

Αριθ. Πρωτ.	440
30 / 8 / 99	

## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ

Θέμα: Διευκρινίσεις σχετικά με τις δηλώσεις ιδιοκτησίας και την εν γένει εφαρμογή του Ν. 2308/1995

### ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Η παρούσα εγκύκλιος περιέχει απαντήσεις σε σειρά νομικών ερωτημάτων που υποβλήθηκαν από μελετητικά γραφεία και αφορούν στη διαδικασία κτηματογράφησης σύμφωνα με το Ν. 2308/1995. Το περιεχόμενο της εγκυκλίου διαμορφώθηκε μετά από επεξεργασία των ερωτημάτων από ομάδα νομικών και έχει σκοπό, αφενός να συμβάλει στην κατά το δυνατόν απρόσκοπτη εφαρμογή του Ν. 2308/1995 και αφετέρου να δώσει κατευθύνσεις ομοιόμορφης αντιμετώπισης προβλημάτων. Αυτό βέβαια δεν σημαίνει ότι δεν επιβάλλεται εξατομικευμένη αντιμετώπιση κάθε περίπτωσης χωριστά σύμφωνα πάντοτε με την κείμενη νομοθεσία. Επομένως είναι απολύτως αναγκαία η διαρκής συνδρομή των μελετητικών γραφείων με νομικούς, οι οποίοι καλούνται να αξιολογήσουν κάθε στοιχείο που αφορά στο εγγραπτό δικαίωμα, στο ακίνητο επί του οποίου αυτό υφίσταται και στο δικαιούχο. Τα μελετητικά γραφεία δεν πρέπει να περιορίζονται στο περιεχόμενο μόνο των δηλώσεων. Πρέπει να προβαίνουν με δική τους ευθύνη σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες για τη διακρίβωση της αλήθειας των υποβαλλόμενων σε αυτά στοιχείων. Έτσι, σε περίπτωση λ.χ. που δηλώνουν κυριότητα για το ίδιο ακίνητο περισσότερα του ενός πρόσωπα, το μελετητικό γραφείο πρέπει να ερευνά τα προσκομιζόμενα από κάθε πρόσωπο στοιχεία και να εκτιμά με βάση αυτά, ποιο από τα εν λόγω πρόσωπα εμφανίζει επικρατέστερο δικαίωμα, ώστε να αναγραφεί αυτός ως δικαιούχος στα στοιχεία του Κτηματολογίου. Αντίστοιχη έρευνα (αυτοψία κλπ) απαιτείται επίσης και προκειμένου λ.χ. να διακριβωθεί το εμβαδόν ή η χρήση του ακινήτου.

2. Αντικείμενο αυτής της εγκυκλίου είναι ζητήματα που απασχολούν συχνά τους μελετητές, όπως προέκυψε από την κωδικοποίηση των ερωτημάτων που υποβλήθηκαν, ή πάντως παρουσιάζουν σημαντικό για τις ανάγκες της κτηματογράφησης ενδιαφέρον

3. Υπό μορφή γενικής επισήμανσης στο πλαίσιο των εισαγωγικών αυτών παρατηρήσεων πρέπει τέλος να τονιστεί ότι η εισαγωγή του θεσμού του Κτηματολογίου δεν μεταβάλλει τους ισχύοντες κανόνες του ουσιαστικού δικαίου που διέπουν τα εγγραπτέα δικαιώματα. Σκοπός είναι η καταγραφή των υφιστάμενων εγγραπτέων δικαιωμάτων και των δικαιούχων τους σύμφωνα με την εκάστοτε κείμενη νομοθεσία και όχι η δημιουργία νέων δικαιωμάτων και η διαμόρφωση νέων νομικών σχέσεων, πέραν των υφισταμένων.

#### **A. ΘΕΜΑΤΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ Ν. 2308/1995**

##### **1. Ενημέρωση για τις τροποποιήσεις που επήλθαν στο Ν. 2308/1995 με το Ν. 2508/1997**

Όπως είναι ήδη γνωστό ο παραπάνω νόμος τροποποιήθηκε με το άρθρο 29 παρ. 3 του Ν. 2508/1997 (ΦΕΚ Α 124/13-6-1997). Με το άρθρο αυτό έγιναν οι ακόλουθες τροποποιήσεις:

- Έγινε πιο ουσιαστική η δημοσιότητα της πρόσκλησης υποβολής δηλώσεων (εδ. α).
- Οι ΟΤΑ, τα λοιπά ΝΠΔΔ και τα νομικά πρόσωπα του ευρύτερου δημόσιου τομέα υποχρεώνονται σε υποβολή δήλωσης, όσο διαρκεί η κτηματογράφηση της περιοχής τους, χωρίς η δήλωση αυτή να θεωρείται εκπρόθεσμη. Έτσι μόνο το Δημόσιο δεν έχει πλέον τέτοια υποχρέωση. Είναι βεβαίως αυτονόητο ότι το μη υπόχρεο σε υποβολή δήλωσης Δημόσιο έχει πάντως δικαίωμα υποβολής δήλωσης και είναι σκόπιμο για τη διασφάλιση των συμφερόντων του, να παρακολουθεί επισταμένως τη διαδικασία των κτηματογραφήσεων, προκειμένου να προβαίνει στις προβλεπόμενες ενέργειες που κατατείνουν στην προστασία της περιουσίας του (εδ. γ).
- Παρέχεται η δυνατότητα παράτασης της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων (εδ. ε).
- Υποχρεώνονται σε υποβολή δήλωσης και όσοι αποκτούν εγγραπτέο δικαίωμα κατά τη διάρκεια της προθεσμίας υποβολής των δηλώσεων (εδ. ε).
- Σε περίπτωση που επί τμημάτων δήμου ή κοινότητας, που έχει κηρυχθεί υπό κτηματογράφηση, υφίστανται επαρκή στοιχεία για τη διαμόρφωση των αρχικών κτηματολογικών διαγραμμάτων και πινάκων, είναι δυνατό να παραληφθεί η φάση της συλλογής δηλώσεων και τίτλων κατά την κρίση του Ο.Κ.Χ.Ε. Στις περιπτώσεις αυτές τα μελετητικά γραφεία προχωρούν στις προβλεπόμενες στο Ν. 2308/1995 αναρτήσεις, που καλύπτουν και την παραπάνω περιοχή για την οποία δεν έγινε συλλογή δηλώσεων και

τίτλων. Μετά την ανάρτηση τηρείται και για την περιοχή αυτή η διαδικασία (ενστάσεις κλπ), που προβλέπει ο Ν. 2308/1995.

**2. Ενημέρωση για τις τροποποιήσεις που επήλθαν στον Ν.2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2508/97, από τον Ν.2664/98.**

Με το Ν.2664/98 για το Εθνικό Κτηματολόγιο συμπληρώνεται η βασική νομοθεσία για τον εκσυγχρονισμό του υφιστάμενου στην χώρα μας συστήματος δημοσιότητας για τα ακίνητα όλης της Επικράτειας και τα επ' αυτών δικαιώματα.

Ο Ν.2664/98, όπως άλλωστε και ο Ν.2308/95, δεν θίγουν καθόλου τις ισχύουσες ουσιαστικού δικαίου διατάξεις που αφορούν στο τρόπο κτήσης των εμπραγμάτων δικαιωμάτων τόσο του Δημοσίου όσο και των ιδιωτών.

Το σύστημα του Κτηματολογίου έχει κτηματοκεντρική βάση και στοχεύει όχι μόνο στην τυπική αλλά στην ουσιαστική δημοσιότητα, η οποία κατατείνει στην προστασία του καλόπιστου συναλλασσόμενου που εμπιστεύεται τις κτηματολογικές εγγραφές.

Ο Ν.2308/95 τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2664/98. Οι τροποποιήσεις και συμπληρώσεις αυτές αναφέρονται:

α) στην πληρέστερη ενημέρωση του Δημοσίου και των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης σε ότι αφορά τις προβλεπόμενες στο Ν.2308/95 κτηματογραφήσεις.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 25 του Ν.2664/98 :

Η απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ με την οποία κηρύσσεται υπό κτηματογράφηση η οριοθετούμενη με την απόφαση αυτή περιοχή, η απόφαση του ΟΚΧΕ, με την οποία καλούνται όσοι έχουν εμπράγματο ή άλλο εγγραπτέο στα κτηματολογικά βιβλία δικαίωμα σε ακίνητα της υπό κτηματογράφηση περιοχής να υποβάλλουν δήλωση με περιγραφή του δικαιώματος και αναφορά στην αιτία κτήσης του, η ανακοίνωση του ΟΚΧΕ για την γενόμενη ανάρτηση με μνεία του δικαιώματος υποβολής ένστασης κατά των εγγραφών στα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και τους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες ενώπιον της Πρωτοβάθμιας Επιτροπής του άρθρου 7 του Ν. 2308/95 και η ανακοίνωση του Ο.Κ.Χ.Ε. για την δεύτερη ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης με μνεία του δικαιώματος υποβολής προσφυγής κατά των αποφάσεων της Πρωτοβάθμιας Επιτροπής ενώπιον της Δευτεροβάθμιας Επιτροπής του άρθρου 10 του Ν.2308/95, κοινοποιούνται στους φορείς που αναφέρονται στην παρ.2 του άρθρου 1, στην παρ.1 του άρθρου 2 και στο άρθρο 4 του Ν.2308/95 αντίστοιχα καθώς επίσης και στο Δημόσιο, κατά της εκάστοτε κείμενες διατάξεις για κοινοποιήσεις προς αυτό.

β) στην σύνθεση και λειτουργία των διοικητικών Επιτροπών που εξετάζουν τις προβλεπόμενες στο Ν.2308/95 ενστάσεις και προσφυγές και αποσκοπούν στην ασφαλέστερη και αποτελεσματικότερη λειτουργία τους.

Ειδικότερα :

- Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 25 του Ν.2664/98 η τριμελής επιτροπή, η οποία εξετάζει σε πρώτο βαθμό τις ενστάσεις κατά των εγγραφών στα προσωρινά κτηματολογικά διαγράμματα και στους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες, αποτελείται από :
  - i. Έναν από τους ακολούθως κατονομαζόμενους νομικούς, ως πρόεδρο, με την σειρά που αυτοί αναγράφονται στο κείμενο της παραπάνω διάταξης, δηλαδή έναν ειρηνοδίκη, οριζόμενο κατά την κείμενη για τους δικαστικούς λειτουργούς νομοθεσία ή ένα δικηγόρο, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο ή τον κατά τόπο αρμόδιο φύλακα μεταγραφών και υποθηκών ή ένα συμβολαιογράφο, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο,
  - ii. Έναν αγρονόμο – τοπογράφο μηχανικό, υποδεικνυόμενο από τον οικείο νομάρχη και
  - iii. Έναν από τους ακολούθως κατονομαζόμενους νομικούς με την σειρά που αυτοί αναγράφονται στο κείμενο της διάταξης αυτής, δηλαδή ένα δικηγόρο ή φύλακα μεταγραφών και υποθηκών ή συμβολαιογράφο, υποδεικνυόμενο από την τοπική Ένωση Δήμων και Κοινοτήτων.
- Σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 25 Ν.2664/98 σε περίπτωση αυτεπάγγελτου διορισμού από τον Ο.Κ.Χ.Ε. των μελών της Επιτροπής ο Ο.Κ.Χ.Ε. ορίζει ως εξής το μη υποδεικνυόμενο εμπροθέσμως μέλος : για μεν την θέση του Προέδρου είτε δικηγόρο είτε φύλακα μεταγραφών και υποθηκών είτε συμβολαιογράφο, για δε τη θέση των υπολοίπων μελών έναν αγρονόμο τοπογράφο μηχανικό και έναν ακόμη από τους αμέσως προηγουμένως αναφερόμενους νομικούς, με τη σειρά που αυτοί αναγράφονται στο κείμενο της διάταξης αυτής.
- Σύμφωνα με την παρ.5 του άρθρου 25 Ν.2664/98 η τριμελής Επιτροπή, η οποία εξετάζει σε δεύτερο βαθμό τις προσφυγές κατά των αποφάσεων της Πρωτοβάθμιας Επιτροπής αποτελείται από :
  - i. Έναν από τους ακολούθως κατονομαζόμενους νομικούς, ως πρόεδρο, με την σειρά που αυτοί αναγράφονται στο κείμενο της ανωτέρω διάταξης, δηλαδή έναν Πρωτοδίκη ή Ειρηνοδίκη, με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία, οριζόμενο κατά την κείμενη για τους δικαστικούς λειτουργούς νομοθεσία ή ένα δικηγόρο παρ' εφέταις με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο ή ένα

- φύλακα μεταγραφών και υποθηκών, υποδεικνυόμενο από τον οικείο σύλλογο με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία ή ένα συμβολαιογράφο με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο,
- ii. έναν αγρονόμο – τοπογράφο μηχανικό με πενταετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο νομάρχη,
  - iii. έναν από τους ακολούθως κατονομαζόμενους νομικούς, με τη σειρά που αυτοί αναγράφονται στο κείμενο της παρούσης διάταξης, δηλαδή ένα δικηγόρο παρ' εφέταις, υποδεικνυόμενο από τον οικείο δικηγορικό σύλλογο ή ένα φύλακα μεταγραφών και υποθηκών, υποδεικνυόμενο από τον οικείο σύλλογο με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία ή ένα συμβολαιογράφο με τριετή τουλάχιστον υπηρεσία, υποδεικνυόμενο από τον οικείο συμβολαιογραφικό σύλλογο.
- Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 25 Ν.2664/98 σε περίπτωση αυτεπάγγελτου διορισμού από τον Ο.Κ.Χ.Ε. των μελών της Επιτροπής, ο Ο.Κ.Χ.Ε. ορίζει ως εξής το μη υποδεικνυόμενο εμπροθέσμως μέλος : για μεν τη θέση του Προέδρου είτε δικηγόρο παρ' εφέταις είτε φύλακα μεταγραφών και υποθηκών είτε συμβολαιογράφο με πενταετή υπηρεσία στο εν λόγω λειτούργημα, για δε τη θέση των υπόλοιπων μελών έναν αγρονόμο – τοπογράφο μηχανικό με πενταετή υπηρεσία και έναν ακόμη από τους αμέσως προηγούμενως αναφερόμενους νομικούς με τριετή υπηρεσία, με τη σειρά που αυτοί αναγράφονται στο κείμενο της παραπάνω διάταξης.
  - Τέλος σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 25 του Ν.2664/98 μετά το άρθρο 10 του Ν.2308/95 προστίθεται άρθρο 10α σύμφωνα με τις διατάξεις του οποίου στις Πρωτοβάθμιες και Δευτεροβάθμιες Επιτροπές των άρθρων 7 και 10 αντίστοιχα του Ν.2308/95 οι ενδιαφερόμενοι παρίστανται είτε αυτοπροσώπως είτε μετά ή δια πληρεξουσίου δικηγόρου. Κατά την διαδικασία αυτή είναι επίσης δυνατή η συμμετοχή τεχνικών συμβούλων των παρισταμένων.
- γ) Σύμφωνα με την παρ.8 του άρθρου 25 Ν.2664/98 ο Υπουργός ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. δύναται με αποφάσεις του να μεταφέρει αρμοδιότητες και οικονομικούς πόρους προς την «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.»
- δ) Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 25 Ν.2664/98 μετά το άρθρο 8 του Ν.2308/95 προστίθεται άρθρο 8α σύμφωνα με τις διατάξεις του οποίου το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο και έως τη σύσταση αυτού ο Ο.Κ.Χ.Ε. έχει δικαίωμα να ζητεί από τον αρμόδιο φύλακα μεταγραφών και υποθηκών τη χορήγηση πιστοποιητικών ή άλλων στοιχείων και πριν από τον προβλεπόμενο στο άρθρο 8 χρόνο, όποτε το κρίνει αναγκαίο. Επίσης ο Ο.Κ.Χ.Ε., σύμφωνα με το άρθρο 8β το οποίο προστίθεται μετά το άρθρο 8α του Ν.2308/95, για την

διασφάλιση της ορθότητας των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών μπορεί οποτεδήποτε να ζητεί την παροχή πληροφοριών και εν γένει υπηρεσιών από τους αρμόδιους φύλακες μεταγραφών και υποθηκών.

ε) Σύμφωνα με την παρ.10 του άρθρου 25 Ν.2664/98 με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση του Ο.Κ.Χ.Ε. και πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. καθορίζονται οι αρμοδιότητες των Κτηματολογικών Γραφείων και ρυθμίζεται η οργάνωση και λειτουργία τους. Τα προβλεπόμενα από το άρθρο 13 του Ν.2308/95 Γραφεία Κτηματολογίου συνιστώνται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, Οικονομικών, Δικαιοσύνης και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ύστερα από πρόταση του Ο.Κ.Χ.Ε.

στ) Σύμφωνα με την παρ. 11 του άρθρου 25 Ν.2664/98 μετά το άρθρο 13 του Ν.2308/95 προστίθεται άρθρο 13α σύμφωνα με τις διατάξεις του οποίου :

- - όπου στο Ν.2308/95 ορίζεται ότι υποβάλλονται δηλώσεις ή άλλου είδους έγγραφα στο Γραφείο Κτηματολογίου, οι δηλώσεις αυτές και τα λοιπά έγγραφα μπορούν να υποβληθούν στο οικείο Κοινοτικό ή Δημοτικό Κατάστημα ή στον Ο.Κ.Χ.Ε. ή όπου αλλού ορίζεται με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε.
- όπου στο Ν.2308/95 ορίζεται ότι γίνονται αναρτήσεις, τοιχοκολλήσεις ή άλλου είδους ανακοινώσεις στο χώρο των Κτηματολογικών Γραφείων, αυτές μπορούν να γίνονται στο οικείο Κοινοτικό ή Δημοτικό Κατάστημα ή στον Ο.Κ.Χ.Ε. ή όπου αλλού ορίζεται με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε.
- για την έκδοση και χορήγηση των προβλεπόμενων στο Ν.2308/95 αντιγράφων, αποσπασμάτων, πιστοποιητικών και βεβαιώσεων, καθώς και για κάθε άλλη ενέργεια στην οποία προβαίνουν σύμφωνα με τον ίδιο νόμο τα Κτηματολογικά Γραφεία, αρμοδιότητα έχει έως τη σύστασή τους ο Ο.Κ.Χ.Ε.
- όπου στο Ν.2308/95 προβλέπεται αρμοδιότητα του Ο.Κ.Χ.Ε. για την έκδοση αποφάσεων, αυτές εκδίδονται ύστερα από πρόταση της «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» .
- με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., ύστερα από εισήγηση της «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.», προσδιορίζονται οι νομικές εργασίες που παρέχονται από δικηγόρους, κατά την εκπόνηση των προγραμμάτων μελετών κτηματογραφήσεων για την δημιουργία του Εθνικού Κτηματολογίου, καθώς επίσης και το πλαίσιο των αμοιβών τους, και ρυθμίζεται κάθε άλλο συναφές ζήτημα τεχνικού ή λεπτομερειακού χαρακτήρα.

ζ) Σύμφωνα με την παρ. 13 του άρθρου 25 Ν.2664/98 στις ανακοινώσεις του Ο.Κ.Χ.Ε. κατά το άρθρο 4 παρ.1 του Ν.2308/95 για τη πρώτη και δεύτερη ανάρτηση, προστίθεται η

ημερομηνία έναρξης υπολογισμού των προθεσμιών των άρθρων 5 παρ.1, 6 παρ.1 και 10 παρ.1 Ν.2308/95. Αν η τελευταία στον τύπο δημοσίευση των ανακοινώσεων του Ο.Κ.Χ.Ε. για την πρώτη και δεύτερη ανάρτηση είναι μεταγενέστερη της ημερομηνίας που αναγράφεται στις ανακοινώσεις, ο υπολογισμός των παραπάνω προθεσμιών των άρθρων 5 παρ.1, 6 παρ.1 και 10 παρ. 1 Ν.2308/95, γίνεται από την τελευταία αυτή δημοσίευση.

### 3. Εκπρόθεσμες δηλώσεις

Αν οι ιδιοκτήτες δεν έχουν υποβάλει δήλωση μέσα στις προβλεπόμενες προθεσμίες, εφαρμόζεται η παράγραφος 8 του άρθρου 2 του Ν. 2308/1995, η οποία προβλέπει την επέλευση ορισμένων έννομων συνεπειών έναντι όσων παραλείπουν να υποβάλουν δήλωση. Οι περισσότερες των συνεπειών αυτών αίρονται με την υποβολή έστω και εκπρόθεσμη δήλωσης έως την περαίωση της κατά το άρθρο 10 του Ν. 2308/1995 διαδικασίας ενώπιον της -Δευτεροβάθμιας Επιτροπής.

### 4. Ελλιπείς δηλώσεις

α) Αν διαπιστωθεί ότι ο δηλών δεν έχει προσκομίσει πλήρη ή τυπικώς ορθά στοιχεία που αφορούν εγγραπτέο δικαίωμα, καταχωρείται σχετική παρατήρηση στα τηρούμενα από τον μελετητή στοιχεία και του γίνεται υπόδειξη για συμπλήρωση ή τακτοποίηση των τίτλων του, όπου αυτό είναι δυνατόν, προκειμένου είτε να συμπληρωθούν τα ελλείποντα ή ανακριβή στοιχεία είτε να αρθεί η υφιστάμενη αταξία. Για παράδειγμα:

αα) όταν τα σχετικά συμβόλαια δεν έχουν μεταγραφεί, γίνονται δεκτές οι δηλώσεις με σχετική παρατήρηση και επισήμανση του μελετητή στον ενδιαφερόμενο ότι τα συμβόλαια πρέπει να μεταγραφούν, προκειμένου να συμπληρωθεί η δήλωσή του και να είναι σύνομη, δεδομένου ότι η εμπράγματη μεταβολή επέρχεται με τη μεταγραφή.

ββ) Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής μετά την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα (23.2.1946), για την οποία δεν έχει μεταγραφεί πριν από την εκπνοή της προθεσμίας υποβολής δηλώσεων η αφορώσα στο δηλούμενο ακίνητο πράξη αποδοχής κληρονομίας ή κληρονομητήριο (άρθρα 1193, 1195, 1198 ΑΚ), ο κληρονόμος υποβάλλει δήλωση και σημειώνεται η σχετική εκκρεμότητα, ώστε να υποβληθεί συμπληρωματική δήλωση.

β) Αν η υποβληθείσα δήλωση έχει πρόδηλα τυπικά σφάλματα (στοιχεία ταυτότητας δηλούντος, αναντιστοιχία των στοιχείων του δηλούμενου με τον προσκομιζόμενο τίτλο ακινήτου κλπ), ο μελετητής καλεί τον δηλούντα να τα διορθώσει..

γ) όταν υπάρχει ασυμφωνία μεταξύ των στοιχείων της δήλωσης και συνημμένου σε αυτήν εγγράφου, υπερισχύει το έγγραφο. Μπορεί επίσης να διενεργηθεί αυτοψία από το μελετητικό γραφείο, αν αυτό κρίνεται αναγκαίο.

δ) Αν δεν προκύπτει από τα εξεταζόμενα στοιχεία το δικαίωμα κυριότητας, το ακίνητο καταχωρείται ως «Άγνωστου ιδιοκτήτη»

#### **5. Συνοδευτικά έγγραφα**

Τα συνοδευόντα τη δήλωση έγγραφα δεν απαιτείται να είναι πρωτότυπα. Αρκούν αντίγραφα επικυρωμένα από υπηρεσίες και πρόσωπα (π.χ. δικηγόροι), που έχουν την κατά το νόμο αρμοδιότητα. . .

#### **6. Έλεγχος προσκομιζόμενων τίτλων – Ύπαρξη περισσότερων δηλώσεων**

Ο έλεγχος των προσκομιζόμενων τίτλων γίνεται από νομικούς παραστάτες του -μελετητικού γραφείου και στηρίζεται στους προσκομιζόμενους τίτλους κατά το άρθρο 2 παρ. 1 του Ν. 2308/1995 και στα στοιχεία που προβλέπονται στο άρθρο 3 παρ. 1-2 του Ν. 2308/1995. Είναι άρα αυτονόητο ότι δεν αρκεί απλή αναγωγή στη δήλωση. Επισημαίνεται επίσης ότι για τον ασφαλέστερο έλεγχο των κτηματολογικών εγγραφών ιδιαίτερη βαρύτητα έχει σε μεταγενέστερη φάση και η ρύθμιση του άρθρου 8 του Ν. 2308/1995.

Σε περίπτωση που έχουν υποβληθεί δηλώσεις για το αυτό δικαίωμα από περισσότερα πρόσωπα οι νομικοί παραστάτες του μελετητικού γραφείου θα πρέπει να κρίνουν ποιος από τους δηλούντες πιθανολογείται ότι έχει επικρατέστερο δικαίωμα. Στην περίπτωση αυτή αναγράφεται μόνο ένας ως δικαιούχος με την ένδειξη στις παρατηρήσεις "Διεκδικείται", συνοδευόμενη από το όνομα του διεκδικητού και τον αριθμό πρωτοκόλλου της δήλωσής του.

#### **7. Φορολογικές εκκρεμότητες**

Επισημαίνεται ότι η επίκληση φορολογικών εκκρεμοτήτων από δηλούντες των οποίων οι τίτλοι πάσχουν δεν αίρει τα υφιστάμενα ελαττώματα.

### **B. ΘΕΜΑΤΑ ΑΦΟΡΩΝΤΑ ΣΤΑ ΕΓΓΡΑΠΤΕΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ**

#### **I. ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ**

##### **1. Υποχρέωση για υποβολή δήλωσης (ειδικές περιπτώσεις)**

- Σε περίπτωση παρακράτησης κυριότητας ακινήτου (532 Α.Κ.) έως την εξόφληση του τιμήματος, εφόσον δεν έχει σημειωθεί στα βιβλία μεταγραφών η πράξη ολοσχερούς

εξόφλησης του τιμήματος ή πάντως δεν προσκομίζεται η οικεία συμβολαιογραφική πράξη πλήρους εξόφλησης του τιμήματος, δήλωση υποβάλλει ο πωλητής, ο οποίος παραμένει κύριος. Αντίθετα, σε περίπτωση μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου με διαλυτική αίρεση, εφόσον αυτή δεν έχει πληρωθεί και δεν έχει σημειωθεί στα βιβλία μεταγραφών, δήλωση υποβάλλει ο αγοραστής, ο οποίος έστω και υπό διαλυτική αίρεση είναι κύριος. Και στις δύο περιπτώσεις πρέπει να σημειώνεται ότι η κυριότητα τελεί υπό αναβλητική ή διαλυτική αντίστοιχα αίρεση.

- Σε περίπτωση επιβάρυνσης της κυριότητας με επικαρπία ή οποιαδήποτε άλλη δουλεία, όπως π.χ. δουλεία οίκησης, σε υποβολή δήλωσης υποχρεούνται κατά το Ν. 2308/1995 και ο κύριος για την κυριότητά του και ο δουλειούχος για το εγγραπτό εμπράγματο δικαίωμα δουλείας.
- Σε περίπτωση κυριότητας επί ακινήτου το οποίο έχει περιέλθει τμηματικά δυνάμει περισσότερων τίτλων, είναι αυτονόητο ότι πρέπει να υποβληθούν και να ελεγχθούν όλοι οι τίτλοι που στηρίζουν το δικαίωμα κυριότητας. Στην περίπτωση που οι παραπάνω τίτλοι αφορούν στην κτήση ποσοστών συνιδιοκτησίας επί ενός εξαρχής ενιαίου ακινήτου υποβάλλεται μια μόνο δήλωση. Στην περίπτωση που με τους εν λόγω τίτλους αποκτήθηκαν αυτοτελή όμορα ακίνητα, που συναπαρτίζουν σήμερα ένα ενιαίο ακίνητο, εφόσον έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης ή άλλη συμβολαιογραφική πράξη από την οποία προκύπτει η συνένωση, θα υποβάλλεται μια δήλωση, διαφορετικά θα υποβάλλονται τόσες δηλώσεις όσες και τα αυτοτελή όμορα ακίνητα.

## **2. Κτήση κυριότητας με έκτακτη χρησικτησία**

Ελλείψει δικαστικής απόφασης αναγνωριστικής τίτλου κυριότητας από χρησικτησία, μπορεί να υποβληθεί δήλωση με συνημμένα έγγραφα από τα οποία προκύπτουν πράξεις νομής επί εικοσαετία σε ακίνητο δεκτικό χρησικτησίας. Τέτοια έγγραφα μπορεί ιδίως να είναι βεβαιώσεις από ΟΤΑ ή αποδείξεις εισπραξης φόρων και τελών για το ακίνητο ή ένορκες βεβαιώσεις μαρτύρων.

## **3. Άλλοι τρόποι κτήσεις κυριότητας**

### **α) Αναδασμός**

Εφόσον έχει εκδοθεί απόφαση για διενέργεια αναδασμού, χωρίς να έχουν όμως ακόμη περατωθεί οι εργασίες του και χωρίς να έχει γίνει η παραχώρηση της νομής των νέων (από τον αναδασμό) κτημάτων στους δικαιούχους, δηλώνονται οι παλαιές αναδαστέες ιδιοκτησίες, με παρατήρηση ότι στην περιοχή, στην οποία βρίσκεται το ακίνητο έχει αποφασιστεί η

διενέργεια αναδασμού. Μετά την περάτωση των εργασιών του αναδασμού και την παραχώρηση της νομής των νέων (από τον αναδασμό) κτημάτων στους δικαιούχους, δηλώνονται από αυτούς τα νέα κτήματα με την παρατήρηση ότι εκκρεμεί ακόμη η κύρωση του αναδασμού. Οι δικαιούχοι αυτής της κατηγορίας έχουν υποχρέωση μετά τη συντέλεση (κύρωση) του αναδασμού, να προβούν σε συμπληρωματική δήλωση (βλ. και περιπτ. ε (ii) παρ. 3 άρθρο 29 Ν. 2508/1997). Αν τέλος κατά την υποβολή της δήλωσης του άρθρου 2 του Ν. 2308/1995 έχει ήδη κυρωθεί ο αναδασμός, δηλώνονται τα νέα (από τον αναδασμό) ακίνητα. Στη δήλωση αυτή, στην οποία υποχρεούται να προβεί ο από τον αναδασμό κύριος, επισυνάπτεται η κυρωτική πράξη του αναδασμού ή το παραχωρητήριο με το πιστοποιητικό μεταγραφής. Σε περίπτωση είτε άτυπης αναδιανομής γαιών που προέρχονται από αναδασμό είτε νομής και κατοχής ακινήτων διαφορετικών από τα οριζόμενα με την κυρωτική του αναδασμού πράξη, δηλώνονται τα ακίνητα όπως αυτά προκύπτουν από την πράξη κύρωσης του αναδασμού, εκτός αν από την άτυπη αναδιανομή και τις πράξεις νομής έχει χωρήσει έκτακτη χρησικτησία (εικοσαετής νομή). Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση άτυπης διανομής γαιών μη προερχόμενων από αναδασμό. Επισημαίνεται πάντως ότι χρησικτησία δεν είναι δυνατή πριν από το 1968 (Α.Ν. 431/1968) για κληροτεμάχια προερχόμενα από διανομές για αποκατάσταση ακτημόνων καλλιεργητών, έστω και αν εχώρησε γι' αυτά αναδασμός. Αντίθετα είναι επιτρεπτή η χρησικτησία μετά τον Α.Ν. 431/1968, υπό την προϋπόθεση ότι δεν οδηγεί σε κατάτμηση του κληροτεμαχίου ή του προερχομένου από τον αναδασμό υποκατάστατου ακινήτου.

## **β) Προσκύρωση**

Σε περίπτωση ύπαρξης προσκυρωτέων τμημάτων ιδιοκτησιών σε όμορες ιδιοκτησίες, η μεταβίβαση της κυριότητας στον ωφελούμενο ιδιοκτήτη του γειτονικού ακινήτου συντελείται με την καταβολή αποζημίωσης. Δεν αρκεί μόνον η πράξη προσκύρωσης για να μεταβιβαστεί η κυριότητα.

## **4. Ειδικές μορφές κυριότητας**

### **α) Συγκυριότητα**

Σε περίπτωση δηλώσεων με βάση τις οποίες εμφανίζεται ποσοστό συγκυριότητας που ξεπερνά το 100% του ακινήτου, θα πρέπει να αναγράφονται τα ποσοστά που αντιστοιχούν σε κάθε συγκύριο, όπως αυτά προκύπτουν από τους συνοδεύοντες τη δήλωση τίτλους. Σε περίπτωση που δεν προκύπτουν από τους τίτλους τα αντιστοιχούντα σε κάθε συγκύριο ποσοστά, προκύπτει όμως ότι δικαίωμα κυριότητας επί του ακινήτου έχουν περισσότερα του

ενός πρόσωπα, τότε θα αναγραφούν τα πρόσωπα αυτά ως συγκύριοι κατ' ίσα μέρη. Αν στις παραπάνω περιπτώσεις η αιτία κτήσης είναι κληρονομική διαδοχή, ισχύουν τα αναφερόμενα υπό στοιχείο 4 δ.

Σε περίπτωση άτυπης διανομής ενός ενιαίου μη οικοδομημένου ακινήτου μεταξύ των συγκυρίων αυτού, αυτοτελής κυριότητα σε κάθε τμήμα του ακινήτου αποκτάται με έκτακτη χρησικτησία (εικοσαετής νομή). Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση που τμήμα του εν λόγω ακινήτου είναι οικοδομημένο και το τμήμα αυτό (με ολόκληρο το οικοδόμημα) περιέρχεται δυνάμει της άτυπης διανομής σε έναν από τους συγκυρίους (ή σε περισσότερους από αυτούς εξ αδιαιρέτου). Επισημαίνεται ότι η χρησικτησία δεν μπορεί ποτέ να οδηγήσει σε σύσταση οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών. Στις περιπτώσεις αυτές είναι αναγκαία η προσκόμιση της συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών με το πιστοποιητικό μεταγραφής. Επίσης, δεν είναι δυνατή η διανομή οικοδομημένου ακινήτου με -χρησικτησία γιατί αυτή προσκρούει στο άρθρο 953 ΑΚ. Μόνη περίπτωση σύστασης δικαιώματος επί τμήματος οικοδομημένου ακινήτου, για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, είναι η περίπτωση της δουλείας οίκησης σύμφωνα με το άρθρο 1183 ΑΚ.

Σε περίπτωση σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών (δυνάμει κυρίως παλαιότερων πράξεων αυτής της κατηγορίας) χωρίς αναγραφή των αναλογούντων σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ποσοστών συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινόχρηστων χώρων, η σύσταση αυτή, σύμφωνα με πάγια νομολογία, είναι έγκυρη, δεδομένου ότι ο καθορισμός μπορεί να γίνει είτε με συμφωνία των μερών είτε δικαστικά. Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να αναγραφεί ως παρατήρηση ότι δεν έχει καθοριστεί ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου και των κοινόχρηστων χώρων.

Σε περίπτωση παραχωρητηρίου προς περισσότερα του ενός πρόσωπα εξ αδιαιρέτου, εφόσον δεν αναφέρονται ποσοστά συγκυριότητας για καθένα από τα πρόσωπα αυτά υφίσταται συγκυριότητα εξ αδιαιρέτου κατ' ίσα μέρη.

## **β) Οριζόντια και κάθετη ιδιοκτησία**

Σε περίπτωση οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, είναι αυτονόητο από τη φύση των εν λόγω δικαιωμάτων ότι το ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου είναι και ποσοστό συγκυριότητας επί των κοινόχρηστων χώρων και αντιστρόφως.

Σε περίπτωση οικοδομημένου ακινήτου δεν επιτρέπεται να είναι άλλος κύριος του κτίσματος και άλλος κύριος του οικοπέδου, δεδομένου ότι αυτό προσκρούει στα άρθρα 948, 953 και 954 ΑΚ. Συνεπώς, στην περίπτωση αυτή δήλωση υποβάλλει ο οικοπεδούχος. Για

παράδειγμα, αν δεν έχουν μεταβιβαστεί στον εργολάβο τα χιλιοστά που αντιστοιχούν στις οριζόντιες ιδιοκτησίες που συγκροτούν το εργολαβικό του αντάλλαγμα, δήλωση για τις οριζόντιες αυτές ιδιοκτησίες υποβάλλει ο κύριος του οικοπέδου.

Αν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών σε βοηθητικούς χώρους (τμήματα υπόγειων χώρων, αποθήκες κ.λπ.), ανεξάρτητη ιδιοκτησία αποτελεί μόνο η περιγραφόμενη στις πράξεις αυτές οριζόντια ιδιοκτησία. Αλλιώς πρόκειται για κοινόχρηστους χώρους επί των οποίων ενδεχομένως να υπάρχουν επιμέρους δικαιώματα αποκλειστικής και μόνο χρήσης (όχι ιδιοκτησίας) επί των τμημάτων αυτών. Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι η πυλωτή δύναμη πρόσφατων αποφάσεων του ΑΠ είναι κοινόχρηστος χώρος, στον οποίο είναι δυνατή όχι η σύσταση αυτοτελών οριζόντιων ιδιοκτησιών, αλλά μόνο ενοχικών δικαιωμάτων αποκλειστικής χρήσης επί μέρους τμημάτων αυτής (π.χ. θέσεις αυτοκινήτων).

Η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι δυνατή πάνω σε οποιοδήποτε ακίνητο, ανεξάρτητα αν αυτό βρίσκεται εντός ή εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και επομένως οι σχετικές δηλώσεις γίνονται δεκτές. Μέχρι τη δημοσίευση του Ν. 2052/1992 (ΦΕΚ Α'94), η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας επιτρεπόταν κατ' αρχήν σε ακίνητα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Κατ' εξαίρεση επιτρεπόταν η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας και σε ακίνητα εκτός εγκεκριμένου σχεδίου υπό τις εξής προϋποθέσεις: α) τα οικοδομήματα να ανεγείρονται σε οικόπεδο κατά το σύστημα της ελεύθερης δόμησης, β) να πρόκειται για περιοχή εκτός σχεδίου πόλεως, για την οποία έχουν θεσπιστεί κατά τον Α.Ν. 625/1968 ειδικοί όροι δόμησης ή έχει χαρακτηριστεί η έκταση αυτή ως "ζώνη ενεργού πολεοδομίας" (Ν.Δ. 1024/1971 άρθρο 1 παρ.2). Σύμφωνα όμως με το άρθρο 6 παρ. 2 εδ. α του Ν. 2052/1992 η σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας επιτρέπεται πλέον μόνο σε ακίνητα που βρίσκονται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, εντός ορίων οικισμών προ του 1923 καθώς και εντός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων, που καθορίζονται βάσει του από 24-4-1985 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ Α'181), όπως κάθε φορά ισχύει. Συστάσεις διηρημένων ιδιοκτησιών σε οικόπεδα που βρίσκονται μέσα στους παραπάνω οικισμούς, που έγιναν μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν. 2052/1992, είναι έγκυρες, εκτός εάν κηρύχθηκαν άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.

Το δικαίωμα του υψούν δηλώνεται μόνο αν προβλέπεται ως μελλοντική αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία (με το αντίστοιχο ποσοστό συγκυριότητας επί του οικοπέδου και επί των κοινοχρήστων χώρων) στην πράξη σύστασης.

### γ) Προικώα ακίνητα

Μετά το Ν. 1329/1983, που τροποποίησε το Οικογενειακό Δίκαιο, καταργήθηκαν μεταξύ άλλων και τα δικαιώματα προίκας. Στις περιπτώσεις που με παλαιότερα προικοσυμβόλαια είχε συσταθεί η λεγόμενη αδιατίμητη προίκα, δηλαδή ο προικολήπτης σύζυγος αποκτούσε απλώς τη διοίκηση και επικαρπία του προικώου ακινήτου, ενώ η ψιλή κυριότητα παρέμενε στη σύζυγο, η επικαρπία αυτή υπέρ του συζύγου έπαψε να υπάρχει. Από την έναρξη ισχύος του Ν. 1329/1983, η πλήρης κυριότητα (και όχι μόνο η ψιλή κυριότητα), ανήκει στη σύζυγο, η οποία υποχρεούται να προβεί στη δήλωση του άρθρου 2 του Ν. 2308/1995. Επομένως σε περίπτωση που το προικώο ακίνητο έχει ανοικοδομηθεί είναι αυτονόητο ότι το οικοδόμημα, ως συστατικό μέρος του οικοπέδου (άρθρα 953, 954 και 1057 ΑΚ), ανήκει στον οικοπεδούχο (κύριο), που εν προκειμένω είναι η σύζυγος.

Σε περίπτωση ανέγερσης πολυκατοικίας επί παλαιού προικώου ακινήτου με σύστημα αντιπαροχής, τα μεν διαμερίσματα και καταστήματα, τα οποία έχουν ήδη μεταβιβαστεί είτε στον εργολάβο είτε στους οριζόμενους απευθείας από αυτόν τρίτους (συνήθως αγοραστές), παραμένουν φυσικά σε αυτούς και είναι συνεπώς αυτοί υπόχρεοι για την υποβολή δήλωσης, τα δε διαμερίσματα και καταστήματα που παρέμειναν στους οικοπεδούχους (εν προκειμένω στις συζύγους, μετά την προαναφερόμενη κατάργηση της προίκας), ανήκουν πλέον κατά πλήρη κυριότητα στη σύζυγο, η οποία και υποχρεούται στην υποβολή της παραπάνω δήλωσης.

#### **δ) Όμορα ακίνητα**

Όμορα ακίνητα του ίδιου ιδιοκτήτη, που αποκτήθηκαν με διαφορετικό τίτλο, καταχωρούνται όπως δηλώνονται, δηλαδή είτε ως ένα ενιαίο ακίνητο είτε και ξεχωριστά.

### **5. Υπαρξη εγγραπτέου δικαιώματος**

#### **α) Πιθανολόγηση δικαιώματος**

Θα πρέπει κατά το δυνατόν να αποφεύγεται ο χαρακτηρισμός ορισμένου ακινήτου ως "*Άγνωστου ιδιοκτήτη*". Για το λόγο αυτό το μελετητικό γραφείο θα πρέπει να αξιοποιεί τα στοιχεία που έχει στη διάθεσή του βάσει των άρθρων 2 παρ. 1 και 3 του Ν. 2308/95 και του επιτρέπουν την πιθανολόγηση ενός προσώπου ως "*φερόμενου ιδιοκτήτη*", παρότι δεν έχει υποβληθεί από αυτόν δήλωση. Στην περίπτωση αυτή καταχωρείται παρατήρηση ότι για το εγγραφόμενο δικαίωμα δεν έχει υποβληθεί δήλωση.

#### **β) Τίτλος δικαιώματος**

Το εγγραπτό δικαίωμα στηρίζεται κατ' αρχήν στον τίτλο που δημιουργεί ευθέως το δικαίωμα αυτό (π.χ. πωλητήριο ή δωρητήριο συμβόλαιο, κληρονομική διαδοχή κλπ). Επισημαίνεται πάντως ότι υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες είναι αναγκαία η αναγωγή και σε προγενέστερες πράξεις που αφορούν το εν λόγω δικαίωμα. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

αα) Σε περίπτωση αγοράς διαμερίσματος δεν αρκεί το πωλητήριο συμβόλαιο, δεδομένου ότι για το πρόκριμα της σύστασης των οριζόντιων ιδιοκτησιών, στις οποίες περιλαμβάνεται και το πωλούμενο διαμέρισμα, είναι αναγκαία η αναγωγή στην πράξη σύστασης και το πιστοποιητικό μεταγραφής.

ββ) Σε περίπτωση δήλωσης κυριότητας επί ακινήτου, το οποίο έχει περιέλθει δυνάμει τμηματικών αγορών στον δηλούντα, είναι αναγκαία η στήριξη της εγγραφής σε όλα τα επιμέρους πωλητήρια συμβόλαια που αφορούν στα τμήματα τα οποία συγκροτούν το μείζον ακίνητο.

γγ) Σε περίπτωση άκυρου τίτλου για ορισμένο ακίνητο, αναζητείται αν υπάρχει ενδεχομένως επαναληπτική πράξη (π.χ. συμβόλαιο), που αίρει την εν λόγω ακυρότητα. Αν δεν έχει θεραπευθεί η ακυρότητα με τον τρόπο αυτό, τότε είναι αναγκαία η αναγωγή σε προγενέστερους τίτλους.

δδ) Σε περίπτωση άτυπης (χωρίς συμβολαιογραφικό έγγραφο) ανταλλαγής ιδιοκτησιών, το σκοπούμενο αποτέλεσμα επέρχεται νομικά μόνο με έκτακτη χρησικτησία (εικοσαετής νομή). Αν δεν έχει συμπληρωθεί ο εν λόγω χρόνος χρησικτησίας, η άτυπη ανταλλαγή, σε ό,τι αφορά τις ανταλλασσόμενες ιδιοκτησίες, δεν επιφέρει κανένα νόμιμο αποτέλεσμα. Στην περίπτωση αυτή παραμένουν ιδιοκτήτες εκείνοι που αναγράφονται στους τίτλους.

εε) Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής, το κληρονομαίο ακίνητο είναι το περιγραφόμενο στην κατά το άρθρο 1193 ΑΚ μεταγραφτέα συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομιάς ή στην κατά τα άρθρα 1195-1197 ΑΚ επισυναπτόμενη στο μεταγραφτέο κληρονομητήριο έκθεση περιγραφής του ακινήτου. Σε περίπτωση άτυπης διανομής ενός τέτοιου κληρονομαίου ακινήτου μεταξύ των συγκληρονόμων, το σκοπούμενο με αυτήν αποτέλεσμα επέρχεται με έκτακτη χρησικτησία (εικοσαετής νομή).

στ) Σε περίπτωση μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου από οποιαδήποτε αιτία (π.χ. γονική παροχή), με παρακράτηση όμως της επικαρπίας από τον μεταβιβάζοντα έως το θάνατό του, υφίστανται δύο εγγραπτά δικαιώματα: 1. η κυριότητα του αποκτώντος, η οποία παραμένει ψιλή όσο υπάρχει επικαρπία και η οποία δηλώνεται από τον εν λόγω δικαιούχο (ψιλό κύριο) και 2. η επικαρπία, η οποία παραμένει στον μεταβιβάζοντα και η οποία

δηλώνεται ως εγγραπτό εμπράγματο δικαίωμα από αυτόν. Σε περίπτωση θανάτου του επικαρπωτή, η οποία προκύπτει με ληξιαρχική πράξη θανάτου ή σχετικό πιστοποιητικό, δεν υπάρχει παρά μόνο ένα δικαίωμα: η κυριότητα, η οποία από ψιλή μετατρέπεται σε πλήρη λόγω απόσβεσης της επικαρπίας με τον θάνατο του επικαρπωτή.

#### **γ) Ανεπαρκή στοιχεία (που δεν αποτελούν τίτλους)**

Είναι φανερό ότι προσύμφωνα, ιδιωτικά συμφωνητικά, υπεύθυνες δηλώσεις και άλλα παρόμοια έγγραφα δεν αποτελούν αποδεικτικά στοιχεία για την κυριότητα ή για οποιοδήποτε άλλο εγγραπτό εμπράγματο δικαίωμα. Στις περιπτώσεις αυτές ζήτημα κτήσης κυριότητας ή δουλείας είναι δυνατό να τεθεί μόνον όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις της έκτακτης χρησικτησίας (εικοσαετής νομή).

#### **-δ) Δικαιώματα δυνάμει κληρονομικής διαδοχής ή κληροδοσίας**

Μόνη η κληρονομική διαδοχή χωρίς την προβλεπόμενη στα άρθρα 1193-1195 ΑΚ μεταγραφή της συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής της κληρονομιάς ή του κληρονομητηρίου, δεν επάγεται μετά την έναρξη ισχύος του Αστικού Κώδικα (23-2-1946) κτήση κυριότητας και οποιουδήποτε άλλου εμπράγματος δικαιώματος στο κληρονομαίο ακίνητο. Στις περιπτώσεις αυτές, αν προκύπτει αρκούντως η κληρονομική διαδοχή από τα συνυποβαλλόμενα με τη δήλωση έγγραφα (π.χ. κληρονομητήριο), σημειώνεται η κληρονομική αυτή διαδοχή με την παρατήρηση ότι δεν έχουν τηρηθεί οι αναγκαίες για την κτήση της κυριότητας ή άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων επί των κληρονομαίων ακινήτων διατυπώσεις μεταγραφής της πράξης αποδοχής ή του κληρονομητηρίου.

### **6. Ζητήματα εποικιστικής νομοθεσίας**

#### **α) Αγροτική ιδιοκτησία (Κληροτεμάχια)**

##### **αα) Διανομές**

Τα διαγράμματα του Υπουργείου Γεωργίας, που αφορούν διανομές σύμφωνα με την εποικιστική νομοθεσία, λαμβάνονται υπόψη κατά την κτηματογράφηση βάσει του άρθρου 3 παρ. 1-2 του Ν. 2308/1995. Σε περίπτωση ύπαρξης διαφορών μεταξύ των καθορισμένων ορίων της διανομής του Υπουργείου Γεωργίας και των πραγματικών ορίων είναι αναγκαία η διεξαγωγή αυτοψίας από το μελετητικό γραφείο.

Σε κλήρους μη παραμεθορίων περιοχών η κυρωμένη οριστική διανομή αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας, ανεξάρτητα από την απονομή παραχωρητηρίων. Σε κλήρους παραμεθορίων περιοχών και για όσους έχουν προέλθει από αποστραγγιζόμενες γαίες τίτλο ιδιοκτησίας

αποτελεί η μεταγραφή του οριστικού τίτλου κυριότητας (Ν.Δ. 1189/1972). Η προσωρινή διανομή στηρίζει μόνο δικαίωμα νομής. Χρησικτησία επί κληροτεμαχίων, που δεν οδηγεί όμως σε κατάτμησή τους (βλ. παρακάτω υπό β.β.), είναι δυνατή μόνο από το έτος 1968 και ύστερα (άρθρο 3 παρ. 2,3 Α.Ν. 431/1968).

### **ββ) Κατατμήσεις**

Οι κατατμήσεις απαγορεύονται, εκτός αν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις του άρθρου 6 Ν. 651/1977 σε συνδυασμό με το άρθρο 2 Ν.Δ. 690/1948 και τα άρθρο 3 Α.Ν. 623/1968.

Σε περίπτωση γεωργικών κλήρων που προέρχονται από κατάτμηση, με βάση το Ν. Δ. 3958/1959 (άρθρο 15 παρ. 2), όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4452/1964-65 "περί επικυρώσεως ανωμάτων δικαιοπραξιών επί γεωργικών κλήρων...", σε συνδυασμό με το άρθρο 15 ΕισΝΑΚ, η απόφαση του Ειρηνοδικείου που κυρώνει υπέρ του δικαιούχου τη μεταβίβαση τέτοιων κληροτεμαχίων, συνιστά νόμιμο τίτλο κυριότητας.

Οι κατατμήσεις ακινήτων που αφορούν προερχόμενα από διανομή κληροτεμάχια, σύμφωνα με την εποικιστική νομοθεσία, δεν επιτρέπονται, ακόμη και αν έχει συμπληρωθεί εικοσαετής νομή (άρθρο 1 Α.Ν. 431/1968).

### **β) Αστικά ακίνητα**

Ποιο είναι ακριβώς το δυνάμει παραχώρησης από το Δημόσιο (με ή χωρίς τίτλο παραχωρητηρίου), παραχωρηθέν δικαίωμα για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών αστών προσφύγων (π.χ. παραχώρηση δικαιώματος κυριότητας ή δικαιώματος απλής στέγασης με τη μορφή δουλείας οίκησης ή ενοχικού δικαιώματος χρήσης, ανακλητού ή μη), προκύπτει από το περιεχόμενο της κάθε συγκεκριμένης διοικητικής πράξης παραχώρησης. Με βάση αυτό το περιεχόμενο θα πρέπει να γίνεται και ο χαρακτηρισμός του εγγραπτέου δικαιώματος ως κυριότητας, οίκησης κλπ. Το συναγόμενο από τον τίτλο κτήσης δικαίωμα -όποιο είναι αυτό-, είναι, ως περιουσιακό δικαίωμα, κληρονομητό, για το οποίο έχουν υποχρέωση δήλωσης οι κληρονόμοι, εκτός αν από τις αφορώσες στο δικαίωμα αυτό διατάξεις προκύπτει αποκλεισμός της όποιας διαδοχής (βλ. ιδίως Β.Δ. 330 της 15-4/23-5-1960 "περί κωδικοποιήσεως της περί αποκαταστάσεως των αστών προσφύγων νομοθεσίας Ν. 2044/1952").

## **II. ΔΟΥΛΕΙΕΣ**

### **1 Γενικά**

Οι πραγματικές, προσωπικές και περιορισμένες προσωπικές δουλείες (1118 επ., 1142 επ., 1183 επ., 1188 επ. ΑΚ), αποτελούν εγγραπτά εμπράγματα δικαιώματα και δηλώνονται από το δικαιούχο της δουλείας (Υ.Α. 9748/1745/11-4-1996).

## 2. Οίκηση

Η οίκηση αποτελεί εγγραπτό δικαίωμα μόνο όταν έχει τη μορφή εμπράγματος δικαιώματος δουλείας οίκησης κατά το άρθρο 1183 ΑΚ, οπότε θα πρέπει να προσκομίζεται για την εγγραφή στο κτηματολόγιο συμβόλαιο και μεταγραφή. Αν η δουλεία οίκησης πρόβλεπεται σε διαθήκη, τότε χρειάζεται να προσκομιστεί η συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομιάς ή κληροδοσίας εκ μέρους του οριζόμενου με τη διαθήκη δουλειούχου και πιστοποιητικό μεταγραφής. Αντίθετα δεν αποτελεί εγγραπτό δικαίωμα το δικαίωμα χρήσης οικήματος (για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών), όταν αυτό έχει απλώς ενοχικό χαρακτήρα (χωρίς συμβόλαιο και μεταγραφή).

Όταν πρόκειται για εμπράγματο δικαίωμα δουλείας οίκησης, αυτό είναι αυστηρώς προσωπικό δικαίωμα (αποκλειστικό δικαίωμα του δουλειούχου οίκησης), το οποίο δεν είναι δεκτικό διαδοχής και δεν κληρονομείται (1185 ΑΚ). Επομένως σε περίπτωση θανάτου του δουλειούχου οίκησης, δεν υφίσταται πλέον εγγραπτό δικαίωμα δουλείας οίκησης και το μόνο δικαίωμα που δηλώνεται ως εγγραπτό είναι η πλήρης κυριότητα, που ήταν, έως την απόσβεσή της δουλείας οίκησης, βεβαρημένη με τη δουλεία αυτή.

## III. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ

Το αποσβεσμένο δικαίωμα (κατά κανόνα συνεπεία εξόφλησης του χρέους) υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης εξακολουθεί τυπικά να υφίσταται, εφόσον δεν έχει εξαληφθεί η σχετική εγγραφή στα βιβλία υποθηκών. Συνεπώς, κατ' αρχήν δεν υφίσταται υποχρέωση του ενυπόθηκου ή προσημειούχου δανειστή σε αυτή την περίπτωση να δηλώσει το αποσβεσμένο και μη εξαληφθέν δικαίωμά του. Αν το δηλώσει, θα πρέπει πάντως να γίνει σχετική εγγραφή στο κτηματολόγιο, δεδομένου ότι το δικαίωμα αυτό τυπικά εξακολουθεί να φέρεται γραμμένο στο βιβλίο υποθηκών, εφόσον δεν εχώρησε εξάλειψή του από τα βιβλία υποθηκών.

Για την τύχη των δικαιωμάτων εμπράγματος ασφάλειας (υποθήκης, προσημείωσης υποθήκης), που υφίσταντο στα αρχικά ακίνητα της περιοχής που κηρύχθηκε αναδαστέα προβλέπουν λεπτομερώς τόσο ο προϊσχύσας νόμος για τον αναδασμό (άρθρο 7 παρ. 2 Α.Ν. 821/1948), όσο και ο νυν ισχύων Ν. 674/1977 (άρθρο 21 παρ. 2).

Η υποθήκη και η προσημείωση υποθήκης, ως εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, υπόκεινται στη θεμελιώδη για όλο το εμπράγματο δίκαιο αρχή της ειδικότητας, που απαιτεί

σαφή εξειδίκευση του ακινήτου στον τίτλο δυνάμει του οποίου γράφτηκε η υποθήκη. Κατά συνέπεια ο ακριβής προσδιορισμός του ακινήτου σε περίπτωση υποθήκης με τίτλο από ιδιωτική βούληση προκύπτει από τον συμβολαιογραφικό τίτλο των άρθρων 1265 - 1266 ΑΚ, ενώ σε περίπτωση υποθήκης με τίτλο από το νόμο ή δικαστική απόφαση (1262 - 1263 ΑΚ), ο προσδιορισμός του ακινήτου θα προκύπτει από τον τίτλο κτήσης της κυριότητας του ενυπόθηκου οφειλέτη που βρίσκεται μεταγραμμένος στα βιβλία μεταγραφών του οικείου υποθηκοφυλακείου. Ειδικά όσον αφορά την τελευταία περίπτωση, η αίτηση εγγραφής της υποθήκης, λόγω της επιταγής του εδ. β του άρθρου 1264 ΑΚ θα συνοδεύεται στην πράξη από ακριβή έκθεση περιγραφής του ακινήτου (παράβαλε και 1197 ΑΚ).

#### **IV. ΔΩΡΕΑ ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ**

Η δωρεά αιτία θανάτου, που αφορά ακίνητο, είναι σύμφωνα με το άρθρο 1192 αριθμ. 1 ΑΚ μεταγραφτέα σύμβαση. Υποχρέωση δήλωσης έχει μετά το θάνατο του δωρητή ο δωρεοδόχος. Πριν από το θάνατο του δωρητή υφίσταται απλά σύμφωνα με το άρθρο 2032 ΑΚ δικαίωμα του δωρεοδόχου υπό αίρεση (την αίρεση της προαποβίωσης του δωρητή), δηλαδή δικαίωμα προσδοκίας, το οποίο μπορεί να είναι ελεύθερα ανακλητό από το δωρητή κατά το άρθρο 2033 ΑΚ ή και αμετάκλητο σύμφωνα με το άρθρο 2034 ΑΚ. Αυτό το δικαίωμα προσδοκίας είναι υπαρκτό, μεταγραφτέο κατά την κείμενη σήμερα νομοθεσία δικαίωμα, για το οποίο έχει συνεπώς υποχρέωση δήλωσης ο δικαιούχος αυτού (δωρεοδόχος).

#### **V. ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ**

Σε περίπτωση μακροχρόνιων μισθώσεων ακινήτων μεταγραφτέων ήδη κατά το άρθρο 618 ΑΚ, πρέπει να προσκομίζεται το μισθωτήριο συμβόλαιο και πιστοποιητικό μεταγραφής.

#### **Γ. ΕΙΔΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ**

##### **1. Πράξεις εφαρμογής**

Η πράξη εφαρμογής σύμφωνα με το άρθρο 12 του Ν. 1337/1983 αποτελεί διοικητική πράξη που επάγεται εμπράγματη μεταβολή σε ιδιοκτησιακά δικαιώματα, εφόσον φυσικά τηρήθηκαν όλοι οι επιτασσόμενοι συνταγματικοί και λοιποί νόμιμοι όροι. Συνεπώς, από μια τέτοια πράξη δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα, τα οποία πρέπει να καταχωριστούν και σήμερα στα βιβλία μεταγραφών σύμφωνα με το άρθρο 1192 αριθμ. 2 ΑΚ και πρέπει ως εκ τούτου να δηλωθούν από τους δικαιούχους προς εγγραφή και στο κτηματολόγιο.

## **2. Παλαιοί τουρκικοί τίτλοι**

Σε όσους προσκομίζουν παλαιούς τουρκικούς τίτλους κτήσης, η κυριότητα πιστοποιείται, σύμφωνα με το άρθρο 50 επ. ΕισΝΑΚ, από τους προσκομιζόμενους παλαιούς αυτούς τίτλους, που διέπονται από την ειδική γι' αυτούς τότε ισχύουσα νομοθεσία, όπως ο νόμος «Περί γαιών» του Οθωμανικού Κράτους του έτους 1856.

## **3. Κοινόχρηστα**

Ιδιωτικά δικαιώματα σε κτίσματα επί κοινοχρήστων ακινήτων μπορούν να υπάρξουν μόνο κατά τους όρους του άρθρου 970 ΑΚ. Στο μέτρο που ορισμένα από τα δικαιώματα αυτά είναι ενδεχομένως από τη φύση τους εγγραπτέα και σήμερα στα δημόσια βιβλία που τηρούν τα υποθηκοφυλακεία, πρέπει να δηλωθούν και στο κτηματολόγιο.

Σε περίπτωση αποκοπής τμήματος ακινήτου με τη βούληση του ιδιοκτήτη για να δοθεί το τμήμα αυτό στην κοινή χρήση, προκειμένου να εκδοθεί οικοδομική άδεια για το εναπομένον τμήμα του ακινήτου, υποχρέωση δήλωσης του κυρίου υφίσταται για το εναπομένον αυτό τμήμα. Το αποκοπέν τμήμα του ακινήτου, εφόσον κατέστη κοινόχρηστο, μπορεί να δηλωθεί από τον κύριο αυτού, όποιος είναι αυτός σύμφωνα με το άρθρο 968 ΑΚ.

## **4. Ακίνητη ιδιοκτησία Δημοσίου**

Οι διατάξεις που απαγορεύουν τη χρησικτησία κατά του Δημοσίου (πλην της περίπτωσης ύπαρξης τίτλων προγενέστερων του έτους 1885, που μπορούν να αντισταχθούν κατά του Δημοσίου), αφορούν τόσο τους ιδιώτες όσο και τα ΝΠΔΔ.

## **5. Εκκλησιαστική περιουσία**

Ιδιοκτησίες που δηλώνονται ως εκκλησιαστική περιουσία και για τις οποίες δεν υπάρχουν τίτλοι (δωρεές πιστών χωρίς τίτλους), δεν θεωρούνται εκκλησιαστική περιουσία, εκτός εάν εχώρησε ήδη χρησικτησία (εικοσαετής νομή).

## **6. Μεσεγγύηση εχθρικής περιουσίας**

Σύμφωνα με το Ν.Δ. 1138/1949 και τον Α.Ν. 1530/1950 οι εχθρικές περιουσίες περιέχονται αυτοδίκαια στο Ελληνικό Δημόσιο κατά πλήρη κυριότητα και νομή. Συνεπώς, αποτελούν περιουσία του Δημοσίου και εφαρμόζεται ανάλογα η παρ. 2 του άρθρου 2 του Ν. 2308/1995, όπως έχει τροποποιηθεί (βλ. παραπάνω στοιχείο Α 1).

## **7. Μεσεγγύηση**

Η μεσεγγύηση καθεαυτή δεν είναι εγγραπτό δικαίωμα του μεσεγγυούχου. Αυτή σύμφωνα με τα άρθρα 831 επ. ΑΚ δεν επάγεται οποιαδήποτε μεταβολή στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί του ακινήτου, για τα οποία ερίζουν περισσότερα πρόσωπα. Σε αυτή την περίπτωση είναι πρόδηλο ότι έχουν έννομο συμφέρον να υποβάλουν δήλωση όλα τα εν λόγω πρόσωπα που αξιώνουν δικαίωμα επί του ακινήτου. Αν επομένως υπάρξουν περισσότερες από μια δηλώσεις για ακίνητο για το οποίο έχει οριστεί μεσεγγυούχος, το μελετητικό γραφείο θα πρέπει να εγγράψει ως προσωρινό δικαιούχο εκείνο που πιθανολογεί ότι έχει επικρατέστερο δικαίωμα με την ένδειξη "Διεκδικείται" και με σχετική παρατήρηση.

Αθήνα, 23-3-1999

Έκδοση 2η