



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

Χολαργός, 11.12.15

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ	
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ	
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ	
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ	
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. :	736
ΠΑΡΕΛΗΦΘΗ :	17 ΔΕΚ 2015

Α.Π.: 1534779/ΝΔ 4428

Νομική Διεύθυνση
Υποδιεύθυνση
Λειτουργούντος Κτηματολογίου
Τηλ.: 210 6505 610

Προς:

Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμάτας
Αριστοδήμου & Πανταζοπούλου
24 100 ΚΑΛΑΜΑΤΑ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ
Τηλ.: 27210 89977 - Fax: 27210 96498

Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Παπανικολοπούλου – Μακρή Μαρίας.

Θέμα: «Συμπληρωματικές Διευκρινίσεις για ζητήματα Οριστικοποίησης των Αρχικών Εγγραφών στα Δημοτικά Διαμερίσματα Ασπροχώματος και Λαϊκών (πρώην Κοινότητες Ασπροχώματος και Λαϊκών) του Δήμου Καλαμάτας του Νομού Μεσσηνίας.»

Σχετ.: Το υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ ΟΠΚ 1506083/ΝΔ1598/25.5.2015 έγγραφο της Νομικής Διεύθυνσης με θέμα: «*Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στα Δημοτικά Διαμερίσματα Ασπροχώματος και Λαϊκών (πρώην Κοινότητες Ασπροχώματος και Λαϊκών) του Δήμου Καλαμάτας του Νομού Μεσσηνίας - Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα αποτελέσματα.*»

Με το εν θέματι έγγραφο, ενημερωθήκατε ότι μετά την παρέλευση της 10.12.2015, τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας των κατοίκων εσωτερικού 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 (:9.12.2003), **οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού,** που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα στα Δημοτικά Διαμερίσματα Ασπροχώματος και Λαϊκών (πρώην Κοινότητες Ασπροχώματος και Λαϊκών) του Δήμου Καλαμάτας του Νομού Μεσσηνίας και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμάτας.

Σχετικά με τις επαγόμενες εκ του νόμου 2664/1998 (άρθρα 7 παρ. 2, 9) συνέπειες, σύμφωνα με την ισχύουσα σήμερα νομοθεσία, σημειώνουμε συμπληρωματικά τα ακόλουθα:

1. Οριστικές καθίστανται εκ του νόμου: α) Οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο δεν αμφισβητήθηκε εντός της οριζόμενης προθεσμίας και β) οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο διορθώθηκε εντός της νόμιμης προθεσμίας με αμετάκλητη, ή τελεσίδικη, κατά περίπτωση, δικαστική απόφαση ή με απόφαση του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου, στο πλαίσιο εξωδικαστικής διαδικασίας διόρθωσης κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998.

Από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου για το περιεχόμενο των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με την προηγούμενη διάκριση, αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή λόγω διόρθωσής τους που αφορά στους δικαιούχους και τα καταχωρισθέντα δικαιώματα. Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής που κατέστη οριστική, ο πραγματικός δικαιούχος έχει ενοχική μόνο αξίωση κατά του αναφερόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου για την απόδοση του πλουτισμού από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου (άρθρο 7 παρ. 2 ν. 2664/1998). Αντικείμενο της αξίωσης αυτής είναι, η κατά το χρόνο της δημιουργίας του αμάχητου τεκμηρίου χρηματική αξία του ακινήτου στο οποίο αφορά (ολικά ή μερικά) η ανακριβής εγγραφή. Δεν αποκλείεται, επίσης, αξίωση αποζημίωσης, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις ευθύνης από αδικοπραξία. Επίσης, είναι δυνατή, κατόπιν σχετικού αιτήματος και σύμφωνα με τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού, η αυτούσια απόδοση του ακινήτου στον αληθή δικαιούχο, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει ακολουθήσει μεταβίβαση από επαχθή αιτία (π.χ. πώληση) κι εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία. Οι προϋποθέσεις αυτές, ελέγχονται αρμοδίως μόνον από τα Δικαστήρια, κατόπιν υποβολής αγωγής με σχετικό περιεχόμενο ενώπιον τους. Οι σχετικές αγωγές που αφορούν σε ενοχικές αξιώσεις και όχι σε αναγνώριση (ή διεκδίκηση) εμπράγματου δικαιώματος, δεν είναι εγγραπτές στα κτηματολογικά βιβλία. Σε όσες περιπτώσεις οι αγωγές με περιεχόμενο την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τελεσφορήσουν, η εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτούσιας απόδοσης μεταξύ υπόχρεου και δικαιούχου γίνεται με σύμβαση και ακολουθεί η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία, που δεν συνιστά όμως διόρθωση των αρχικών εγγραφών, αλλά επιγενέστερη (μεταγενέστερη) εγγραφή κατά την έννοια των διατάξεων του νόμου 2664/1998. Η σύμβαση αυτή και η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε φόρο ή τέλος. Η δαπάνη για τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου βαρύνει τον υπόχρεο.

Αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αγωγών, αναγνωριστικών ή διεκδικητικών, που είχαν νόμιμα κι εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τους κατοίκους εσωτερικού κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998, εξακολουθούν να εγγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και να επιφέρουν τις οριζόμενες, σύμφωνα με το διατακτικό τους, διορθώσεις.

Αγωγές που ασκούνται ενώπιον Δικαστηρίων από κατοίκους εσωτερικού μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει γι' αυτούς με αίτημα την αναγνώριση (ή τη διεκδίκηση) δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και την περαιτέρω διόρθωσή της, εγγράφονται στα κτηματολογικά φύλλα, χωρίς να εμπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης αγωγών με τέτοιο περιεχόμενο, εξετάζονται αρμοδίως μόνον από το Δικαστήριο που απευθύνονται.

2. Όσον αφορά στην εξωδικαστική διόρθωση των αρχικών εγγραφών μετά την οριστικοποίησή τους, παρατηρούμε τα εξής:

A) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 1 περ. στ' του νόμου 2664/1998, η διόρθωση προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην διάταξη του άρθρου 18, επιτρέπεται μόνο μέχρι την οριστικοποίησή τους, δηλαδή, στην προκειμένη περίπτωση, μέχρι και την 10.12.2015, τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, όταν πρόκειται για κατοίκους εσωτερικού. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση επιτρέπεται μόνον υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 περ. α', του ίδιου άρθρου.

Συγκεκριμένα και σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος επιτρέπεται, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα και αφορά:

α) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα, με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ. Πρόκειται, δηλαδή, για διόρθωση που αποσκοπεί μόνο στην αποκατάσταση στο ορθό, στοιχείων προσώπου του ήδη εγγεγραμμένου δικαιούχου και όχι σε εκτόπισμό ή αντικατάστασή του.

β) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα (π.χ. ποσοστό, είδος).

γ) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με τον τίτλο του εγγραπτεύου δικαιώματος (π.χ. αριθμός, ημερομηνία, στοιχεία συμβολαιογράφου, στοιχεία μεταγραφής).

δ) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με το ιδιοκτησιακό αντικείμενο (π.χ. οριζόντια/κάθετη ιδιοκτησία).

Στις προαναφερόμενες περιπτώσεις η διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών επιτρέπεται και μετά την οριστικοποίησή τους, υπό τις αυστηρές προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 18 παρ. 1 περ. α' κι εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη, στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για τη διόρθωση και η εκδιδόμενη απόφαση καταχωρίζονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

B) Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών είναι επιτρεπτή η εξωδικαστική διόρθωσή τους με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ.4 του νόμου 2664/1998, όταν το καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα είχε μεταβιβαστεί, αλλοιωθεί, καταργηθεί ή επιβαρυνθεί δυνάμει δικαιοπραξίας, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών και το οικείο έγγραφο είχε νόμιμα εγγραφεί στα δημόσια βιβλία του κατά τόπον αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου. Στις περιπτώσεις αυτές η επαγόμενη τη μεταβίβαση, επιβάρυνση, αλλοίωση ή κατάργηση, εγγραπτέα πράξη, καταχωρίζεται στα κτηματολογικά βιβλία και οι αρχικές εγγραφές ενημερώνονται, αφού υποβληθεί αίτηση στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην ίδια διάταξη.

Με τον τρόπο αυτό, μεταφέρονται στα κτηματολογικά βιβλία, μεταξύ άλλων, οι εγγεγραμμένες στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πράξεις που αφορούν στη μεταβίβαση του δικαιώματος της

κυριότητας σε χρόνο προγενέστερο των αρχικών εγγραφών και όλα τα παρεπόμενα δικαιώματα (π.χ. υποθήκες, προσημειώσεις, δουλείες), λοιπές δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης (π.χ. κατασχέσεις) και αγωγές που υφίστανται στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων και δεν έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές.

Σύμφωνα με την ίδια διάταξη, η αίτηση για τη μεταφορά των προαναφερόμενων πράξεων από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου στα κτηματολογικά βιβλία υποβάλλεται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο εντός της νόμιμης προθεσμίας για την άσκηση της αγωγής της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου, δηλαδή της αγωγής για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας αυτής, ισχύουν τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 7^α για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Στην προκειμένη περίπτωση, λοιπόν, μετά την παρέλευση της 10.12.2015, όταν πρόκειται για κατοίκους εσωτερικού, δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμάτας κατά τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 και σε όσες περιπτώσεις τα δικαιώματα αυτά δεν έχουν μεταφερθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, θα καταληφθούν από το αμάχητο τεκμήριο ως «ανύπαρκτα», με συνέπεια να μην μπορεί να αξιωθεί η αναγνώριση και η άσκησή τους. Τούτο, διότι, η οριστικοποιημένη αρχική εγγραφή, δεν παράγει τεκμήριο μόνο του ότι το εγγεγραμμένο δικαίωμα υπάρχει ή ότι τα διαγεγραμμένα βάρη και δικαιώματα δεν υφίστανται, αλλά πολύ περισσότερο παράγει τεκμήριο και περί του ότι άλλα εγγραπτέα δικαιώματα, που δεν εμφανίζονται, δεν υπάρχουν. Πρόκειται για το τεκμήριο πληρότητας των κτηματολογικών εγγραφών, που δημιουργεί καθεστώς ασφάλειας των συναλλαγών προς δύο κατευθύνσεις: Τόσο ότι το εγγραπτέο δικαίωμα υπάρχει (θετική δημοσιότητα), όσο και ότι άλλα, υποκείμενα σε εγγραφή δικαιώματα ή υποκείμενοι σε εγγραφή περιορισμοί της εξουσίας διάθεσης που δεν εμφανίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο, δεν βαρύνουν το ακίνητο.

Γ) Οι διατάξεις του ν. 2664/1998 που προβλέπουν το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, αναφέρονται σε «δικαιώματα» και από αυτό προκύπτει ότι τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων, αφορά σε έννομες σχέσεις ή καταστάσεις και συγκεκριμένα σε εγγραπτέα δικαιώματα.

Η τεκμαιρόμενη ακρίβεια της εγγραφής μπορεί, δηλαδή, να αφορά στην κυριότητα του αναγραφόμενου ως δικαιούχου, αλλά δεν δημιουργείται τεκμήριο ακρίβειας, αναφορικά με πραγματικές καταστάσεις ή γεγονότα, όπως π.χ. εάν το ακίνητο εμπίπτει ή δεν εμπίπτει στον αιγιαλό κ.λπ..

Όσον αφορά στο εμβαδόν του ακινήτου, θα πρέπει να επισημανθεί ότι αποτελεί καταρχήν μία πραγματική κατάσταση του εξωτερικού φυσικού κόσμου. Παρόλα αυτά, το δικαίωμα της κυριότητας σε συγκεκριμένο ακίνητο, αποτελεί έννομη σχέση του κυρίου προς το πράγμα, έτσι ώστε τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου να επηρεάζουν έως ένα βαθμό και το ίδιο το δικαίωμα. Πάντως, τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων, δεν θεραπεύουν ανακρίβειες ως προς το αναγραφόμενο εμβαδόν του ακινήτου (βλ. Κιτσαράς, «Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, 2001», σελ. 229).

Είναι, όμως, διαφορετικό το θέμα, π.χ. στην περίπτωση της λανθασμένης κατά θέση απεικόνισης ενός ακινήτου, που το αίτημα του δικαιούχου θα αφορά στο σωστό εντοπισμό του σε άλλη θέση και τον εκτοπισμό του ευρισκόμενου σε αυτήν τρίτου δικαιούχου. Τότε, θα πρόκειται, κατά την άποψή μας, για σφάλμα σχετιζόμενο με το δικαίωμα της κυριότητας επί του ακινήτου, για το οποίο υπερिशύει

οπωσδήποτε το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών.

Κατόπιν τούτων αιτήματα διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων κατά τις διατάξεις του άρθρου 19 παρ. 2 του ν. 2664/1998 μπορούν, καταρχήν, να υποβάλλονται από τους κατοίκους εσωτερικού και μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τη βελτίωση της ακρίβειας των γεωμετρικών στοιχείων και την αποκατάσταση της γεωμετρικής απεικόνισης του ακινήτου, μόνον υπό τις προϋποθέσεις που προναφέρθηκαν. Τονίζεται, τέλος, ότι ακόμα και μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, το αναγραφόμενο στα κτηματολογικά φύλλα και διαγράμματα εμβαδόν δεν θα πρέπει να λαμβάνεται δεσμευτικά υπόψη από άλλες δημόσιες αρχές για την παραγωγή έννομων συνεπειών, π.χ. από τις Πολεοδομίες για την έκδοση οικοδομικών αδειών, αφού, ως προειπώθηκε, δεν καταλαμβάνεται από κανενός είδους τεκμήριο, ούτε καν μαχητό.

3. Τα ακίνητα κυριότητας κατοίκων εσωτερικού 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, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση μετά την παρέλευση της 10.12.2015, οπότε και δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου το αμάχητο τεκμήριο (άρθρο 9 ν. 2664/1998). Όσον αφορά στην προβλεπόμενη στο ίδιο άρθρο σημείωση με μέριμνα του Κτηματολογικού Γραφείου, αυτή θα διενεργηθεί μαζικά στο Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου για όλα τα κτηματογραφημένα ακίνητα στα Δημοτικά Διαμερίσματα Ασπροχώματος και Λαϊκών (πρώην Κοινότητες Ασπροχώματος και Λαϊκών) του Δήμου Καλαμάτας του Νομού Μεσσηνίας που φέρονται με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμάτας, μετά και την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης που ισχύει και για τους κατοίκους εξωτερικού, αφού, στην παρούσα φάση, είναι τόσο νομικά, όσο και τεχνικά ανέφικτη η ορθή διακρίβωση της προέλευσής τους, δηλαδή, εάν πρόκειται για ακίνητα ανήκοντα σε κατοίκους εσωτερικού ή εξωτερικού, για τους οποίους η προθεσμία διόρθωσης δεν έχει παρέλθει. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει άλλωστε την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων του αμάχητου τεκμηρίου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, αφού πρόκειται για αυτοδίκαιη συνέπεια που συντρέχει εκ του νόμου και η επιγενόμενη σημείωση δεν συνιστά νόμιμη προϋπόθεσή της.

Τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αιτήσεων που είχαν νόμιμα κι εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τους κατοίκους εσωτερικού κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998 και αφορούν διόρθωση επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εξακολουθούν να εγγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και να επιφέρουν τις οριζόμενες, σύμφωνα με το διατακτικό τους, διορθώσεις.

Αιτήσεις που ασκούνται ενώπιον Δικαστηρίων από κατοίκους εσωτερικού μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει γι' αυτούς, με αίτημα τη διόρθωση αρχικών εγγραφών επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εγγράφονται στα κτηματολογικά φύλλα, χωρίς να emπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης αιτήσεων με τέτοιο περιεχόμενο, εξετάζονται αρμοδίως μόνον από το Δικαστήριο που απευθύνονται.

Ανεξάρτητα από όλα τα προαναφερόμενα, για κάθε άλλο ειδικότερο θέμα που θα ανακύψει μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, χρήσιμο τα σχετικά ερωτήματά σας, για λόγους νομικού ενδιαφέροντος και ομοιόμορφης ερμηνείας κι εφαρμογής ζητημάτων που άπτονται της

νομοθεσίας, για το Εθνικό Κτηματολόγιο, να απευθύνονται στη Νομική Διεύθυνση της ΕΚΧΑ Α.Ε., στο πλαίσιο της συνεργασίας που έχουμε εγκαταστήσει.

Με εκτίμηση,
Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.
ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΙΣΩΜΟΤΗΤΑ
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΩΛΑΡΓΟΣ 115 02
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 Τ.Ε.Λ. 6505695
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01
Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Κοινοποίηση:

1. Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Ναυπλίου
Αργους & Ρόδου 2
21 100 ΝΑΥΠΛΙΟ
Τηλ.: 27210 87526
2. 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
3. Δικηγορικό Σύλλογο Καλαμάτας
Δικαστικό Μέγαρο Καλαμάτας
24 100 ΚΑΛΑΜΑΤΑ
Τηλ.: 27210 94160 / 22 411
4. Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων
Ακαδημίας 60
106 79 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270 – Fax: 210 3610537
Υπόψη: Προέδρου, κυ Βασιλείου Αλεξανδρή
E-mail: proedros@dsa.gr, info@dsa.gr
5. Πρωτοδικείο Καλαμάτας
Κτηματολογικό Δικαστή
Δικαστικό Μέγαρο Καλαμάτας
24 100 ΚΑΛΑΜΑΤΑ
Τηλ.: 27210 22791
6. Σύλλογο Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Ναυπλίου
Ψαρών 9
24 100 ΚΑΛΑΜΑΤΑ
Τηλ.: 27210 81041
7. Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών
Καρόλου 28
104 37 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398 – Fax: 2103306109
E-mail: epimelites@odee.gr



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

Χολαργός, 11.12.15

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ.: 737
ΣΑΡΑΝΦΕΝ: 17 ΔΕΚ 2015

Α.Π.: 1534782/ΝΔ4427

Νομική Διεύθυνση
Υποδιεύθυνση
Λειτουργούντος Κτηματολογίου
Τηλ.: 210 6505 610

Προς:

Κτηματολογικό Γραφείο Γουμένισσας
Εθνικής Αντίστασης 15
61 300 ΓΟΥΜΕΝΙΣΣΑ ΚΙΛΚΙΣ
Τηλ.: 23430 41274, 23430 41797
Υπόψη: Προϊσταμένου, κ. Κοκκινάκου Ιωάννη

Θέμα: «Συμπληρωματικές Διευκρινίσεις για ζητήματα Οριστικοποίησης των Αρχικών Εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Μεσιάς (πρώην Κοινότητα Μεσιάς) του Δήμου Ευρωπού του Νομού Κιλκίς.»

Σχετ.: Το υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ ΟΙΚ 1515141/ΝΔ 1743/2.6.2015 έγγραφο της Νομικής Διεύθυνσης με θέμα: «Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Μεσιάς (πρώην Κοινότητα Μεσιάς) του Δήμου Ευρωπού του Νομού Κιλκίς - Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα αποτελέσματα».

Με το εν θέματι έγγραφο, ενημερωθήκατε ότι μετά την παρέλευση της 10.12.2015, τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας των κατοίκων εσωτερικού 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 (:9.12.2003), **οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού**, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Μεσιάς (πρώην Κοινότητα Μεσιάς) του Δήμου Ευρωπού του Νομού Κιλκίς και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Γουμένισσας.

κυριότητας σε χρόνο προγενέστερο των αρχικών εγγραφών και όλα τα παρεπόμενα δικαιώματα (π.χ. υποθήκες, προσημειώσεις, δουλείες), λοιπές δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης (π.χ. κατασχέσεις) και αγωγές που υφίστανται στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων και δεν έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές.

Σύμφωνα με την ίδια διάταξη, η αίτηση για τη μεταφορά των προαναφερόμενων πράξεων από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου στα κτηματολογικά βιβλία υποβάλλεται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο εντός της νόμιμης προθεσμίας για την άσκηση της αγωγής της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου, δηλαδή της αγωγής για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας αυτής, ισχύουν τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 7^α για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Στην προκειμένη περίπτωση, λοιπόν, μετά την παρέλευση της 10.12.2015, όταν πρόκειται για κατοίκους εσωτερικού, δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Γουμένισσας κατά τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 και σε όσες περιπτώσεις τα δικαιώματα αυτά δεν έχουν μεταφερθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, θα καταληφθούν από το αμάχητο τεκμήριο ως «ανύπαρκτα», με συνέπεια να μην μπορεί να αξιωθεί η αναγνώριση και η άσκησή τους. Τούτο, διότι, η οριστικοποιημένη αρχική εγγραφή, δεν παράγει τεκμήριο μόνο του ότι το εγγεγραμμένο δικαίωμα υπάρχει ή ότι τα διαγεγραμμένα βάρη και δικαιώματα δεν υφίστανται, αλλά πολύ περισσότερο παράγει τεκμήριο και περί του ότι άλλα εγγραπτά δικαιώματα, που δεν εμφανίζονται, δεν υπάρχουν. Πρόκειται για το τεκμήριο πληρότητας των κτηματολογικών εγγραφών, που δημιουργεί καθεστώς ασφάλειας των συναλλαγών προς δύο κατευθύνσεις: Τόσο ότι το εγγραπτό δικαίωμα υπάρχει (θετική δημοσιότητα), όσο και ότι άλλα, υποκείμενα σε εγγραφή δικαιώματα ή υποκείμενοι σε εγγραφή περιορισμοί της εξουσίας διάθεσης που δεν εμφανίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο, δεν βαρύνουν το ακίνητο.

Γ) Οι διατάξεις του ν. 2664/1998 που προβλέπουν το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, αναφέρονται σε «δικαιώματα» και από αυτό προκύπτει ότι τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων, αφορά σε έννομες σχέσεις ή καταστάσεις και συγκεκριμένα σε εγγραπτά δικαιώματα.

Η τεκμαιρόμενη ακρίβεια της εγγραφής μπορεί, δηλαδή, να αφορά στην κυριότητα του αναγραφόμενου ως δικαιούχου, αλλά δεν δημιουργείται τεκμήριο ακρίβειας, αναφορικά με πραγματικές καταστάσεις ή γεγονότα, όπως π.χ. εάν το ακίνητο εμπίπτει ή δεν εμπίπτει στον αγιαλό κ.λπ..

Όσον αφορά στο εμβαδόν του ακινήτου, θα πρέπει να επισημανθεί ότι αποτελεί καταρχήν μία πραγματική κατάσταση του εξωτερικού φυσικού κόσμου. Παρόλα αυτά, το δικαίωμα της κυριότητας σε συγκεκριμένο ακίνητο, αποτελεί έννομη σχέση του κυρίου προς το πράγμα, έτσι ώστε τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου να επηρεάζουν έως ένα βαθμό και το ίδιο το δικαίωμα. Πάντως, τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων, δεν θεραπεύουν ανακρίβειες ως προς το αναγραφόμενο εμβαδόν του ακινήτου (βλ. Κιτσαράς, «Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, 2001», σελ. 229).

Είναι, όμως, διαφορετικό το θέμα, π.χ. στην περίπτωση της λανθασμένης κατά θέση απεικόνισης ενός ακινήτου, που το αίτημα του δικαιούχου θα αφορά στο σωστό εντοπισμό του σε άλλη θέση και τον εκτοπισμό του ευρισκόμενου σε αυτήν τρίτου δικαιούχου. Τότε, θα πρόκειται, κατά την άποψή μας, για σφάλμα σχετιζόμενο με το δικαίωμα της κυριότητας επί του ακινήτου, για το οποίο υπερσχύει

οπωσδήποτε το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών.

Κατόπιν τούτων αιτήματα διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων κατά τις διατάξεις του άρθρου 19 παρ. 2 του ν. 2664/1998 μπορούν, καταρχήν, να υποβάλλονται από τους κατοίκους εσωτερικού και μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τη βελτίωση της ακρίβειας των γεωμετρικών στοιχείων και την αποκατάσταση της γεωμετρικής απεικόνισης του ακινήτου, μόνον υπό τις προϋποθέσεις που προναφέρθηκαν. Τονίζεται, τέλος, ότι ακόμα και μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, το αναγραφόμενο στα κτηματολογικά φύλλα και διαγράμματα εμβαδόν δεν θα πρέπει να λαμβάνεται δεσμευτικά υπόψη από άλλες δημόσιες αρχές για την παραγωγή ένομων συνεπειών, π.χ. από τις Πολεοδομίες για την έκδοση οικοδομικών αδειών, αφού, ως προειπώθηκε, δεν καταλαμβάνεται από κανενός είδους τεκμήριο, ούτε καν μαχητό.

3. Τα ακίνητα κυριότητας κατοίκων εσωτερικού 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, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση μετά την παρέλευση της 10.12.2015, οπότε και δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου το αμάχητο τεκμήριο (άρθρο 9 ν. 2664/1998). Όσον αφορά στην προβλεπόμενη στο ίδιο άρθρο σημείωση με μέριμνα του Κτηματολογικού Γραφείου, αυτή θα διενεργηθεί μαζικά στο Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου για όλα τα κτηματογραφημένα ακίνητα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Μεσιάς (πρώην Κοινότητα Μεσιάς) του Δήμου Ευρωπού του Νομού Κιλκίς που φέρονται με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Γουμένισσας, μετά και την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης που ισχύει και για τους κατοίκους εξωτερικού, αφού, στην παρούσα φάση, είναι τόσο νομικά, όσο και τεχνικά ανέφικτη η ορθή διακρίβωση της προέλευσής τους, δηλαδή, εάν πρόκειται για ακίνητα ανήκοντα σε κατοίκους εσωτερικού ή εξωτερικού, για τους οποίους η προθεσμία διόρθωσης δεν έχει παρέλθει. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει άλλωστε την επέλευση των ένομων αποτελεσμάτων του αμάχητου τεκμηρίου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, αφού πρόκειται για αυτοδίκαιη συνέπεια που συντρέχει εκ του νόμου και η επιγενόμενη σημείωση δεν συνιστά νόμιμη προϋπόθεσή της.

Τελεσιδίκες δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αιτήσεων που είχαν νόμιμα κι εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τους κατοίκους εσωτερικού κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998 και αφορούν διόρθωση επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εξακολουθούν να εγγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και να επιφέρουν τις οριζόμενες, σύμφωνα με το διατακτικό τους, διορθώσεις.

Αιτήσεις που ασκούνται ενώπιον Δικαστηρίων από κατοίκους εσωτερικού μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει γι' αυτούς, με αίτημα τη διόρθωση αρχικών εγγραφών επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εγγράφονται στα κτηματολογικά φύλλα, χωρίς να εμπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης αιτήσεων με τέτοιο περιεχόμενο, εξετάζονται αρμοδίως μόνον από Δικαστήριο που απευθύνονται.

Ανεξάρτητα από όλα τα προαναφερόμενα, για κάθε άλλο ειδικότερο θέμα που θα ανακύψει μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, είναι χρήσιμο τα σχετικά ερωτήματά σας, για λόγους νομικού ενδιαφέροντος και ομοιόμορφης ερμηνείας κι εφαρμογής ζητημάτων που άπτονται της νομοθεσίας, για το Εθνικό Κτηματολόγιο, να απευθύνονται στη Νομική Διεύθυνση της ΕΚΧΑ Α.Ε., στο πλαίσιο της συνεργασίας που έχουμε εγκαταστήσει.

Με εκτίμηση,
Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.



Ρένα Κουκούτση
Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

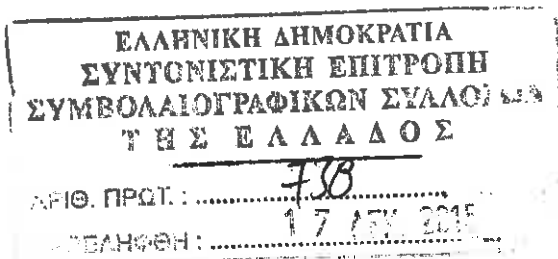
Κοινοποίηση:

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



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

Χολαργός, 11.12.15



Α.Π.: ΟΙΚ 1534838/ΝΔ4496

Νομική Διεύθυνση
Υποδιεύθυνση
Λειτουργούντος Κτηματολογίου
Τηλ.: 210 6505 610

Προς:

Κτηματολογικό Γραφείο Ξάνθης

Κεντρική Πλατεία Ξάνθης

67 100 ΞΑΝΘΗ

Τηλ.: 25410 27675 – Fax: 25410 84919

Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Τσομπανικολίδου Κυριακής.

Θέμα: «Συμπληρωματικές Διευκρινίσεις για ζητήματα Οριστικοποίησης των Αρχικών Εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Ερασμίου (πρώην Κοινότητα Ερασμίου) του Δήμου Τοπείρου του Νομού Ξάνθης.»

Σχετ.: Το υπ' αρ. πρωτ. Α.Π.: ΟΙΚ 1534358 / ΝΔ4426/ 9.12.2015 έγγραφο της ΕΚΧΑ Α.Ε..

Η φράση στην παράγραφο 1 στο εν θέματι έγγραφο με περιεχόμενο: «....που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή (:5.11.2003) ...»,

αντικαθίσταται στο ορθό ως εξής:

«που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή (:5.12.2003) ...».

Με εκτίμηση,
Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

Ρένα Κουκούτση
Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

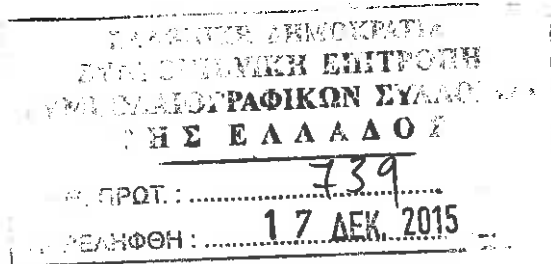
Κοινοποίηση:

1. Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θράκης
Χαριλάου Τρικούπη 83
69 100 ΚΟΜΟΤΗΝΗ
Τηλ.: 25310 71644
2. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων
Γ. Γενναδίου 4
106 78 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 210 3307450-80 – Fax: 210 3848335
3. Δικηγορικό Σύλλογο Ξάνθης
Δικαστικό Μέγαρο
67 100 ΞΑΝΘΗ
Τηλ.: 25410 22691
4. Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων
Ακαδημίας 60
106 79 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270 – Fax: 210 3610537
Υπόψη: Προέδρου, κυ Βασιλείου Αλεξάνδρη
5. Πρωτοδικείο Ξάνθης, Κτηματολογικό Δικαστή
Μιχ. Βόγδου 1
67 100 ΞΑΝΘΗ
Τηλ.: 25410 25319
6. Σύλλογο Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θράκης
Μιχ. Βόγδου 20
67 100 ΞΑΝΘΗ
Τηλ.: 25410 73531
7. Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών
Καρόλου 28
104 37 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398 – Fax: 2103306109



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

Χολαργός, 11.12.15



Α.Π.: ΟΙΚ 1534801/ΝΔ4495

Νομική Διεύθυνση
Υποδιεύθυνση
Λειτουργούντος Κτηματολογίου
Τηλ.: 210 6505 610

Προς:

**Κτηματολογικό Γραφείο Κολινδρού
Μ. Αλεξάνδρου 58
60061 Κολινδρός Πιερίας
Τηλ./Fax: 23530 32244
Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Σακαρίδου Ζωής**

Θέμα: «Συμπληρωματικές Διευκρινίσεις για ζητήματα Οριστικοποίησης των Αρχικών Εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Μεθώνης (πρώην Κοινότητα Μεθώνης) του Δήμου Μεθώνης του Νομού Πιερίας».

Σχετ.: Το υπ' αρ. πρωτ. Α.Π.: ΟΙΚ 1534348 / ΝΔ 4425/9.12.2015 έγγραφο της ΕΚΧΑ Α.Ε..

Η φράση στην παράγραφο 1 στο εν θέματι έγγραφο με περιεχόμενο: «....που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή (:12.09.2003)....»,

αντικαθίσταται στο ορθό ως εξής:

«....που υπολογίζεται αρξάμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στην παραπάνω περιοχή (:5.12.2003)....».

Με εκτίμηση,
Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

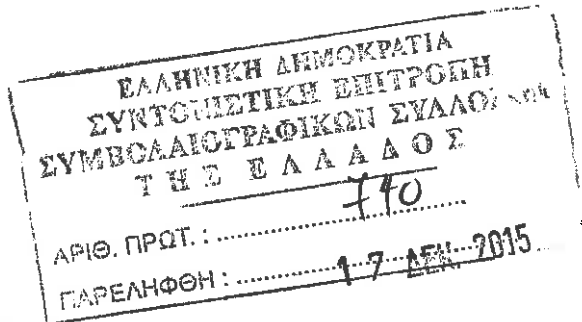
**Ρένα Κουκούτση
Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης**

Κοινοποίηση:

1. Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Θεσσαλονίκης
Αριστοτέλους 22
54623 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Τηλ.: 2310221127 – Φαξ: 23102631339
2. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων
Γ. Γενναδίου 4
10678 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 2103307450-80 – Φαξ: 210 3848335
3. Δικηγορικό Σύλλογο Κατερίνης
Δικαστικό Μέγαρο Κατερίνης
Φλέμινγκ 2
60100 ΚΑΤΕΡΙΝΗ
Τηλ.: 2351023761
4. Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων
Ακαδημίας 60
106 79 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270 – Fax: 210 3610537
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
5. Πρωτοδικείο Κατερίνης, Κτηματολογικό Δικαστή
Δικαστικό Μέγαρο Κατερίνης
Φλέμινγκ 2
60100 ΚΑΤΕΡΙΝΗ
Τηλ.: 2351059301
6. Σύλλογο Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θεσσαλονίκης
Ολυμπίου Διαμαντή 7
54626 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Τηλ.: 231051472
7. Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών
Καρόλου 28
104 37 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398 – Fax: 2103306109



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



Χολαργός, 11.12.2015

Α.Π.: 1534777/ΝΔ4430

Νομική Διεύθυνση
Υποδιεύθυνση
Λειτουργούντος Κτηματολογίου
Τηλ.: 210 6505 610

Προς:

Κτηματολογικό Γραφείο Χρυσούπολης
Μεγάλου Αλεξάνδρου & Θάσου
64 200 ΧΡΥΣΟΥΠΟΛΗ ΚΑΒΑΛΑΣ

Τηλ.: 25910 47006, 22758 - Fax: 25910 22758

Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Παπαστολιανού Μαρίας.

Θέμα: «Συμπληρωματικές Διευκρινίσεις για ζητήματα Οριστικοποίησης των Αρχικών Εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Αγιάσματος (πρώην Κοινότητα Αγιάσματος) του Δήμου Κεραμωτής του Νομού Καβάλας.»

Σχετ.: Το υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ ΟΙΚ 1506083/ΝΔ1598/25.5.2015 έγγραφο της Νομικής Διεύθυνσης με θέμα: «Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Αγιάσματος (πρώην Κοινότητα Αγιάσματος) του Δήμου Κεραμωτής του Νομού Καβάλας - Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών -Έννομα αποτελέσματα».

Με το εν θέματι έγγραφο, ενημερωθήκατε ότι μετά την παρέλευση της 10.12.2015, τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας των κατοίκων εσωτερικού 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 (:9.12.2003), οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Αγιάσματος (πρώην Κοινότητα Αγιάσματος) του Δήμου Κεραμωτής του Νομού Καβάλας και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Χρυσούπολης.

Σχετικά με τις επαγόμενες εκ του νόμου 2664/1998 (άρθρα 7 παρ. 2, 9) συνέπειες, σύμφωνα με την ισχύουσα σήμερα νομοθεσία, σημειώνουμε συμπληρωματικά τα ακόλουθα:

1. Οριστικές καθίστανται εκ του νόμου: α) Οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο δεν αμφισβητήθηκε εντός της οριζόμενης προθεσμίας και β) οι αρχικές εγγραφές των οποίων το

περιεχόμενο διορθώθηκε εντός της νόμιμης προθεσμίας με αμετάκλητη, ή τελεσίδικη, κατά περίπτωση, δικαστική απόφαση ή με απόφαση του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου, στο πλαίσιο εξωδικαστικής διαδικασίας διόρθωσης κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998.

Από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου για το περιεχόμενο των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με την προηγούμενη διάκριση, αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή λόγω διόρθωσής τους που αφορά στους δικαιούχους και τα καταχωρισθέντα δικαιώματα. Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής που κατέστη οριστική, ο πραγματικός δικαιούχος έχει ενοχική μόνο αξίωση κατά του αναφερόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου για την απόδοση του πλουτισμού από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου (άρθρο 7 παρ. 2 ν. 2664/1998). Αντικείμενο της αξίωσης αυτής είναι, η κατά το χρόνο της δημιουργίας του αμάχητου τεκμηρίου χρηματική αξία του ακινήτου στο οποίο αφορά (ολικά ή μερικά) η ανακριβής εγγραφή. Δεν αποκλείεται, επίσης, αξίωση αποζημίωσης, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις ευθύνης από αδικοπραξία. Επίσης, είναι δυνατή, κατόπιν σχετικού αιτήματος και σύμφωνα με τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού, η αυτούσια απόδοση του ακινήτου στον αληθή δικαιούχο, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει ακολουθήσει μεταβίβαση από επαχθή αιτία (π.χ. πώληση) κι εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία. Οι προϋποθέσεις αυτές, ελέγχονται αρμοδίως μόνον από τα Δικαστήρια, κατόπιν υποβολής αγωγής με σχετικό περιεχόμενο ενώπιόν τους. Οι σχετικές αγωγές που αφορούν σε ενοχικές αξιώσεις και όχι σε αναγνώριση (ή διεκδίκηση) εμπράγματος δικαιώματος, δεν είναι εγγραπτέες στα κτηματολογικά βιβλία. Σε όσες περιπτώσεις οι αγωγές με περιεχόμενο την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τελεσφορήσουν, η εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτούσιας απόδοσης μεταξύ υπόχρεου και δικαιούχου γίνεται με σύμβαση και ακολουθεί η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία, που δεν συνιστά όμως διόρθωση των αρχικών εγγραφών, αλλά επιγενόμενη (μεταγενέστερη) εγγραφή κατά την έννοια των διατάξεων του νόμου 2664/1998. Η σύμβαση αυτή και η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε φόρο ή τέλος. Η δαπάνη για τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου βαρύνει τον υπόχρεο.

Αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αγωγών, αναγνωριστικών ή διεκδικητικών, που είχαν νόμιμα κι εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τους κατοίκους εσωτερικού κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998, εξακολουθούν να εγγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και να επιφέρουν τις οριζόμενες, σύμφωνα με το διατακτικό τους, διορθώσεις.

Αγωγές που ασκούνται ενώπιον Δικαστηρίων από κατοίκους εσωτερικού μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει γι' αυτούς με αίτημα την αναγνώριση (ή τη διεκδίκηση) δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και την περαιτέρω διόρθωσή της, εγγράφονται στα κτηματολογικά φύλλα, χωρίς να εμπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι οικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης αγωγών με τέτοιο περιεχόμενο, εξετάζονται αρμοδίως μόνον από το Δικαστήριο που απευθύνονται.

2. Όσον αφορά στην εξωδικαστική διόρθωση των αρχικών εγγραφών μετά την οριστικοποίησή τους, παρατηρούμε τα εξής:

A) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 1 περ. στ' του νόμου 2664/1998, η διόρθωση προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην διάταξη του άρθρου 18, επιτρέπεται μόνο μέχρι την οριστικοποίησή τους, δηλαδή, στην προκειμένη περίπτωση, μέχρι και την 10.12.2015, τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, όταν πρόκειται για κατοίκους εσωτερικού. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση επιτρέπεται μόνον υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 περ. α', του ίδιου άρθρου.

Συγκεκριμένα και σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος επιτρέπεται, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα και αφορά:

α) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα, με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ. Πρόκειται, δηλαδή, για διόρθωση που αποσκοπεί μόνο στην αποκατάσταση στο ορθό, στοιχείων προσώπου του ήδη εγγεγραμμένου δικαιούχου και όχι σε εκτοπισμό ή ανεικατάστασή του.

β) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα (π.χ. ποσοστό, είδος).

γ) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με τον τίτλο του εγγραπτέου δικαιώματος (π.χ. αριθμός, ημερομηνία, στοιχεία συμβολαιογράφου, στοιχεία μεταγραφής).

δ) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με το ιδιοκτησιακό αντικείμενο (π.χ. οριζόντια/κάθετη ιδιοκτησία).

Στις προαναφερόμενες περιπτώσεις η διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών επιτρέπεται και μετά την οριστικοποίησή τους, υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 18 παρ. 1 περ. α' κι εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη, στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για τη διόρθωση και η εκδιδόμενη απόφαση καταχωρίζονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακίνητου.

B) Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών είναι επιτρεπτή η εξωδικαστική διόρθωσή τους με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ.4 του νόμου 2664/1998, όταν το καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα είχε μεταβιβαστεί, αλλοιωθεί, καταργηθεί ή επιβαρυνθεί δυνάμει δικαιοπραξίας, δικαστικής απόφασης ή άλλης διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών και το οικείο έγγραφο είχε νόμιμα εγγραφεί στα δημόσια βιβλία του κατά τόπον αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου. Στις περιπτώσεις αυτές η επαγόμενη τη μεταβίβαση, επιβάρυνση, αλλοίωση ή κατάργηση, εγγραπτέα πράξη, καταχωρίζεται στα κτηματολογικά βιβλία και οι αρχικές εγγραφές ενημερώνονται, αφού υποβληθεί αίτηση στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην ίδια διάταξη.

Με τον τρόπο αυτό, μεταφέρονται στα κτηματολογικά βιβλία, μεταξύ άλλων, οι εγγεγραμμένες στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πράξεις που αφορούν στη μεταβίβαση του δικαιώματος της κυριότητας σε χρόνο προγενέστερο των αρχικών εγγραφών και όλα τα παρεπόμενα δικαιώματα

(π.χ. υποθήκες, προσημειώσεις, δουλείες), λοιπές δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης (π.χ. κατασχέσεις) και αγωγές που υφίστανται στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων και δεν έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές.

Σύμφωνα με την ίδια διάταξη, η αίτηση για τη μεταφορά των προαναφερόμενων πράξεων από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου στα κτηματολογικά βιβλία υποβάλλεται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο εντός της νόμιμης προθεσμίας για την άσκηση της αγωγής της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου, δηλαδή της αγωγής για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας αυτής, ισχύουν τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 7^α για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Στην προκειμένη περίπτωση, λοιπόν, μετά την παρέλευση της 10.12.2015, όταν πρόκειται για κατοίκους εσωτερικού, δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Χρυσούπολης κατά τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 και σε όσες περιπτώσεις τα δικαιώματα αυτά δεν έχουν μεταφερθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, θα καταληφθούν από το αμάχητο τεκμήριο ως «ανύπαρκτα», με συνέπεια να μην μπορεί να αξιωθεί η αναγνώριση και η άσκησή τους. Τούτο, διότι, η οριστικοποιημένη αρχική εγγραφή, δεν παράγει τεκμήριο μόνο του ότι το εγγεγραμμένο δικαίωμα υπάρχει ή ότι τα διαγεγραμμένα βάρη και δικαιώματα δεν υφίστανται, αλλά πολύ περισσότερο παράγει τεκμήριο και περί του ότι άλλα εγγράπτεα δικαιώματα, που δεν εμφανίζονται, δεν υπάρχουν. Πρόκειται για το τεκμήριο πληρότητας των κτηματολογικών εγγραφών, που δημιουργεί καθεστώς ασφάλειας των συναλλαγών προς δύο κατευθύνσεις: Τόσο ότι το εγγραπτό δικαίωμα υπάρχει (θετική δημοσιότητα), όσο και ότι άλλα, υποκείμενα σε εγγραφή δικαιώματα ή υποκείμενοι σε εγγραφή περιορισμοί της εξουσίας διάθεσης που δεν εμφανίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο, δεν βαρύνουν το ακίνητο.

Γ) Οι διατάξεις του ν. 2664/1998 που προβλέπουν το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, αναφέρονται σε «δικαιώματα» και από αυτό προκύπτει ότι τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων, αφορά σε έννομες σχέσεις ή καταστάσεις και συγκεκριμένα σε εγγραπτά δικαιώματα.

Η τεκμαιρόμενη ακρίβεια της εγγραφής μπορεί, δηλαδή, να αφορά στην κυριότητα του αναγραφόμενου ως δικαιούχου, αλλά δεν δημιουργείται τεκμήριο ακρίβειας, αναφορικά με πραγματικές καταστάσεις ή γεγονότα, όπως π.χ. εάν το ακίνητο εμπίπτει ή δεν εμπίπτει στον αιγιαλό κ.λπ..

Όσον αφορά στο εμβαδόν του ακινήτου, θα πρέπει να επισημανθεί ότι αποτελεί καταρχήν μία πραγματική κατάσταση του εξωτερικού φυσικού κόσμου. Παρόλα αυτά, το δικαίωμα της κυριότητας σε συγκεκριμένο ακίνητο, αποτελεί έννομη σχέση του κυρίου προς το πράγμα, έτσι ώστε τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου να επηρεάζουν έως ένα βαθμό και το ίδιο το δικαίωμα. Πάντως, τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων, δεν θεραπεύουν ανακρίβειες ως προς το αναγραφόμενο εμβαδόν του ακινήτου (βλ. Κιτσαράς, «Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, 2001», σελ. 229).

Είναι, όμως, διαφορετικό το θέμα, π.χ. στην περίπτωση της λανθασμένης κατά θέση απεικόνισης ενός ακινήτου, που το αίτημα του δικαιούχου θα αφορά στο σωστό εντοπισμό του σε άλλη θέση και τον εκτοπισμό του ευρισκόμενου σε αυτήν τρίτου δικαιούχου. Τότε, θα πρόκειται, κατά την άποψή μας, για σφάλμα σχετιζόμενο με το δικαίωμα της κυριότητας επί του ακινήτου, για το οποίο υπερισχύει οπωσδήποτε το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών.

Κατόπιν τούτων αιτήματα διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων κατά τις διατάξεις του άρθρου 19 παρ. 2 του ν. 2664/1998 μπορούν, καταρχήν, να υποβάλλονται από τους κατοίκους εσωτερικού **και μετά** την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τη βελτίωση της ακρίβειας των γεωμετρικών στοιχείων και την αποκατάσταση της γεωμετρικής απεικόνισης του ακινήτου, μόνον υπό τις προϋποθέσεις που προαναφέρθηκαν. Τονίζεται, τέλος, ότι ακόμα και μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, το αναγραφόμενο στα κτηματολογικά φύλλα και διαγράμματα εμβαδόν δεν θα πρέπει να λαμβάνεται δεσμευτικά υπόψη από άλλες δημόσιες αρχές για την παραγωγή έννομων συνεπειών, π.χ. από τις Πολεοδομίες για την έκδοση οικοδομικών αδειών, αφού, ως προειπώθηκε, δεν καταλαμβάνεται από κανενός είδους τεκμήριο, ούτε καν μαχητό.

3. Τα ακίνητα κυριότητας κατοίκων εσωτερικού 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, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση μετά την παρέλευση της 10.12.2015, οπότε και δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου το αμάχητο τεκμήριο (άρθρο 9 ν. 2664/1998). Όσον αφορά στην προβλεπόμενη στο ίδιο άρθρο σημείωση με μέριμνα του Κτηματολογικού Γραφείου, αυτή θα διενεργηθεί μαζικά στο Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου για όλα τα κτηματογραφημένα ακίνητα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Αγιάσματος (πρώην Κοινότητα Αγιάσματος) του Δήμου Κεραμιώτης του Νομού Καβάλας που φέρονται με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Χρυσούπουλης, μετά και την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης που ισχύει και για τους κατοίκους εξωτερικού, αφού, στην παρούσα φάση, είναι τόσο νομικά, όσο και τεχνικά ανέφικτη η ορθή διακρίβωση της προέλευσής τους, δηλαδή, εάν πρόκειται για ακίνητα ανήκοντα σε κατοίκους εσωτερικού ή εξωτερικού, για τους οποίους η προθεσμία διόρθωσης δεν έχει παρέλθει. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει άλλωστε την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων του αμάχητου τεκμηρίου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, αφού πρόκειται για αυτοδίκαιη συνέπεια που συντρέχει εκ του νόμου και η επιγενόμενη σημείωση δεν συνιστά νόμιμη προϋπόθεσή της.

Τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αιτήσεων που είχαν νόμιμα κι εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τους κατοίκους εσωτερικού κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998 και αφορούν διόρθωση επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εξακολουθούν να εγγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και να επιφέρουν τις οριζόμενες, σύμφωνα με το διατακτικό τους, διορθώσεις.

Αιτήσεις που ασκούνται ενώπιον Δικαστηρίων από κατοίκους εσωτερικού μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει γι' αυτούς, με αίτημα τη διόρθωση αρχικών εγγραφών επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εγγράφονται στα κτηματολογικά φύλλα, χωρίς να επιίπτε στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης αιτήσεων με τέτοιο περιεχόμενο, εξετάζονται αρμοδίως μόνον από Δικαστήριο που απευθύνονται.

Ανεξάρτητα από όλα τα προαναφερόμενα, για κάθε άλλο ειδικότερο θέμα που θα ανακύψει μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, χρήσιμο τα σχετικά ερωτήματά σας, για λόγους νομικού ενδιαφέροντος και ομοιόμορφης ερμηνείας κι εφαρμογής ζητημάτων που άπτονται της

νομοθεσίας, για το Εθνικό Κτηματολόγιο, να απευθύνονται στη Νομική Διεύθυνση της ΕΚΧΑ Α.Ε., στο πλαίσιο της συνεργασίας που έχουμε εγκαταστήσει.

Με εκτίμηση,
Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.



Ρένα Κουκούτση
Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Κοινοποίηση:

1. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης
Χαρ. Τρικούπη 83
69 100 ΚΟΜΟΤΗΝΗ
Τηλ.: 25310 71644
E-mail: symbkom@otenet.gr
2. 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
3. Δικηγορικός Σύλλογος Καβάλας
Παύλου Μελά 5
65 403 ΚΑΒΑΛΑ
Τηλ.: 2510 224436
4. 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
5. Πρωτοδικείο Καβάλας, Κτηματολογικό Δικαστή
Τενέδου & Τρίτωνος
65 404 ΚΑΒΑΛΑ
Τηλ.: 2510 834122, 2510 836688, 2510 227531
6. Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θράκης
Μ. Βόγδου 20
67 00 ΞΑΝΘΗ
Τηλ.: 25410 73531 / 25510 22101
7. Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών
Καρόλου 28
104 37 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398 – Fax: 2103306109
E-mail: epimelites@odee.gr



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

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΚΕΝΤΡΟΠΛΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Τ Η Σ Ε Λ Α Σ Ο Σ
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. : 748
ΠΑΡΕΛΗΦΘΗ : 23 ΔΕΚ. 2015

Χολαργός, 18.12.2015

Α.Π.:1535697/ΝΔ4658

Νομική Διεύθυνση
Υποδιεύθυνση
Λειτουργούντος Κτηματολογίου
Τηλ.: 210 6505 610

Προς:

Κτηματολογικό Γραφείο Άρτας
Γεωργίου Μάτσου 7
47100 ΑΡΤΑ
Τηλ.: 26810 21480, 21481
Fax: 26810 24916
Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Χρυσήδως Κολιάτσου.

Θέμα: «Συμπληρωματικές Διευκρινίσεις για ζητήματα Οριστικοποίησης των Αρχικών Εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Φιλοθέης (πρώην Δήμος Φιλοθέης) του Δήμου Φιλοθέης του Νομού Άρτας».

Σχετ.: Το υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ ΟΙΚ 1506172/ΝΔ1871/12.06.2015 έγγραφο της Νομικής Διεύθυνσης με θέμα: «Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Φιλοθέης (πρώην Δήμος Φιλοθέης) του Δήμου Φιλοθέης του Νομού Άρτας - Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα αποτελέσματα».

Με το εν θέματι έγγραφο, ενημερωθήκατε ότι μετά την παρέλευση της 17.12.2015, τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας των κατοίκων εσωτερικού 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 (:16.12.2003), οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Φιλοθέης (πρώην Δήμος Φιλοθέης) του Δήμου Φιλοθέης του Νομού Άρτας και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Άρτας.

Σχετικά με τις επαγόμενες εκ του νόμου 2664/1998 (άρθρα 7 παρ. 2, 9) συνέπειες, σύμφωνα με την ισχύουσα σήμερα νομοθεσία, σημειώνουμε συμπληρωματικά τα ακόλουθα:

1. Οριστικές καθίστανται εκ του νόμου: α) Οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο δεν αμφισβητήθηκε εντός της οριζόμενης προθεσμίας και β) οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο διορθώθηκε εντός της νόμιμης προθεσμίας με αμετάκλητη, ή τελεσίδικη, κατά περίπτωση, δικαστική απόφαση ή με απόφαση του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου, στο πλαίσιο εξωδικαστικής διαδικασίας διόρθωσης κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998.

Από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου για το περιεχόμενο των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με την προηγούμενη διάκριση, αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή λόγω διόρθωσής τους που αφορά στους δικαιούχους και τα καταχωρισθέντα δικαιώματα. Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής που κατέστη οριστική, ο πραγματικός δικαιούχος έχει ενοχική μόνο αξίωση κατά του αναφερόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου για την απόδοση του πλουτισμού από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου (άρθρο 7 παρ. 2 ν. 2664/1998). Αντικείμενο της αξίωσης αυτής είναι, η κατά το χρόνο της δημιουργίας του αμάχητου τεκμηρίου χρηματική αξία του ακινήτου στο οποίο αφορά (ολικά ή μερικά) η ανακριβής εγγραφή. Δεν αποκλείεται, επίσης, αξίωση αποζημίωσης, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις ευθύνης από αδικοπραξία. Επίσης, είναι δυνατή, κατόπιν σχετικού αιτήματος και σύμφωνα με τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού, η αυτούσια απόδοση του ακινήτου στον αληθή δικαιούχο, υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει ακολουθήσει μεταβίβαση από επαχθή αιτία (π.χ. πώληση) κι εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία. Οι προϋποθέσεις αυτές, ελέγχονται αρμοδίως μόνον από τα Δικαστήρια, κατόπιν υποβολής αγωγής με σχετικό περιεχόμενο ενώπιον τους. Οι σχετικές αγωγές που αφορούν σε ενοχικές αξιώσεις και όχι σε αναγνώριση (ή διεκδίκηση) εμπράγματος δικαιώματος, δεν είναι εγγραπτές στα κτηματολογικά βιβλία. Σε όσες περιπτώσεις οι αγωγές με περιεχόμενο την αυτούσια απόδοση του ακινήτου τελεσφορήσουν, η εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτούσιας απόδοσης μεταξύ υπόχρεου και δικαιούχου γίνεται με σύμβαση και ακολουθεί η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία, που δεν συνιστά όμως διόρθωση των αρχικών εγγραφών, αλλά επιγενόμενη (μεταγενέστερη) εγγραφή κατά την έννοια των διατάξεων του νόμου 2664/1998. Η σύμβαση αυτή και η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε φόρο ή τέλος. Η δαπάνη για τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου βαρύνει τον υπόχρεο.

Αμετάκλητες δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αγωγών, αναγνωριστικών ή διεκδικητικών, που είχαν νόμιμα κι εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τους κατοίκους εσωτερικού κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998, εξακολουθούν να εγγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και να επιφέρουν τις οριζόμενες, σύμφωνα με το διατακτικό τους, διορθώσεις.

Αγωγές που ασκούνται ενώπιον Δικαστηρίων από κατοίκους εσωτερικού μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει γι' αυτούς με αίτημα την αναγνώριση (ή τη διεκδίκηση) δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και την περαιτέρω

διόρθωσή της, εγγράφονται στα κτηματολογικά φύλλα, χωρίς να εμπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης αγωγών με τέτοιο περιεχόμενο, εξετάζονται αρμοδίως μόνον από το Δικαστήριο που απευθύνονται.

2. Όσον αφορά στην εξωδικαστική διόρθωση των αρχικών εγγραφών μετά την οριστικοποίησή τους, παρατηρούμε τα εξής:

Α) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 παρ. 1 περ. στ' του νόμου 2664/1998, η διόρθωση πρόδηλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην διάταξη του άρθρου 18, επιτρέπεται μόνο μέχρι την οριστικοποίησή τους, δηλαδή, στην προκειμένη περίπτωση, μέχρι και την 17.12.2015, τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δωδεκαετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, όταν πρόκειται για κατοίκους εσωτερικού. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση επιτρέπεται μόνον υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 περ. α', του ίδιου άρθρου.

Συγκεκριμένα και σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση λόγω πρόδηλου σφάλματος επιτρέπεται, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα και αφορά:

α) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα, με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ. Πρόκειται, δηλαδή, για διόρθωση που αποσκοπεί μόνο στην αποκατάσταση στο ορθό, στοιχείων προσώπου του ήδη εγγεγραμμένου δικαιούχου και όχι σε εκτοπισμό ή αντικατάστασή του.

β) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα (π.χ. ποσοστό, είδος).

γ) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με τον τίτλο του εγγραπτέου δικαιώματος (π.χ. αριθμός, ημερομηνία, στοιχεία συμβολαιογράφου, στοιχεία μεταγραφής).

δ) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με το ιδιοκτησιακό αντικείμενο (π.χ. οριζόντια/κάθετη ιδιοκτησία).

Στις προαναφερόμενες περιπτώσεις η διόρθωση λόγω πρόδηλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών επιτρέπεται και μετά την οριστικοποίησή τους, υπό τις αυστηρές προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 18 παρ. 1 περ. α' κι εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη, στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για τη διόρθωση και η εκδιδόμενη απόφαση καταχωρίζονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακίνητου.

Β) Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών είναι επιτρεπτή η εξωδικαστική διόρθωσή τους με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ.4 του νόμου 2664/1998, όταν το καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα είχε μεταβιβαστεί, αλλοιωθεί, καταργηθεί ή επιβαρυνθεί δυνάμει δικαιοπραξίας, δικαστικής απόφασης ή άλλης

διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών και το οικείο έγγραφο είχε νόμιμα εγγραφεί στα δημόσια βιβλία του κατά τόπον αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου. Στις περιπτώσεις αυτές η επαγόμενη τη μεταβίβαση, επιβάρυνση, αλλοίωση ή κατάργηση, εγγραπτέα πράξη, καταχωρίζεται στα κτηματολογικά βιβλία και οι αρχικές εγγραφές ενημερώνονται, αφού υποβληθεί αίτηση στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην ίδια διάταξη.

Με τον τρόπο αυτό, μεταφέρονται στα κτηματολογικά βιβλία, μεταξύ άλλων, οι **εγγεγραμμένες στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πράξεις που αφορούν στη μεταβίβαση του δικαιώματος της κυριότητας σε χρόνο προγενέστερο των αρχικών εγγραφών και όλα τα παρεπόμενα δικαιώματα (π.χ. υποθήκες, προσημειώσεις, δουλείες), λοιπές δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης (π.χ. κατασχέσεις) και αγωγές που υφίστανται στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων και δεν έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές.**

Σύμφωνα με την ίδια διάταξη, η αίτηση για τη μεταφορά των προαναφερόμενων πράξεων από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου στα κτηματολογικά βιβλία υποβάλλεται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο **εντός της νόμιμης προθεσμίας για την άσκηση της αγωγής της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου, δηλαδή της αγωγής για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών.** Μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας αυτής, ισχύουν τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 7^α για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Στην προκειμένη περίπτωση, λοιπόν, μετά την παρέλευση της 17.12.2015, όταν πρόκειται για κατοίκους εσωτερικού, δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Άρτας κατά τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 και σε όσες περιπτώσεις τα δικαιώματα αυτά δεν έχουν μεταφερθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, θα καταληφθούν από το **αμάχητο τεκμήριο ως «ανύπαρκτα»**, με συνέπεια να μην μπορεί να αξιωθεί η αναγνώριση και η άσκησή τους. Τούτο, διότι, η οριστικοποιημένη αρχική εγγραφή, δεν παράγει τεκμήριο μόνο του ότι το εγγεγραμμένο δικαίωμα υπάρχει ή ότι τα διαγεγραμμένα βάρη και δικαιώματα δεν υφίστανται, αλλά πολύ περισσότερο παράγει τεκμήριο και περί του ότι άλλα εγγραπτέα δικαιώματα, που δεν εμφανίζονται, δεν υπάρχουν. Πρόκειται για το **τεκμήριο πληρότητας** των κτηματολογικών εγγραφών, που δημιουργεί καθεστώς ασφάλειας των συναλλαγών προς δύο κατευθύνσεις: Τόσο ότι το εγγραπτέο δικαίωμα υπάρχει (θετική δημοσιότητα), όσο και ότι άλλα, υποκείμενα σε εγγραφή δικαιώματα ή υποκείμενοι σε εγγραφή περιορισμοί της εξουσίας διάθεσης που δεν εμφανίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο, δεν βαρύνουν το ακίνητο.

Γ) Οι διατάξεις του ν. 2664/1998 που προβλέπουν το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, αναφέρονται σε «δικαιώματα» και από αυτό προκύπτει ότι τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων, αφορά σε έννομες σχέσεις ή καταστάσεις και συγκεκριμένα σε εγγραπτέα δικαιώματα.

Η τεκμαιρόμενη ακρίβεια της εγγραφής μπορεί, δηλαδή, να αφορά στην κυριότητα του αναγραφόμενου ως δικαιούχου, αλλά δεν δημιουργείται τεκμήριο ακρίβειας, αναφορικά με πραγματικές καταστάσεις ή γεγονότα, όπως π.χ. εάν το ακίνητο εμπίπτει ή δεν εμπίπτει στον αιγιαλό κ.λπ..

Όσον αφορά στο εμβαδόν του ακινήτου, θα πρέπει να επισημανθεί ότι αποτελεί καταρχήν μία πραγματική κατάσταση του εξωτερικού φυσικού κόσμου. Παρόλα αυτά, το δικαίωμα της κυριότητας σε συγκεκριμένο ακίνητο, αποτελεί έννομη σχέση του κυρίου προς το πράγμα, έτσι ώστε τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου να επηρεάζουν έως ένα βαθμό και το ίδιο το δικαίωμα. Πάντως, τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων, δεν θεραπεύουν ανακρίβειες ως προς το αναγραφόμενο εμβαδόν του ακινήτου (βλ. Κιτσαράς, «Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, 2001», σελ. 229). Είναι, όμως, διαφορετικό το θέμα, π.χ. στην περίπτωση της λανθασμένης κατά θέση απεικόνισης ενός ακινήτου, που το αίτημα του δικαιούχου θα αφορά στο σωστό εντοπισμό του σε άλλη θέση και τον εκτοπισμό του ευρισκόμενου σε αυτήν τρίτου δικαιούχου. Τότε, θα πρόκειται, κατά την άποψή μας, για σφάλμα σχετιζόμενο με το δικαίωμα της κυριότητας επί του ακινήτου, για το οποίο υπερισχύει οπωσδήποτε το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών.

Κατόπιν τούτων αιτήματα διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων κατά τις διατάξεις του άρθρου 19 παρ. 2 του ν. 2664/1998 μπορούν, καταρχήν, να υποβάλλονται από τους κατοίκους εσωτερικού και μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τη βελτίωση της ακρίβειας των γεωμετρικών στοιχείων και την αποκατάσταση της γεωμετρικής απεικόνισης του ακινήτου, μόνον υπό τις προϋποθέσεις που προναφέρθηκαν. Τονίζεται, τέλος, ότι ακόμα και μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, το αναγραφόμενο στα κτηματολογικά φύλλα και διαγράμματα εμβαδόν δεν θα πρέπει να λαμβάνεται δεσμευτικά υπόψη από άλλες δημόσιες αρχές για την παραγωγή έννομων συνεπειών, π.χ. από τις Πολεοδομίες για την έκδοση οικοδομικών αδειών, αφού, ως προειπώθηκε, δεν καταλαμβάνεται από κανενός είδους τεκμήριο, ούτε καν μαχητό.

3. Τα ακίνητα κυριότητας κατοίκων εσωτερικού 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, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση μετά την παρέλευση της 17.12.2015, οπότε και δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου το αμάχητο τεκμήριο (άρθρο 9 ν. 2664/1998). Όσον αφορά στην προβλεπόμενη στο ίδιο άρθρο σημείωση με μέριμνα του Κτηματολογικού Γραφείου, αυτή θα διενεργηθεί μαζικά στο Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου για όλα τα κτηματογραφημένα ακίνητα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Φιλοθέης (πρώην Δήμος Φιλοθέης) του Δήμου Φιλοθέης του Νομού Άρτας που φέρονται με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Άρτας, μετά και την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης που ισχύει και για τους κατοίκους εξωτερικού, αφού, στην παρούσα φάση, είναι τόσο νομικά, όσο και τεχνικά ανέφικτη η ορθή διακρίβωση της προέλευσής τους, δηλαδή, εάν πρόκειται για ακίνητα ανήκοντα σε κατοίκους εσωτερικού ή εξωτερικού, για τους οποίους η προθεσμία διόρθωσης δεν έχει παρέλθει. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει άλλωστε την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων του αμάχητου τεκμηρίου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, αφού πρόκειται για αυτοδίκαιη

συνέπεια που συντρέχει εκ του νόμου και η επιγενόμενη σημείωση δεν συνιστά νόμιμη προϋπόθεσή της.

Τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αιτήσεων που είχαν νόμιμα κι εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τους κατοίκους εσωτερικού κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998 και αφορούν διόρθωση επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εξακολουθούν να εγγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και να επιφέρουν τις οριζόμενες, σύμφωνα με το διατακτικό τους, διορθώσεις.

Αιτήσεις που ασκούνται ενώπιον Δικαστηρίων από κατοίκους εσωτερικού μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει γι' αυτούς, με αίτημα τη διόρθωση αρχικών εγγραφών επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εγγράφονται στα κτηματολογικά φύλλα, χωρίς να εμπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης αιτήσεων με τέτοιο περιεχόμενο, εξετάζονται αρμοδίως μόνον από Δικαστήριο που απευθύνονται.

Ανεξάρτητα από όλα τα προαναφερόμενα, για κάθε άλλο ειδικότερο θέμα που θα ανακύψει μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, είναι χρήσιμο τα σχετικά ερωτήματά σας, για λόγους νομικού ενδιαφέροντος και ομοιόμορφης ερμηνείας κι εφαρμογής ζητημάτων που άπτονται της νομοθεσίας, για το Εθνικό Κτηματολόγιο, να απευθύνονται στη Νομική Διεύθυνση της ΕΚΧΑ Α.Ε., στο πλαίσιο της συνεργασίας που έχουμε εγκαταστήσει.

Με εκτίμηση,

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ **Κατά την ΕΚΧΑ Α.Ε.**
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ
ΓΡΑΦ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505601
ΑΦΜ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/312/01


Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

Κοινοποίηση:

1. **Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Ιωαννίνων**
Χαριάου Τρικούπη 2
454 44 ΙΩΑΝΝΙΝΑ
Τηλ.: 26510 65151

2. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**
Γ. Γενναδίου 4
106 78 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 210 3307450-80 – Fax: 210 3848335
E-mail: notaries@notariat.gr
www.helenicnotaryassociation.gr

3. **Δικηγορικό Σύλλογο Άρτας**
Κτίριο Πρωτοδικείου & Εισαγγελίας Πρωτοδικών Άρτας
Περιφερειακή Οδός
47 100 ΑΡΤΑ
61 100 ΚΙΑΚΙΣ
Τηλ.: 26810 75175

4. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**
Ακαδημίας 60
106 79 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270 – Fax: 210 3610537
Υπόψη: Προέδρου, κυ Βασιλείου Αλεξανδρή
E-mail: proedros@dsa.gr, info@dsa.gr

5. **Πρωτοδικείο Άρτας**
Κτηματολογικό Δικαστή
Π. Μανέγα 9
471 00 ΑΡΤΑ
Τηλ.: 26810 27455

6. **Σύλλογο Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Ιωαννίνων & Κερκύρας**
Ναπολέοντος Ζέρβα 1
453 32 ΙΩΑΝΝΙΝΑ
Τηλ.: 26510 79336

7. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**
Καρόλου 28
104 37 ΑΘΗΝΑ
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398 – Fax: 2103306109
E-mail: epimelites@odee.gr

