

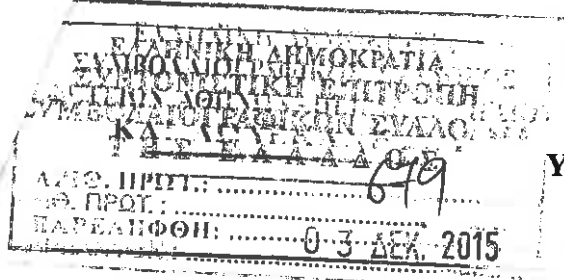
**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

Χολαργός, 23.11.2015

Α.Π.: Οικ.1532319/ΝΔ 4119

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610



Προς:

{Πίνακας Αποδεκτών}

**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δήμο Νέου Ψυχικού του Νομού Αττικής - 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 Κυβέρνησης 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 διαδικών. 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. **235/5/6.5.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (**B'704/12.5.2004**) είχε οριστεί η **14.5.2004** ως **ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δήμου Νέου Ψυχικού του Νομού Αττικής που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Παπάγου.**

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **13.5.2016**-τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή (:12.5.2004)- οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα της ίδιας περιοχής. 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 διαεγγραμμένα 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.

#### 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 **13.5.2016** και **εφεξής**, αμέσως δηλαδή μόλις παρέλθει η αποκλειστική δωδεκαετής προθεσμία διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών **για τους κατοίκους εσωτερικού** που είναι δικαιούχοι εγγραπτών δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του Δήμου Νέου Ψυχικού του Νομού **Αττικής** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Παπάγου**, 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 τρίτων ανακριβώς αναγραφόμενων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν **μόνο ενοχικές αξιώσεις** λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού

Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της **13.5.2018** και για τους **μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο**, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του **Δήμου Νέου Ψυχικού του Νομού Αττικής** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Παπάγου**.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων **στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης)**, δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του **Δήμου Νέου Ψυχικού του Νομού Αττικής**, παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. **50176/5.12.2014** απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την **ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε. (www.ktimatologio.gr→e-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ→ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ)**. Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε

φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο **Κτηματολογικό Γραφείο Παπάγου** 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.

**Με εκτίμηση,**

**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**  
**ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505932  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/312 (87)

**Ρένα Κουκούτση**

**Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης**

## Πίνακας Αποδεκτών:

**1. Κτηματολογικό Γραφείο Παπάγου**

Μακεδονίας 8

15669 Παπάγος

Τηλ.: 210-6516226 Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Μαρίας-Νίκης Λάσκαρη-Πετροπουλάκου

2

**2. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Αθηνών**

Γ. Γενναδίου 4

106 78 Αθήνα

Τηλ.: 210 3307450-80

**3. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας**

Γ. Γενναδίου 4

106 78 Αθήνα

Τηλ.: 210 3307450-80

**4. Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών**

Ακαδημίας 60

106 79 Αθήνα

Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102, 210 3398102-3

Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή

**5. Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**

Ακαδημίας 60

106 79 Αθήνα

Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102, 210 3398102-3

Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή

**6. Πρωτοδικείο Αθηνών, Κτηματολογικό Δικαστή**

Πρώην Σχολή Ευελπίδων

Οδός Ευελπίδων, Κτίριο 6, 1ος Όροφος, Γραφείο 103

ΤΚ10171 Αθήνα

Τηλ.: 210 8826006, 210 8625016, 210 8625522

Υπόψη: Κτηματολογικού Δικαστή δια Προϊσταμένου Διεύθυνσης Πρωτοδικείου

**7. Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Αθηνών**

Καποδιστρίου 24

106 82 Αθήνα

Τηλ.: 210 3837081, 210 3812905

**8. Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**

Καρόλου 28

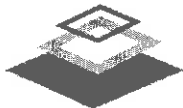
104 37 Αθήνα

Τηλ.: 2103307127-8, 2105242398

## 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**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α΄ - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Αττικής**  
e-mail: kthmath@otenet.gr, gramkthm@otenet.gr
4. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής , Διεύθυνση Δασών Ανατολικής Αττικής**  
e-mail: dash\_anat\_attikh@attica.gr
5. **Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Περιφερειακής Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής, Διεύθυνση Πολιτικής Γης, Τμήμα Τοπογραφίας, Εποικισμού Αναδάσμου Περιφερειακών Ενοτήτων Κεντρικού, Νότιου, Βόρειου & Δυτικού Τομέα**  
e-mail: politikigi@patt.gov.gr, stamatia.protopsalti@patt.gov.gr
6. **Δήμος Φιλοθέης - Ψυχικού**  
e-mail: psychiko@otenet.gr dimarxos@0177.syzefxis.gov.gr
7. **Τεχνικό Επιμελητήριο Αθηνών**  
e-mail: tee@central.tee.gr
8. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr





Χολαργός, 23.11.2015

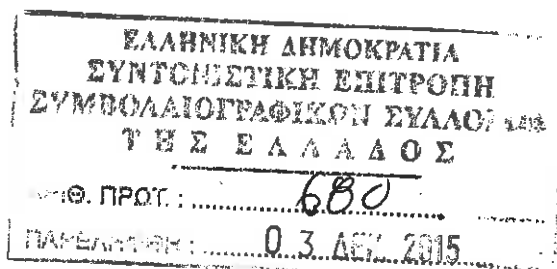
Α.Π.: Οικ.1532321/ΝΔ 4120

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}



**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δήμο Νέας Περάμου του Νομού Αττικής – 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 Κυβέρνησης 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. **228/2/13.4.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (**B'591/21.4.2004**) είχε οριστεί η **23.4.2004** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δήμου Νέας Περάμου του Νομού Αττικής που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Μεγάρων.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **22.4.2016** -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 στην παραπάνω περιοχή (:21.4.2004)- οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα της ίδιας περιοχής. 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 **22.4.2016** 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 **Δήμου Νέας Περάμου του Νομού Αττικής** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Μεγάρων**, 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 τρίτων ανακριβώς αναγραφόμενων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν **μόνο ενογικές αξιώσεις** λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού

Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της **22.4.2018** και για τους **μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο**, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του Δήμου Νέας Περάμου του Νομού Αττικής και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Μεγάρων**.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης), δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του Δήμου Νέας Περάμου του Νομού Αττικής, παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. 50176/5.12.2014 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε. ([www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)→e-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ→ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ). Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε

φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτέα δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο **Κτηματολογικό Γραφείο Μεγάρων** 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.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 02  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6506935  
Α Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96

Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

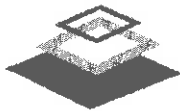
## Πίνακας Αποδεκτών:

1. **Κτηματολογικό Γραφείο Μεγάρων**  
Πάροδος Επαρχιακής Οδού Μεγάρων  
Αλεποχωρίου, 19100 Μέγαρα  
Τηλ.: 22960-29590  
Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Αθηνάς Μπέη - Σβωλοπούλου
  
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Αθηνών**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 Αθήνα  
Τηλ.: 210 3307450-80
  
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 Αθήνα  
Τηλ.: 210 3307450-80
  
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Αθηνών**  
Ακαδημίας 60  
106 79 Αθήνα  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102, 210 3398102-3  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
  
5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 Αθήνα  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102, 210 3398102-3  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
  
6. **Πρωτοδικείο Αθηνών, Κτηματολογικό Δικαστή**  
Πρώην Σχολή Ευελπίδων  
Οδός Ευελπίδων, Κτίριο 6, 1ος Όροφος, Γραφείο 103  
TK10171 Αθήνα  
Τηλ.: 210 8826006, 210 8625016, 210 8625522  
Υπόψη: Κτηματολογικού Δικαστή δια Προϊσταμένου Διεύθυνσης Πρωτοδικείου
  
7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Αθηνών**  
Καποδιστρίου 24  
106 82 Αθήνα  
Τηλ.: 210 3837081, 210 3812905
  
8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 Αθήνα  
Τηλ.: 2103307127-8, 2105242398

## 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**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α' - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Αττικής**  
e-mail: kthmath@otenet.gr, gramkthm@otenet.gr
4. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, Διεύθυνση Δασών Δυτικής Αττικής**  
e-mail: dash\_dytkih\_attikh@attica.gr
5. **Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Περιφερειακής Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής, Διεύθυνση Πολιτικής Γης, Τμήμα Τοπογραφίας, Εποικισμού Αναδάσμου Περιφερειακών Ενοτήτων Κεντρικού, Νότιου, Βόρειου & Δυτικού Τομέα**  
e-mail: politikigi@patt.gov.gr, stamatia.protopsalti@patt.gov.gr
6. **Δήμος Μεγάρων**  
e-mail: dhmegara@otenet.gr
7. **Τεχνικό Επιμελητήριο Αθηνών**  
e-mail: tee@central.tee.gr
8. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr





Χολαργός, 23.11.2015

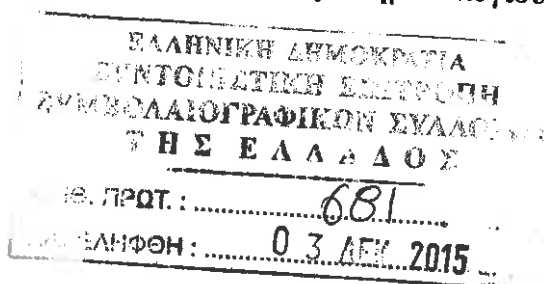
Α.Π.:Οικ.1532297/ΝΔ 4112

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}



**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Ν. Μανολάδος (πρώην Κοινότητα Ν. Μανολάδος) του Δήμου Βουπρασίας του Νομού Ηλείας – 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 Κυβέρνησης 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 διαδικών. 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. **237/4/11.5.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (**B' 756/20.5.2004**) είχε οριστεί η **20.5.2004** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Ν. Μανολάδος (πρώην Κοινότητα Ν. Μανολάδος) του Δήμου Βουπρασίας του Νομού Ηλείας που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Βάρδας.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **21.5.2016** -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 στην παραπάνω περιοχή (:20.5.2004)- οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα της ίδιας περιοχής. 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 επαχθή 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 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.

#### 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 21.5.2016 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 Ν. Μανολάδος (πρώην Κοινότητα Ν. Μανολάδος) του Δήμου Βουπρασίας του Νομού Ηλείας και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Βάρδας, 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 τρίτων ανακριβώς αναγραφόμενων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα

εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της **21.5.2018** και για τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του Δημοτικού Διαμερίσματος **Ν. Μανολάδος (πρώην Κοινότητα Ν. Μανολάδος)** του Δήμου Βουπρασίας του Νομού Ηλείας και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Βάρδας**.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης), δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του Δημοτικού Διαμερίσματος **Ν. Μανολάδος (πρώην Κοινότητα Ν. Μανολάδος)** του Δήμου Βουπρασίας του Νομού Ηλείας, παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. 50176/5.12.2014 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση της εταιρείας **ΕΚΧΑ Α.Ε. (www.ktimatologio.gr→e-KΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ)**. Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο **Κτηματολογικό Γραφείο Βάρδας** 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.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6508938  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96

Βένη Κουκούση  
Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

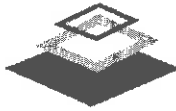
### Πίνακας Αποδεκτών:

1. **Κτηματολογικό Γραφείο Βάρδας**  
Βάρδα Ηλείας  
27052 Βάρδα Ηλείας  
Τηλ.: 26230-71666
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Πατρών**  
Κανακάρη 101  
26221 Πάτρα  
Υπόψη: Προέδρου, κας Ιωάννας Συμεωνίδη-Μπονέλη
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 Αθήνα  
Τηλ.: 2103307450-80
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Πύργου**  
Κρεσταινίτου & Σισινή  
271 00 Πύργος Ηλείας  
Τηλ.: 2621027221
5. **Δικηγορικός Σύλλογος Αμαλιάδος**  
Καλαβρύτων 26  
Δικαστικό Μέγαρο  
27 200 Αμαλιάδα Ηλείας  
Τηλ.: 2622028715
6. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 Αθήνα  
Τηλ.: 2103647125, 2103698102-3, 2103398270  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
7. **Πρωτοδικείο Αμαλιάδας, Κτηματολογικό Δικαστή**  
Καλαβρύτων 26  
27200 Αμαλιάδα Ηλείας  
Τηλ.: 2621028965
8. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Πατρών**  
Τσαμαδού 63  
262 22 Πάτρα  
Τηλ.: 2610321347
9. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 Αθήνα  
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398 – Φαξ: 2103306109

### 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**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α' - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Πελοποννήσου-Δυτ. Ελλάδας & Ιονίου**  
e-mail: syzefxis@2860.syzefxis.gov.gr
4. **Υπουργείο Οικονομικών, Αυτοτελές Γραφείο Δημόσιας Περιουσίας Ηλείας**  
e-mail: syzefxis@2861.syzefxis.gov.gr
5. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Δυτικής Ελλάδας, Διεύθυνση Δασών Ηλείας**  
e-mail: tmdasxart@4943.syzefxis.gov.gr, ktimilias@gmail.gr
6. **Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδας, Περιφερειακή Ενότητα Ηλείας, Δ/ση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής Πύργου, Τμήμα Τοπογραφίας Εποικισμού & Αναδάσμου**  
e-mail: popepan@ilia.pde.gov.gr
7. **Δήμος Ανδραβίδας - Κυλλήνης**  
e-mail: dimos@andravida-killini.gr
8. **ΤΕΕ, Περιφερειακό Τμήμα Δυτικής Ελλάδας**  
e-mail: patra@tee.gr, fefstathiou@central.tee.gr
9. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr





Χολαργός, 23.11.2015

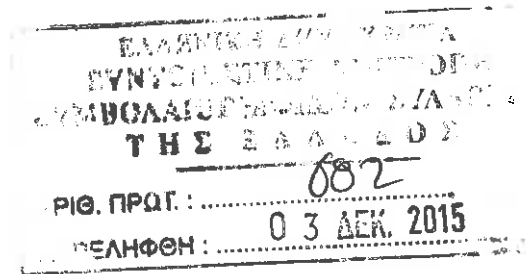
Α.Π.: Οικ.1532286ΝΔ 4110

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}



**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Ρυζιών (πρώην Κοινότητα Ρυζιών) του Δήμου Αξιούπολης του Νομού Κιλκίς – 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 Κυβέρνησης 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. **239/3/19.5.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (**B'806/28.5.2004**) είχε οριστεί η **28.5.2004** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Ρυζιών (πρώην Κοινότητα Ρυζιών) του Δήμου Αξιούπολης του Νομού Κιλκίς που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Γουμένισσας.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **29.5.2016**-τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις παραπάνω περιοχές (:28.5.2004)- οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων 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 εγγραφτέα 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 εγγραφτέο 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 **29.5.2016** και **εφεξής**, αμέσως δηλαδή μόλις παρέλθει η αποκλειστική δωδεκαετής προθεσμία διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών **για τους κατοίκους εσωτερικού** που είναι δικαιούχοι εγγραφτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του **Δημοτικού**

**Διαμερίσματος Ρυζιών (πρώην Κοινότητα Ρυζιών) του Δήμου Αξιούπολης του Νομού Κιλκίς** και εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Γουμένισσας**, 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 επιδώξει τη διόρθωσή τους εντός της νόμιμης προθεσμίας, οι αρχικές εγγραφές επί των ακινήτων κυριότητάς τους θα οριστικοποιηθούν είτε υπέρ των τυχόν τρίτων ανακριβώς αναγραφομένων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της **29.5.2018** και για τους **μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους**

εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του Δημοτικού Διαμερίσματος Ρυζιών (πρώην Κοινότητα Ρυζιών) του Δήμου Αξιούπολης του Νομού Κιλκίς και εμπíπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Γουμένισσας.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης), δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του Δημοτικού Διαμερίσματος Ρυζιών (πρώην Κοινότητα Ρυζιών) του Δήμου Αξιούπολης του Νομού Κιλκίς παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. 50176/5.12.2014 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση της ΕΚΧΑ Α.Ε. ([www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)→e-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ). Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο Κτηματολογικό Γραφείο Γουμένισσας 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.

Με εκτίμηση,

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ **Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.**  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505939  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/31248Α

  
Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

## Πίνακας Αποδεκτών:

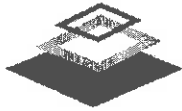
1. **Κτηματολογικό Γραφείο Γουμένισσας**  
Εθνικής Αντίστασης 15  
61 300 ΓΟΥΜΕΝΙΣΣΑ ΚΙΑΚΙΣ  
Τηλ.: 23430 41274, 23430 41797  
Υπόψη: Προϊσταμένου, κ. Κοκκινάκου Ιωάννη
  
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης**  
Αριστοτέλους 22  
546 23 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ.: 2310 221127 – Φαξ: 2310 263139
  
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450-80 – Φαξ: 210 3848335
  
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Κιλκίς**  
Εθνικής Αντίστασης 5  
61 100 ΚΙΑΚΙΣ  
Τηλ. - Φαξ: 23410 26169
  
5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270 – Φαξ: 210 3610537  
Υπόψη: Προέδρου, κ. Βασιλείου Αλεξανδρή
  
6. **Πρωτοδικείο Κιλκίς, Κτηματολογικό Δικαστή**  
Επτανήσου 1  
61 100 ΚΙΑΚΙΣ  
Τηλ.: 23410 20122
  
7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θεσσαλονίκης**  
Ολυμπίου Διαμαντή 7  
54 626 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ. - Φαξ: 2310 517026
  
8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307127-8, 210 5242398 – Φαξ: 210 3306109



### Κοινοποίηση:

1. **Ελληνικό Δημόσιο: Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας & Κοινοφελών Περιουσιών, Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας, Προϊσταμένη Δ/σης κα Ε. Πισιμίσση**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α' - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας-Θράκης, Αυτοτελές Γραφείο Κιλκίς**  
e-mail: syzefxis@2871.syzefxis.gov.gr
4. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας- Θράκης, Διεύθυνση Δασών Κιλκίς**  
e-mail: ddas-kil@damt.gov.gr
5. **Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, Δ/ση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής Περιφερειακής Ενότητας Κιλκίς, Τμήμα Τοπογραφίας Εποικισμού & Αναδάσμου**  
e-mail: ma.kati@kilkis.gr, τηλ.: 23413 53650 – φαξ: 23413 50111
6. **Δήμος Παιονίας**  
e-mail: info@municipalityofpaeonia.gr
7. **Τεχνικό Επιμελητήριο Κιλκίς**  
e-mail: info@ebekilkis.gr
8. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr





Αθήνα, 23.11.2015

Α.Π.:Οικ.1532303/ΝΔ 4113

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΕΣ ΕΞΕΤΡΑΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΑΣ Τ Η Σ Ε Λ Λ Α Σ Δ Ο Δ
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. : ..... 603 .....
ΠΑΡΕΛΗΦΘΗ : ..... 23-11-2015 .....

**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Ταγαράδων (πρώην Κοινότητα Ταγαράδων) του Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης – 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 Κυβέρνησης 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. **237/3/11.5.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (**Β' 733/17.5.2004**) είχε οριστεί η **19.5.2004** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Ταγαράδων (πρώην Κοινότητα Ταγαράδων) του Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Βασιλικών.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **18.5.2016**-τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις παραπάνω περιοχές (:17.5.2004)- οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων 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

επαχθή 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 **18.5.2016** 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 Ταγαράδων (πρώην Κοινότητα Ταγαράδων) του Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Βασιλικών**, θα συντρέξουν οι προαναφερόμενες ένομες 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 τρίτων ανακριβώς αναγραφομένων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της

σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της 18.5.2018 και για τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του Δημοτικού Διαμερίσματος Ταγαράδων (πρώην Κοινότητα Ταγαράδων) του Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Βασιλικών.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης), δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του Δημοτικού Διαμερίσματος Ταγαράδων (πρώην Κοινότητα Ταγαράδων) του Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης, παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. 50176/5.12.2014 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση ([www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)→e-KΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ). Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να



απευθύνονται στο **Κτηματολογικό Γραφείο Βασιλικών** 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.

**Με εκτίμηση,**

**Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.**

**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 02  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505639  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/512

**Ρένα Κουκούτση**

**Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης**

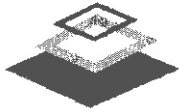
### Πίνακας Αποδεκτών:

1. **Κτηματολογικό Γραφείο Βασιλικών**  
57006 Βασιλικά Θεσσαλονίκης  
Τηλ.: 23960-22093  
Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Μυρτούς Καρυπίδου
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης**  
Αριστοτέλους 22  
546 23 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ.: 2310 221127 – Fax: 2310 263139  
E-mail: notarius@otenet.gr
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450-80 – Fax: 210 3848335  
E-mail: notaries@notariat.gr  
www.hellenicnotaryassociation.gr
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Θεσσαλονίκης**  
Δικαστικό Μέγαρο  
26<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 5 (4<sup>ος</sup> ορ.)  
546 26 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ.: 2310 500860
5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270 – Fax: 210 3610537  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή  
E-mail: proedros@dsa.gr, info@dsa.gr
6. **Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης, Κτηματολογικό Δικαστή**  
26<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 5  
546 26 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ.: 2310 507224, 233, 235
7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θεσσαλονίκης**  
Ολυμπίου Διαμαντή 7  
54 626 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ.: 2310 51472
8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398 – Fax: 2103306109  
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**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α' - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας, Μακεδονίας-Θράκης**  
e-mail: kthmthes@otenet.gr
4. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας- Θράκης, Διεύθυνση Δασών Θεσσαλονίκης**  
e-mail: ddas-the@damt.gov.gr
5. **Δήμος Θέρμης**  
e-mail: mayor@thermi.gov.gr
6. **Τεχνικό Επιμελητήριο, Περιφερειακό Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας**  
e-mail: tee\_thess@tee.gr
7. **Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, Γενική Διεύθυνση Περιφερειακής Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής, Δ/ση Πολιτικής Γης ΠΚΜ, Τμήμα Τοπογραφίας - Τμήμα Εποικισμού και Αναδάσμου**  
E-mail: dpolgis@pkm.gov.gr , mostho-topog@pkm.gov.gr
8. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr





Χολαργός, 23.11.2015

Α.Π.:Οικ.1532310/ΝΔ 4115

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΧΕΙΡΣΗΣ ΚΤΗΜΑΤΩΝ  
ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.  
Τ Η Σ Ε Β Ο Λ Ο Γ Ι Ο  
ΡΗΘ. ΠΡΩΤ.: ..... 884 .....  
ΑΡΧΙΦΩΤΟΚΟΠΗ: ..... 03 ΔΕΚ 2015 .....

**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Περδίκκα (πρώην Κοινότητα Περδίκκα) του Δήμου Πτολεμαΐδας του Νομού Κοζάνης – 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 Κυβέρνησης 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. **230/3/26.4.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφείων Ελλάδας (**B' 620/28.4.2004**) είχε οριστεί η **30.4.2004** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος **Περδίκκα (πρώην Κοινότητα Περδίκκα)** του Δήμου **Πτολεμαΐδας** του Νομού **Κοζάνης** που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Εορδαίας**.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **29.4.2016** -τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή (:28.4.2004)- οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα της ίδιας περιοχής. 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 επαχθή 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 **29.4.2016** 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 Περδίκκα (πρώην Κοινότητα Περδίκκα) του Δήμου Πτολεμαΐδας του Νομού Κοζάνης** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Εορδαίας** 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 τρίτων ανακριβώς αναγραφόμενων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη **«ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ»**.



Στις περιπτώσεις αυτές οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της **29.4.2018** και για τους **μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο**, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του **Δημοτικού Διαμερίσματος Περδίκκα (πρώην Κοινότητα Περδίκκα) του Δήμου Πτολεμαΐδας του Νομού Κοζάνης** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Εορδαίας**.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων **στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης)**, δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του **Δημοτικού Διαμερίσματος Περδίκκα (πρώην Κοινότητα Περδίκκα) του Δήμου Πτολεμαΐδας του Νομού Κοζάνης**, παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. **50176/5.12.2014** απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (B'3363), **για την ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε. ([www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)→e-**

**ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ).** Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη **ατελώς** προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο **Κτηματολογικό Γραφείο Εορδαίας** 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.

**Με εκτίμηση,**

**Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.**

**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΠΑΙ**  
**ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**  
ΠΡΟΞΟΦΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 153 69  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505635  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: Φ.Δ.Ε. ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/06/212 (97)

**Ρένα Κουκούτση**

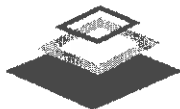
**Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης**

## Πίνακας Αποδεκτών:

1. **Κτηματολογικό Γραφείο Εορδαίας**  
Καπετάν Φούφα 18  
502 00 Πτολεμαΐδα Κοζάνης  
Τηλ.: 24630 25435  
Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Ζωής Μπέλλη
  
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Λάρισας**  
Βελή 4  
412 22 Λάρισα  
Τηλ.: 2410250260  
Υπόψη: Προέδρου, κ. Ι. Κόνσουλα
  
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 Αθήνα  
Τηλ.: 210 3307450-80
  
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Κοζάνης**  
Ισόγειο Δικαστικού Μεγάρου  
Δημοκρατίας 25  
501 00 Κοζάνη  
Τηλ.: 24610 36018
  
5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 Αθήνα  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270
  
6. **Πρωτοδικείο Κοζάνης, Κτηματολογικό Δικαστή**  
Δημοκρατίας 25  
50100 Κοζάνη  
Τηλ.: 2461026759, 2461040001
  
7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Λάρισας**  
Μανωλάκη 13 – 15  
41 222 Λάρισα  
Τηλ.: 2410254257
  
8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 Αθήνα  
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398

## 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. Πισιμίση**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α΄ - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Ηπείρου – Δυτ. Μακεδονίας**  
e-mail: kthmioan@otenet.gr
4. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Δυτικής Μακεδονίας, Αυτοτελές Γραφείο Κοζάνης**  
e-mail: syzefxis@2868.syzefxis.gov.gr
5. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Δυτικής Μακεδονίας, Διεύθυνση Δασών Κοζάνης**  
e-mail: ddkoz@apdhp-dm.gov.gr
6. **Δήμος Πτολεμαΐδας**  
e-mail: grdhmar@ptolemaida.gr
7. **Περιφέρεια Δυτικής Μακεδονίας, Γενική Δ/ση Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής, Δ/ση Πολιτικής Γής, Τμήμα Εποικισμού και Αναδασμού**  
e-mail: d.pg@pdm.gov.gr, info.dpg@pdm.gov.gr
8. **ΤΕΕ, Τμήμα Δυτικής Μακεδονίας, Κοζάνη**  
e-mail: tee\_koz@tee.gr
9. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr



Χολαργός, 23.11.2015

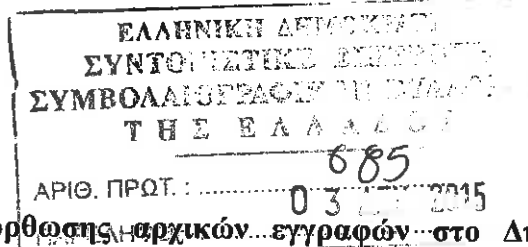
Α.Π.:Οικ.1532322/ΝΔ 4121

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}



**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Ξεριάς (πρώην Κοινότητα Ξεριάς) του Δήμου Χρυσούπολης του Νομού Καβάλας – 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 Κυβέρνησης 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. **235/3/6.5.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (**B'717/13.5.2004**) είχε οριστεί η **17.5.2004** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Ξεριάς (πρώην Κοινότητα Ξεριάς) του Δήμου Χρυσούπολης του Νομού Καβάλας που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Χρυσούπολης.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **14.5.2016**- τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή (:13.5.2004) - οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα της ίδιας περιοχής. 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 **14.5.2016 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 Ξεριάς (πρώην Κοινότητα Ξεριάς) του Δήμου Χρυσούπολης του Νομού Καβάλας και εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Χρυσούπολης**, 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 τρίτων ανακριβώς αναγεγραφομένων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές, οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).



Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού, που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της 14.5.2018 και για τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του Δημοτικού Διαμερίσματος Ξεριάς (πρώην Κοινότητα Ξεριάς) του Δήμου Χρυσούπολης του Νομού Καβάλας και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Χρυσούπολης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης), δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του Δημοτικού Διαμερίσματος Ξεριάς (πρώην Κοινότητα Ξεριάς) του Δήμου Χρυσούπολης του Νομού Καβάλας παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. 50176/5.12.2014 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε. ([www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)→e-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ). Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο **Κτηματολογικό Γραφείο Χρυσούπολης** 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.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΙΟΣ 155 62  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505605  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96

Ρένα Κουκούτση

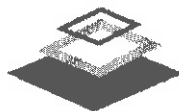
Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

## Πίνακας Αποδεκτών:

1. **Κτηματολογικό Γραφείο Χρυσούπολης**  
Μεγάλου Αλεξάνδρου & Θάσου  
64 200 ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗ ΚΑΒΑΛΑΣ  
Τηλ.: 25910 47006, 22758 - Φαξ: 25910 22758  
Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Μαρίας Παπαστυλιανού
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης**  
Χαρ. Τρικούπη 83  
69 100 ΚΟΜΟΤΗΝΗ  
Τηλ.: 25310 71644
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450-80
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Καβάλας**  
Παύλου Μελά 5  
65 403 ΚΑΒΑΛΑ  
Τηλ.: 2510 224436
5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
6. **Πρωτοδικείο Καβάλας, Κτηματολογικό Δικαστή**  
Τενέδου & Τρίτωνος  
65 404 ΚΑΒΑΛΑ  
Τηλ.: 2510 834122, 2510 836688, 2510 227531
7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θράκης**  
Μ. Βόγδου 20  
67 00 ΞΑΝΘΗ  
Τηλ.: 25410 73531 / 25510 22101
8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398

**Κοινοποίηση:**

1. **Ελληνικό Δημόσιο: Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας & Κοινοφελών Περιουσιών, Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας, Προϊσταμένη Δ/νσης, κα Ε. Πισιμίσση**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/νση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α΄ - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/νση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας-Θράκης**  
e-mail: kthmthes@otenet.gr
4. **Υπουργείο Οικονομικών, Αυτοτελές Γραφείο Καβάλας**  
e-mail: kthmkava@otenet.gr
5. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης, Διεύθυνση Δασών Καβάλας**  
e-mail: ddas-kav@damt.gov.gr
6. **Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης Περιφερειακή Ενότητα Καβάλας, Δ/νση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής Καβάλας, Τμήμα Τοπογραφίας Εποικισμού & Αναδασμού**  
e-mail: daokkavalas@pamth.gov.gr
7. **Δήμος Νέστου**  
e-mail: dhmoxrys@otenet.gr
8. **Τεχνικό Επιμελητήριο Καβάλας**  
e-mail: teeam@tee.gr , libteeam@tee.gr
9. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr



Χολαργός, 23.11.2015

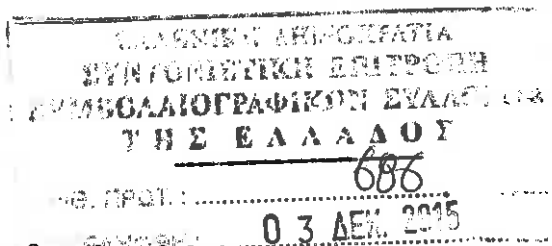
Α.Π.:Οικ.1532325/ΝΔ 4122

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}



**ΘΕΜΑ:** ~~Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών~~ στο Δημοτικό Διαμέρισμα Ν. Ηρακλείτσας (πρώην Κοινότητα Ν. Ηρακλείτσας) του Δήμου Ελευθερών του Νομού Καβάλας – 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 Κυβέρνησης 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. **237/2/11.5.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (**Β' 717/13.5.2004**) είχε οριστεί η **17.5.2004** ως **ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Ν. Ηρακλείτσας (πρώην Κοινότητα Ν. Ηρακλείτσας) του Δήμου Ελευθερών του Νομού Καβάλας που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Παγγαίου.**

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **14.5.2016**- τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή (:13.5.2004) - οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα της ίδιας περιοχής. 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 **14.5.2016 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 Ν. Ηρακλείτσας (πρώην Κοινότητα Ν. Ηρακλείτσας) του Δήμου Ελευθερών του Νομού Καβάλας και εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Παγγαίου, 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 τρίτων ανακριβώς αναγραφόμενων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές, οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).



Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού, που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της **14.5.2018** και για τους **μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο**, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του **Δημοτικού Διαμερίσματος Ν. Ηρακλείτσας (πρώην Κοινότητα Ν. Ηρακλείτσας) του Δήμου Ελευθερών του Νομού Καβάλας** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Παγγαίου**.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων **στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης)**, δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του **Δημοτικού Διαμερίσματος Ν. Ηρακλείτσας (πρώην Κοινότητα Ν. Ηρακλείτσας) του Δήμου Ελευθερών του Νομού Καβάλας** παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. **50176/5.12.2014** απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση της εταιρείας **EKXA A.E. (www.ktimatologio.gr→e-KΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ)**. Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (**taxisnet**).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο **Κτηματολογικό Γραφείο Παγγαίου** 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.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6565935  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/312 (97)

  
Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης



**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**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α' - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας-Θράκης**  
e-mail: kthmthes@otenet.gr
4. **Υπουργείο Οικονομικών, Αυτοτελές Γραφείο Καβάλας**  
e-mail: kthmkava@otenet.gr
5. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης, Διεύθυνση Δασών Καβάλας**  
e-mail: ddas-kav@damt.gov.gr
6. **Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης Περιφερειακή Ενότητα Καβάλας, Δ/ση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής Καβάλας, Τμήμα Τοπογραφίας Εποικισμού & Αναδασμού**  
e-mail: daokkavalas@pamth.gov.gr
7. **Δήμος Παγγαίου**  
e-mail: info@dimospaggaiou.gr , fax: 2592350079
8. **Τεχνικό Επιμελητήριο Καβάλας**  
e-mail: teeam@tee.gr , libteeam@tee.gr
9. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr



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

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΚΤΡΟΦΗ  
ΕΥΡΩΣΥΛΛΟΓΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ  
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Αρ. Πρωτ.: ..... 689

Παραγωγή: 03 ΔΕΚ. 2015

Αθήνα, 23.11.2015

Α.Π.:Οικ.1532318/ΝΔ 4118

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}

**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Μαγγάνων (πρώην Κοινότητα Μαγγάνων) του Δήμου Τοπείρου του Νομού Ξάνθης – 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 Κυβέρνησης 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. **230/6/26.4.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (**B' 645/3.5.2004**) είχε οριστεί η **5.5.2004** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Μαγγάνων (πρώην Κοινότητα Μαγγάνων) του Δήμου Τοπείρου του Νομού Ξάνθης που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Ξάνθης.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **4.5.2016**-τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις παραπάνω περιοχές (:3.5.2004)- οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων 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 επαχθή 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 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.

#### 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 **4.5.2016** 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 Μαγγάνων (πρώην Κοινότητα Μαγγάνων) του Δήμου Τοπείρου του Νομού Ξάνθης** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Ξάνθης**, 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 επιδώξει τη διόρθωσή τους εντός της νόμιμης προθεσμίας, οι αρχικές εγγραφές επί των ακινήτων κυριότητάς τους θα οριστικοποιηθούν είτε υπέρ των τυχόν τρίτων ανακριβώς αναγραφομένων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της **4.5.2018** και για τους **μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο**, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του **Δημοτικού Διαμερίσματος Μαγγάνων (πρώην Κοινότητα Μαγγάνων) του Δήμου Τοπείρου του Νομού Ξάνθης** και εμπίπτουν στην

τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Ξάνθης**.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων **στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης)**, δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του **Δημοτικού Διαμερίσματος Μαγγάνων (πρώην Κοινότητα Μαγγάνων) του Δήμου Τοπείρου του Νομού Ξάνθης**, παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. **50176/5.12.2014** απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την **ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση (www.ktimatologio.gr→e-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ)**. Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη **ατελώς** προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο **Κτηματολογικό Γραφείο Ξάνθης** 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.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6508935  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: Φ.Μ.Ε. ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/86 (212/97)

Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

### Πίνακας Αποδεκτών:

1. **Κτηματολογικό Γραφείο Ξάνθης**  
Κεντρική Πλατεία Ξάνθης  
67 100 ΞΑΝΘΗ  
Τηλ.: 25410 27675 – Φαξ: 25410 84919  
Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Κυριακής Τσομπανικολίδου
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης**  
Χαριλάου Τρικούπη 83  
69 100 ΚΟΜΟΤΗΝΗ  
Τηλ.: 25310 71644
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450-80 – Φαξ: 210 3848335
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Ξάνθης**  
Δικαστικό Μέγαρο  
67 100 ΞΑΝΘΗ  
Τηλ.: 25410 22691
5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270 – Φαξ: 210 3610537  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
6. **Πρωτοδικείο Ξάνθης, Κτηματολογικό Δικαστή**  
Μιχ. Βόγδου 1  
67 100 ΞΑΝΘΗ  
Τηλ.: 25410 25319
7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θράκης**  
Λ. Δημοκρατίας 282  
68 100 ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ  
Τηλ.: 25510 32107
8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398 – Φαξ: 2103306109

### 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**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α΄ - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας-Θράκης, Αυτοτελές Γραφείο Ξάνθης**  
e-mail: kthmxant@otenet.gr , kthmthes@otenet.gr
4. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης, Διεύθυνση Δασών Ξάνθης**  
e-mail: ddas-xan@damt.gov.gr
5. **Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης, Περιφερειακή Ενότητα Ξάνθης, Διεύθυνση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής Ξάνθης, Τμήμα Τοπογραφίας Εποικισμού & Αναδάσμου Ξάνθης**  
e-mail: agrot.oikon.xanthi@pamth.gov.gr
6. **Δήμος Τοπίρου**  
e-mail: grammateia@topeiros.gr
7. **Τεχνικό Επιμελητήριο, Περιφερειακό Τμήμα Θράκης**  
e-mail: tee\_thrace@tee.gr
8. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr





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

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΑΓΩΓΩΝ  
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Αθήνα, 23.11.2015

Α.Π.:Οικ.1532313/ΝΔ 4116

Νομική Διεύθυνση

Πρωτ.: ..... 688 .....  
Αρ. Αποφ.: ..... 03 ΔΕΚ 2015 .....

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}

**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δήμο Καλαμάτας του Νομού Μεσσηνίας – 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 Κυβέρνησης 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. **233/3/30.4.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (**B' 658/6.5.2004**) είχε οριστεί η **10.5.2004** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δήμου Καλαμάτας του Νομού Μεσσηνίας του Νομού Μεσσηνίας που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμάτας.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **7.5.2016**-τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις παραπάνω περιοχές (:6.5.2004)- οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων 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 επαχθή 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 **7.5.20016 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 **Δήμου Καλαμάτας του Νομού Μεσσηνίας** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμάτας**, 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 επιδώσει τη διόρθωσή τους εντός της νόμιμης προθεσμίας, οι αρχικές εγγραφές επί των ακινήτων κυριότητάς τους θα οριστικοποιηθούν είτε υπέρ των τυχόν τρίτων ανακριβώς αναγραφομένων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της **7.5.2018** και για τους **μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο**, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του **Δήμου Καλαμάτας του Νομού** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμάτας**.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης), δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του Δήμου Καλαμάτας του Νομού Μεσσηνίας, παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. 50176/5.12.2014 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση ([www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)→e-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ).. Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμάτας 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.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 02  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505995  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/

Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

**Πίνακας Αποδεκτών:**

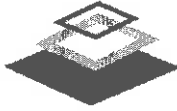
1. **Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμάτας**  
Αριστοδήμου & Πανταζοπούλου  
24 100 ΚΑΛΑΜΑΤΑ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ  
Τηλ.: 27210 89977 - Φαξ: 27210 96498  
Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Μαρίας Παπανικολοπούλου – Μακρή
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Ναυπλίου**  
Άργους & Ράδου 2  
21 100 ΝΑΥΠΛΙΟ  
Τηλ.: 27210 87526
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450-80 – Φαξ: 210 3848335
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Καλαμάτας**  
Δικαστικό Μέγαρο Καλαμάτας  
24 100 ΚΑΛΑΜΑΤΑ  
Τηλ.: 27210 94160 / 22 411
5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270 – Φαξ: 210 3610537  
Υπόψη: Προέδρου, κυ Βασιλείου Αλεξανδρή
6. **Πρωτοδικείο Καλαμάτας, Κτηματολογικό Δικαστή**  
Δικαστικό Μέγαρο Καλαμάτας  
24 100 ΚΑΛΑΜΑΤΑ  
Τηλ.: 27210 22791
7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Ναυπλίου**  
Ψαρών 9  
24 100 ΚΑΛΑΜΑΤΑ  
Τηλ.: 27210 81041
8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398 – Φαξ: 2103306109

### 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. Πισιμίση**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α΄ - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Πελοποννήσου, Αυτοτελές Γραφείο Μεσσηνίας**  
e-mail: kthmmess@2790.syzefxis.gov.gr , syzefxis@2860.syzefxis.gov.gr
4. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Πελοποννήσου, Διεύθυνση Δασών Νομού Μεσσηνίας**  
e-mail: ddmes@5187.syzefxis.gov.gr
5. **Διεύθυνση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής ΠΕ Μεσσηνίας, Τμήμα Τοπογραφίας Εποικισμού & Αναδάσμου**  
e-mail: topografiki@na-messinias.gr , gpaliaroutas@na-messinias.gr
6. **Δήμος Καλαμάτας**  
e-mail: dhmarxos@kalamata.gr
7. **Τεχνικό Επιμελητήριο, Περιφερειακό Τμήμα Πελοποννήσου**  
e-mail: tee\_trip@tee.gr
8. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr







Χολαργός, 23.11.2015

Α.Π.:Οικ.1532327/ΝΔ 4134

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	
ΣΥΝΤΟΜΕΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ	
ΣΥΜΒΟΥΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ	
Τ Ο Υ Ρ Ο Υ	
Ε Λ Λ Α Δ Ο Σ	
ΠΡΟ. ΠΡΑΞΗ: .....	689
ΠΡΟΣΕΛΥΣΗ: .....	03 ΔΕΚ 2015

**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Κεραμωτής (πρώην Κοινότητα Κεραμωτής) του Δήμου Κεραμωτής του Νομού Καβάλας – 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 Κυβέρνησης 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. **230/5/26.4.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδας (**Β' 624/29.4.2004**) είχε οριστεί η **3.5.2004** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Κεραμωτής (πρώην Κοινότητα Κεραμωτής) του Δήμου Κεραμωτής του Νομού Καβάλας που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Χρυσούπολης.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **30.4.2016** - τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή (: 29.4.2004) - οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα της ίδιας περιοχής. 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 επαχθή 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 υπάρξει (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 **30.4.2016** και εξής, 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 Κεραμωτής (πρώην Κοινότητα Κεραμωτής) του Δήμου Κεραμωτής του Νομού Καβάλας και εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Χρυσούπολης, 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 τρίτων ανακριβώς αναγραφόμενων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές, οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού, που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της **30.4.2018** και για τους **μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο**, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του **Δημοτικού Διαμερίσματος Κεραμωτής (πρώην Κοινότητα Κεραμωτής) του Δήμου Κεραμωτής του Νομού Καβάλας** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Χρυσούπολης**.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων **στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης)**, δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του **Δημοτικού Διαμερίσματος Κεραμωτής (πρώην Κοινότητα Κεραμωτής) του Δήμου Κεραμωτής του Νομού Καβάλας** παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. **50176/5.12.2014** απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την **ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε. (www.ktimatologio.gr→e-KΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ)**. Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτών δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο **Κτηματολογικό Γραφείο Χρυσούπολης** 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.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505935  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/312 (97)

Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

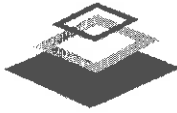
## Πίνακας Αποδεκτών:

1. **Κτηματολογικό Γραφείο Χρυσούπολης**  
Μεγάλου Αλεξάνδρου & Θάσου  
64 200 ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗ ΚΑΒΑΛΑΣ  
Τηλ.: 25910 47006, 22758 - Fax: 25910 22758  
Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Μαρίας Παπαστυλιανού
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης**  
Χαρ. Τρικούπη 83  
69 100 ΚΟΜΟΤΗΝΗ  
Τηλ.: 25310 71644
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450-80
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Καβάλας**  
Παύλου Μελά 5  
65 403 ΚΑΒΑΛΑ  
Τηλ.: 2510 224436
5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
6. **Πρωτοδικείο Καβάλας, Κτηματολογικό Δικαστή**  
Τενέδου & Τρίτωνος  
65 404 ΚΑΒΑΛΑ  
Τηλ.: 2510 834122, 2510 836688, 2510 227531
7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θράκης**  
Μ. Βόγδου 20  
67 00 ΞΑΝΘΗ  
Τηλ.: 25410 73531 / 25510 22101
8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398

### **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**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α' - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας-Θράκης**  
e-mail: kthmthes@otenet.gr
4. **Υπουργείο Οικονομικών, Αυτοτελές Γραφείο Καβάλας**  
e-mail: kthmkava@otenet.gr
5. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας-Θράκης, Διεύθυνση Δασών Καβάλας**  
e-mail: ddas-kav@damt.gov.gr
6. **Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας-Θράκης Περιφερειακή Ενότητα Καβάλας, Δ/ση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής Καβάλας, Τμήμα Τοπογραφίας Εποικισμού & Αναδάσμου**  
e-mail: daokkavalas@pamth.gov.gr
7. **Δήμος Νέστου**  
e-mail: dhmoxrys@otenet.gr
8. **Τεχνικό Επιμελητήριο Καβάλας**  
e-mail: teeam@tee.gr , libteeam@tee.gr
9. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr





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

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΣΥΝΤΑΓΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΔΟΣΙΑΣ  
ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗΣ  
ΕΛΛΑΔΟΣ

ΑΦ. ΠΡΩΤ. : ..... 690 .....  
ΠΡΟΣΑΡΤΗΣΗ : 03 ΔΕΥ. 2015

Αθήνα, 23.11.2015

Α.Π.:Οικ.1532309/ΝΔ 4114

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}

**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Νέας Ραιδεστού (πρώην Κοινότητα Νέας Ραιδεστού) του Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης – 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 Κυβέρνησης 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 διαδικών. 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. **230/4/26.4.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (**B'620/28.4.2004**) είχε οριστεί η **30.4.2004** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Νέας Ραιδεστού (πρώην Κοινότητα Νέας Ραιδεστού) του Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **29.4.2016**-τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις παραπάνω περιοχές (:28.4.2004)- οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων 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 επαχθή 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 **29.4.2016** 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 Νέας Ραιδεστού (πρώην Κοινότητα Νέας Ραιδεστού) του Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς**, 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 τρίτων ανακριβώς αναγραφομένων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό

Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της **29.4.2018** και για τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του **Δημοτικού Διαμερίσματος Νέας Ραιδεστού (πρώην Κοινότητα Νέας Ραιδεστού) του Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμαριάς**.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων **στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης)**, δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του **Δημοτικού Διαμερίσματος Νέας Ραιδεστού (πρώην Κοινότητα Νέας Ραιδεστού) του Δήμου Θέρμης του Νομού Θεσσαλονίκης**, παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. **50176/5.12.2014** απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση της ΕΚΧΑ Α.Ε. ([www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)→e-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ). Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται

στο **Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμαριάς** 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.

**Με εκτίμηση,**

**Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.**

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505935  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/3  
**Ρένα Κουκούτση**

**Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης**

**Πίνακας Αποδεκτών:**

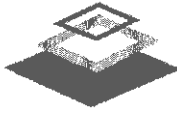
1. **Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμαριάς**  
Κακουλίδη 11  
55 134 ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ  
Τηλ.: 2310 475454, 2310 493912 – Φαξ: 2310 472747  
Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Δέσποινας Καραρίζου
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης**  
Αριστοτέλους 22  
546 23 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ.: 2310 221127 – Φαξ: 2310 263139
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450-80 – Φαξ: 210 3848335
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Θεσσαλονίκης**  
Δικαστικό Μέγαρο  
26<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 5 (4<sup>ος</sup> ορ.)  
546 26 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ.: 2310 500860
5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270 – Φαξ: 210 3610537  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
6. **Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης, Κτηματολογικό Δικαστή**  
26<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 5  
546 26 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ.: 2310 507224, 233, 235
7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θεσσαλονίκης**  
Ολυμπίου Διαμαντή 7  
54 626 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ.: 2310 51472
8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398 – Φαξ: 2103306109



**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**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α' - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας, Μακεδονίας-Θράκης**  
e-mail: kthmthes@otenet.gr
4. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας- Θράκης, Διεύθυνση Δασών Θεσσαλονίκης**  
e-mail: ddas-the@damt.gov.gr
5. **Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, Γενική Διεύθυνση Περιφερειακής Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής, Διεύθυνση Πολιτικής Γης ΠΚΜ, Τμήμα Τοπογραφίας – Τμήμα Εποικισμού και Αναδάσμού**  
e-mail: dpolgis@pkm.gov.gr , mostho-topog@pkm.gov.gr
6. **Δήμος Θέρμης**  
e-mail: mayor@thermi.gov.gr
7. **Τεχνικό Επιμελητήριο, Περιφερειακό Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας**  
e-mail: tee\_thess@tee.gr
8. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr





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

Χολαργός, 23.11.2015

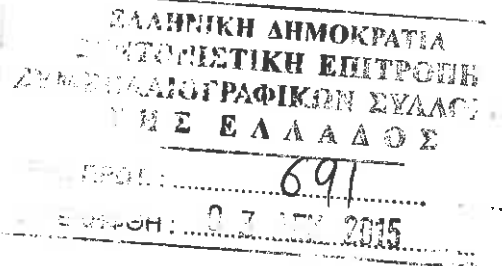
Α.Π.: Οικ.1532292/ΝΔ 4111

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}



**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Αγίου Πέτρου (πρώην Κοινότητα Αγίου Πέτρου) του Δήμου Ευρωπού του Νομού Κιλκίς – 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 Κυβέρνησης 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. **226/2/2.4.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (**Β' 569/7.4.2004**) είχε οριστεί η **7.4.2004** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Αγίου Πέτρου (πρώην Κοινότητα Αγίου Πέτρου) του Δήμου Ευρωπού του Νομού Κιλκίς που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Γουμένισσας.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **8.4.2016** -τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις παραπάνω περιοχές (:7.4.2004)- οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων 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 ένομες 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 **8.4.2016** 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 Αγίου Πέτρου (πρώην Κοινότητα Αγίου Πέτρου) του Δήμου Ευρωπού του Νομού Κιλκίς και εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Γουμένισσας, 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 τρίτων ανακριβώς αναγραφομένων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».

Στις περιπτώσεις αυτές οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της **8.4.2018** και για τους **μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους**

εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο, που είναι δικαιούχοι εγγραπτών δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του Δημοτικού Διαμερίσματος Αγίου Πέτρου (πρώην Κοινότητα Αγίου Πέτρου) του Δήμου Ευρωπού του Νομού Κιλκίς και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Γουμένισσας.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτών δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης), δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του Δημοτικού Διαμερίσματος Αγίου Πέτρου (πρώην Κοινότητα Αγίου Πέτρου) του Δήμου Ευρωπού του Νομού Κιλκίς παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. 50176/5.12.2014 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση ([www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)→e-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ). Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτών δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο Κτηματολογικό Γραφείο Γουμένισσας 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.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505935  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/899212 (97)

Γένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

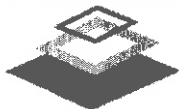
### Πίνακας Αποδεκτών:

1. **Κτηματολογικό Γραφείο Γουμένισσας**  
Εθνικής Αντίστασης 15  
61 300 ΓΟΥΜΕΝΙΣΣΑ ΚΙΑΚΙΣ  
Τηλ.: 23430 41274, 23430 41797  
Υπόψη: Προϊσταμένου, κ. Κοκκινάκου Ιωάννη
  
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης**  
Αριστοτέλους 22  
546 23 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ.: 2310 221127 – Φαξ: 2310 263139
  
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450-80 – Φαξ: 210 3848335
  
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Κιλκίς**  
Εθνικής Αντίστασης 5  
61 100 ΚΙΑΚΙΣ  
Τηλ. - Φαξ: 23410 26169
  
5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270 – Φαξ: 210 3610537  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
  
6. **Πρωτοδικείο Κιλκίς, Κτηματολογικό Δικαστή**  
Επτανήσου 1  
61 100 ΚΙΑΚΙΣ  
Τηλ.: 23410 20122
  
7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θεσσαλονίκης**  
Ολυμπίου Διαμαντή 7  
54 626 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ  
Τηλ. - Φαξ: 2310 517026
  
8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307127-8, 210 5242398 – Φαξ: 210 3306109

**Κοινοποίηση:**

1. **Ελληνικό Δημόσιο: Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας & Κοινοφελών Περιουσιών, Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας, Προϊσταμένη Δ/σης κα Ε. Πισιμίση**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α' - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας-Θράκης, Αυτοτελές Γραφείο Κιλκίς**  
e-mail: syzefxis@2871.syzefxis.gov.gr
4. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας- Θράκης, Διεύθυνση Δασών Κιλκίς**  
e-mail: ddas-kil@damt.gov.gr
5. **Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, Δ/ση Αγροτικής Οικονομίας & Κτηνιατρικής Περιφερειακής Ενότητας Κιλκίς, Τμήμα Τοπογραφίας Εποικισμού & Αναδασμού**  
e-mail: ma.kati@kilkis.gr, τηλ.: 23413 53650 – φαξ: 23413 50111
6. **Δήμος Παιονίας**  
e-mail: info@municipalityofpaionia.gr
7. **Τεχνικό Επιμελητήριο Κιλκίς**  
e-mail: info@ebekilkis.gr
8. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr

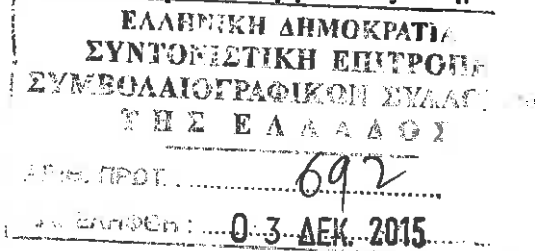




Αθήνα, 23.11.2015

Α.Π.: Οικ.1532316/ΝΔ 4117

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610



**Προς:**

{Πίνακας Αποδεκτών}

**ΘΕΜΑ:** Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Πλαγιαρίου (πρώην Κοινότητα Πλαγιαρίου) του Δήμου Μίκρας του Νομού Θεσσαλονίκης – 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 Κυβέρνησης 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. **225/2/1.4.2004** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (**B' 565/6.4.2004**) είχε οριστεί η **6.4.2004** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην κτηματογραφημένη περιοχή του Δημοτικού Διαμερίσματος Πλαγιαρίου (πρώην Κοινότητα Πλαγιαρίου) του Δήμου Μίκρας του Νομού Θεσσαλονίκης που υπάγεται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Βασιλικών.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **7.4.2016** -τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή (:6.4.2004)- οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα της ίδιας περιοχής. 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 επαχθή 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 **7.4.2016 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 Πλαγιαρίου (πρώην Κοινότητα Πλαγιαρίου) του Δήμου Μίκρας του Νομού Θεσσαλονίκης** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Βασιλικών**, 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 τρίτων ανακριβώς αναγραφόμενων προσώπων ως δικαιούχων, είτε υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, όταν πρόκειται για ακίνητα με την ένδειξη **«ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ»**.



Στις περιπτώσεις αυτές οι αληθείς δικαιούχοι κάτοικοι εσωτερικού θα δύνανται να εγείρουν μόνο ενοχικές αξιώσεις λόγω αδικαιολόγητου πλουτισμού κατά των τρίτων ή του Ελληνικού Δημοσίου, ή και λόγω αποζημίωσης, εάν συντρέχει αδικοπραξία (βλ. παραπάνω αριθμούς 2 και 4).

Επίσης, θα δύνανται να αιτηθούν την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τους, υπό τις ειδικότερες προϋποθέσεις του άρθρου 7 παρ. 2 του ν. 2664/1998, που, εάν γίνει δεκτή από το Δικαστήριο, θα εκπληρωθεί με σχετική σύμβαση ενώπιον συμβολαιογράφου, για να ακολουθήσει η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία ως μεταγενέστερη εγγραφή.

Ειδικά για τις δίκες αδικαιολόγητου πλουτισμού που το Ελληνικό Δημόσιο θα καταστεί εναγόμενο λόγω αγωγών που τυχόν θα εγείρουν ιδιώτες σε βάρος του μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με αίτημα την αυτούσια απόδοση του ακινήτου, θα πρέπει οι αρμόδιες υπηρεσίες του Δημοσίου να αναπτύξουν διοικητικούς μηχανισμούς για την διεκπεραίωση της αυτούσιας απόδοσης των ακινήτων στους ιδιοκτήτες αυτούς. Συγκεκριμένα, όταν λόγω προσφυγής των ιδιωτών στα Δικαστήρια θα διατάσσεται η αυτούσια απόδοση λόγω επιδίκασης σχετικής απαίτησής τους, το Ελληνικό Δημόσιο θα απαιτείται να συμπράττει διά νομίμου εκπροσώπου του κατά τη σύνταξη της σχετικής σύμβασης ενώπιον συμβολαιογράφου σύμφωνα με την προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Αντίστοιχα, τα ίδια προαναφερόμενα έννομα αποτελέσματα θα επέλθουν μετά την παρέλευση της **7.4.2018** και για τους **μόνιμους κατοίκους εξωτερικού, τους εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά την λήξη της δωδεκαετούς προθεσμίας, αλλά και το Ελληνικό Δημόσιο**, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα του **Δημοτικού Διαμερίσματος Πλαγιαρίου (πρώην Κοινότητα Πλαγιαρίου) του Δήμου Μίκρας του Νομού Θεσσαλονίκης** και εμπίπτουν στην τοπική αρμοδιότητα του **Κτηματολογικού Γραφείου Βασιλικών**.

Αξίζει να σημειωθεί ότι στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων **στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης)**, δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, όπως στην προκειμένη περίπτωση του **Δημοτικού Διαμερίσματος Πλαγιαρίου (πρώην Κοινότητα Πλαγιαρίου) του Δήμου Μίκρας του Νομού Θεσσαλονίκης**, παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. **50176/5.12.2014** απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την **ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών**

τους στην κτηματολογική βάση της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε. ([www.ktimatologio.gr](http://www.ktimatologio.gr)→**ε-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ**). Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο **Κτηματολογικό Γραφείο Βασιλικών** 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.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 185 02  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505635  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/312/87

Γένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

## Πίνακας Αποδεκτών:

1. **Κτηματολογικό Γραφείο Βασιλικών**  
Ευεργέτιδος Φώφης Πατίκα  
57006 Βασιλικά Θεσσαλονίκης  
Τηλ.: 23960 22093  
Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Μυρτώς Καρυπίδου
  
2. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης**  
Αριστοτέλους 22  
546 23 Θεσσαλονίκη  
Τηλ.: 2310 221127
  
3. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 Αθήνα  
Τηλ.: 210 3307450-80
  
4. **Δικηγορικός Σύλλογος Θεσσαλονίκης**  
Δικαστικό Μέγαρο  
26<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 5 (4<sup>ος</sup> ορ.)  
546 26 Θεσσαλονίκη  
Τηλ.: 2310 500860
  
5. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 Αθήνα  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
  
6. **Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης, Κτηματολογικό Δικαστή**  
26<sup>ης</sup> Οκτωβρίου 5  
546 26 Θεσσαλονίκη  
Τηλ.: 2310 507224, 233, 235
  
7. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θεσσαλονίκης**  
Ολυμπίου Διαμαντή 7  
54 626 Θεσσαλονίκη  
Τηλ.: 2310 51472
  
8. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 Αθήνα  
Τηλ.: 2103307127-8, 2105242398

**Κοινοποίηση:**

1. **Ελληνικό Δημόσιο: Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Γενική Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας & Κοινοφελών Περιουσιών, Δ/ση Δημόσιας Περιουσίας, Προϊσταμένη Δ/σης κα Ε. Πισιμίση**  
e-mail: gramd10@2018.syzefxis.gov.gr
2. **Υπουργείο Οικονομικών, Γενική Γραμματεία Δημόσιων Εσόδων, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Α΄ - Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας**  
e-mail: d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr , d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr
3. **Υπουργείο Οικονομικών, Περιφερειακή Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας-Θράκης**  
e-mail: kthmthes@otenet.gr
4. **Αποκεντρωμένη Διοίκηση Μακεδονίας- Θράκης, Διεύθυνση Δασών Θεσσαλονίκης**  
e-mail: ddas-the@damt.gov.gr
5. **Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, Γενική Διεύθυνση Περιφερειακής Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής, Διεύθυνση Πολιτικής Γης ΠΚΜ, Τμήμα Τοπογραφίας - Τμήμα Εποικισμού & Αναδάσμου**  
e-mail: dpolgis@pkm.gov.gr, mistho-topog@pkm.gov.gr
6. **Δήμος Θέρμης**  
e-mail: mayor@thermi.gov.gr
7. **ΤΕΕ, Περιφερειακό Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας**  
e-mail: tee\_thess@tee.gr
8. **Ένωση Ελληνικών Τραπεζών**  
e-mail: hba@hba.gr