



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

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ  
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΠΡΩΤ. : .....

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ : .....

Χολαργός, 28.12.2015

Α.Π.: Οικ.1536380/ΝΔ 4707

Νομική Διεύθυνση

Υποδιεύθυνση Λειτουργούντος Κτηματολογίου

Τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

Κτηματολογικό Γραφείο Χρυσούπολης

Μεγάλου Αλεξάνδρου & Θάσου

64200 Χρυσούπολη Καβάλας

**Υπόψη: Προϊσταμένης κας. Μαρίας Παπαστυλιανού**

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

**Σχετ.:** Το υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ ΟΙΚ 1515084/ΝΔ1741/2.6.2015 έγγραφο της Νομικής Διεύθυνσης με θέμα: «*Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Πηγών (πρώην Κοινότητα Πηγών) του Δήμου Κεραμωτής του Νομού Καβάλας - Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών -Έννομα αποτελέσματα*».

Με το εν θέματι έγγραφο, ενημερωθήκατε ότι μετά την παρέλευση της 20.12.2015, 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 (:19.12.2003), οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού, που είναι δικαιούχοι εγγραπτών δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Πηγών (πρώην Κοινότητα Πηγών) 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 ενώπιον 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 επιπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης 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 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 20.12.2015, 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 αντικατάστασή του.

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

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

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

Στις προαναφερόμενες περιπτώσεις η διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών επιτρέπεται και μετά την οριστικοποίησή τους, υπό τις αυστηρές προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 18 παρ. 1 περ. α' 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<sup>α</sup> για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Στην προκειμένη περίπτωση, λοιπόν, μετά την παρέλευση της 20.12.2015, 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 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..

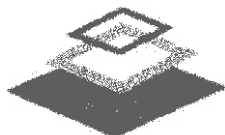
Όσον αφορά στο εμβαδόν του ακινήτου, θα πρέπει να επισημανθεί ότι αποτελεί καταρχήν μία πραγματική κατάσταση του εξωτερικού φυσικού κόσμου. Παρόλα αυτά, το δικαίωμα της κυριότητας σε συγκεκριμένο ακίνητο, αποτελεί έννομη σχέση του κυρίου προς το πράγμα, έτσι ώστε τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου να 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 καιενός 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 20.12.2015, 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 Πηγών (πρώην Κοινότητα Πηγών) του Δήμου Κεραμωτής του Νομού Καβάλας που φέρονται με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Χρυσούπολης, 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.



# ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

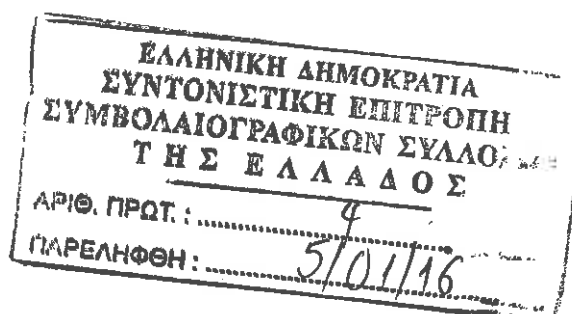
Αθήνα, 28.12.2015

Οικ. ΠΡ 1998/11.01

1536378

**Προς:**

{Πίνακα Αποδεκτών}



Αξιότιμες Κυρίες και Κύριοι,

Με την παρούσα σας ενημερώνουμε ότι:

Α. Με την 663/6/22.12.2015 απόφαση του Δ.Σ. εταιρείας Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε. (Ε.Κ.ΧΑ Α.Ε.), παρατείνεται η προθεσμία υποβολής δηλώσεων του Ν.2308/1995 έως την 17<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2016 για τους κατοίκους εσωτερικού, που έχουν εγγραπτά δικαιώματα σε ακίνητα που βρίσκονται:

Στους Καλλικρατικούς Δήμους:

- (Α) ΣΠΑΡΤΗΣ και συγκεκριμένα στους Προκαποδιστριακούς ΟΤΑ: Αγίου Ιωάννου, Αφισιού, Κλαδά, Μαγούλας, Μυστρά και Παρορείου της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας.
- (Β) ΚΑΛΑΜΑΤΑΣ και συγκεκριμένα στους Προκαποδιστριακούς ΟΤΑ: Ελαιοχωρίου και Μικρομάνης της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας.
- (Γ) ΜΕΣΣΗΝΗΣ και συγκεκριμένα στους Προκαποδιστριακούς ΟΤΑ: Καρτερολίου, Μαυρομματίου Παμίσου και Πιπερίτσης της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας.

Υπενθυμίζουμε ότι η προθεσμία υποβολής δηλώσεων για τους κατοίκους εξωτερικού και το Ελληνικό Δημόσιο λήγει την 17<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2016.

Β. Με τις 663/7/22.12.2015 και 663/8/2.12.2015 αποφάσεις του Δ.Σ. εταιρείας Εθνικό Κτηματολόγιο και Χαρτογράφηση Α.Ε. (Ε.Κ.ΧΑ Α.Ε.), παρατείνεται η προθεσμία υποβολής δηλώσεων του Ν.2308/1995 έως τις 12 Φεβρουαρίου 2016 για τους κατοίκους εσωτερικού, που έχουν εγγραπτά δικαιώματα σε ακίνητα που βρίσκονται:

1. Στους Καλλικρατικούς Δήμους:

- (Α) **ΟΡΕΣΤΙΑΔΑΣ** και συγκεκριμένα στους προκαποδιστριακούς ΟΤΑ Αμπελακίων, Αρζου, Βάλτου, Δικαίων, Ελαίας, Ζώνης, Θουρίου (τέως κοινότητα Θουρίου), Καβύλης, Καστανεών, Κομάρων, Κυπρίνου, Μαρασίων, Μεγάλης Δοξιτάρας, Νέας Βύσσης, Νέου Χειμωνίου, Νεοχωρίου, Ορεστιάδος, Ορμενίου, Πενταλόφου, Πετρωτών, Πλάτης, Πτελέας, Ριζίων, Σπηλαίου, Στέρνας, Φυλακίου, Χανδρά, της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου, της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης και
- (Β) **ΔΙΔΥΜΟΤΕΙΧΟΥ** και συγκεκριμένα στους προκαποδιστριακούς ΟΤΑ Αλεποχωρίου, Ασβεστάδων, Ασημένιου, Ασπρονερίου, Βρυσικών, Διδυμοτείχου, Δόξης, Ελαφοχωρίου, Ελληνοχωρίου, Θουρίου (οικισμός Σοφικού), Ισαακίου, Καρωτής, Κουφοβούνου, Κυανής, Λάδης, Μάνης, Μεταξάδων, Παλιουρίου, Πετράδων, Ποιμενικού, Πραγγίου, Πυθίου, Σιτοχωρίου, της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου, της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης,

2. Στους Καλλικρατικούς Δήμους:

- (Α) **ΑΜΦΙΠΟΛΗΣ** και συγκεκριμένα στους προκαποδιστριακούς Δήμους / Κοινότητες Αγγίστης, Αμφιπόλεως, Ηλιοκόμης, Κορμίστης, Κρηνίδος, Μεσολακκιάς, Μικρού Σουλίου, Νέας Μάφρας, Νέων Κερδυλίων, Παλαιοκόμης, Πρώτης, Ροδολίβους, Συμβολής, της Περιφερειακής Ενότητας Σερρών, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας,
- (Β) **ΒΙΣΑΛΤΙΑΣ** και συγκεκριμένα στους προκαποδιστριακούς Δήμους / Κοινότητες Αγίας Παρασκευής, Αγίου Δημητρίου, Αηδονοχωρίου, Άμπελων, Ανθής, Αχινού, Βέργης, Δάφνης, Δημητρισίου, Ευκαρτίας, Ζερβοχωρίου, Θερμών, Ιβήρων, Καστανοχωρίου, Λευκότοπου, Λυγαριάς, Μαυροθαλάσσης, Νιγρίτης, Νικόκλειας, Πατρικίου, Σησαμίας, Σιτοχωρίου, Τέρπης, Τραγίλου, Τριανταφυλλιάς, Φλάμπουρου, Χουμνικού, της Περιφερειακής Ενότητας Σερρών, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας,
- (Γ) **ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΠΑΠΠΑ** και συγκεκριμένα στους προκαποδιστριακούς Δήμους / Κοινότητες Αγίου Πνεύματος, Βαλτοτοπίου, Δαφνουδίου, Εμμανουήλ Παππά, Μεσοκόμης, Μετάλλων, Μονοβρύσης, Νέου Σκοπού, Νέου Σουλίου, Παραλμνίου, Πεθελινού, Πενταπόλεως, Τούμπας, Χρυσού, Ψυχικού, της Περιφερειακής Ενότητας Σερρών, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας,
- (Δ) **ΝΕΑΣ ΖΙΧΝΗΣ** και συγκεκριμένα στους προκαποδιστριακούς Δήμους/ Κοινότητες Αγίου Χριστοφόρου, Αγιοχωρίου, Αγριανής, Αλιστράτης, Αναστασίας, Γαζάρου, Δήμητρας,



Δραβήσκου, Θολού, Λευκοθέας, Μανδηλίου, Μαυρόλοφου, Μεσορράχης, Μύρκινου,  
Μυρρίνης, Νέας Ζίχνης, Νέας Πέτρας, Σκοπιάς, Σταθμού Αγγίστης, Σφελινού, της  
Περιφερειακής Ενότητας Σερρών, της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας,

Υπενθυμίζουμε ότι η προθεσμία υποβολής δηλώσεων για τους κατοίκους εξωτερικού και  
το Ελληνικό Δημόσιο λήγει την 28<sup>η</sup> Μαρτίου 2016.

Ευχαριστούμε εκ των προτέρων για τη συνεργασία.

Για την ΕΚ.Χ.Α. Α.Ε.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ  
ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ 210 6505600 - FAX: 210 6505935  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ ΠΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.ΜΑΕ: 25537/01Α1/Β/96/312 (97)

Βύρωνας Νάκος

Συνημ.:

Πίνακας γραφείων κτηματογράφησης

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ

1. Για τους προκαποδιστριακούς ΟΤΑ του Δήμου Σπάρτης της Περιφερειακής Ενότητας Λακωνίας το Γραφείο Κτηματογράφησης βρίσκεται επί της οδού Πλατανιστά 19 (ισόγειο), Τ.Κ. 231 00 ΣΠΑΡΤΗ, τηλ.: 27310 89901.  
Ωράριο λειτουργίας: Δευτέρα – Παρασκευή 08:00-16:00 και Τετάρτη 08:30-20:30.
2. Για τους προκαποδιστριακούς ΟΤΑ των Δήμων Καλαμάτας και Μεσσήνης της Περιφερειακής Ενότητας Μεσσηνίας το Γραφείο Κτηματογράφησης βρίσκεται στο Δυτικό Εμπορικό Κέντρο – Καταστήματα 10 & 11 (Αγία Τριάδα), Τ.Κ. 241 00 ΚΑΛΑΜΑΤΑ, τηλ.: 2721062766.  
Ωράριο λειτουργίας: Δευτέρα – Παρασκευή 08:30-16:30 και Τετάρτη 08:00-20:00.
3. Για το Δήμο Ορεστιάδας, το Γραφείο Κτηματογράφησης βρίσκεται επί της οδού Κωνσταντινουπόλεως 167 (ισόγειο), Τ.Κ. 68 200 ΟΡΕΣΤΙΑΔΑ, τηλ.: 25520 23899.
4. Για το Δήμο Διδυμοτείχου, το Γραφείο Κτηματογράφησης βρίσκεται επί της οδού Ορεστιάδος 67 (ισόγειο), Τ.Κ. 68 300 ΔΙΔΥΜΟΤΕΙΧΟ, τηλ.: 25530 255992.
5. Για το Δήμο Αμφίπολης, το Γραφείο Κτηματογράφησης με έδρα το Ροδολίβος, βρίσκεται επί της οδού Δημάρχου Χατζηπαπίδου 4 (ισόγειο κατάστημα), Τ.Κ. 62 041 ΡΟΔΟΛΙΒΟΣ, τηλ.: 8011173737.
6. Για το Δήμο Βισαλτίας, το Γραφείο Κτηματογράφησης βρίσκεται επί της οδού Αθανασίου Αργυρού 28, (ισόγειο κατάστημα, πρώην κατάστημα Τράπεζας), Τ.Κ. 62 200 ΝΙΓΡΙΤΑ, τηλ.: 8011173737 & fax: 2322022225.
7. Για το Δήμο Εμμανουήλ Παππά, το Γραφείο Κτηματογράφησης με έδρα το Χρυσό, βρίσκεται στη θέση του πρώην φούρνου Παπαποστόλου, Τ.Κ. 62 046 ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΧΡΥΣΟΣ, τηλ. & fax: 2321074415.
8. Για το Δήμο Νέας Ζίχνης, το Γραφείο Κτηματογράφησης βρίσκεται έναντι του Γηπέδου του Οικισμού Νέας Ζίχνης, Τ.Κ. 62 042 ΝΕΑ ΖΙΧΝΗ, τηλ. & fax: 2324023860.

Ωράριο λειτουργίας: Δευτέρα, Τρίτη, Πέμπτη και Παρασκευή 08:00-16:00 και Τετάρτη 08:00-20:00.

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

1. Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Μεσογείων 119, 101 92 ΑΘΗΝΑ, τηλ.: 2106969868, 70, 71, 72, fax: 2106969701, email: [secmin@yparep.gr](mailto:secmin@yparep.gr)
2. Αναπληρωτής Υπουργός Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Μεσογείων 119, 101 92 ΑΘΗΝΑ, τηλ.: 2106475181, 182, 183, fax: 210 6432589, e-mail: [yper@yparep.gr](mailto:yper@yparep.gr)
3. Υπουργός Εξωτερικών, Βασ. Σοφίας 5, 106 74 ΑΘΗΝΑ, e-mail: [grypex@mfa.gr](mailto:grypex@mfa.gr)
4. Υπουργός Οικονομικών, Νίκης 5-7, 105 62 ΑΘΗΝΑ, e-mail: [minister@minfin.gr](mailto:minister@minfin.gr)
5. Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, Καρ. Σεβίας 8, 101 84 ΑΘΗΝΑ, τηλ.: 210 3375737, 8, fax: 2103375917, e-mail: [grammateia\\_gspp@miofin.gr](mailto:grammateia_gspp@miofin.gr)
6. Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων, Καρ. Σεβίας 10, 105 62 ΑΘΗΝΑ, e-mail: [ggde@mofadm.gr](mailto:ggde@mofadm.gr)
7. Γενική Γραμματεία Απόδημου Ελληνισμού, Ζαλοκώστα 10, 106 71 ΑΘΗΝΑ, e-mail: [ggae@ggae.gr](mailto:ggae@ggae.gr)
8. Περιφέρεια Πελοποννήσου, Πλατεία Εθνάρχου Μακαρίου, 22 100 ΤΡΙΠΟΛΗ  
Τηλ./Fax: 2713 601190/601173
9. Περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας – Θράκης, Κακουλίδου 1, 69 100 ΚΟΜΟΤΗΝΗ, e-mail: [periferiarxis@pamth.gov.gr](mailto:periferiarxis@pamth.gov.gr), τηλ.: 2531352100, 1, fax: 25313 52155, 25313 52123
10. Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, Βασ. Όλγας 198, Τ.Κ. 54 110 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, τηλ.: 231331950, 2, fax: 2313319752
11. Περιφερειακή Ενότητα Λακωνίας, 2ο χλμ. Εθνικής Οδού Σπάρτης – Γυθείου, Διοικητήριο 23100 ΣΠΑΡΤΗ ΛΑΚΩΝΙΑΣ, Τηλ.: 27310 93800 / Fax: 27310 26211
12. Περιφερειακή Ενότητα Μεσσηνίας, Ψαρών 15, Διοικητήριο, 24 100 ΚΑΛΑΜΑΤΑ  
Τηλ.: 27213 65108 / Fax: 27210 93088
13. Περιφερειακή Ενότητα Έβρου, Καραολή & Δημητρίου 40, Τ.Κ. 68 100 ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ, τηλ.: 25510 350499, fax: 25510 35300
14. Περιφερειακή Ενότητα Σερρών, Μεραρχίας 36, Τ.Κ. 62 100 ΣΕΡΡΕΣ, τηλ.: 23213 50300, fax: 23210 25484
15. Περιφερειακή Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας Πελοποννήσου Δυτικής Ελλάδας και Ιονίου με έδρα την Πάτρα, Γούναρη 11<sup>Α</sup>, 26110 ΠΑΤΡΑ, Τηλ.: 2613 622617-28, e-mail: [syzefxis@2860.syzefxis.gov.gr](mailto:syzefxis@2860.syzefxis.gov.gr)
16. Περιφερειακή Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας Μακεδονίας – Θράκης, Αγίας Σοφίας 52, Τ.Κ. 546 35 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, τηλ.: 2313 336537, 2313 336539, fax: 2313 336555, e-mail: [kthmthes@otenet.gr](mailto:kthmthes@otenet.gr)
17. Δήμος Σπάρτης, Ευαγγελιστρίας 85-87, 23 100 ΣΠΑΡΤΗ, Τηλ.: 27310 22226 & 81866 Fax: 27310 22203, 27310 26772, e-mail: [dimspar@otenet.gr](mailto:dimspar@otenet.gr)
18. Δήμος Καλαμάτας, Αριστομένους 28, 24 100 ΚΑΛΑΜΑΤΑ, Τηλ.: 27213 60701, 2, Fax: 27213 60760, e-mail: [dhmarxos@kalamata.gr](mailto:dhmarxos@kalamata.gr)
19. Δήμος Μεσσήνης, Δημάρχου Παύλου Πτωχού, 24 200 ΜΕΣΣΗΝΗ, Τηλ.: 27223 60100, Fax: 27220 22752, e-mail: [messini@messini.gr](mailto:messini@messini.gr)
20. Δήμος Ορεστιάδας, Βασ. Κωνσταντίνου 9-11, 68 200 ΟΡΕΣΤΙΑΔΑ, e-mail: [mayor@orestiada.gr](mailto:mayor@orestiada.gr), τηλ.: 25523 50301, fax: 25520 28154

21. Δήμος Διδυμοτείχου, Βασ. Γεωργίου & Ορφέως 1, 68 300 ΔΙΔΥΜΟΤΕΙΧΟ, τηλ.: 25533 50602, fax: 25530 24424
22. Δήμος Αμφίπολης, Κωνσταντίνου Κιορπέ 22, Τ.Κ. 62 041 ΡΟΔΟΛΙΒΟΣ, τηλ.:23243 50100, fax:23240 71309
23. Δήμος Βισαλτίας, Ηρώων 2, Τ.Κ. 62 200 ΝΙΓΡΙΤΑ, τηλ.: 23220 20300, fax: 23220 20340
24. Δήμος Εμμανουήλ Παππά, Τ.Κ. 62 046 ΧΡΥΣΟ, τηλ.: 23213 52610, fax: 23213 52618
25. Δήμος Νέας Ζίχνης, Τ.Κ. 62 042 ΝΕΑ ΖΙΧΝΗ, τηλ.:23243 50600, fax: 23243 50624
26. Ολομέλεια Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδας, Ακαδημίας 60, 106 79 ΑΘΗΝΑ, τηλ.:210 3398270, 2103398111, fax: 2103610537
27. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας, Γ. Γενναδίου 4, Τ.Κ. 106 78 ΑΘΗΝΑ, τηλ.: 210 3307450-80, fax: 210 3848335, e-mail: [notaries@notariat.gr](mailto:notaries@notariat.gr)
28. Δικηγορικός Σύλλογος Σπάρτης, Ατρείδων 10, Δικαστικό μέγαρο, 23 100 ΣΠΑΡΤΗ, τηλ.: 27310 26253
29. Δικηγορικός Σύλλογος Καλαμάτας, Δικαστικό Μέγαρο Καλαμάτας, 24 100 ΚΑΛΑΜΑΤΑ, E-mail: [infods@kalamatas.gr](mailto:infods@kalamatas.gr), Τηλ.: 27210 22411, 94160, Fax: 27210 26353
30. Δικηγορικός Σύλλογος Ορεστιάδας, 30 Νεομαρτύρων Θράκης 3, Δικαστικό Μέγαρο, ΟΡΕΣΤΙΑΔΑ, τηλ.: 25520 42077, fax: 25520 26514
31. Δικηγορικός Σύλλογος Αλεξανδρούπολης, Μ. Αλεξάνδρου 28, Δικαστικό Μέγαρο, Τ.Κ. 68 100 ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ, τηλ.: 25510 26712, fax: 25510 25848
32. Δικηγορικός Σύλλογος Σερρών, Δικαστικό Μέγαρο Σερρών, Μεραρχίας 53, Τ.Κ. 62 125 ΣΕΡΡΕΣ, τηλ.: 23210 51659, 23210 56315, fax: 23210 58757, e-mail: [info@dsserron.gr](mailto:info@dsserron.gr), [dsser@otenet.gr](mailto:dsser@otenet.gr)
33. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης, Χ. Τρικούπη 83, 69 100 ΚΟΜΟΤΗΝΗ, τηλ.:25310 71644, fax: 25310 27035, [symbkom@otenet.gr](mailto:symbkom@otenet.gr)
34. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης, Αριστοτέλους 22, Τ.Κ. 546 23 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, τηλ.: 2310 221127, 2310 270968, fax: 2310 263139
35. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς, Αιγαίου & Δωδεκανήσων Γ. Γενναδίου 4 , Τ.Κ. 106 78 ΑΘΗΝΑ, τηλ.:210-3307450-80, fax:210-3848335, e-mail:[notaries@notariat.gr](mailto:notaries@notariat.gr)
36. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Ιωαννίνων, Χαριλάου Τρικούπη 2, Τ.Κ. 454 44 ΙΩΑΝΝΙΝΑ, τηλ./fax:26510-6515, e-mail: [symsei@outlook.com](mailto:symsei@outlook.com)
37. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Κέρκυρας, Δανζελότ 9 , Τ.Κ. 491 00 ΚΕΡΚΥΡΑ, τηλ.:26630-94105, 26610-46104, fax:26630-94482, 26610-46104
38. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Κρήτης, Οδός 1821 Αριθ. 39, 712 01 ΗΡΑΚΛΕΙΟ, τηλ.:2810-289302, fax:2810-221802, e-mail: [symbstylkritis@hotmail.com](mailto:symbstylkritis@hotmail.com)
39. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Λάρισας, Βελλή 4, Τ.Κ. 412 22 ΛΑΡΙΣΑ, τηλ.:2410-535552, fax:2410-535880, e-mail: [symsylar@otenet.gr](mailto:symsylar@otenet.gr)
40. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Ναυπλίου, Άργους & Ράδου 2, Τ.Κ. 211 00 ΝΑΥΠΛΙΟ, τηλ./fax:27520-22636, e-mail: [symsynaf@otenet.gr](mailto:symsynaf@otenet.gr)
41. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Πάτρας, Κανακάρη 101, Τ.Κ. 262 21 ΠΑΤΡΑ, Τηλ:2610-223582, fax:2610-622926

42. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας – Περιφερειακό Τμήμα Πελοποννήσου  
 Ηρώων Πολυτεχνείου 19, 22 100 ΤΡΙΠΟΛΗ  
 Τηλ.: 2710 226703, 241940, 241941 / Fax: 2710 222127
43. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Νίκης 4, Τ.Κ. 105 63 ΑΘΗΝΑ, τηλ.: 210 3291200,  
 fax:2103221772
44. Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, Περιφερειακό Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας,  
 Μ. Αλεξάνδρου 49, Τ.Κ. 546 43 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, τηλ.: 2310 883100-9, fax: 2310 883110
45. Υποθηκοφυλακείο Σπάρτης, Πλατανιστά 19, 231 00 ΣΠΑΡΤΗ, Τηλ.: 27310 22615  
Υπόψη: Υποθηκοφύλακα, κας Αναστασίας Λαδοπούλου
46. Υποθηκοφυλακείο Σελλασίας (Βουλιά), 230 64 ΣΕΛΛΑΣΙΑ, Τηλ.: 27310 94111,  
Υπόψη: Υποθηκοφύλακα, κας Κούτσαρη Γεωργίας
47. Υποθηκοφυλακείο Καλαμάτας, Αριστοδήμου & Πανταζοπούλου, 241 00 ΚΑΛΑΜΑΤΑ  
 Τηλ.: 27210 89977, Υπόψη: Υποθηκοφύλακα, κας Μαρίας Παπανικολοπούλου
48. Υποθηκοφυλακείο Μεσσήνης – Παμίσου, Πολυτεχνείου 47, 242 00 ΜΕΣΣΗΝΗ, Τηλ.: 27220  
 24050, Υπόψη: Αναπλ. Υποθηκοφύλακα, κας Ανθούλας Κόλλια - Αργυροπούλου
49. Υποθηκοφυλακείο Εύας (Ανδρούσα), 240 14 ΑΝΔΡΟΥΣΑ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ, Τηλ.: 27220 41550  
Υπόψη: Υποθηκοφύλακα, κ. Παναγιώτη Νικολόπουλου
50. Υποθηκοφυλακείο Θουρίας, 240 09 ΘΟΥΡΙΑ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ, Τηλ.: 27210 33425,  
Υπόψη: Υποθηκοφύλακα, κ. Αθανασίου Καρκατζούλη
51. Υποθηκοφυλακείο Ορεστιάδας, Κωνσταντινουπόλεως 201, Τ.Κ. 68 200 ΟΡΕΣΤΙΑΔΑ,  
 τηλ.:25520 22702, fax: 25520 22802
52. Υποθηκοφυλακείο Δικαίων, Γράμμου Βίτσι 57, Τ.Κ. 68 007 ΔΙΚΑΙΑ, τηλ./fax: 25560 31188
53. Υποθηκοφυλακείο Διδυμοτείχου, Ρήγα Φεραίου 54, Τ.Κ. 68 300 ΔΙΔΥΜΟΤΕΙΧΟ,  
 τηλ./fax:2553022911
54. Υποθηκοφυλακείο Σερρών, Ιουστινιανού 9, 62 122 ΣΕΡΡΕΣ, τηλ.fax: 23210 23604,  
 e-mail:ypoktima.serrwn@yahoo.gr
55. Υποθηκοφυλακείο Φυλλίδος, 62042 Νέα Ζίχνη, τηλ./fax: 23240 22346
56. Υποθηκοφυλακείο Ροδολίβους, 62041 Ροδολίβος, τηλ.:23240 71009, fax: 2324020739
57. Υποθηκοφυλακείο Νιγρίτας, Αναπαύσεως 1, 62 200 ΝΙΓΡΙΤΑ, τηλ./fax: 23210 24606
58. Υποθηκοφυλακείο Δράμας, Ρούσβελτ 37, 66 100 ΔΡΑΜΑ, τηλ.: 25210 36013, fax: 25210 25123



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 επιτίττει 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  
Εταιρία ΕΚΧΑ Α.Ε.  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΧΟΣ 155 62  
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505606  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 35537/01ΑΤ/Β/96/312 (97)

Ρένα Κουκούτση

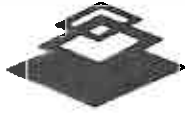
Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

---

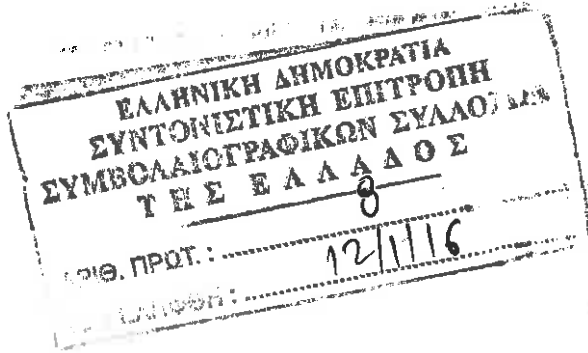
**Κοινοποίηση:**

1. **Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θράκης**  
Χαρ. Τρικούπη 83  
69100 ΚΟΜΟΤΗΝΗ  
Τηλ.: 25310 71644 - Φαξ: 25310 22035
2. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450-80 – Φαξ: 210 3848335
3. **Δικηγορικός Σύλλογος Καβάλας**  
Παύλου μελά 5  
65403 ΚΑΒΑΛΑ  
Τηλ.: 2510 224436 – Φαξ: 2510 228364
4. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270 – Φαξ: 210 3610537  
Υπόψη: Προέδρου, κ. Βασιλείου Αλεξανδρή
5. **Πρωτοδικείο Καβάλας, Κτηματολογικό Δικαστή**  
Τενέδου & Τρίτωνος  
Δικαστικό Μέγαρο, 4ος Όροφος  
65404 ΚΑΒΑΛΑ  
Τηλ.: 2510 834122 – Φαξ: 2510 223401
6. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Θράκης**  
Μ. Βόγδου 20  
67 100 ΞΑΝΘΗ  
Τηλ.: 25410 73531 / 25510 22101
7. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307127-8, 210 5242398 – Φαξ: 210 3306109





Χολαργός, 7.1.2016



Α.Π.: ΟΙΚ 1600039 / ΝΑ 1

Νομική Διεύθυνση

Υποδιεύθυνση

Λειτουργούντος Κτηματολογίου

Τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

Κτηματολογικό Γραφείο Τρικάλων

Βασ. Όλγας 3

42 100 ΤΡΙΚΑΛΑ

Τηλ.: 2431025059, 2431033010

Υπόψη: Αναπληρώτριας Προϊσταμένης, κας Παναγιώτας Κοντολάτη

**Θέμα:** «Συμπληρωματικές Διευκρινίσεις για ζητήματα Οριστικοποίησης των Αρχικών Εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Πατουλιάς (πρώην Κοινότητα Πατουλιάς) του Δήμου Εστιαιώτιδας του Νομού Τρικάλων».

**Σχετ.:** Το υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ ΟΙΚ 1516385/ΝΑ2638/4.8.2015 έγγραφο της Νομικής Διεύθυνσης με θέμα: «*Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Πατουλιάς (πρώην Κοινότητα Πατουλιάς) του Δήμου Εστιαιώτιδας του Νομού Τρικάλων - Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα αποτελέσματα*».

Με το εν θέματι έγγραφο, ενημερωθήκατε ότι μετά την παρέλευση της 31.12.2015, 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 (:30.12.2003), οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Πατουλιάς (πρώην Κοινότητα Πατουλιάς) του Δήμου Εστιαιώτιδας του Νομού Τρικάλων και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Τρικάλων.

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 31.12.2015, 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 αποδευκτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ. Πρόκειται, δηλαδή, για διόρθωση που αποσκοπεί μόνο στην αποκατάσταση στο ορθό, στοιχείων προσώπου του ήδη εγγεγραμμένου δικαιούχου και όχι σε εκτοπισμό ή αντικατάστασή του.

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

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

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

Στις προαναφερόμενες περιπτώσεις η διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών επιτρέπεται και μετά την οριστικοποίησή τους, υπό τις αυστηρές προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 18 παρ. 1 περ. α' 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<sup>α</sup> για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Στην προκειμένη περίπτωση, λοιπόν, μετά την παρέλευση της 31.12.2015, όταν πρόκειται για κατοίκους εσωτερικού, δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Τρικάλων 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 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 31.12.2015, 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 Πατουλιάς (πρώην Κοινότητα Πατουλιάς) του Δήμου Εστιαιώτιδας του Νομού Τρικάλων που φέρονται με την ένδειξη

**«ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ»** και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Τρικάλων 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.

**Τελείδιδες 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 επιπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας**, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης αιτήσεων με τέτοιο περιεχόμενο, εξετάζονται αρμοδίως **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 Λάρισας**  
Βελλή 4  
41 222 ΛΑΡΙΣΑ  
Τηλ.: 2410 535552
2. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450-80
3. **Δικηγορικό Σύλλογο Τρικάλων**  
Δικαστικό Μέγαρο Τρικάλων  
Γ. Ολυμπίου 2 & Κολοκοτρώνη  
42 00 ΤΡΙΚΑΛΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
Τηλ.: 24310 27526
4. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
5. **Πρωτοδικείο Τρικάλων**  
Κτηματολογικό Δικαστή  
Πλατεία Δικαστηρίου  
42 100 ΤΡΙΚΑΛΑ  
Τηλ.: 24310 46944
6. **Σύλλογο Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Λάρισας**  
Μανωλάκη 13 – 15  
41 22 ΛΑΡΙΣΑ  
Τηλ.: 2410 254257
7. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398

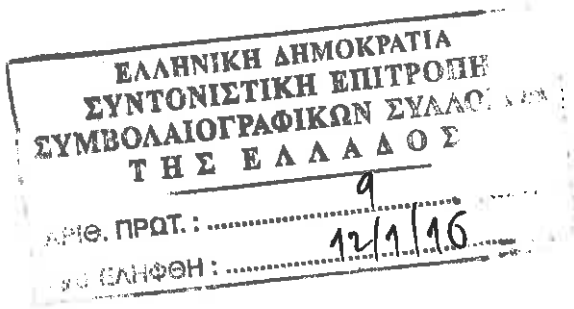






**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

Χολαργός, 7.1.2016



Α.Π.: ΟΙΚ 1600055 / ΝΔ 2

Νομική Διεύθυνση  
Υποδιεύθυνση  
Λειτουργούντος Κτηματολογίου  
Τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

Κτηματολογικό Γραφείο Εορδαίας  
Καπετάν Φούφα 18  
502 00 Πτολεμαΐδα Κοζάνης  
Τηλ.: 24630 25435  
**Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Μπέλλη Ζωής**

**Θέμα:** «Συμπληρωματικές Διευκρινίσεις για ζητήματα Οριστικοποίησης των Αρχικών Εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Ολυμπιάδας (πρώην Κοινότητα Ολυμπιάδας) του Δήμου Πτολεμαΐδας του Νομού Κοζάνης».

**Σχετ.:** Το υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ ΟΙΚ 1521310/ΝΔ2641/4.8.2015 έγγραφο της Νομικής Διεύθυνσης με θέμα: «*Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Ολυμπιάδας (πρώην Κοινότητα Ολυμπιάδας) του Δήμου Πτολεμαΐδας του Νομού Κοζάνης - Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών -Εννομα αποτελέσματα*».

Με το εν θέματι έγγραφο, ενημερωθήκατε ότι μετά την παρέλευση της 31.12.2015, 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 (:30.12.2003), **οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού**, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Ολυμπιάδας (πρώην Κοινότητα Ολυμπιάδας) του Δήμου Πτολεμαΐδας του Νομού Κοζάνης και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Εορδαίας.

---

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 επιίπτεει 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 31.12.2015, 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 αντικατάστασή του.

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

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

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

Στις προαναφερόμενες περιπτώσεις η διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών επιτρέπεται και μετά την οριστικοποίησή τους, υπό τις αυστηρές προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 18 παρ. 1 περ. α' 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.

**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<sup>α</sup> για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Στην προκειμένη περίπτωση, λοιπόν, μετά την παρέλευση της 31.12.2015, όταν πρόκειται για κατοίκους εσωτερικού, δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Εορδαίας 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 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 31.12.2015, 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 Ολυμπιάδας (πρώην Κοινότητα Ολυμπιάδας) του Δήμου Πτολεμαΐδας του Νομού Κοζάνης που φέρονται με την ένδειξη

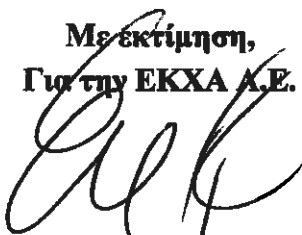
«ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Εορδαίας μετά και την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης που ισχύει και για τους κατοίκους εξωτερικού, αφού, στην παρούσα φάση, είναι τόσο νομικά, όσο και τεχνικά ανέφικτη η ορθή διακρίβωση της προέλευσής τους, δηλαδή, 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.

**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 επιπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης αιτήσεων με τέτοιο περιεχόμενο, εξετάζονται αρμοδίως 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 Κουκούρτση  
Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

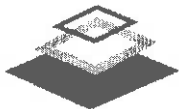
---

**Κοινοποίηση:**

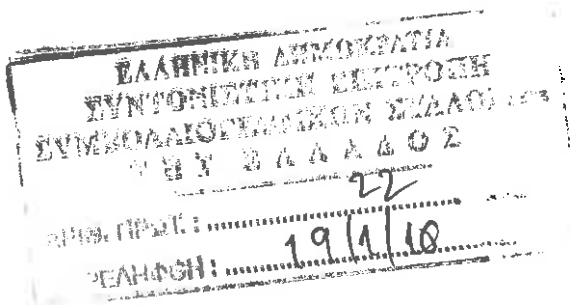
1. **Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Λάρισας**  
Βελή 4  
412 22 Λάρισα  
Τηλ.: 2410250260  
Υπόψη: Προέδρου, κ. Ι. Κόνσουλα
  
2. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 Αθήνα  
Τηλ.: 210 3307450-80
  
3. **Δικηγορικό Σύλλογο Κοζάνης**  
Ισόγειο Δικαστικού Μεγάρου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







Χολαργός, 15.1.2016



Α.Π.: 1601169 / ΝΔ 134

Νομική Διεύθυνση  
Υποδιεύθυνση  
Λειτουργούντος Κτηματολογίου  
Τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

Κτηματολογικό Γραφείο Τρικάλων

Βασ. Όλγας 3

42 100 ΤΡΙΚΑΛΑ

Τηλ.: 24310 25059

Fax: 24310 74998

**Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Παναγιώτας Κοντολάτη**

**Θέμα:** Συμπληρωματικές Διευκρινίσεις για ζητήματα Οριστικοποίησης των Αρχικών Εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Αγίας Κυριακής (πρώην Κοινότητα Αγίας Κυριακής) του Δήμου Μεγάλων Καλυβίων του Νομού Τρικάλων.

**Σχετ.:** Το υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ ΟΙΚ 1516387/ΝΔ2637/4.8.2015 έγγραφο της Νομικής Διεύθυνσης με θέμα: «Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Αγίας Κυριακής (πρώην Κοινότητα Αγίας Κυριακής) του Δήμου Μεγάλων Καλυβίων του Νομού Τρικάλων - Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών -Έννομα αποτελέσματα».

Με το εν θέματι έγγραφο, ενημερωθήκατε ότι μετά την παρέλευση της 9.1.2016, 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 (:8.1.2004), **οριστικοποιούνται οι αρχικές**

κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού, που είναι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Αγίας Κυριακής (πρώην Κοινότητα Αγίας Κυριακής) του Δήμου Μεγάλων Καλυβίων του Νομού Τρικάλων και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Τρικάλων.

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 επιπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης 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 9.1.2016, 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 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 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<sup>α</sup> για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Στην προκειμένη περίπτωση, λοιπόν, μετά την παρέλευση της 9.1.2016, όταν πρόκειται για κατοίκους εσωτερικού, δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Τρικάλων 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 9.1.2016, 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 Αγίας Κυριακής (πρώην Κοινότητα Αγίας Κυριακής) του Δήμου Μεγάλων Καλυβίων του Νομού Τρικάλων που φέρονται με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Τρικάλων, 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.

**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 Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΓΟΣ 155 62  
ΤΗΛ ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6705633  
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ  
ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 23597/01ΑΤ/Ε/9851011000

  
Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης

---

## **Κοινοποίηση:**

1. **Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείου Λάρισας**  
Βελλή 4  
41 222 ΛΑΡΙΣΑ  
Τηλ.: 2410535552
2. **Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων**  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450-80  
e-mail: [notaries@notariat.gr](mailto:notaries@notariat.gr)
3. **Δικηγορικό Σύλλογο Τρικάλων**  
Δικαστικό Μέγαρο Τρικάλων  
Γ. Ολυμπίου 2 & Κολοκοτρώνη  
42 100 ΤΡΙΚΑΛΑ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
Τηλ.: 2431027526
4. **Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων**  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
5. **Πρωτοδικείο Τρικάλων**  
Κτηματολογικό Δικαστή  
Πλατεία Δικαστηρίου  
42 100 ΤΡΙΚΑΛΑ  
Τηλ.: 2431046944
6. **Σύλλογος Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Λάρισας**  
Μανωλάκη 13 – 15  
41 222 ΛΑΡΙΣΑ  
Τηλ.: 2410254257
7. **Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών**  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307127-8, 210 5242398





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

Χολαργός, 25.1.2015

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ  
Τ Η Σ Ε Λ Λ Α Δ Ο Σ  
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. : ..... 36 .....  
ΠΑΡΕΛΗΦΘΗ : 26 ΙΑΝ. 2016

Α.Π.: 1602005 / ΝΔ 237

Νομική Διεύθυνση  
Υποδιεύθυνση  
Λειτουργούντος Κτηματολογίου  
Τηλ.: 210 6505 610

**Προς:**

Κτηματολογικό Γραφείο Φιλιατών

Φιλιάτες Θεσπρωτίας

463 00 Φιλιάτες Θεσπρωτίας

Τηλ./Fax: 26640-22722

**Υπόψη: Προϊσταμένης, κας Βαζάκα - Βαλσαμαντζή Ανδρομάχης**

**Θέμα:** Συμπληρωματικές Διευκρινίσεις για ζητήματα Οριστικοποίησης των Αρχικών Εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Πλαισίου (πρώην Κοινότητα Πλαισίου) του Δήμου Φιλιατών του Νομού Θεσπρωτίας.

**Σχετ.:** Το υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ ΟΙΚ 1521328/ΝΔ 2642/4.8.2015 έγγραφο της Νομικής Διεύθυνσης με θέμα: «Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στο Δημοτικό Διαμέρισμα Πλαισίου (πρώην Κοινότητα Πλαισίου) του Δήμου Φιλιατών του Νομού Θεσπρωτίας - Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα αποτελέσματα».

Με το εν θέματι έγγραφο, ενημερωθήκατε ότι μετά την παρέλευση της 17.1.2016, 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 (:16.1.2004), **οριστικοποιούνται οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους κατοίκους εσωτερικού**, που είναι δικαιούχοι

εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένα ακίνητα στο Δημοτικό Διαμέρισμα Πλαισίου (πρώην Κοινότητα Πλαισίου) του Δήμου Φιλιατών του Νομού Θεσπρωτίας και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Φιλιατών.

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 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 επιπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης 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 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 17.1.2016 , 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 αντικατάστασή του.

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

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

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

Στις προαναφερόμενες περιπτώσεις η διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών επιτρέπεται και μετά την οριστικοποίησή τους, υπό τις αυστηρές προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 18 παρ. 1 περ. α' 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<sup>α</sup> για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Στην προκειμένη περίπτωση, λοιπόν, μετά την παρέλευση της 17.1.2016, όταν πρόκειται για κατοίκους εσωτερικού, δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Φιλιππών 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 17.1.2016, 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 Πλαισίου (πρώην Κοινότητα Πλαισίου) του Δήμου Φιλιατών του Νομού Θεσπρωτίας που φέρονται με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» και υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Φιλιατών, 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

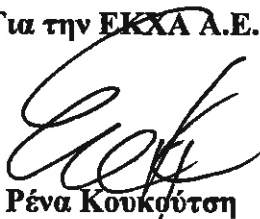
για ακίνητα ανήκοντα σε κατοίκους εσωτερικού ή εξωτερικού, για τους οποίους η προθεσμία διόρθωσης δεν έχει παρέλθει. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει άλλωστε την επέλευση των ένομων αποτελεσμάτων του αμάχητου τεκμηρίου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, αφού πρόκειται για αυτοδίκαιη συνέπεια που συντρέχει εκ του νόμου και η επιγενόμενη σημείωση δεν συνιστά νόμιμη προϋπόθεσή της.

**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 επιπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις της νόμιμης, εμπρόθεσμης, βάσιμης και παραδεκτής άσκησης αιτήσεων με τέτοιο περιεχόμενο, εξετάζονται αρμοδίως 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 Κέρκυρας  
Δανζελότ 9  
491 00 ΚΕΡΚΥΡΑ  
Τηλ.: 26630 94105, 26610 46104
  
2. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3307450, -80
  
3. Δικηγορικό Σύλλογο Θεσπρωτίας  
Δικαστικό Μέγαρο Ηγουμενίτσας  
461 00 ΘΕΣΠΡΩΤΙΑ  
Τηλ.: 26650 29597, 26650 27816
  
4. Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων  
Ακαδημίας 60  
106 79 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 210 3647125, 210 3698102-3, 210 3398270  
Υπόψη: Προέδρου, κου Βασιλείου Αλεξανδρή
  
5. Πρωτοδικείο Θεσπρωτίας  
Κτηματολογικό Δικαστή  
Δικαστικό Μέγαρο Ηγουμενίτσας - Λιμάνι  
46100 ΗΓΟΥΜΕΝΙΤΣΑ  
Τηλ.: 2665022190, 2665029587
  
6. Σύλλογο Δικαστικών Επιμελητών Εφετείου Κέρκυρας  
Ναπολέοντος Ζέρβα 2  
45332 ΙΩΑΝΝΙΝΑ  
Τηλ.: 26510 79115
  
7. Ολομέλεια Δικαστικών Επιμελητών  
Καρόλου 28  
104 37 ΑΘΗΝΑ  
Τηλ.: 2103307127-8/2105242398