



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 6-11-2019
Αριθμ.πρωτ.561

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Προθεσμία διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών
Σχετικό: το με αριθμ.πρωτ.Οικ.ΝΔ2661/1946315/23-9-2019*

Σας αποστέλλουμε το άνω έγγραφο του Ελληνικού Κτηματολογίου, σχετικό με το άνω θέμα, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου

Θεανώ Μαρέτη

Αθήνα, 23.09.2019

Αρ. Πρωτ.: Οικ. ΝΔ 2661/ 1946315



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων 288, Χολαργός
Πληροφορίες : κα Ρ. Κουκούτση
Προϊστάμενος
Τμήμα Νομικής Υποστήριξης Κτηματολογίου
Νομική Διεύθυνση
Τηλέφωνο : 210 6505620
Fax : 210 6505951

ΠΡΟΣ:
Κτηματολογικά Γραφεία της Χώρας

Θέμα: «Προθεσμία Διόρθωσης των Αρχικών Κτηματολογικών Εγγραφών σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης)»

Με αφορμή ερωτήματα για το εν θέματι ζήτημα, μετά την ψήφιση του νόμου 4623/2019 (Α' 134) και όσον αφορά στην προθεσμία για τη διόρθωση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών (άρθρο 102 παρ. 1, 2 και 3) παραθέτουμε τα ακόλουθα:

A. ΙΣΧΥΟΝ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ:

1. Για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση *πριν* από τη δημοσίευση και την έναρξη ισχύος του νόμου 3481/2006 (:2.8.2006)- παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης- καταργείται η υπολογιζόμενη σε έτη προθεσμία διόρθωσης της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 που ίσχυε για αυτές (παράγραφος 3).

2. Μοναδική καταληκτική ημερομηνία για τις διορθώσεις στις προαναφερόμενες περιοχές είναι η **31.12.2020**, υπό την προϋπόθεση ότι στις **30.11.2018** δεν είχε λήξει η ισχύουσα κατά το χρόνο εκείνο προθεσμία διόρθωσης και οι τυχόν παρατάσεις της για την οικεία κτηματογραφημένη περιοχή (παράγραφος 2).

Σύμφωνα με την ισχύουσα στις **30.11.2018** νομοθεσία, για τις περιοχές που είχαν

κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση πριν από τη δημοσίευση και την έναρξη ισχύος του νόμου 3481/2006, *ίσχυε δεκατετραετής προθεσμία διόρθωσης* (άρθρο 6 παρ. 2 περ. β) ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 37 του ν. 4361/2016), υπολογιζόμενη από την δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε κάθε κτηματογραφημένη περιοχή. *Επίσης, με το άρθρο 127 του ν. 4514/2018 (Α'14) προβλέφθηκε αρχικά τρίμηνη παράταση αποκλειστικά για τις περιοχές που η δεκατετραετής προθεσμία έληγε εντός του έτους 2018 και αυτή αντικαταστάθηκε από τελική εννιάμηνη παράταση με το άρθρο 18 του ν. 4551/2018 (Α'116) για τις ίδιες περιοχές.*

3. Για τις περιοχές των νέων προγραμμάτων κτηματογράφησης (που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση μετά τη δημοσίευση και την έναρξη ισχύος του νόμου 3481/2006), *ισχύει οκταετής προθεσμία*, υπολογιζόμενη από την δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην οικεία κτηματογραφημένη περιοχή και *λήγουσα την 31^η Δεκεμβρίου του έτους εντός του οποίου συμπληρώνεται η οκταετής προθεσμία* (παράγραφος 1).

Με βάση τα προαναφερόμενα και ειδικά για τις περιοχές των παλαιών προγραμμάτων κτηματογράφησης, διακρίνουμε ως εξής:

- α. Στις 30.11.2018 είχε ήδη λήξει η αρχική δεκατετραετής προθεσμία διόρθωσης για τις κτηματογραφημένες περιοχές αρμοδιότητάς σας που η δημοσίευση της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου διενεργήθηκε εντός του έτους 2003.
- β. Στις 30.11.2018 είχε, επίσης, λήξει η αρχική δεκατετραετής προθεσμία, καθώς και η εννιάμηνη παράταση, ως ίσχυσε σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν. 4551/2018, για περιοχές αρμοδιότητάς σας που η δημοσίευση της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου διενεργήθηκε εντός του έτους 2004 και συγκεκριμένα από 01.01.2004 έως και 29.02.2004.
- γ. Για τις υπόλοιπες περιοχές αρμοδιότητάς σας, των παλαιών προγραμμάτων κτηματογράφησης, που η δημοσίευση της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου διενεργήθηκε από 01.03.2004 έως και 31.12.2004, καθώς και από 01.01.2005 και έπειτα, μοναδική καταληκτική ημερομηνία ορίζεται η 31.12.2020, άνευ άλλης διάκρισης.

B. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΙΚΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ:

Η οριστικοποίηση των αρχικών (πρώτων) κτηματολογικών εγγραφών επάγεται εκ του νόμου 2664/1998 (άρθρα 7 παρ. 2, 9), όπως ισχύει, τις ακόλουθες έννομες συνέπειες:

1. Οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές μετά την άπρακτη πάροδο της νόμιμης αποκλειστικής προθεσμίας για την αμφισβήτησή τους, παράγουν *αμάχητο τεκμήριο* για την ακρίβειά τους υπέρ των φερόμενων με αυτές τις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα που αυτές αφορούν, που οδηγεί σε απόσβεση των εμπράγματων αξιώσεων του αληθούς δικαιούχου. Οι συναλλασσόμενοι και αποκτώντες από αυτούς (: αρχικούς εγγεγραμμένους) περιβάλλονται με καθεστώς απόλυτης προστασίας, ακόμα και εάν γνωρίζουν την ανακρίβεια της εγγραφής, καθόσον το αμάχητο τεκμήριο της πρώτης εγγραφής αποτελεί από τη σκοπιά του τρίτου που συναλλάσσεται με τον εγγεγραμμένο, αμάχητο τεκμήριο της καλής πίστης του που δεν επιδέχεται ανταπόδειξη.

Οι οριστικές πρώτες εγγραφές *δεν καθιερώνουν πρωτότυπο τρόπο κτήσης των αναφερόμενων σε αυτές δικαιωμάτων*, αλλά καθίστανται εκ του νόμου δικαστικά απρόσβλητες, προκειμένου να αποτελέσουν μία απολύτως σταθερή βάση εκκίνησης για την περαιτέρω λειτουργία του Κτηματολογίου και την εγκυρότητα των συναλλαγών σύμφωνα με τις κεντρικές για το θεσμό αρχές της δημόσιας πίστης και της ασφάλειας των συναλλαγών, με τη διαφορά ότι εν προκειμένω η ύπαρξη της καλής πίστης του αποκτώντος τεκμαίρεται κατά αμάχητο τρόπο.

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 τυχόν ασκούνται *μετά* την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας, 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 επιίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας*, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης αγωγών με τέτοιο περιεχόμενο εξετάζονται αρμοδίως μόνο από το Δικαστήριο που απευθύνονται.

2. Από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου *αποκλείεται* οποιαδήποτε μεταβολή λόγω διόρθωσης του περιεχομένου των αρχικών εγγραφών, 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.*

3. 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 νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στα Κτηματολογικά Γραφεία κατά τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 και σε όσες περιπτώσεις τα δικαιώματα αυτά δεν έχουν 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 αμάχητο τεκμήριο καλής πίστης υπέρ του αποκτώντος για την εκ μέρους του κτήση της κυριότητας απαλλαγμένης από αυτά, σε όσες περιπτώσεις δεν εμφανίζονται στα κτηματολογικά βιβλία (*τεκμήριο πληρότητας*, βλ και Κιτσαράς, *Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο*, 2001, σελ. 224, 225).

4. Ακίνητα «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ»

Ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο και φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία και στα λοιπά στοιχεία του Κτηματολογίου ως *ακίνητα «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ»*, θεωρείται ότι ανήκουν στην κυριότητα του *Ελληνικού Δημοσίου*, μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή. Στην περίπτωση αυτή *δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου το αμάχητο τεκμήριο* και ισχύουν όσα προαναφέρθηκαν υπό (1-2). Τα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία μεριμνούν για τη σημείωση στα κτηματολογικά βιβλία της εν λόγω έννομης συνέπειας, η οποία είναι διαδικαστικού περιεχομένου, αφού τα έννομα αποτελέσματα, στην προκειμένη περίπτωση, είναι αυτοδίκαια.

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 τυχόν ενώπιον Δικαστηρίων *μετά* την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει για αυτούς, 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 της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης αιτήσεων με τέτοιο περιεχόμενο εξετάζονται αρμοδίως μόνο από το Δικαστήριο που απευθύνονται.

5. Όσον αφορά στην εξωδικαστική διόρθωση των αρχικών εγγραφών λόγω προδήλου σφάλματος, μετά την οριστικοποίησή τους, παρατηρούμε τα εξής:

5.1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 1 περ. στ' του νόμου 2664/1998, η διόρθωση προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με

τα οριζόμενα στην διάταξη του άρθρου 18, επιτρέπεται μόνο μέχρι την οριστικοποίησή τους. 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.

5.2. 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.

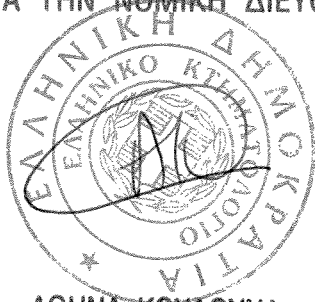
Όσον αφορά στο εμβαδόν του ακινήτου, θα πρέπει να επισημανθεί ότι αποτελεί καταρχήν μία πραγματική κατάσταση του εξωτερικού φυσικού κόσμου, παρόλα αυτά το δικαίωμα της κυριότητας σε συγκεκριμένο ακίνητο αποτελεί έννομη σχέση του κυρίου προς το πράγμα, έτσι ώστε τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου να 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 από τους κατοίκους εσωτερικού **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.

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, να απευθύνονται στη Νομική Διεύθυνση του Φορέα «Ελληνικό Κτηματολόγιο» (Τμήμα Νομικής Υποστήριξης Κτηματολογίου) για λόγους νομικού ενδιαφέροντος και ομοιόμορφης ερμηνείας και εφαρμογής ζητημάτων που άπτονται της νομοθεσίας, για το Εθνικό Κτηματολόγιο.

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ**



**ΑΘΗΝΑ ΚΟΥΔΟΥΝΑ
ΔΕ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΓΡΑΜΜΑΤΕΩΝ**

Με εκτίμηση

Ρένα Κουκούτση

Προϊστάμενος

**Τμήμα Νομικής Υποστήριξης Κτηματολογίου
Νομική Διεύθυνση**

Κοινοποίηση:

1. Κτηματολογικοί Δικαστές
2. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας
3. Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι
4. Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων
5. Δικηγορικοί Σύλλογοι
6. Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών
7. Δικαστικοί Επιμελητές

