς:

{Πίνακας Αποδεκτών}

ΘΕΜΑ: Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Αγίας Τριάδος (πρώην Κοινότητα Αγίας Τριάδος) του Δήμου Θερμαϊκού του Νομού Θεσσαλονίκης – Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα Αποτελέσματα.

- Σχετ.:**
- α) Η υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1506079 / ΝΔ 1325/30.04.2015 επιστολή της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.
 - β) Η υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1531444 / ΝΔ 4026/16.11.2015 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 13.11.2017 οριστικοποιήθηκαν οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους όλους τους δικαιούχους εγγραπτέων δικαιωμάτων σε ακίνητα στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Αγίας Τριάδος (πρώην Κοινότητα Αγίας Τριάδος) του Δήμου Θεσσαϊκού του Νομού Θεσσαλονίκης που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς και, σύμφωνα με την υπ' αρ. 186/2/10.11.2003 απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Β' 1667/12.11.2003), είχε οριστεί η 13.11.2003 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 επιπίπτει 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 13.11.2017, 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 13.11.2017 δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμαριάς 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 ένομων 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 13.11.2017** 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 ένομης συνέπειας. Στην προκειμένη περίπτωση το Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμαριάς 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 ένομων 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 ένομων αποτελεσμάτων και δεν επιδρά στο κύρος τους.

Τελεσίδικες 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 επιπίπτει 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.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ ΚΑΙ ΓΕΩΜΕΤΡΙΚΗΣ
ΑΦΗΛΙΣΤΙΚΗΣ
ΑΡ.ΜΑ.Σ. 12 (97)
Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Πίνακας Αποδεκτών:

1. Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμαριάς

Fax: 2310 - 443314

Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Δέσποινας Καραρίζου

2. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης

Fax: 2310 - 263139

E – mail: notarius@otenet.gr

3. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων

Fax: 210 – 3848335

E – mail: notaries@notariat.gr

4. Δικηγορικός Σύλλογος Θεσσαλονίκης

Fax: 2310 - 553444

E – mail: dsthe@otenet.gr

5. Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων

Fax: 210 – 3398187

E – mail: olomeleia@dsa.gr, proedros@dsa.gr

6. Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης, Κτηματολογικό Δικαστή

26^{ης} Οκτωβρίου 5

546 26 Θεσσαλονίκη

Τηλ.: 2310 - 507224

7. Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θεσσαλονίκης

Fax: 2310 – 517026

8. Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών

Fax: 210 – 3306109

E – mail: epimelites@odee.gr

Κοινοποίηση:

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

2. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας - Θράκης**
Fax: 2313 - 336555
E – mail: kthmthes@otenet.gr

3. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης, Διεύθυνση Δασών Νομού Θεσσαλονίκης**
Fax: 2313 - 309582

4. **Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας**
Γενική Διεύθυνση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής
Διεύθυνση Πολιτικής Γης
α) Τμήμα Τοπογραφίας
β) Τμήμα Εποικισμού & Αναδάσμου
Fax: 2313 - 330005

5. **Δήμος Θερμαϊκού**
Fax: 23920 - 22368

6. **Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Περιφερειακό Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας**
Fax: 2310 - 883110

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



Αθήνα, 24.11.2017

Α.Π.: Οικ. ΝΔ 2540 / 1733495

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου

τηλ.: 210 6505 610

Προς:

{Πίνακας Αποδεκτών}

ΘΕΜΑ: Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Αγίου Ανδρέου (πρώην Κοινότητα Αγίου Ανδρέου) του Δήμου Ελευθερών του Νομού Καβάλας – Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα Αποτελέσματα.

- Σχετ.:**
- α) Η υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1506050v2 / ΝΔ 1376/15.06.2015 επιστολή της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.
 - β) Η υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1531834 / ΝΔ 4105/18.11.2015 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 15.11.2017 οριστικοποιήθηκαν οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους όλους τους δικαιούχους εγγραπτέων δικαιωμάτων σε ακίνητα στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Αγίου Ανδρέου (πρώην Κοινότητα Αγίου Ανδρέου) του Δήμου Ελευθερών του Νομού Καβάλας που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Παγγαίου και, σύμφωνα με την υπ' αρ. 188/2/13.11.2003 απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Β' 1687/14.11.2003), είχε οριστεί η 17.11.2003 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 επιπίπτει 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 15.11.2017, 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 15.11.2017 δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Παγγαίου 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 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 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 ένομων 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 15.11.2017** 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 ένομης συνέπειας. Στην προκειμένη περίπτωση το Κτηματολογικό Γραφείο Παγγαίου 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 ένομων 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 ένομων αποτελεσμάτων και δεν επιδρά στο κύρος τους.

Τελεσίδικες 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
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288, ΠΟΛΙΤΕΥΣΗ 158 62
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6503600 - FAX: 210 6503935
Α.Φ.Μ.: 094439670 Π.Ο.Υ. Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.Μ.Α.Ε. 15097/01/97 (97)

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Πίνακας Αποδεκτών:

1. Κτηματολογικό Γραφείο Παγγαίου

Fax: 25920 - 22980

Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Χαρίκλειας Τσακμακίδου

2. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης

Fax: 25310 - 22035

E – mail: symbkom@otenet.gr

3. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων

Fax: 210 – 3848335

E – mail: notaries@notariat.gr

4. Δικηγορικός Σύλλογος Καβάλας

Fax: 2510 - 228364

E – mail: dskaval@otenet.gr

5. Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων

Fax: 210 – 3398187

E – mail: olomeleia@dsa.gr, proedros@dsa.gr

6. Πρωτοδικείο Καβάλας, Κτηματολογικό Δικαστή

Πλατεία Νικοτσαρά

65 110 Καβάλα

Τηλ.: 2510 - 834122

7. Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θράκης

Fax: 25410 - 72061

8. Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών

Fax: 210 – 3306109

E – mail: epimelites@odee.gr

Κοινοποίηση:

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

2. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας – Θράκης, Αυτοτελές Γραφείο Δημόσιας Περιουσίας Καβάλας**
Fax: 2510 - 832279
E – mail: kthmkava@otenet.gr

3. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης, Διεύθυνση Δασών Καβάλας**
Fax: 2510 - 241336

4. **Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης**
Διεύθυνση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής ΠΕ Καβάλας
Τμήμα Τοπογραφίας, Εποικισμού & Αναδασμού
Fax: 2513 - 503612

5. **Δήμος Παγγαίου**
Fax: 25923 - 50079

6. **Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Τμήμα Ανατολικής Μακεδονίας**
Fax: 2510 - 224624

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



Αθήνα, 24.11.2017

Α.Π.: Οικ. ΝΔ 2541 / 1733508

Νομική Δ/νση

Υποδ/νση Λειτουργούντος Κτηματολογίου

τηλ.: 210 6505 610

Προς:

{Πίνακας Αποδεκτών}

ΘΕΜΑ: Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Αιγείρου (πρώην Κοινότητα Αιγείρου) του Δήμου Αιγείρου του Νομού Ροδόπης – Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα Αποτελέσματα.

Σχετ.: α) Η υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1506039 / ΝΔ 1409/07.05.2015 επιστολή της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.
β) Η υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1532312 / ΝΔ 4133/23.11.2015 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 **20.11.2017** οριστικοποιήθηκαν οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους όλους τους δικαιούχους εγγραπτέων δικαιωμάτων σε ακίνητα στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Αιγείρου (πρώην Κοινότητα Αιγείρου) του Δήμου Αιγείρου του Νομού Ροδόπης που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Κομοτηνής και, σύμφωνα με την υπ' αρ. 189/2/17.11.2003 απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Β' 1703/19.11.2003), είχε οριστεί η **19.11.2003** 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 ενώπιόν τους. Οι σχετικές αγωγές που αφορούν σε ενοχικές αξιώσεις και όχι σε αναγνώριση (ή διεκδίκηση) εμπράγματου δικαιώματος, δεν είναι εγγραπτέες 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 επιπίπτει 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 20.11.2017, 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 20.11.2017 δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Κομοτηνής 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 20.11.2017** 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 Κομοτηνής 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.

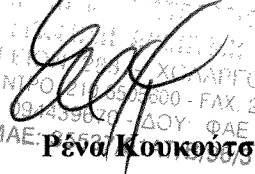
Τελεσιδίκες δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αιτήσεων που είχαν νόμιμα και εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας

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 επιπίπτει 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.


ΚΕΝΤΡΟ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΣ
ΤΗΛ ΚΕΝΤΡΟ 210 5505936 - FAX 210 5505935
ΑΦΜ: 091439820 ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ: 15552/09/91 (97)

Ρένα Κουκούστη

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Πίνακας Αποδεκτών:

1. Κτηματολογικό Γραφείο Κομοτηνής

Fax: 25310 - 81287

Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Ελένης Σαρηγιάννη - Κωνσταντινίδου

2. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης

Fax: 25310 - 22035

E – mail: symbkom@otenet.gr

3. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων

Fax: 210 – 3848335

E – mail: notaries@notariat.gr

4. Δικηγορικός Σύλλογος Ροδόπης

Fax: 25310 - 20589

5. Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων

Fax: 210 – 3398187

E – mail: olomeleia@dsa.gr, proedros@dsa.gr

6. Πρωτοδικείο Ροδόπης, Κτηματολογικό Δικαστή

Δικαστικό Μέγαρο

Χαρ. Τρικούπη 32

69 100 Κομοτηνή

Τηλ.: 25310 - 60477

7. Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θράκης

Fax: 25410 - 72061

8. Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών

Fax: 210 – 3306109

E – mail: epimelites@odee.gr

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. Πισιμίσση**
Fax: 210 - 5237968
E - mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr

2. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας – Θράκης, Αυτοτελές Γραφείο Δημόσιας Περιουσίας Ροδόπης**
Fax: 25310 - 35411
E – mail: syzefxis@2231.syzefxis.gov.gr

3. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας Θράκης, Διεύθυνση Δασών Ροδόπης**
Fax: 25310 - 37230

4. **Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης**
Διεύθυνση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής ΠΕ Ξάνθης
Τμήμα Τοπογραφίας, Εποικισμού & Αναδάσμού
Fax: 25410 - 63167

5. **Δήμος Κομοτηνής**
Fax: 25310 - 22756

6. **Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Περιφερειακό Τμήμα Θράκης, Διεύθυνση Κομοτηνής**
Fax: 25310 – 20960
E – mail: tee_thrace@tee.gr

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



ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

Αθήνα, 01.12.2017

Α.Π.: Οικ. ΝΔ 2648/1734215

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου: τηλ. 210 65 05 610

Προς:

- **Κτηματολογικό Γραφείο Παλαιού Φαλήρου**
Προϊσταμένη, κα Ιωάννα Τζινιέρη
Fax: 210 – 9415556
- **Κτηματολογικό Γραφείο Ηλιούπολης**
Προϊσταμένη, κα Αγγελική Τόγια
Fax: 210 – 9919362
- **Κτηματολογικό Γραφείο Βύρωνα**
Αναπληρώτρια Προϊσταμένη, Συμβολαιογράφο κα Γεωργούλα Κατωπόδη
Ζαβιτσάνου
Fax: 210 – 7621910
- **Κτηματολογικό Γραφείο Αθηνών**
Προϊστάμενο, κ. Μιχαήλ Γιαπαλή
Fax: 210 - 8640899

Θέμα: «Ανάρτηση στην ιστοσελίδα της ΕΚΧΑ Α.Ε. των αναμορφωμένων κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων για τα ακίνητα των κτηματογραφημένων περιοχών»

Σχετ.:

1. Το υπ' αρ. πρωτ. Α.Π: Οικ.1415053/ΝΔ 1710/27.5.2014 έγγραφο της ΕΚΧΑ Α.Ε.

2. Το υπ' αρ. πρωτ. Α.Π.: Οικ. 1439754/ΝΔ 4470/30.12.2014 έγγραφο της ΕΚΧΑ Α.Ε.

Α. Σύμφωνα με την υπ' αρ. 14058/12.3.2014 απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ (Β'673) που εκδόθηκε κατά την εξουσιοδοτική διάταξη του άρθρου 11 του ν.

☞: PK/ακ/νομική

1/4

date print: 01/12/17

2308/1995 και την υπ' αρ. **50176/5.12.2014** ίδια απόφαση (B' 3363) δυνάμει της οποίας η πρώτη τροποποιήθηκε-συμπληρώθηκε, ρυθμίστηκε η ηλεκτρονική αναζήτηση από τους δικαιούχους των αρχικών εγγραφών των στοιχείων των ακινήτων και των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους που συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς αναμορφωμένους κτηματολογικούς πίνακες και διαγράμματα. Συγκεκριμένα, παρέχεται η δυνατότητα στους χρήστες για τη δωρεά ηλεκτρονική θέαση αποσπασμάτων: α) από τους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες ανά κτηματογραφημένο ακίνητο, όπου περιέχονται οι πρώτες (αρχικές) εγγραφές για τα εγγραπτέα δικαιώματα, τους δικαιούχους και τα στοιχεία του τίτλου κτήσης που καταχωρίστηκαν στα κτηματολογικά βιβλία κατά μεταφορά από τους ίδιους πίνακες και β) από τα τελικά κτηματολογικά διαγράμματα, όπου περιέχονται τα όρια της ιδιοκτησίας, εμφανιζόμενα σε υπόβαθρο ορθοφωτοχάρτη σε ανάλογη κλίμακα.

B. Σύμφωνα με την ίδια απόφαση, η αναζήτηση γίνεται από το σύνολο των κτηματογραφημένων περιοχών που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφιση μετά τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, **(νέα προγράμματα κτηματογράφησης από το έτος 2008 και μετά)**, όπου έχουν περαιωθεί οι εργασίες κτηματογράφησης και έχει οριστεί η έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου. Για την ενεργοποίηση της αναζήτησης σε αυτές τις περιοχές, **απαιτείται η εισαγωγή των κωδικών που αναγράφονται στο Αποδεικτικό Υποβολής Δήλωσης που είχε εκδοθεί κατά το χρόνο που ο δικαιούχος υπέβαλε δήλωση για το εγγραπτέο δικαίωμά του και συγκεκριμένα: α) του Αριθμού Πρωτοκόλλου Δήλωσης, β) του Κωδικού Προσώπου και γ) του Κωδικού Ιδιοκτησίας (άρθρο 2 παρ. 3 εδ α' και β')**. Η έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτέα δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Εάν οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στα οικεία Κτηματολογικά Γραφεία για περαιτέρω έρευνα στα τηρούμενα σε αυτά κτηματολογικά βιβλία και αρχεία κτηματογράφησης. Τυχόν εκτυπώσεις αποσπασμάτων του τελικού αναμορφωμένου κτηματολογικού πίνακα και του κτηματολογικού διαγράμματος από την ηλεκτρονική εφαρμογή ανάρτησης, **δεν επέχουν θέση πιστοποιητικού για οιαδήποτε νόμιμη χρήση, ούτε αποτελούν**

τίτλους των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργούν τεκμήριο γι' αυτά. Η πορεία αναζήτησης και θέασης εποπτεύεται καθ' όλη την διάρκειά της από την εταιρεία «ΕΚΧΑ Α.Ε.» που λαμβάνει κάθε αναγκαίο τεχνικά πρόσφορο μέτρο για την εξυπηρέτηση των αναγκών διαχείρισης της σχετικής ηλεκτρονικής εφαρμογής και, σε περίπτωση που ανακύπτει οιαδήποτε απόκλιση, τεχνική ή λειτουργική, η υπηρεσία διακόπτεται άμεσα. Σύμφωνα με την ίδια υπουργική απόφαση, μετά την περαίωση της κτηματογράφησης στις περιοχές που διενεργούνται ήδη σχετικές εργασίες, η ανάρτηση των τελικών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων στην ιστοσελίδα της εταιρείας «ΕΚΧΑ Α.Ε.» διενεργείται εντός μηνός από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην οικεία κτηματογραφημένη περιοχή.

Κατόπιν τούτου, για τις περιοχές αρμοδιότητας σας που ορίστηκε η 12.10.2017 ως ημερομηνία έναρξης ισχύος του Κτηματολογίου (:Δήμοι Αλίμου, Ελληνικού, Δάφνης, Υμηττού και Μοσχάτου, ΦΕΚ Β'3603) έχει διενεργηθεί η ανάρτηση των τελικών κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων στην ιστοσελίδα της εταιρείας «ΕΚΧΑ Α.Ε.» και οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να αναζητήσουν τις εγγραφές τους στα κτηματογραφημένα ακίνητα των ίδιων περιοχών, σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν υπό Β. (νέα προγράμματα κτηματογράφησης). Υπενθυμίζουμε ότι ειδικά για το Κτηματολογικό Γραφείο Ηλιούπολης και όσον αφορά στην κτηματογραφημένη περιοχή αρμοδιότητάς του για τον ΟΤΑ Αγίου Δημητρίου, που κηρύχθηκε υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης ετών 1997-1999), τα φυσικά πρόσωπα μπορούν, σύμφωνα με την ίδια υπουργική απόφαση, όπως τροποποιήθηκε (άρθρο 2 παρ. 3 εδ. γ'), να αναζητήσουν τις εγγραφές τους στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες, με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτουν για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Με εκτίμηση,
Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.
Ρένα Κουκούση

Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης

Κοινοποίηση:

- **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας**
Fax: 210 – 3848335
E – mail: notaries@notariat.gr
- **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείων Αθηνών – Πειραιώς – Αιγαίου – Δωδεκάνησου**
Fax: 210 – 3848335
E – mail: notaries@notariat.gr
- **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων της Χώρας**
Fax: 210 – 3398187
E – mail: olomeleia@dsa.gr
- **Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών**
Fax: 210 – 3610537
E – mail: mixanografisi@dsa.gr & proedros@dsa.gr
- **Δικηγορικός Σύλλογος Πειραιά**
Fax: 210 – 4172948
E – mail: secretary@dspeiraia.gr
- **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείων Αθήνας – Πειραιά – Αιγαίου – Δωδεκανήσου – Λαμίας**
Fax: 210 – 3811372
E – mail: info@dikastikoi-epimelites.gr
- **Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών Ελλάδας**
Fax: 210 – 3306109
E-mail: mitsisg@gmail.com, epimelites@odee.gr