



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 4-12-2008
Αριθμ.πρωτ.1167

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: «Διόρθωση αρχικής κτηματολογικής εγγραφής με την ένδειξη «άγνωστος ιδιοκτήτης» με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος χωρίς τη συναίνεση του Δημοσίου»

Σχετικό: Το άρθρο 28 του ψηφισθέντος νόμου «Υπηρεσία Εποπτείας αγοράς και άλλες διατάξεις» του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Σας αποστέλλουμε για να λάβετε γνώση την προσθήκη/τροπολογία στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Ανάπτυξης «Υπηρεσία Εποπτείας αγοράς και άλλες διατάξεις», μαζί με την εισηγητική έκθεση, η οποία στη συνέχεια μετά την ψήφιση του άνω νόμου, στις 2-12-2008, αποτελεί το άρθρο 28 αυτού.

Με το άρθρο 28 του άνω νόμου προστέθηκε εδάφιο στο τέλος της υποπερίπτωσης α' της περίπτωσης β' της παραρ. 1 του άρθρου 18 του Ν.2664/1998 (ΦΕΚ Α 275), όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με την παρ. 11 του άρθρου 2 του Ν. 3481/2006 (ΦΕΚ 162 Α), με την οποία διευρύνονται οι περιπτώσεις για τις οποίες είναι δυνατή η διόρθωση της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής με την ένδειξη «άγνωστος ιδιοκτήτης» με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος και χωρίς τη συναίνεση του Δημοσίου.-

Για τη διευκόλυνση των συναδέλφων κρίνεται σκόπιμη η παράθεση των περιπτώσεων α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 18 του Ν. 2664/1998, όπως ισχύει σήμερα μαζί με την άνω ψηφισθείσα προσθήκη /τροπολογία, η οποία τίθεται εντός παρενθέσεως και με πλάγια στοιχεία:

Άρθρο 18.- Διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων. 1. α) Ο προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου μπορεί, ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον ή και αυτεπαγγέλτως, να προβαίνει στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών, ιδίως σε περίπτωση λανθασμένης αναγραφής στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου, τα οποία προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ, καθώς επίσης στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα, τον τίτλο αυτού και

το ιδιοκτησιακό αντικείμενο, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπον αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για τη διόρθωση καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.

β) Στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών, το πρόδηλο σφάλμα μπορεί να αφορά σε οποιοδήποτε στοιχείο της εγγραφής και ιδίως στον δικαιούχο, στο δικαίωμα, στον τίτλο κτήσης και στο ιδιοκτησιακό αντικείμενο. Η αίτηση για τη διόρθωση καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Ενδεικτικά, πρόδηλο είναι το σφάλμα όταν η ανακρίβεια στα στοιχεία της εγγραφής:

αα) προκύπτει από δημόσιο έγγραφο που καταχωρίστηκε στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ανάρτηση των στοιχείων της κτηματογράφησης, η οποία προηγείται της έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 του ν. 2308/1995, ή και μετά από αυτήν, εφόσον στηρίζεται σε προηγούμενη πράξη καταχωρισθείσα στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την εν λόγω ανάρτηση, υπό την προϋπόθεση ότι μέσω της διορθώσεως δεν αντικαθίσταται (εκτοπίζεται) δικαίωμα τρίτου, εκτός αν ο τρίτος συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την αίτηση, η συναίνεση δε αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου, Στην περίπτωση ακινήτου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», απαιτείται συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, εκτός αν πρόκειται για δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο έχουν καταχωρισθεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου δικαιώματα συνδικαιούχων, οπότε δεν απαιτείται συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου.

«Συναίνεση του Δημοσίου δεν απαιτείται και στην περίπτωση που το δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής, αποτελεί τίτλο εγγραπτέου δικαιώματος επί άλλου κτηματογραφηθέντος ακινήτου της ίδιας κτηματογραφηθείσας περιοχής, το οποίο δηλώθηκε και καταχωρίστηκε στο κτηματολόγιο, καθώς και όταν ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιωπαρόχων του (άμεσων ή αλώτερων) είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ.. Το ίδιο ισχύει επίσης όταν το ακίνητο με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», για το οποίο ζητείται η διόρθωση, είναι οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και από τον συσχετισμό του προσκομιζόμενου τίτλου κτήσης τους αιτούντος και των δικαιωπαρόχων του προς την πράξη σύστασης της οριζόντιας ή κάθετης, αντίστοιχα, ιδιοκτησίας, διαπιστώνεται ότι εξαντλείται το σύνολο των εξ αδιαιρέτου ποσοστών του εγγραπτέου δικαιώματος επί της οριζόντιας ή κάθετης αυτής ιδιοκτησίας. Το προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται και στην περίπτωση που στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν αντιστοιχεί αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο, αλλά το αντιστοιχούν σε αυτήν ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου εμφανίζεται με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη». Στην περίπτωση αυτή, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της διορθώσεως της αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, δημιουργείται αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο για την οριζόντια ή κάθετη, αντίστοιχα, ιδιοκτησίας».

ββ) προκύπτει από τη συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία της ανάρτησης, που προηγείται της έκδοσης της διαπιστωτικής πράξης του άρθρου 11 του Ν. 2308/1995, ή του τελικού αναμορφωμένου πίνακα της κτηματογράφησης, από τα οποία αποκλίνει άνευ νομίμου λόγου.

γγ) προκύπτει από τη συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία διοικητικής πράξης ή δικαστικής απόφασης που συνιστούν πρωτότυπο τρόπο κτήσης δικαιώματος, ο οποίος κατοχύρει, οπωσδήποτε, του καταχωρισθέντος στην αρχική εγγραφή δικαιώματος, εφόσον η διόρθωση στην περίπτωση αυτή

δεν έρχεται σε αντίθεση με απόφαση επιτροπής ενστάσεων που εκδόθηκε κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης.

δδ) αφορά στην ολική ή μερική έλλειψη ή στην ανακρίβεια στοιχείων οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών, η οποία μπορεί να θεραπευθεί με αναδρομή στην πράξη σύστασης, στον κανονισμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας και στα συνοδευτικά αυτών ή επ' αυτών ερειδόμενα δημόσια έγγραφα που συνυποβάλλονται με την αίτηση. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις μπορεί, μέσω της διορθώσεως, να δημιουργηθεί και να συμπληρωθεί με τα στοιχεία του δικαιούχου κτηματολογικό φύλλο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ήδη υλοποιηθείσας ή μέλλουσας, η οποία δεν εμφανίζεται στις πρώτες εγγραφές ως αυτοτελές ιδιοκτησιακό αντικείμενο.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν.Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Πολυξένη Παρατήρα

Πρωτ. _____
 Αριθ. _____
 Διεκπ. _____

Από τα επίσημα Πρακτικά της ΜΓ',
 2 Δεκεμβρίου 2008, Συνεδρίασης της
 Ολομέλειας της Βουλής, στην οποία
 ψηφίστηκε το παρακάτω σχέδιο νόμου:

Υπηρεσία Εποπτείας Αγοράς και άλλες διατάξεις

.....Άρθρο 28

Στο τέλος της υποπερίπτωσης αα' της περιπτώσεως β' της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν.2664/1998 (ΦΕΚ 275 Α'), όπως η διάταξη αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την παράγραφο 11 του άρθρου 2 του ν.3481/ 2006 (ΦΕΚ 162 Α'), προστίθενται εδάφια ως εξής:

«Συναίνεση του Δημοσίου δεν απαιτείται και στην περίπτωση που το δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής, αποτελεί τίτλο εγγραπτέου δικαιώματος επί άλλου κτηματογραφηθέντος ακινήτου της ίδιας κτηματογραφηθείσας περιοχής, το οποίο δηλώθηκε και καταχωρίστηκε στο κτηματολόγιο, καθώς και όταν ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιωπαρόχων του (άμεσων ή απώτερων) είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ.. Το ίδιο ισχύει επίσης όταν το ακίνητο με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», για το οποίο ζητείται η διόρθωση, είναι οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και από το συσχετισμό του προσκομιζόμενου τίτλου κτήσης του αιτούντος και των δικαιωπαρόχων του προς την πράξη σύστασης της οριζόντιας ή κάθετης, αντίστοιχα, ιδιοκτησίας, διαπιστώνεται ότι εξαντλείται το σύνολο των εξ αδιαιρέτου ποσοστών του εγγραπτέου δικαιώματος επί της οριζόντιας ή κάθετης αυτής ιδιοκτησίας. Το προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται και στην περίπτωση που στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν αντιστοιχεί αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο, αλλά το αντιστοιχούν σε αυτήν ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου εμφανίζεται με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη». Στην περίπτωση αυτή, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της διορθώσεως της αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, δημιουργείται αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο για την οριζόντια ή κάθετη, αντίστοιχα, ιδιοκτησία.»

Άρθρο 29

Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν στις επί μέρους διατάξεις ορίζεται διαφορετικά.

Αθήνα, 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΒΟΥΛΗΣ
 ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Γ. ΣΙΟΥΦΑΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΤΗΣ ΒΟΥΛΗΣ
 ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΥ

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
 ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ
 ΕΛΕΝΗ - ΦΟΙΒΗ ΧΛΙΜΙΝΤΖΑ

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ
 ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Κ. ΘΕΟΔΩΡΟΠΟΥΛΟΣ

**Προσθήκη - Τροπολογία στο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Ανάπτυξης
«Υπηρεσία Εποπτείας αγοράς και άλλες διατάξεις»**

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Με τον ν.3481/2006 επήλθε μια σοβαρή αλλαγή στο καθεστώς διορθώσεως των αρχικών εγγράφων στο κτηματολόγιο και δη προς δύο κατευθύνσεις: α) Αφενός εξειδικεύθηκε και διερευνήθηκε η έννοια των πρόδηλων σφαλμάτων, τα οποία διορθώνονται από τον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου χωρίς δικαστική διαδικασία, και β) αφετέρου απλουστεύθηκε η δικαστική διαδικασία για τη διόρθωση της εγγραφής με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», με την πρόβλεψη ότι εφαρμοστέα εν προκειμένω είναι η διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Έτσι, διορθώσεις εγγράφων με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη» μπορεί να διενεργούνται είτε με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, εφόσον συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις, είτε με την προσφυγή στην εκούσια δικαιοδοσία.

Για τη διόρθωση μιας εγγραφής με την ένδειξη άγνωστου ιδιοκτήτη με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος απαιτείται κατά κανόνα συναίνεση του Ελληνικού Δημόσιου. Η συναίνεση αυτή, για λόγους που αφορούν στις υπηρεσίες του Δημοσίου, είτε δεν δίδεται ποτέ, είτε απαιτεί τόσον χρόνο, ώστε να καθίσταται γράμμα κενό η σχετική πρόβλεψη στον νόμο. Εξαιρετικά η συναίνεση αυτή δεν απαιτείται όταν συντρέχει η προϋπόθεση της υποπερίπτωσης αα' της περιπτώσεως β' της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν.2664/1998, όπως η διάταξη αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την παράγραφο 11 του άρθρου 2 του ν.3481/2006. Κάθε άλλη περίπτωση καταλήγει στα δικαστήρια, με συνέπεια, λόγω του μικρού αριθμού των κτηματολογικών δικαστών, τα πινάκια της εκούσιας δικαιοδοσίας να υπερφορτώνονται και η επίλυση των υποθέσεων να βραδύνει. Παρατηρήθηκε όμως ότι ο μεγαλύτερος αριθμός των υποθέσεων που καταλήγουν στα δικαστήρια αφορά σε περιπτώσεις που θα μπορούσαν επίσης να επιλύονται με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος χωρίς τη συναίνεση του Δημοσίου, είτε διότι πρόκειται για διαμερίσματα πολυκατοικιών που δεν δηλώθηκαν, και στα οποία το Δημόσιο δεν έχει δικαίωμα, είτε διότι το ίδιο το Δημόσιο είχε παραχωρήσει το ακίνητο στον ιδιώτη ή στους δικαιοπαρόχους του. Κρίνεται επομένως σκόπιμο, προκειμένου να επιλύονται γρήγορα και ανέξοδα οι υποθέσεις των πολιτών, αλλά και προκειμένου τα δικαστήρια να απασχολούνται με εκείνες μόνο τις υποθέσεις, που χρήζουν της δικαστικής μεσολάβησης, να υπαχθούν οι περιπτώσεις αυτές στη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, για την οποία δεν χρειάζεται η συναίνεση του Δημοσίου.

ΑΡΘΡΟ

Στο τέλος της υποπερίπτωσης αα' της περιπτώσεως β' της παραγράφου 1 του άρθρου 18 του ν.2664/1998 (ΦΕΚ Α.275), όπως η διάταξη αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την παράγραφο 11 του άρθρου 2 του ν.3481/2006 (ΦΕΚ Α.162), προστίθενται εδάφια ως εξής:

«Συναίνεση του Δημοσίου δεν απαιτείται και στην περίπτωση που το δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής, αποτελεί τίτλο εγγραπτέου δικαιώματος επί άλλου κτηματογραφηθέντος ακινήτου της ίδιας κτηματογραφηθείσας περιοχής, το οποίο δηλώθηκε και καταχωρίστηκε στο κτηματολόγιο, καθώς και όταν ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιοπαρόχων του (άμεσων ή απώτερων) είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ.. Το ίδιο ισχύει επίσης όταν το ακίνητο με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη», για το οποίο ζητείται η διόρθωση, είναι οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία και από τον συσχετισμό του προσκομιζόμενου τίτλου κτήσης του αιτούντος και των δικαιοπαρόχων του προς την πράξη σύστασης της οριζόντιας ή κάθετης, αντίστοιχα, ιδιοκτησίας, διαπιστώνεται ότι εξαντλείται το σύνολο των εξ

αδιαιρέτου ποσοστών του εγγραπτέου δικαιώματος επί της οριζόντιας ή κάθετης αυτής ιδιοκτησίας. Το προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται και στην περίπτωση που στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία δεν αντιστοιχεί αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο, αλλά το αντιστοιχούν σε αυτήν ποσοστό συγκυριότητας επί του γεωτεμαχίου εμφανίζεται με την ένδειξη «άγνωστου ιδιοκτήτη». Στην περίπτωση αυτή, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της διορθώσεως της αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, δημιουργείται αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο για την οριζόντια ή κάθετη, αντίστοιχα, ιδιοκτησία».

Αθήνα, 20 Νοεμβρίου 2008

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΛΟΓΟΣΚΟΥΦΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΟΥΦΛΙΑΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΦΩΛΙΑΣ