

Η νέα νομοθετική ρύθμιση για τα αδήλωτα ακίνητα στις περιοχές που έχει ολοκληρωθεί το κτηματολόγιο

Με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, **κ. Γιώργου Σουφλιά**, προωθήθηκε στη Βουλή και ψηφίστηκε τροπολογία με την οποία διευρύνονται στο εξής οι περιπτώσεις διόρθωσης εγγραφών ακινήτων με τη ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», με τη απλή, σύντομη και ανέξοδη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος.

Η ρύθμιση αφορά **διηρημένες ιδιοκτησίες** (π.χ. διαμερίσματα, καταστήματα, βοηθητικούς χώρους- αποθήκες, θέσεις στάθμευσης -που είναι αυτοτελείς ιδιοκτησίες, κάθετες ιδιοκτησίες πχ μεζονέτες) αλλά και **γεωτεμάχια** υπό συγκεκριμένες όμως προϋποθέσεις.

Μέχρι σήμερα, για τις παραπάνω διορθώσεις χρειαζόταν η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου, η οποία συχνά καθυστερούσε υπερβολικά ή και δεν δινόταν ποτέ, με αποτέλεσμα μεγάλος αριθμός υποθέσεων, που θα μπορούσαν να επιλύονται σύντομα, να καταλήγει στα δικαστήρια και να υπερφορτώνονται τα πινάκια της «εκούσιας δικαιοδοσίας».

Με την κατάργηση της συναίνεσης του δημοσίου, οι παραπάνω περιπτώσεις διόρθωσης θα διεκπεραιώνονται στα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία και τα δικαστήρια θα απασχολούνται μόνο με εκείνες τις υποθέσεις που χρήζουν πραγματικά της δικαστικής μεσολάβησης (π.χ. ιδιοκτησιακές αμφισβητήσεις).

Ειδικότερα, ανά κατηγορία ακινήτων ισχύουν τα ακόλουθα:

A) Διηρημένες ιδιοκτησίες:

1) Η διηρημένη ιδιοκτησία μπορεί να έχει εγγραφεί σε αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», δηλαδή διαθέτει Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ), ή να περιλαμβάνεται σε μία συνολική εγγραφή «Αγνώστου ιδιοκτήτη», στην οποία έχουν αθροιστεί όλα τα υπόλοιπα (αδήλωτα) χιλιοστά επί του γεωτεμαχίου. Για να γίνει η διόρθωση και να καταγραφούν τα στοιχεία του δικαιούχου που τη ζητά, αρκεί να προσκομιστεί ο τίτλος κτήσης (και των προκατόχων του, εάν υπάρχουν) και η σύσταση της διηρημένης ιδιοκτησίας.

2) Η αδήλωτη διηρημένη ιδιοκτησία δεν απεικονίζεται στις κτηματολογικές εγγραφές, δηλαδή δεν διαθέτει κτηματολογικό φύλλο, αλλά ούτε τα χιλιοστά που της αντιστοιχούν έχουν συμπεριληφθεί σε συνολική αρχική εγγραφή «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ». Στην περίπτωση αυτή με την αίτηση διόρθωσης πρόδηλου σφάλματος αφενός θα δημιουργηθεί νέο κτηματολογικό φύλλο με τα στοιχεία της ιδιοκτησίας που έχει παραλειφθεί και αφετέρου θα συμπληρωθούν τα στοιχεία του δικαιούχου, όπως αυτά προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης του (και των τίτλων κτήσης των προκατόχων του, εάν υπάρχουν). Για αυτή την περίπτωση διόρθωσης πρέπει να προσκομιστεί και αντίγραφο της σύστασης και του κανονισμού διηρημένης ιδιοκτησίας.

B) Ακίνητα (π.χ. γεωτεμάχια, διηρημένες ιδιοκτησίες) εγγεγραμμένα ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», τα οποία έχουν αποκτηθεί με παραχωρητήριο του ελληνικού δημοσίου ή Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.): Προϋπόθεση για τη διόρθωση στην περίπτωση αυτή είναι η ύπαρξη τίτλου παραχώρησης από το Ελληνικό Δημόσιο ή άλλο Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου π.χ. Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας κλπ. Ο τίτλος παραχώρησης μπορεί να είναι στο όνομα αυτού που ζητά τη διόρθωση ή του προκατόχου του (π.χ. του πωλητή του ή του αρχικού ιδιοκτήτη, εάν το ακίνητο προέρχεται από σειρά μεταβιβάσεων).

Γ) Ακίνητα εγγεγραμμένα ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», που περιλαμβάνονται σε κοινό τίτλο κτήσης με άλλα ακίνητα της ίδιας κτηματογραφημένης περιοχής, τα οποία έχουν ήδη καταχωριστεί ως γνωστού ιδιοκτήτη: Εφόσον ο δικαιούχος έχει αποκτήσει με τον ίδιο τίτλο περισσότερα ακίνητα στην ίδια περιοχή και κατά την κτηματογράφηση ορισμένα απ' αυτά καταχωρίστηκαν ως γνωστού ιδιοκτήτη, ενώ κάποια ως «Αγνώστου ιδιοκτήτη», μπορεί να επικαλεστεί τον κοινό τίτλο κτήσης για τη διόρθωση των λανθασμένων εγγραφών. Το ίδιο ισχύει στην περίπτωση περισσότερων δικαιούχων που έχουν αποκτήσει διάφορα ακίνητα με κοινό τίτλο κτήσης (π.χ. αποδοχή κληρονομιάς, διανομή).

Περίπτωση κληρονομιάς

Οι κληρονόμοι ακινήτου που έχει την ένδειξη «Αγνώστου ιδιοκτήτη» και εμπίπτει σε κάποια από τις παραπάνω περιπτώσεις μπορούν να υποβάλουν Αίτηση Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος στο όνομα του αποβιώσαντος δικαιούχου, επικαλούμενοι τα στοιχεία που αποδεικνύουν την ύπαρξη κληρονομικού δικαιώματος. Στη συνέχεια, θα ακολουθήσει η εγγραφή της αποδοχής κληρονομιάς, έτσι ώστε να καταγραφούν τα δικά τους στοιχεία.

Διαδικασία υποβολής αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος

Η διόρθωση αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «Αγνώστου ιδιοκτήτη» γίνεται με υποβολή τυποποιημένου εντύπου **Αίτησης Διόρθωσης Προδήλου Σφάλματος** είτε από τον δικαιούχο, είτε από τρίτο πρόσωπο, που έχει έννομο συμφέρον (π.χ. δανειστή, κληρονόμο) στο Κτηματολογικό Γραφείο, στο οποίο ανήκει το ακίνητο.