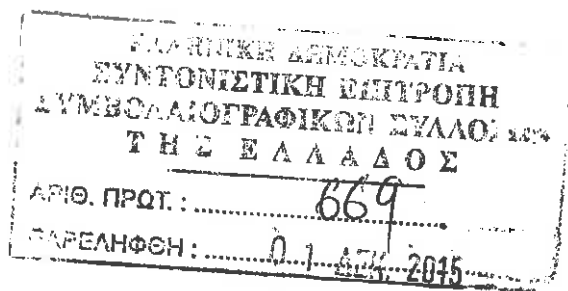




Χολαργός, 27.11.2015



Α.Π.: Οικ.1532505 / ΝΔ 4142

Νομική Διεύθυνση
Υποδιεύθυνση
Λειτουργούντος Κτηματολογίου
τηλ.: 210 6505 610

Προς:
{Πίνακας Αποδεκτών}

ΘΕΜΑ: Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Διλινάτων (πρώην Κοινότητα Διλινάτων) του Δήμου Αργοστολίου του Νομού Κεφαλληνίας- Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα Αποτελέσματα.

Μετά την τροποποίηση της νομοθεσίας για το Εθνικό Κτηματολόγιο με το νόμο 4164/2013 (Α' 156) η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών κατά το άρθρο 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που άρχεται υπολογιζόμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε κάθε κτηματογραφημένη περιοχή, ορίζεται ως εξής:

α) 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 προθεσμία διόρθωσης ορίζεται σε **δώδεκα (12) έτη** για τους κατοίκους εσωτερικού και σε **δεκατέσσερα (14) έτη** για το Ελληνικό Δημόσιο, τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού και τους εργαζομένους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας.

β) Για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση μετά τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (νέα προγράμματα κτηματογράφησης με έναρξη το έτος 2008), η προθεσμία διόρθωσης ορίζεται σε **πέντε (5) έτη** για τους κατοίκους εσωτερικού και σε **επτά (7) έτη** για το Ελληνικό Δημόσιο, τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού και τους εργαζομένους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της πενταετούς προθεσμίας.

Η άσκηση αγωγής κατά το ίδιο άρθρο για την διόρθωση του περιεχομένου των αρχικών εγγραφών, διακόπτει την προθεσμία διόρθωσης, η οποία άρχεται εκ νέου από την τελευταία διαδικαστική πράξη του Δικαστηρίου ή των διαδίκων. Αν η προθεσμία διακόπηκε, ο χρόνος που πέρασε έως τότε δεν υπολογίζεται και, αφού περατώθηκε η διακοπή, αρχίζει νέα προθεσμία. Επίσης, η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών αναστέλλεται για όσο διάστημα ο δικαιούχος εμποδίστηκε από λόγους ανωτέρας βίας να ασκήσει την αγωγή. Το χρονικό διάστημα της αναστολής δεν υπολογίζεται στο χρόνο της προθεσμίας και, όταν πάψει η αναστολή, η προθεσμία συνεχίζεται, σε καμία όμως περίπτωση δεν συμπληρώνεται πριν περάσουν έξι μήνες.

Με την υπ' αρ. 223/2/30.3.2004 απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (B'548/31.3.2004) είχε οριστεί η 1.4.2004 ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Διλινάτων (πρώην Κοινότητα Διλινάτων) του Δήμου Αργοστολίου του Νομού Κεφαλληνίας που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Αργοστολίου.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της 1.4.2016 - τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αρχάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις παραπάνω περιοχές (:31.3.2004)- οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτών δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα των παραπάνω περιοχών. Οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο δεν αμφισβητήθηκε εντός της οριζόμενης προθεσμίας, καθίστανται οριστικές και η οριστικοποίησή τους επάγεται εκ του νόμου τις προβλεπόμενες στις διατάξεις του νόμου 2664/1998 έννομες συνέπειες (άρθρα 7§2, 9). Το ίδιο ισχύει και για τις αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο διορθώθηκε και αυτές πλέον ως διορθωμένες αρχικές εγγραφές υπόκεινται στις ίδιες συνέπειες.

Συγκεκριμένα, η οριστικοποίηση των αρχικών (πρώτων) κτηματολογικών εγγραφών επάγεται εκ του νόμου 2664/1998 (άρθρα 7 παρ. 2, 9) 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.

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 επαγθή αιτία (π.χ. πώληση) και εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία. Η εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτούσιας απόδοσης μεταξύ υπόχρεου και δικαιούχου γίνεται με σύμβαση και ακολουθεί 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. Παρεπόμενα δικαιώματα (π.χ. υποθήκες, δουλείες) και λοιπές δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης (π.χ. κατασχέσεις) που υφίστανται στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων και δεν έχουν μεταφερθεί στα κτηματολογικά βιβλία εντός της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών με τους τρόπους που ορίζει η κείμενη νομοθεσία, θα καταληφθούν από το αμάχητο τεκμήριο ως «ανύπαρκτα» και συνεπώς δεν θα μπορεί να αξιωθεί η αναγνώρισή τους και η άσκησή τους. Τούτο διότι η 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.

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.

Σύμφωνα λοιπόν με όσα προαναφέρθηκαν, μετά την παρέλευση της 1.4.2016 και εφεξής, αμέσως δηλαδή μόλις παρέλθει η αποκλειστική δωδεκαετής προθεσμία διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του Δημοτικού Διαμερίσματος Διλινάτων (πρώην Κοινότητα Διλινάτων) του Δήμου Αργοστολίου του Νομού Κεφαλληνίας και εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Αργοστολίου, θα συντρέξουν οι προαναφερόμενες έννομες συνέπειες, διακρίνοντας ως εξής:

α) Για τους δικαιούχους κατοίκους εσωτερικού που θα έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές εγγραφές ή θα έχουν πετύχει τη διόρθωσή τους επί των ακινήτων κυριότητάς τους εντός της νόμιμης προθεσμίας, οι αρχικές εγγραφές θα παράξουν αμάχητο τεκμήριο ακρίβειας.

β) Για τους αληθείς δικαιούχους κατοίκους εσωτερικού που δεν θα έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές εγγραφές και δεν θα έχουν επιδιώξει τη διόρθωσή τους εντός της νόμιμης προθεσμίας, οι αρχικές εγγραφές επί των ακινήτων κυριότητάς τους θα οριστικοποιηθούν είτε υπέρ των τυχόν

6. Πρωτοδικείο Κεφαλληνίας
Κτηματολογικό Δικαστή
Δικαστικό Μέγαρο
28 100 ΑΡΓΟΣΤΟΛΙ
Τηλ.: 26710 26172
7. Σύλλογο Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Πατρών
Παντανάσσης 29
262 21 ΠΑΤΡΑ
Τηλ.: 2610 279124
8. Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών
Καρόλου 28
104 37 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 210 3307127-8, 210 5242398 – Φαξ: 210 3306109

Κοινοποίηση:

1. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας
Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας & Κοινοφελών Περιουσιών
Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας
Κολωνού 2
104 37 ΑΘΗΝΑ
Υπόψη: Προϊσταμένης Διεύθυνσης, κας Ε. Πισιμίση
Τηλ.: 210 3375327, 210 5233048
2. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Περιφερειακή Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας
Πελοποννήσου – Δυτικής Ελλάδας & Ιονίου
Γούναρη 11^Α
26 221 ΠΑΤΡΑ
Τηλ.: 2613 622617-28
3. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων
Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης
Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου
Τμήμα Α' – Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας
Καρ. Σερβίας 8
101 84 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 2103375878
4. ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Περιφερειακή Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας
Πελοποννήσου – Δυτικής Ελλάδας & Ιονίου
Αυτοτελές Γραφείο Δημόσιας Περιουσίας Κεφαλληνίας
Δ. Λαυράγκα & Στ. Μεταξά
28 100 ΑΡΓΟΣΤΟΛΙ
Τηλ.: 26710 23540

-
5. Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου – Δυτ. Ελλάδας & Ιονίου
Διεύθυνση Δασών Κεφαλληνίας
Αντωνίου Αμπατσιέλου 8
28 100 ΑΡΓΟΣΤΟΛΙ
Τηλ.: 26710 25911, 22293

 6. Περιφέρεια Πελοποννήσου – Δυτ. Ελλάδας & Ιονίου
Γενική Διεύθυνση Περιφερειακής
Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής
Διεύθυνση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής
Τμήμα Τοπογραφίας Εποικισμού & Αναδάσμου
Πλατεία Βαλλιάνου
Διοικητήριο
28 100 ΑΡΓΟΣΤΟΛΙ
E-mail: vittoratu@pin.gov.gr
Τηλ.: 26713 60578

 7. Δήμο Κεφαλονιάς
Παναγή Βαλλιάνου 7
28 100 ΑΡΓΟΣΤΟΛΙ
Τηλ.: 26710 22933, 20047, 28515

 8. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
Νομαρχιακή Επιτροπή Κεφαλληνίας & Ιθάκης
28 100 ΑΡΓΟΣΤΟΛΙ
Τηλ.: 26710 26280

 9. Ένωση Ελληνικών Τραπεζών
Αμερικής 21^Α
106 72 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 210 3386500
e-mail: hba@hba.gr

