

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΟΥ Ν. 3481/2006

Με τις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 3481/2006 (ΦΕΚ τ. Α' 162/2-8-2006) τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε ο νόμος 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο, όπως έχει τροποποιηθεί με τους νόμους 3127/2003 (ΦΕΚ τ. Α', 67/18.2.2003), 3208/2003 (ΦΕΚ 303 Α') και 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α').

Με την παρούσα επιθυμούμε να σας ενημερώσουμε για τα κυριότερα σημεία της τροποποίησης του νομοθετικού πλαισίου για το Εθνικό Κτηματολόγιο, που άπτονται των διαδικασιών λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων και αφορούν στην καταχώριση εγγραπτών πράξεων στα κτηματολογικά στοιχεία.

Ειδικότερα:

1. Άρθρο 1§2 ν. 3481/2006:

Με τη διάταξη αυτή τροποποιήθηκε το άρθρο 2§3 του ν. 2308/1995 και κατόπιν τούτου δίνεται η δυνατότητα να καταχωριστούν στους κτηματολογικούς πίνακες εγγραπτά δικαιώματα με επικαλούμενο τίτλο κτήσης πράξη μεταγραπτά, εγγραπτά ή σημειωτά στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, ακόμη και εάν ελλείπουν τα στοιχεία μεταγραφής, εγγραφής ή σημείωσης της πράξης στα οικεία βιβλία του Υποθηκοφυλακείου. Εφόσον το δικαίωμα, για τον τίτλο του οποίου απουσιάζουν τα στοιχεία μεταγραφής, εγγραφής ή σημείωσης περιληφθεί στον τελικό αναμορφωμένο πίνακα, καταχωρίζεται και στις πρώτες εγγραφές στο κτηματολογικό βιβλίο. **Στην περίπτωση αυτή καμία μεταγενέστερη πράξη διαθέσεως του δικαιώματος, εκούσια ή αναγκαστική και καμμία άλλη εγγραφή δεν επιτρέπεται να καταχωρισθούν στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, εάν προηγουμένως ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν συμπληρώσει, μετά από έλεγχο στο αρχείο του Υποθηκοφυλακείου, τα ελλείποντα στοιχεία μεταγραφής, εγγραφής ή σημείωσης του τίτλου.** Αν από τον ως άνω έλεγχο διαπιστωθεί ότι ουδέποτε είχε διενεργηθεί η μεταγραφή, εγγραφή ή σημείωση του τίτλου, επιτρέπεται η προηγούμενη καταχώρισή του στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου κατόπιν αιτήσεως που υποβάλλεται σύμφωνα με τα άρθρα 14 επ. του ν. 2664/1998, από όποιον έχει έννομο συμφέρον, προκειμένου εν συνέχεια να διενεργηθεί οποιαδήποτε άλλη μεταγενέστερη εγγραφή. Ο αιτών βαρύνεται με την καταβολή των προβλεπόμενων για την καταχώριση τελών, παγίων και αναλογικών. Αξιώσεις τρίτων, οι οποίες ασκούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 6 και 7 του ν. 2664/1998, δεν επηρεάζονται από την καταχώριση αυτή. Ως παράδειγμα αναφέρεται

η περίπτωση κατά την οποία ο δικαιούχος δήλωσε κατά την κτηματογράφηση δικαίωμα κυριότητας επί ενός ακινήτου, επικαλούμενος ως τίτλο κτήσης συμβολαιογραφικό έγγραφο πώλησης, χωρίς όμως να συνοδεύει τη δήλωσή του από το σχετικό πιστοποιητικό μεταγραφής και εξ αυτού του λόγου δεν προέκυψαν τα στοιχεία μεταγραφής. Εάν το εν λόγω δικαίωμα κυριότητας συμπεριληφθεί στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες και στη συνέχεια να καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί του κτηματολογικού φύλλου του οικείου ακινήτου, τότε ο δικαιούχος δεν θα μπορεί να επιχειρήσει καμία πράξη διάθεσης του δικαιώματός του (π.χ. πώληση, παροχή συναίνεσης για εγγραφή υποθήκης), ούτε τρίτοι θα μπορούν να επιβάλουν αναγκαστική διάθεσή του (π.χ. εγγραφή κατάσχεσης), εάν προηγουμένως ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν συμπληρώσει, μετά από έλεγχο στο αρχείο του Υποθηκοφυλακείου, τα ελλείποντα στοιχεία μεταγραφής, εγγραφής ή σημείωσης του τίτλου. Εάν παρόλα αυτά διαπιστωθεί ότι ο τίτλος ουδέποτε είχε μεταγραφεί, εγγραφεί ή σημειωθεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, τότε επιτρέπεται η προηγούμενη καταχώρισή του στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου κατόπιν αιτήσεως που υποβάλλεται σύμφωνα με τα άρθρα 14 επ. του ν. 2664/1998, από όποιον έχει έννομο συμφέρον, προκειμένου εν συνεχεία να διενεργηθεί οποιαδήποτε άλλη μεταγενέστερη εγγραφή. Εν προκειμένω, εάν διαπιστωθεί ότι ο τίτλος της πώλησης ουδέποτε είχε μεταγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, θα μπορεί να ζητηθεί η καταχώρισή του κατόπιν υποβολής αίτησης του άρθρου 14 επ. του ν. 2664/1998 είτε από το δικαιούχο, είτε από οποιονδήποτε τρίτο επικαλείται έννομο συμφέρον (π.χ. δανειστή), αφού καταβληθούν από τον αιτούντα τα προβλεπόμενα τέλη και δικαιώματα για την εγγραφή της πράξης.

Η διάταξη προβλέπει περαιτέρω ότι μετά την οριστικοποίηση της εγγραφής, εφόσον η καταχώριση του τίτλου γίνει κατόπιν αίτησης τρίτου, που έχει έννομο συμφέρον, ο Προϊστάμενος εκδίδει και παραδίδει σε αυτόν απόδειξη καταβολής τελών, η οποία αποτελεί τίτλο εκτελεστό για την επίσπευση εκτέλεσης κατά του υπέρ ου η οριστικοποιηθείσα εγγραφή, η οποία διενεργείται βάσει απογράφου εκδιδόμενου από τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου, εφαρμοζομένου αναλόγως του άρθρου 918 ΚΠολΔ. Το ειδικότερο περιεχόμενο της απόδειξης αυτής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια θα καθοριστούν με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε.. Στο παράδειγμά μας εάν τα τέλη καταχώρισης του τίτλου της πώλησης καταβλήθηκαν από τρίτο (π.χ. δανειστή), αυτός θα μπορεί να παραλάβει μετά την οριστικοποίηση της εγγραφής κατά τα άρθρα 7 και 8 του ν. 2664/1998 απόδειξη καταβολής των τελών εγγραφής,

ώστε να επισπεύσει εκτέλεση κατά του υπέρ ου η εγγραφή σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας. Με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. που θα εκδοθεί θα καθοριστεί το περιεχόμενο της απόδειξης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

2. Άρθρο 6§3α ν. 2664/1998:

Σημαντική αλλαγή ως προς τη διαδικασία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» με δικαστική απόφαση συνιστά το γεγονός ότι στις περιπτώσεις αυτές η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει το εγγραπτό δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου και, μέχρις ότου ορισθεί αυτός, στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. **Εντός προθεσμίας είκοσι (20) ημερών από την κατάθεσή της** και επί ποινή απαραδέκτου, η αίτηση αυτή κοινοποιείται από τον αιτούντα στο Ελληνικό Δημόσιο και εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου. Κοινοποίηση προς τον Προϊστάμενο του Κτηματολογικού Γραφείου δεν απαιτείται. **Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση της κύριας παρέμβασης.** Η κοινοποίηση της αιτήσεως γίνεται με επίδοση επικυρωμένου αντιγράφου της. Εφόσον η αίτηση γίνει **τελεσιδίκως δεκτή**, διορθώνεται η αρχική εγγραφή. Με την ίδια διαδικασία μπορεί να ζητηθεί και η διόρθωση της εγγραφής «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» στην περίπτωση που ο αιτών επικαλείται ως τίτλο κτήσης πράξη μεταγραφτέα κατά το άρθρο 1192 αρ. 1-4 του Αστικού Κώδικα, η οποία δεν έχει μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο. Στην περίπτωση αυτή με την αίτηση ζητείται η διόρθωση της πρώτης εγγραφής και η καταχώριση του δικαιώματος στον φερόμενο στο μη μεταγεγραμμένο τίτλο ως αποκτώντα, εφόσον συντρέχουν όλες οι κατά το ουσιαστικό δίκαιο προϋποθέσεις για την κτήση του δικαιώματος (άρθρο 6§3β ν. 2664/1998). Το ίδιο ισχύει κατ' ανάλογη εφαρμογή της διάταξης αυτής και στις περιπτώσεις που ζητείται η διόρθωση των αρχικών εγγραφών από κληρονόμους που επικαλούνται ως τίτλο κτήσης πράξη αποδοχής κληρονομιάς κατά το άρθρο 1193 του Αστικού Κώδικα, η οποία δεν έχει μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο.

Για τη διόρθωση της εγγραφής που διατάσσεται με απόφαση του Κτηματολογικού Δικαστή στις περιπτώσεις αυτές υποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο αίτηση από όποιον έχει έννομο συμφέρον. Με την αίτηση συνυποβάλλονται η απόφαση και τα έγγραφα, από τα οποία προκύπτει ότι **η απόφαση έχει καταστεί τελεσιδίκη.** Εφόσον πρόκειται για διόρθωση σύμφωνα με το άρθρο 6§3β του ν. 2664/1998,

δηλαδή ο αιτών επικαλείται ως τίτλο κτήσης πράξη μεταγραφτέα κατά το άρθρο 1192 αρ. 1-4 του Αστικού Κώδικα, η οποία δεν έχει μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο, τότε καταβάλλονται ταυτόχρονα τα τέλη και δικαιώματα για την καταχώριση της οικείας εγγραπτέας πράξης στα κτηματολογικά φύλλα. Κατά τα λοιπά εφαρμόζεται αναλόγως η παράγραφος 3 του άρθρου 17.

3. Άρθρο 6§4 ν. 2664/1998:

α) Μετά την τροποποίηση στην εν λόγω διάταξη και τη ρητή αναφορά στις περιπτώσεις εγγραπτέων πράξεων, που έχουν εγγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου και επάγονται **επιβάρυνση** των εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές του Κτηματολογίου (π.χ. εμπράγματα ασφάλειες, κατασχέσεις, αγωγές) η διαδικασία του άρθρου 6§4 είναι εκ του νόμου εφαρμοστέα για την καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο των εν λόγω εγγραπτέων πράξεων, **που για οποιοδήποτε λόγο δεν έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές εγγραφές**, εφόσον ισχύουν οι ειδικότερες προϋποθέσεις που ορίζει η διάταξη, δηλαδή δεν έχει στο μεταξύ μεσολαβήσει άλλη, ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο, εγγραφή (: μεταγενέστερη εγγραφή στα κτηματολογικά φύλλα). Στις περιπτώσεις των πάσης φύσεως βαρών η διάταξη του άρθρου 6§4 εφαρμόζεται ανεξάρτητα του αν η καταχώριση της συστατικής πράξης του βάρους στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου είναι προγενέστερη της κτήσης του καταχωρισθέντος στο Κτηματολόγιο δικαιώματος (π.χ. η προσημείωση υποθήκης είχε επιβληθεί από τον Α κατά του Β και είχε εγγραφεί νομίμως στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου. Ο Β μεταβίβασε περαιτέρω το ακίνητο στον Γ, ο οποίος έχει καταχωριστεί ως δικαιούχος στις αρχικές εγγραφές του Κτηματολογίου. Ο Α, εμπράγματος δανειστής του Β, μπορεί να υποβάλει αίτηση του άρθρου 6§4, για να ζητήσει την καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο της προσημείωσης υποθήκης, που είχε επιβάλει σε βάρος του τελευταίου, ανεξάρτητα από το γεγονός ότι το εμπράγματο βάρος είχε συσταθεί και εγγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου σε χρόνο προγενέστερο της κτήσης του δικαιώματος από τον Γ, ο οποίος έχει καταχωριστεί ως δικαιούχος του ακινήτου στις αρχικές εγγραφές.)

β) Η αίτηση του άρθρου 6§4 μπορεί να υποβληθεί **από το δικαιούχο ή και κάθε τρίτο, που έχει έννομο συμφέρον** σύμφωνα με τα άρθρα 14 έως και 16 του νόμου αυτού (π.χ. δανειστή του δικαιούχου, που επιδιώκει τη διόρθωση για να ικανοποιήσει περαιτέρω αξιώσεις του με μελλοντική εγγραφή εμπράγματης ασφάλειας ή κατάσχεσης).

γ) Όταν συντρέχει λόγος **εξάλειψης βαρών πάσης φύσεως** (π.χ. εμπράγματων ασφαλειών, κατασχέσεων, αγωγών) που δεν έχουν καταχωριστεί στο Κτηματολόγιο, αυτή μπορεί να διενεργηθεί **και επί των οικείων βιβλίων του Υποθηκοφυλακείου**, χωρίς να είναι απαραίτητη η μεταφορά τους με τη διαδικασία του άρθρου 6§4 στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου προς το σκοπό της εξαλείψεως.

δ) **Η αίτηση του άρθρου 6§4 δεν επιβαρύνεται με τέλη αναλογικά ή πάγια.**

ε) Αντίγραφο της αίτησης του άρθρου 6§4 **δεν απαιτείται να επιδοθεί** στους θιγομένους, εφόσον αυτοί συγκατατίθενται εγγράφως, είτε συνυπογράφοντας την αίτηση είτε με σχετική δήλωσή τους ενώπιον συμβολαιογράφου είτε με υπεύθυνη δήλωσή τους, επί της οποίας βεβαιώνεται αρμοδίως το γνήσιο της υπογραφής τους.

στ) Η χρονολογική σειρά καταχώρισης στο κτηματολογικό φύλλο εγγραπτέων πράξεων με τη διαδικασία του άρθρου 6§4 **δεν επηρεάζει ουδόλως** την κατά το ουσιαστικό δίκαιο αρχή της χρονικής προτεραιότητας των πάσης φύσεως δικαιωμάτων και βαρών. Τούτο σημαίνει ότι η χρονική προτεραιότητα των εν λόγω δικαιωμάτων ανατρέχει στο χρόνο καταχώρισης των οικείων εγγραπτέων πράξεων στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, κατά τον οποίο προσέλαβαν την τάξη εγγραφής τους, ασχέτως του χρόνου καταχώρισής τους στα κτηματολογικά στοιχεία με τη διαδικασία του άρθρου 6§4 του ν. 2664/1998.

4. Άρθρο 14§5 ν. 2664/1998:

Εάν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο είναι **εμπράγματη δικαιοπραξία**, τότε **επισυνάπτεται σε αυτήν, υποχρεωτικώς και με ποινή ακυρότητάς της**, το προβλεπόμενο στην παράγραφο 4 του άρθρου 14 κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, **απλό αντίγραφο του οποίου συνυποβάλλεται με την αίτηση της παραγράφου 1 του άρθρου 14.** Δικαιοπραξία είναι η δήλωση (ιδιωτικής) βουλήσεως (μονομερής ή πολυμερής, π.χ. σύμβαση), η οποία κατευθύνεται στην παραγωγή θελημένων έννομων αποτελεσμάτων, που επέρχονται όταν συντρέξουν και άλλα γεγονότα (προβλεπόμενα από το νόμο ή τον ίδιο το δικαιοπρακτούντα). Εμπράγματη δικαιοπραξία κατά την έννοια του νόμου είναι εκείνη με την οποία συνιστάται, αλλοιώνεται, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα. Οι δικαιοπραξίες αυτές ρυθμίζονται στο Εμπράγματο Δίκαιο. Υπό τις προϋποθέσεις αυτές η επισύναψη του αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος δεν είναι υποχρεωτική για τις δικαστικές αποφάσεις και τις διοικητικές πράξεις, οι οποίες

είναι εγγραπτές κατά το άρθρο 12 του ν. 2664/1998, αφού στις περιπτώσεις αυτές δεν πρόκειται για εμπράγματες δικαιοπραξίες.

Όταν πρόκειται λοιπόν για εμπράγματες δικαιοπραξίες, τότε το απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος **επισυνάπτεται υποχρεωτικά** σε αυτές κατά τη σύνταξή τους, με ποινή ακυρότητας και κατά την υποβολή της αίτησης καταχώρισής τους στο κτηματολογικό φύλλο συνυποβάλλεται με αυτήν (την αίτηση) **απλό αντίγραφο** του αποσπάσματος, που έχει επισυναφθεί στην εγγραπτέα πράξη. Σημειώνεται ότι, **στο άρθρο 22 του ν. 3491/2006** (ΦΕΚ τ'Α 207/2-10-2006) ορίστηκε ότι οι εμπράγματες δικαιοπραξίες, που αφορούν ακίνητα τα οποία εμπίπτουν στην αρμοδιότητα λειτουργούντων μεταβατικών κτηματολογικών γραφείων και οι οποίες συντάχθηκαν στο διάστημα **μεταξύ 2.8.2006 και 10.9.2006** χωρίς την επισύναψη σε αυτές κυρωμένου αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος όπως προβλέπεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 14 του ν. 2664/1998, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 2 παρ. 9 του ν. 3481/2006 (ΦΕΚ 162 Α), **είναι κατά τούτο έγκυρες και παράγουν όλες τις έννομες συνέπειές τους.**

Είναι χρήσιμο να επισημανθεί ότι ο σκοπός των διατάξεων του άρθρου 14§3,4 και 5 του ν. 2664/1998, οι οποίες είναι εναρμονισμένες με τον κτηματοκεντρικό χαρακτήρα του συστήματος του Εθνικού Κτηματολογίου, έγκειται στην διασφάλιση της δυνατότητας ταυτοποίησης του ακινήτου, για το οποίο ζητείται η καταχώριση μίας εγγραπτέας πράξης. Για να καταστεί αυτό δυνατό θα πρέπει το επισυναπτόμενο στην αίτηση καταχώρισης ή στην εμπράγματη δικαιοπραξία απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, είτε αυτό είναι πρωτότυπο, που έχει εκδοθεί από την ενημερωμένη ψηφιακή βάση της χωρικής πληροφορίας του Εθνικού Κτηματολογίου, είτε είναι επικυρωμένο αντίγραφο του, να απεικονίζει την υφιστάμενη γεωμετρική κατάσταση του ακινήτου, όπως αυτή ισχύει κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης καταχώρισης ή κατάρτισης της εμπράγματης δικαιοπραξίας κατά περίπτωση, δεδομένου ότι στον έλεγχο νομιμότητας που οφείλει να διενεργήσει ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου για την εγγραφή της πράξης συμπεριλαμβάνεται και ο έλεγχος της ταυτότητας του ακινήτου, όπως αυτό απεικονίζεται στα τηρούμενα κτηματολογικά διαγράμματα. Κατά τα λοιπά για την επισύναψη του αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος στις εμπράγματες δικαιοπραξίες εξακολουθούν να ισχύουν ανάλογα οι αποφάσεις του Ο.Κ.Χ.Ε., που έχουν εκδοθεί μέχρι σήμερα για τη ρύθμιση θεμάτων που αφορούν στην επισύναψη αποσπάσματος κτηματολογικού

διαγράμματος στις αιτήσεις καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων κατά το άρθρο 14§4 του ν. 2664/1998.

5. Άρθρο 16§5 εδ. α'ν. 2664/1998:

Κατά των αποφάσεων του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου για την αποδοχή ή την απόρριψη του αιτήματος καταχώρισης εγγραπτέας πράξης μπορεί να προβάλλει αντιρρήσεις **και κάθε τρίτος** που έχει έννομο συμφέρον. Μετά την τροποποίηση της διάταξης δεν προβλέπεται πλέον προθεσμία ή άλλος χρονικός περιορισμός για την υποβολή των αντιρρήσεων.

6. Άρθρο 18§§1,2 ν. 2664/1998:

Με την τροποποίηση της εν λόγω διάταξης επιχειρήθηκε ο εμπλουτισμός της περιπτώσιολογίας των σφαλμάτων των αρχικών εγγραφών, που μπορούν στο εξής να διορθώνονται με τη διοικητική διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος κατόπιν έκδοσης σχετικής απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου. ώστε να απλοποιηθεί η διοικητική διαδικασία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών. Με αναγωγή στις ιδιαίτερες κατ' ιδίαν περιπτώσεις που ανέδειξε η πράξη και ύστερα από λεπτομερή κατηγοριοποίηση αυτών, αφού δε ελήφθη υπόψη η εμπειρία από το ήδη από μακρού χρόνου λειτουργούν Κτηματολόγιο της Δωδεκανήσου, επιχειρείται η παροχή δυνατότητας διόρθωσης των πρώτων εγγραφών με τον τρόπο αυτό (δηλαδή διοικητικά, χωρίς δικαστική παρέμβαση), προκειμένου να διευκολυνθούν οι συναλλαγές, χωρίς όμως παράλληλα να απαξιώνεται το Κτηματολόγιο ή να τίθεται εν αμφιβόλω η δημόσια πίστη που αυτό παρέχει. Με την διάταξη του άρθρου 18 σε συνδυασμό με τη διάταξη του άρθρου 6§4 του ν. 2664/1998 καθίσταται πλέον αρκούτως λειτουργική η διοικητική διαδικασία διόρθωσης των εγγραφών, η οποία όμως παραμένει εντός του γενικού πλαισίου που καθορίζεται από τις αρχές της δημόσιας πίστης και του ελέγχου νομιμότητας, που διατρέχουν την κτηματολογική νομοθεσία. Σε κάθε περίπτωση πάντως η απαρίθμηση στο νόμο των περιπτώσεων αυτών εξακολουθεί να είναι **ενδεικτική** και τούτο θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη κατά την αξιολόγηση των αιτημάτων διόρθωσης, η οποία είναι απαραίτητο να γίνεται με βάση τις ειδικότερες συνθήκες που ισχύουν κατά περίπτωση. Για τους λόγους αυτούς κατά την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 18 που αφορούν στη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των αρχικών εγγραφών θα πρέπει οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων να εξαντλούν όλες τις δυνατότητες που παρέχονται δι' αυτών (των διατάξεων) για την αντιμετώπιση των ζητημάτων διόρθωσης που ανακύπτουν κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου. Για παράδειγμα σημειώνουμε

ότι η μη εμφάνιση στις πρώτες εγγραφές οριζοντίου ιδιοκτησίας, υφισταμένης επί πολυώροφης οικοδομής υπαχθείσας στο καθεστώς του ν. 3741/1929 αποτελεί πρόδηλό σφάλμα, το οποίο διορθώνεται υπό τις προϋποθέσεις που ορίζει η § 1 εδ. β' υπεδ. δδ' του άρθρου 18 του ν. 2664/1998.

Για κάθε συναφές θέμα που χρήζει ερμηνείας είναι χρήσιμο τα σχετικά ερωτήματα να απευθύνονται στη Νομική Υπηρεσία της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., προκειμένου να εξαντλείται κάθε δυνατότητα ερμηνευτικής προσέγγισης.

Σχετικά με ειδικότερα ζητήματα διόρθωσης των αρχικών εγγραφών με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος από τα Κτηματολογικά Γραφεία και με την εν γένει **διαδικασία υποβολής και επεξεργασίας** των αιτήσεων διόρθωσης, θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

α) Η διόρθωση του πρόδηλου σφάλματος διενεργείται κατόπιν απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, η οποία εκδίδεται είτε αυτεπαγγέλτως, είτε ύστερα από αίτηση όποιου έχει έννομο συμφέρον. **Εάν υποβληθεί αίτηση, τότε αυτή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.** Σχετικός κωδικός εγγραπτέας πράξης έχει ήδη προστεθεί στο Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ).

β) Για τις περιπτώσεις των αιτημάτων διόρθωσης λόγου πρόδηλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών μέσω των οποίων επέρχεται αντικατάσταση (εκτοπισμός) δικαιώματος τρίτου προσώπου (άρθρο 18§1 α περ.αα) **είναι απαραίτητη η συναίνεση του τρίτου**, η οποία θα προκύπτει διά της συνυπογραφής της αιτήσεως, η συναίνεση δε αυτή δεν θα πρέπει να υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή του τίτλου του ακινήτου. **Εάν ζητηθεί με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος η διόρθωση αρχικής εγγραφής «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», τότε είναι απαραίτητη η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου.** Είναι χρήσιμο να διευκρινιστεί με βάση το σκοπό της διάταξης του άρθρου 18 ότι η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου δεν είναι σε κάθε περίπτωση αναγκαία, όταν πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ». Όταν η αρχική εγγραφή «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» οφείλεται σε αστοχία ή παραδρομή κατά την κτηματογράφηση, τότε για τη διόρθωση δεν είναι απαραίτητη η συναίνεση του Δημοσίου, δεδομένου ότι το σχετικό αίτημα μπορεί να θεμελιώνεται στις ειδικότερες διατάξεις περί προδήλου σφάλματος του ίδιου άρθρου. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι περιπτώσεις οικοπεδούχων, οι οποίοι προέβησαν σε ανέγερση διηρημένων ιδιοκτησιών με το σύστημα της

αντιπαροχής και κατά την κτηματογράφηση υπέβαλαν δήλωση του ν. 2308/1995, επικαλούμενοι την σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, πλην όμως δεν δήλωσαν τα χιλιοστά που αντιστοιχούν στις οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες αποτελούν το εργολαβικό αντάλλαγμα λόγω εσφαλμένης αντίληψης περί του ιδιοκτησιακού τους καθεστώτος. Εάν στις αρχικές εγγραφές οι οικοπεδούχοι έχουν καταχωριστεί μεν στις οριζόντιες ιδιοκτησίες, αλλά λόγω της προαναφερόμενης παράλειψης αυτής οι οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες αποτελούν το εργολαβικό αντάλλαγμα έχουν καταχωριστεί ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», για τη διόρθωση δεν απαιτείται συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, αφού αυτή (η διόρθωση) μπορεί να ζητηθεί με επίκληση του τίτλου κτήσης της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών, που είχε προσκομιστεί κατά την κτηματογράφηση και πρόκειται για σφάλμα που έλαβε χώρα κατά τη διαδικασία αυτή (περίπτωση δδ' του άρθρου 18§ 1 α). Επίσης, δεν απαιτείται η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, εάν πρόκειται για δικαίωμα που προκύπτει από δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο έχουν καταχωριστεί στο κτηματολογικό φύλλο δικαιώματα συνδικαιούχων, οπότε δεν απαιτείται συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου (π.χ. οι Α και Β είναι συγκύριοι επί ακινήτου με κοινό τίτλο κτήσης και στις αρχικές εγγραφές έχει καταχωριστεί μόνο ο Α κατά το ποσοστό του, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό του δικαιώματος κυριότητας έχει καταχωριστεί ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» λόγω μη υποβολής δήλωσης από τον Β. Εάν ο Β ζητήσει τη διόρθωση της αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, επικαλούμενος τον κοινό τίτλο κτήσης με τον Α, δεν είναι απαραίτητη η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου). Το ίδιο ισχύει και όταν πρόκειται για διόρθωση της αρχικής εγγραφής που προκύπτει από τη συσχέτιση της αρχικής εγγραφής προς τα στοιχεία διοικητικής πράξης ή δικαστικής απόφασης, που συνιστούν πρωτότυπο τρόπο κτήσης δικαιώματος, ο οποίος κατισχύει, οπωσδήποτε, του καταχωρισθέντος στην αρχική εγγραφή δικαιώματος, εφόσον η διόρθωση στην περίπτωση αυτή δεν έρχεται σε σύγκρουση με απόφαση της Επιτροπής Ενστάσεων που εκδόθηκε κατά τη διαδικασία της κτηματογράφησης(περίπτωση γγ' του άρθρου 18§ 1 α)..

γ) Διόρθωση του πρόδηλου σφάλματος της αρχικής εγγραφής δεν επιτρέπεται, εφόσον προηγουμένως έχει λάβει χώρα μεταγενέστερη εγγραφή, οπωσδήποτε ασυμβίβαστη με την επιδιωκόμενη διόρθωση, εκτός εάν ο δικαιούχος από τη μεταγενέστερη αυτή εγγραφή συναινεί στη διόρθωση, συνυπογράφοντας την

αίτηση, η συναίνεση δε αυτή δεν θα πρέπει να υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή του τίτλου του ακινήτου. Στις περιπτώσεις αυτές ο έλεγχος για τη συνδρομή της συναίνεσης θα πρέπει να στηρίζεται στο περιεχόμενο και μόνο των εγγράφων που προσκομίζουν και επικαλούνται οι ενδιαφερόμενοι.

δ) Με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος δίνεται η δυνατότητα διόρθωσης, μεταξύ άλλων, σφαλμάτων των αρχικών εγγραφών, που οφείλονται σε εσφαλμένη μεταφορά στοιχείων είτε από τους προσωρινούς είτε από τους τελικούς αναμορφωμένους κτηματολογικούς πίνακες στις αρχικές εγγραφές. Πρόκειται για σφάλματα που εμφιλοχώρησαν κατά τη διαδικασία μεταφοράς των εγγραφών, με αποτέλεσμα οι αρχικές εγγραφές να αποκλίνουν άνευ νόμιμου λόγου (π.χ. απόφαση Επιτροπής Ενστάσεων) από εκείνες που είχαν συμπεριληφθεί είτε στους προσωρινούς είτε στους τελικούς αναμορφωμένους κτηματολογικούς πίνακες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι περιπτώσεις δικαιούχων που, ενώ είχαν συμπεριληφθεί στους κτηματολογικούς πίνακες, στις αρχικές εγγραφές τα ακίνητά τους καταγράφηκαν ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ». Εφόσον από το αρχείο κτηματογράφησης προκύπτει ότι η αλλαγή αυτή δεν δικαιολογείται από οιονδήποτε νόμιμο λόγο, τότε στην περίπτωση αυτή είναι δυνατή η διόρθωση της εσφαλμένης αρχικής εγγραφής με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, χωρίς να απαιτείται οιαδήποτε άλλη διατύπωση.

ε) Με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος μπορεί να επιδιωχθεί και η διόρθωση των αρχικών εγγραφών «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου επί ακινήτων του, για τα οποία δεν υπεβλήθη δήλωση κατά την κτηματογράφηση. Τούτο προκύπτει από το γεγονός ότι, αφού το Δημόσιο μπορεί να συναινέσει για τη διόρθωση υπέρ τρίτου εγγραφής «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος, οιαδήποτε άλλη διατύπωση παρέλκει για τη διόρθωση ακινήτων ιδιοκτησίας του, δεδομένου ότι α) το Δημόσιο δεν υπείχε υποχρέωση υποβολής δήλωσης του ν. 2308/1995 κατά τη διάρκεια της κτηματογράφησης(άρθρο 2§2 ν. 2308/1995) και β) η διαδικασία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» είτε με δικαστική απόφαση, είτε με απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, που προβλέπεται στις διατάξεις του νόμου 2664/1998, όπως αυτός ισχύει, αποσκοπεί στην προάσπιση των συμφερόντων του Δημοσίου, για τα οποία δεν τίθεται θέμα αμφισβήτησης στις παραπάνω περιπτώσεις . Η δυνατότητα αυτή θα πρέπει να εξετάζεται ιδίως όταν επίκειται επιγενόμενη (μεταγενέστερη) εγγραφή λόγω διάθεσης

από το Ελληνικό Δημόσιο ακινήτου, που έχει καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ». Για τη διόρθωση στις περιπτώσεις αυτές το Δημόσιο οφείλει να προσκομίσει τα έγγραφα στοιχεία από τα οποία θα προκύπτει η κτήση του δικαιώματός του στο ακίνητο για το οποίο ζητείται η διόρθωση.

στ) Σε περίπτωση υποβολής αίτησης διόρθωσης λόγω προδήλου σφάλματος, εάν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου **δεν αποφανθεί μέσα σε δεκαπέντε (15) εργάσιμες ημέρες από την υποβολή της αίτησης ή αν απορρίψει την αίτηση**, ο αιτών δικαιούται να προσφύγει στον Κτηματολογικό Δικαστή **μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) εργασίμων ημερών από τη λήξη της προθεσμίας αυτής, ή αφότου έλαβε γνώση της απόρριψης αυτής. Η αίτηση προς τον Κτηματολογικό Δικαστή καταχωρίζεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου.**

6. Άρθρο 19§2 ν. 2664/1998:

Όταν υποβάλλεται αίτηση διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου κατά το άρθρο 19§2 του ν. 2664/1998 **δεν απαιτείται κοινοποίησή της στους όμορους ιδιοκτήτες**, των οποίων τα δικαιώματα επηρεάζονται από την αποδοχή της, εφόσον αυτοί συγκατατίθενται εγγράφως, είτε συνυπογράφοντας την αίτηση, είτε με σχετική δήλωσή τους ενώπιον συμβολαιογράφου είτε με υπεύθυνη δήλωσή τους, επί της οποίας βεβαιώνεται αρμοδίως το γνήσιο της υπογραφής τους. **Όταν πρόκειται για όμορα επηρεαζόμενα ακίνητα που έχουν καταχωριστεί ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», τότε η αίτηση κοινοποιείται στο Ελληνικό Δημόσιο, εκτός εάν αυτό συγκατατίθεται σύμφωνα με τα ανωτέρω.**

7. Άρθρο 13^α ν. 2664/1998.

Στο άρθρο 13^α του ν. 2664/1998 που προστέθηκε μετά την πρόσφατη τροποποίηση με το νόμο 3481/2006 προβλέπεται ότι με απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε. θα οριστεί το ανεκτό όριο απόκλισης μεταξύ της τιμής εμβαδού του Κτηματολογίου και εκείνης του τίτλου και ρυθμίζονται ζητήματα καταχώρισης των εγγραπτέων πράξεων που θα ανακύψουν μετά τον προσδιορισμό αυτής της απόκλισης. Περαιτέρω με το άρθρο 3§3 του ν. 3481/2006 προστέθηκε εδάφιο στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του νόμου 651/1977 σύμφωνα με το οποίο στα τοπογραφικά διαγράμματα που συντάσσονται για ακίνητα, τα οποία ευρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί και στις οποίες λειτουργεί Κτηματολόγιο, ο συντάσσων μηχανικός υποχρεούται να βεβαιώνει εάν το διάγραμμα είναι συμβατό, ως προς το σχήμα, τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου, προς τις αντίστοιχες καταχωρίσεις στο κτηματογραφικό διάγραμμα του ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 13^α

του ν. 2664/1998. Με βάση τα παραπάνω καθίσταται σαφές ότι **μέχρι την έκδοση της απόφασης του Ο.Κ.Χ.Ε. δεν μπορούν να εφαρμοσθούν οι διατάξεις του άρθρου 13 α του ν. 2664/1998 για την καταχώριση εγγραπτέων πράξεων που αφορούν στην απόκλιση εμβαδού, όπως αυτή θα οριστεί με την εκδοθησόμενη απόφαση και ασφαλώς δεν ενεργοποιείται η υποχρέωση των μηχανικών για την παροχή βεβαίωσης περί συμβατότητας επί του συντασσόμενου τοπογραφικού διαγράμματος.**

Στο άρθρο 2 του νόμου 3481/2006 για την τροποποίηση της νόμου 2664/1998 προβλέπεται επίσης η ρύθμιση ειδικότερων ζητημάτων λειτουργίας του Κτηματολογίου, για τα οποία απαιτείται η προηγούμενη έκδοση συναφών διοικητικών πράξεων. **Συνεπώς, η εφαρμογή των σχετικών ρυθμίσεων θα λάβει χώρα μετά την έκδοση και δημοσίευση των προβλεπομένων στις οικείες διατάξεις του νόμου αυτού κανονιστικών πράξεων, που θα καθορίσουν το ειδικότερο πλαίσιο και όρους αυτής.** Για οποιαδήποτε σχετική εξέλιξη οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων θα ενημερωθούν αρμοδίως. Με την παρούσα εγκύκλιο συγκοινοποιείται το κείμενο του νόμου 3481/2006 και η εισηγητική του έκθεση.

Για την σύνταξη

Α. Κιτσαράς

Ε. Κοκκούτση

**Δικηγόρος – Λέκτορας Νομικής Δ.Π.Θ.
Νομικός Σύμβουλος της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ**

**Δικηγόρος- Προϊσταμένη Ν.Υ. της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΕ
Τμήμα Υποστήριξης Λειτουργούντων ΚΤ/ΓΡ**