



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

Αθήνα, 14.08.2013

Α.Π.: Οικ. 1318815

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

Προς:

ΠΙΝΑΚΑ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

Θέμα: Επισκόπηση των ρυθμίσεων του άρθρου 2 του νόμου 4164/2013 (Α' 156) περί τροποποίησης και συμπλήρωσης του νόμου 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο (Α'275)

Με το νόμο 4164/2013 «Συμπλήρωση των διατάξεων περί Εθνικού Κτηματολογίου και άλλες ρυθμίσεις» (Α' 156) και ειδικότερα με το άρθρο 2 του νόμου αυτού τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν οι διατάξεις του νόμου 2664/1998 για τη λειτουργία του Εθνικού Κτηματολογίου που αφορούν:

Α) στις πρώτες (αρχικές) εγγραφές (προθεσμία διόρθωσης, δικονομικές προϋποθέσεις για την άσκηση και συζήτηση αγωγών και αιτήσεων διόρθωσης ενώπιον των δικαστηρίων, εξωδικαστική διόρθωση ενώπιον του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου),

Β) στις μεταγενέστερες εγγραφές και

Γ) στη διαδικασία καταχώρισης των κτηματολογικών εγγραφών.

Στο κείμενο που ακολουθεί επιχειρείται η επισκόπηση των ρυθμίσεων του άρθρου 2 του ν. 4164/2013 με αναφορά στις διατάξεις του νόμου 2664/1998 που τροποποιούνται σύμφωνα με την προαναφερόμενη διάκριση σε θεματικές ενότητες.

Α. Οι πρώτες (αρχικές) εγγραφές στα κτηματολογικά βιβλία:

1. Άρθρο 6 παρ. 2 ν. 2664/1998 (άρθρο 2 παρ. 2 ν. 4164/2013): Πρώτες εγγραφές-Προθεσμία αμφισβήτησης

Με την **παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 4164/2013** ορίζεται εκ νέου η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, ενώ για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α'162), αυτή επιμηκύνεται σε δώδεκα χρόνια, εκτός εάν πρόκειται για το Ελληνικό Δημόσιο και για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της δωδεκαετούς αυτής προθεσμίας, οπότε η προθεσμία ορίζεται δεκατεσσάρων ετών. Δεδομένου ότι σημαντικός αριθμός πολιτών στα πιλοτικά προγράμματα κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 που διέθεταν εγγραπτέα δικαιώματα σε περιοχές ήδη κτηματογραφημένες, δεν είχαν εγκαίρως υποβάλει δηλώσεις για αυτά, με αποτέλεσμα τα ακίνητά τους να έχουν καταχωριστεί στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» και λαμβανομένων υπόψη των έκτακτων οικονομικών συνθηκών, συντρέπει λόγος ανωτέρας βίας για την επιμήκυνση της προθεσμίας, που θα συμβάλει ουσιαστικά στη διευκόλυνση των πολιτών και στον καθησυχασμό τους (είτε πρόκειται για κατοίκους εσωτερικού, είτε εξωτερικού), ώστε να μπορέσουν να ασκήσουν τα νόμιμα δικαιώματά τους για την διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών και την αναγραφή τους ως δικαιούχων, χωρίς να απαξιώνεται ο θεσμός του Κτηματολογίου, συστατική αρχή του οποίου αποτελεί το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών μετά την οριστικοποίησή τους. Η επιμήκυνση της προθεσμίας αναμένεται τέλος να διευκολύνει και τις υπηρεσίες του Δημοσίου για την παρέμβασή τους στη διορθωτική διαδικασία, ώστε να αναγραφούν τα μη δηλωθέντα δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου.

Έτσι, η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών ορίζεται στο εξής σε **πέντε (5) έτη**, εκτός εάν πρόκειται για το **Ελληνικό Δημόσιο** και για **μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της πενταετούς αυτής προθεσμίας**, για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής είναι **επτά (7) έτη**. Για τα πρόσωπα των δύο τελευταίων κατηγοριών, που εγκαταστάθηκαν στην Ελλάδα κατά την τελευταία διετία της πενταετούς κατά τα ως άνω προθεσμίας, η προθεσμία για την άσκηση της αγωγής δεν συμπληρώνεται πριν από την πάροδο

διετίας από την οριστική εγκατάστασή τους στην Ελλάδα.

Για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση **πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006** (Α' 162), όπως οι περιοχές των πιλοτικών προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999, η αποκλειστική προθεσμία ορίζεται σε **δώδεκα (12) έτη**, εκτός εάν πρόκειται για **το Ελληνικό Δημόσιο** και για **μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της δωδεκαετούς αυτής προθεσμίας**, για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής είναι **δεκατέσσερα (14) έτη**. Για τα πρόσωπα των δύο τελευταίων κατηγοριών, που εγκαταστάθηκαν στην Ελλάδα κατά την τελευταία διετία της δωδεκαετούς κατά τα ως άνω προθεσμίας, η προθεσμία για την άσκηση της αγωγής δεν συμπληρώνεται πριν από την πάροδο διετίας από την οριστική εγκατάστασή τους στην Ελλάδα. Σε όλες τις περιπτώσεις η αποκλειστική προθεσμία για την διόρθωση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών αρχίζει από τη δημοσίευση στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της απόφασης του αρμοδίου οργάνου, δηλαδή του Ο.Κ.Χ.Ε., έως την κατάργησή του και στο εξής του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που προβλέπει το άρθρο 1 παράγραφος 3 για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε κάθε κτηματογραφημένη περιοχή.

2. Άρθρο 6 παρ. 3 ν. 2664/1998 (άρθρο 2 παρ. 3 ν. 4164/2013): Διόρθωση αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ»

Με την **παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 4164/2013** αντικαθίσταται η περίπτωση α' της παραγράφου 3 του άρθρου 6 και εισάγεται ρύθμιση για την ενιαία δικονομική μεταχείριση της διόρθωσης αρχικής εγγραφής, όταν αφορά σε δικαίωμα που έχει καταχωριστεί μερικά με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» και μερικά υπέρ τρίτου προσώπου που αναγράφεται ως δικαιούχος. Σήμερα, υπό το ισχύον νομικό καθεστώς για τη διόρθωση αυτών των περιπτώσεων απαιτείται από τον δικαιούχο να προσφύγει στα Δικαστήρια δύο φορές και ειδικότερα μία φορά κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας για τη διόρθωση της αρχικής εγγραφής με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» και στη συνέχεια με άσκηση τακτικής αγωγής (αμφισβητούμενη δικαιοδοσία) κατά των αναγγραφομένων τρίτων προσώπων. Αναμφισβήτητα, η διάσπαση της διορθωτικής διαδικασίας αφενός ενέχει τον κίνδυνο έκδοσης αντιφατικών αποφάσεων και αφετέρου επιβαρύνει χρονικά και οικονομικά

τον δικαιούχο που επιδιώκει τη διόρθωση της εγγραφής. Με τη νέα ρύθμιση εισάγεται ρητή πρόβλεψη, ώστε, όταν η διόρθωση αφορά σε ανακριβή αρχική εγγραφή δικαιώματος που έχει καταχωριστεί μερικά με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» και μερικά υπέρ τρίτου προσώπου που αναγράφεται ως δικαιούχος, να απαιτείται η άσκηση μόνο μίας τακτικής αγωγής, που θα στρέφεται αφενός κατά του Ελληνικού Δημοσίου, για το σκέλος της εγγραφής «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» και αφετέρου κατά του τρίτου αναγραφόμενου (ή των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του). Η ρύθμιση καταλαμβάνει και τις διορθώσεις αρχικών εγγραφών επί ακινήτου, που τμήματά του έχουν καταχωριστεί με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» και υπέρ τρίτου προσώπου που αναγράφεται ως δικαιούχος. Τέλος, για λόγους ασφάλειας της δικονομικής διαδικασίας και προάσπισης των συμφερόντων του Ελληνικού Δημοσίου, εξαιρετικά και μόνο για τις περιπτώσεις διόρθωσης αρχικών εγγραφών επί γεωτεμαχίου με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» που ο δικαιούχος επικαλείται ως τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, απαιτείται να ασκείται τακτική αγωγή που θα απευθύνεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου.

Ειδικότερα:

- **Άρθρο 6 παρ. 3 περ. α΄**

Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 3 περ. α΄ του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, για τη διόρθωση αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» προβλέπεται η υποβολή αίτησης 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.

Η ρύθμιση της διάταξης αυτής εξακολουθεί να ισχύει και περαιτέρω συμπληρώνεται με υποπεριπτώσεις αα΄ και ββ΄ ως ακολούθως:

- **υποπερ. αα΄ ν. 2664/1998:**

Όταν η διόρθωση αφορά σε ανακριβή αρχική εγγραφή δικαιώματος που έχει καταχωριστεί μερικά με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» και μερικά υπέρ τρίτου προσώπου που αναγράφεται ως δικαιούχος, τότε ασκείται η αγωγή της παραγράφου 2 του άρθρου 6, που απευθύνεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου και κατά του αναγραφόμενου ως δικαιούχου του δικαιώματος στο οποίο αφορά η εγγραφή κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή. Το ίδιο ισχύει και τη διόρθωση αρχικών

εγγραφών επί ακινήτου, που τμήματά του έχουν καταχωριστεί με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» και υπέρ τρίτου προσώπου που αναγράφεται ως δικαιούχος. Με τη ρύθμιση αυτή και προκειμένου να αποφευχθεί ο κίνδυνος έκδοσης αντιφατικών αποφάσεων που συνεπάγεται η διάσπαση της διορθωτικής διαδικασίας, καθιερώνεται ρητά η **ενιαία δικονομική μεταχείριση** των υποθέσεων διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, όταν αφορούν σε δικαίωμα που έχει καταχωριστεί μερικά με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» και μερικά υπέρ τρίτου προσώπου που αναγράφεται ως δικαιούχος. Όταν λοιπόν η διόρθωση αφορά σε ανακριβή αρχική εγγραφή δικαιώματος που έχει καταχωριστεί μερικά με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» και μερικά υπέρ τρίτου προσώπου που αναγράφεται ως δικαιούχος, απαιτείται η άσκηση **μόνο της τακτικής αγωγής της παραγράφου 2 του άρθρου 6**, που θα στρέφεται αφενός **κατά του Ελληνικού Δημοσίου, για το σκέλος της εγγραφής «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ»** και αφετέρου **κατά του τρίτου αναγραφόμενου** ως δικαιούχου κυριότητας του οποίου το δικαίωμα αμφισβητείται (ή των καθολικών ή ειδικών διαδόχων του, δηλαδή των κληρονόμων, σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής, των ειδικών διαδόχων λόγω παράγωγης μεταφορικής διαδοχής, π.χ. αγοραστών, δωρεοδόχων και των ειδικών διαδόχων λόγω δημιουργικής διαδοχής, π.χ. δουλειούχων, ενυπόθηκων δανειστών). Το ίδιο ισχύει και για τις διορθώσεις αρχικών εγγραφών επί ακινήτου, που τμήματά του έχουν καταχωριστεί με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» και υπέρ τρίτου προσώπου που αναγράφεται ως δικαιούχος.

Ενδεικτικές περιπτώσεις:

1^η περίπτωση:

Σε ακίνητο που φέρει αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για το δικαίωμα της κυριότητας: α) «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» σε ποσοστό δικαιώματος 50% και β) (Α) δικαιούχος σε ποσοστό δικαιώματος 50%, ο (Β) αξιώνει την αναγνώριση του ως δικαιούχου δικαιώματος κυριότητας σε ποσοστό 100% (ή άλλως σε ποσοστό δικαιώματος που αφορά σε μερικό άθροισμα του ποσοστού δικαιώματος του «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» και του αναγραφόμενου δικαιούχου Α, π.χ. 60%, 70% κ.ο.κ).

2^η περίπτωση:

Σε ακίνητο που φέρει αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για το δικαίωμα της κυριότητας: α) «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» σε ποσοστό δικαιώματος 50% και β)

(Α) δικαιούχος σε ποσοστό δικαιώματος 50%, ο (Β) αξιώνει την αναγνώριση του ως δικαιούχου δικαιώματος κυριότητας σε ποσοστό δικαιώματος 100% επί διαιρετού αυτοτελούς τμήματος του ακινήτου αυτού.

3^η περίπτωση:

Ακίνητο φέρει αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για το δικαίωμα της κυριότητας: «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» σε ποσοστό δικαιώματος 100%. Έτερο ακίνητο φέρει αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για το δικαίωμα της κυριότητας: (Α) δικαιούχος σε ποσοστό δικαιώματος 100%. Ο (Β) αξιώνει την αναγνώριση του ως δικαιούχου δικαιώματος κυριότητας σε ποσοστό δικαιώματος 100% επί ακινήτου που συντίθεται από τμήματα (ή από την καθολική ενοποίηση) των ως άνω ακινήτων.

Σε όλες τις προαναφερόμενες περιπτώσεις, για τη διόρθωση της εγγραφής ο (Β) θα ασκήσει την τακτική αγωγή της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, στρεφόμενος κατά του Ελληνικού Δημοσίου και του αναγραφόμενου δικαιούχου (Α), ως ειδικότερα θα αιτηθεί στην αγωγή του.

- **υποπερ. ββ΄ν. 2664/1998:**

Όταν πρόκειται για διόρθωση αρχικής εγγραφής επί γεωτεμαχίου με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9 και ο δικαιούχος επικαλείται ως τίτλο κτήσης την έκτακτη χρησικτησία, ασκείται η αγωγή της παραγράφου 2 που απευθύνεται κατά του Ελληνικού Δημοσίου.

Στις υποπεριπτώσεις αα΄ και ββ΄ για την άσκηση της αγωγής σε βάρος του Ελληνικού Δημοσίου, ως νομιμοποιείται εκ του νόμου παθητικά, εφαρμόζονται όσα ειδικότερα ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 6, όπου άλλωστε γίνεται ρητή παραπομπή από τις διατάξεις που εισάγουν τις εν λόγω υποπεριπτώσεις, δηλαδή ισχύει ομοίως η εξαίρεση από την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 8 του α. ν. 1539/1938 (Α΄ 488), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 του ν. 2732/1999 (Α΄154).

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τη μεταβατική διάταξη της παραγράφου 1 εδάφιο α΄ του άρθρου 13 του νόμου 4164/2013, η διάταξη της παραγράφου 3 περ. α΄ του άρθρου 6, ως τροποποιείται και συμπληρώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 2 παρ. 3 του ν. 4164/2013, εφαρμόζεται και στις αγωγές και αιτήσεις που ασκήθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του και δεν έχουν ακόμη συζητηθεί. Έτσι, εάν πριν την έναρξη

ισχύος του νόμου 4164/2013 είχε ασκηθεί τακτική αγωγή που δεν έχει ακόμη συζητηθεί για τη διόρθωση ανακριβούς αρχικής εγγραφής δικαιώματος που έχει καταχωριστεί μερικά με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» και μερικά υπέρ τρίτου προσώπου, η οποία εστρέφετο κατά του Ελληνικού Δημοσίου και κατά του αναγραφόμενου ως δικαιούχου, τότε η αγωγή αυτή κατά το χρόνο συζήτησής της θα θεωρηθεί ότι ασκήθηκε παραδεκτά.

- **Άρθρο 6 παρ. 3 περ. β΄**

Με την **παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 4164/2013** αντικαθίσταται επίσης και η περίπτωση β΄ της παραγράφου 3 του άρθρου 6 και ειδικότερα, προς αποφυγή ερμηνευτικών αμφιβολιών, εισάγεται ρητή πρόβλεψη για τη δυνατότητα διόρθωσης αρχικών εγγραφών «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» με επίκληση ως τίτλο κτήσης **κάθε πράξη μεταγραφτέα κατά την κείμενη νομοθεσία** στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου που δεν έχει μεταγραφεί στο Υποθηκοφυλακείο, σε αντικατάσταση της προϊσχύουσας μορφής της διάταξης όπου αναγραφόταν «*πράξη μεταγραφτέα κατά τα άρθρα 1192 αρ. 1-4ΑΚ*».

3. Διόρθωση αρχικών εγγραφών κατά τη διαδικασία της παραγράφου 8 του άρθρου 6 ν. 2664/1998 (άρθρο 2 παρ. 6 ν. 4164/2013)

Με την **παρ. 6 του άρθρου 2 του ν. 4164/2013** επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 8 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 και επέρχονται διαδικαστικές βελτιώσεις στη διαδικασία διόρθωσης στοιχείων των πρώτων εγγραφών, που αυτή ήδη προβλέπει. Πρόκειται για διόρθωση στοιχείων των αρχικών εγγραφών, **περιγραφικών (όπως του εγγραπτέου δικαιώματος, του τίτλου κτήσης, του ιδιοκτησιακού αντικειμένου) και γεωμετρικών** που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 20 α. Με την αίτηση αυτή δεν επιτρέπεται επί ποινή απαραδέκτου, να τίθενται υπό αμφισβήτηση τα δικαιώματα συνδικαιούχων, τα όρια όμορων ακινήτων ή τα δικαιώματα τρίτων προσώπων επ' αυτών. Η αίτηση αυτή που υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή και μέχρι τον ορισμό του τελευταίου ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της περιφέρειας του Κτηματολογικού Γραφείου, εκδικάζεται κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας και, **επί ποινή απαραδέκτου, εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15)**

ημερών από την κατάθεσή της εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, σύμφωνα με την αρχή της δημοσιότητας που διέπει τη λειτουργία του Κτηματολογίου και ειδικότερα τις διαδικασίες διόρθωσης των αρχικών εγγραφών.

Οι αποφάσεις που εκδίδονται επί των αιτήσεων του άρθρου 6 παρ. 8, καταχωρίζονται στα κτηματολογικά βιβλία και επιφέρουν τις διορθώσεις των κτηματολογικών εγγραφών σύμφωνα με το διατακτικό τους, **όταν καταστούν τελεσίδικες**. Σχετικά με το ζήτημα της τελεσιδικίας των αποφάσεων της εκούσιας δικαιοδοσίας, σημειώνεται ότι για να καταστούν τελεσίδικες οι εν λόγω αποφάσεις, αρκεί η επίδοσή τους στον Εισαγγελέα του κατά τόπον αρμοδίου Πρωτοδικείου, αφού ο Εισαγγελέας συνιστά εκ του νόμου διάδικο σε όλες τις υποθέσεις της εκούσιας δικαιοδοσίας στην περιφέρεια του δικαστηρίου, που υπηρετεί. Εάν κατά τη διαδικασία στο Πρωτοδικείο είχε ασκήσει παρέμβαση τρίτος που κατέστη νομίμως διάδικος, τότε, για να καταστεί η απόφαση τελεσίδικη, θα πρέπει να κοινοποιηθεί και στον παρεμβαίνοντα, ώστε να παρέλθει και για αυτόν η προθεσμία άσκησης των ένδικων μέσων. Για την καταχώριση της δικαστικής απόφασης που διατάσσει τη διόρθωση, υποβάλλεται αίτηση από όποιον έχει έννομο συμφέρον με την οποία συνυποβάλλεται η απόφαση και τα έγγραφα από τα οποία αποδεικνύεται η τελεσιδικία της, η δε πρόβλεψη στην προϊσχύουσα μορφή της διάταξης για την αναλογική εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 791 του ΚΠολΔ που προέβλεπε την γνωστοποίηση της εκδοθησόμενης απόφασης με επιμέλεια της Γραμματείας του δικάσαντος Δικαστηρίου, καταργήθηκε.

4. Διατάξεις για την παραδεκτή άσκηση και συζήτηση αγωγών και αιτήσεων κατά το άρθρο 6 παρ. 2 και 3 ν. 2664/1998 ενώπιον των Δικαστηρίων (άρθρο 2 παρ. 4, 6, 15 και 16 ν. 4164/2013)

- **Άρθρο 6 παρ. 3 περ. ε' και 8 περ. β' ν. 2664/1998**

Για τη **συζήτηση** ενώπιον του δικαστηρίου των αγωγών και αιτήσεων σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2, 3 και 8 του άρθρου 6, προσκομίζεται, **με ποινή απαραδέκτου**:

α) αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου και

β) απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου στο οποίο αφορά η

διόρθωση.

Με τον τρόπο αυτό διευκολύνεται η διεξαγωγή της δίκης, αφού ο δικαστής μπορεί με ευχέρεια να διαγνώσει το σφάλμα των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών και να διατάξει την ορθή αποκατάστασή του, είτε αυτό αφορά στα εγγραπτέα δικαιώματα, είτε στην απεικόνιση του ακινήτου στα κτηματολογικά διαγράμματα, είτε πρόκειται για σωρευτικό σφάλμα.

Σε περίπτωση που το αίτημα της αγωγής ή της αίτησης διόρθωσης αφορά σε αλλαγές **και** στα κτηματολογικά διαγράμματα, κατά τη συζήτηση της αγωγής ή της αίτησης και **με ποινή απαραδέκτου**, προσκομίζονται:

α) αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου,

β) τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών (αντί του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος), στο οποίο αποτυπώνεται η όποια γεωμετρική μεταβολή επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση και

γ) η εισήγηση του Κτηματολογικού Γραφείου ή, εάν αυτό δεν έχει συσταθεί και το υφιστάμενο Υποθηκοφυλακείο εξακολουθεί να λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο, της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε., ως μετονομάζεται η «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», **για τη συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα.** Η ρύθμιση αυτή αποσκοπεί στην έγκαιρη διάγνωση της τεχνικής συμβατότητας της αιτούμενης γεωμετρικής διόρθωσης σε σχέση με τη χωρική βάση του Εθνικού Κτηματολογίου, καθόσον μέχρι σήμερα έχουν προκύψει φαινόμενα δικαστικών αποφάσεων που όταν ζητείται η καταχώρισή τους στα κτηματολογικά βιβλία, αφού έχουν καταστεί ήδη αμετάκλητες ή τελεσίδικες κατά περίπτωση, διαπιστώνεται εκ των υστέρων η αδυναμία της τεχνικής τους επεξεργασίας λόγω ατελειών στην αποτύπωση των γεωμετρικών διορθώσεων που διατάσσουν κατά μεταφορά από το τοπογραφικό διάγραμμα που προσκομίστηκε στη δίκη.

Η αξιολόγηση λοιπόν από τις τεχνικές υπηρεσίες της ΕΚΧΑ Α.Ε. της συνδρομής των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα, παρέχει εχέγγυα στη διαδικασία ενώπιον του Δικαστηρίου για την τεχνική πληρότητα του αιτήματος διόρθωσης, αφού, σύμφωνα με την υπ'αρ. 5469/4-2-2004 Κ.Υ.Α. των Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Δικαιοσύνης (Β' 314)μ οι αρμοδιότητες τήρησης και ενημέρωσης

των κτηματολογικών διαγραμμάτων ασκούνται από την εταιρεία «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» όπως αυτή μετονομάστηκε.

Για την σύνταξη και έκδοση της εισήγησης **υποβάλλεται αίτηση απευθείας προς την ΕΚΧΑ Α.Ε.**, χωρίς διαδικαστική ή άλλου είδους παρεμβολή των υπηρεσιών των Υποθηκοφυλακείων που λειτουργούν μεταβατικά ως Κτηματολογικά Γραφεία. Υπόδειγμα της αίτησης και χρηστικές οδηγίες για τη συμπλήρωσή της έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε., www.ktimatologio.gr, (Ενότητα: Κτηματολόγιο σε λειτουργία ⇨ Διορθώσεις αρχικών εγγραφών ⇨ Διόρθωση με δικαστική απόφαση). Η υποβολή της αίτησης για την έκδοση της τεχνικής εισήγησης δεν εξαρτάται από το χρόνο εγγραφής της αγωγής ή της αίτησης στα κτηματολογικά βιβλία, δηλαδή μπορεί να διενεργηθεί ακώλυτα είτε πριν, είτε και μετά από αυτήν. Για λόγους πάντως έγκαιρης διεκπεραίωσης των αιτημάτων έκδοσης τεχνικών εισηγήσεων, συνιστάται τα σχετικά αιτήματα να υποβάλλονται σε εύλογο χρόνο πριν από τη συζήτηση της αγωγής, και σε κάθε περίπτωση τουλάχιστον ένα μήνα πριν από αυτήν. Με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζεται ότι και ο πληρεξούσιος δικηγόρος σε συνεργασία με τον τεχνικό σύμβουλο της υπόθεσης θα μπορέσει να προβεί εγκαίρως σε τυχόν απαραίτητες διορθωτικές ενέργειες ως προς το δικόγραφό του, σε περίπτωση που από το περιεχόμενο της εισήγησης αναδειχθούν τεχνικά ζητήματα που θα πρέπει να αξιολογηθούν πριν τη συζήτησή της υπόθεσης.

Οι ανωτέρω προϋποθέσεις αφορούν στην παραδεκτή συζήτηση αγωγών και αιτήσεων κατά τα άρθρα 6 παρ. 2, 3 και 8 και οφείλουν να συντρέχουν κατά το χρόνο αυτό, ανεξαρτήτως του χρόνου άσκησής τους.

Οι ίδιες προϋποθέσεις ισχύουν και για τη συζήτηση ενώπιον Δικαστηρίου αιτήσεων και προσφυγών που ασκούνται κατά τα άρθρα 18 παράγραφος 2 και 19 παράγραφος 2 για τη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων και σφαλμάτων που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών (βλ. κατωτέρω υπό 6). Σε όλες τις προαναφερόμενες περιπτώσεις μετά την έκδοση της αμετάκλητης ή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης, ως ορίζεται ειδικότερα και την υποβολή της αίτησης για την καταχώρισή της στα κτηματολογικά βιβλία, το Κτηματολογικό Γραφείο θα διαβιβάσει αυτεπάγγελτα την αίτηση και τα συνημμένα έγγραφα στην τεχνική υπηρεσία της ΕΚΧΑ Α.Ε. προς επιβεβαίωση της συνδρομής των τεχνικών

προϋποθέσεων για τις αλλαγές στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Όταν πρόκειται για αγωγές και αιτήσεις διόρθωσης των αρχικών εγγραφών που είχαν συζητηθεί **πριν** την έναρξη ισχύος του νόμου 4164/2013 και το αίτημά τους αφορά σε αλλαγές **και** στα κτηματολογικά διαγράμματα, η αξιολόγηση των τεχνικών προϋποθέσεων για την απεικόνιση της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα, θα διενεργηθεί με εισήγηση της τεχνικής υπηρεσίας της ΕΚΧΑ Α.Ε. που θα εκδοθεί **αυτεπάγγελα**, μετά την διαβίβαση στην εταιρεία από το οικείο Κτηματολογικό Γραφείο της αίτησης για την καταχώριση των αμετάκλητων ή των τελεσίδικων αποφάσεων που εξεδόθησαν κατά περίπτωση επ' αυτών και των συνυποβαλλόμενων εγγράφων. Το ίδιο ισχύει και για αποφάσεις που εκδίδονται επί αγωγών που είχαν ασκηθεί πριν την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις κτηματογραφημένες περιοχές και η εφαρμογή τους επιφέρει διορθώσεις στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές και στα κτηματολογικά διαγράμματα.

Ομοίως, όταν η δίκη επί αγωγής διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών καταργείται με συμβιβασμό λόγω εξώδικης επίλυσης της διαφοράς κατά τις διατάξεις του άρθρου 214 Α ΚΠολΔ, και το αίτημα της αγωγής αφορά σε αλλαγές **και** στα κτηματολογικά διαγράμματα, η αξιολόγηση των τεχνικών προϋποθέσεων για την απεικόνιση της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα, θα διενεργηθεί με εισήγηση της τεχνικής υπηρεσίας της ΕΚΧΑ Α.Ε. που θα εκδοθεί **αυτεπάγγελα** μετά την διαβίβαση στην εταιρεία από το οικείο Κτηματολογικό Γραφείο της αίτησης για την καταχώριση του πρακτικού συμβιβασμού και των συνυποβαλλόμενων εγγράφων.

- **Άρθρο 18 παράγραφος 1 περ. ζ' ν. 2664/1998**

Ορίζεται ρητά πλέον στο νόμο προς αποφυγή και άρση οιασδήποτε αμφιβολίας, ότι η υποβολή αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος **δεν** συνιστά αναγκαία προδικασία για την υποβολή και συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου αγωγών και αιτήσεων διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών, αρχικών και μεταγενέστερων, κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998.

- **Άρθρο 19 παρ. 2 περ. ε' τελευταίο εδάφιο ν. 2664/1998**

Ομοίως ορίζεται ρητά προς αποφυγή και άρση οιασδήποτε αμφιβολίας, ότι η υποβολή αίτησης διόρθωσης γεωμετρικών στοιχείων δεν συνιστά αναγκαία προδικασία για την υποβολή και συζήτηση ενώπιον του δικαστηρίου αγωγών και αιτήσεων διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών, αρχικών και μεταγενέστερων, κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998.

Και για τις δύο προαναφερόμενες περιπτώσεις σημειώνεται ότι σύμφωνα με τη μεταβατική διάταξη της παραγράφου 1 εδάφιο α' του άρθρου 13 του νόμου 4164/2013, οι διατάξεις των άρθρων 18 παράγραφος 1 περ. ζ και 19 παρ. 2 περ. ε' τελευταίο εδάφιο εφαρμόζονται και στις αγωγές και αιτήσεις που ασκήθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του και δεν έχουν ακόμη συζητηθεί. Τούτο σημαίνει ότι για αγωγές και αιτήσεις διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών, αρχικών και μεταγενέστερων, κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998 που ασκήθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου 4164/2013 και δεν έχουν ακόμη συζητηθεί, δεν εξετάζεται ως λόγος παραδεκτής άσκησης τους η προηγούμενη υποβολή αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος ή γεωμετρικών σφαλμάτων κατά περίπτωση. Διευκρινίζουμε πάντως ότι η προϋπόθεση αυτή ουδέποτε συνιστούσε εκ του νόμου ρητά λόγο παραδεκτής άσκησης των αγωγών και αιτήσεων διόρθωσης των κτηματολογικών εγγραφών και ούτε ασφαλώς μπορούσε από τις διατάξεις του νόμου 2664/1998 να εξαχθεί ερμηνευτικά και να αξιωθεί βάσιμα τέτοια διαδικαστική προϋπόθεση με ποινή απαραδέκτου για τις σχετικές δίκες, γεγονός που άλλωστε επιβεβαιώθηκε πανηγυρικά με νομολογία των Εφετειακών Δικαστηρίων, σε όσες περιπτώσεις τυχόν κρίθηκε αντίθετα με πρωτόδικες αποφάσεις.

5. Διατάξεις για την εξωδικαστική διόρθωση των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών

- **Άρθρο 6 παράγραφος 4 ν. 2664/1998 (άρθρο 2 παρ. 5 ν. 4164/2013)**

Με την παρ. 5 του άρθρου 2 του ν. 4164/2013 εισάγεται ως μοναδική υποχρέωση για την υποβολή αίτησης διόρθωσης της αρχικής κτηματολογικής εγγραφής προς το Κτηματολογικό Γραφείο κατά το άρθρο 6 παρ. 4 του ν. 2664/1998,

όταν το δικαίωμα (π.χ. κυριότητα) που αναγράφεται σε αυτήν είχε ήδη υποστεί κάποια μεταβολή (π.χ. μεταβιβάστηκε ή επιβαρύνθηκε με υποθήκη), μη εμφανιζόμενη στις πρώτες εγγραφές, που είχε εγγραφεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου σε χρόνο πριν τη λειτουργία του Κτηματολογίου, **η υποβολή επικυρωμένων αντιγράφων των δημοσίων εγγράφων και πιστοποιητικών εγγραφής τους στα βιβλία του οικείου υποθηκοφυλακείου, από τα οποία προκύπτει η νόμιμη μεταβίβαση, αλλοίωση, επιβάρυνση ή κατάργηση του καταχωρισθέντος στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές εγγραπτέου δικαιώματος.** Με τον τρόπο αυτό **καταργείται** η μέχρι σήμερα υποχρέωση της κοινοποίησης της αίτησης στο δικαιούχο που αναγράφεται στις πρώτες εγγραφές, άλλως η προϋπόθεση της συναίνεσής του επ' αυτής, αφού είτε ο καταχωρισθείς στις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχος θα έχει ήδη συναινέσει στη μεταβολή αυτή (συμπράττοντας στην κατάρτιση της δικαιοπραξίας), είτε θα παρέλκει η συναίνεσή του, επειδή θα παρεμβάλλεται η κρίση δικαστικού οργάνου ή η μεταβολή θα επιβάλλεται με πράξη της διοίκησης.

Ειδικότερα, η παράγραφος 4 του άρθρου 6 με την οποία ρυθμίζεται εν γένει η μεταφορά στα κτηματολογικά βιβλία εγγραπτέων πράξεων που έχουν καταχωριστεί στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών και επιφέρουν μεταβίβαση, αλλοίωση, επιβάρυνση ή κατάργηση δικαιωμάτων αρχικών εγγραφών, τροποποιείται και στο εξής κατά την υποβολή της σχετικής αίτησης συνυποβάλλονται **μόνο** επικυρωμένα αντίγραφα των δημοσίων εγγράφων και των πιστοποιητικών εγγραφής τους στα βιβλία του οικείου υποθηκοφυλακείου, από τα οποία να προκύπτει η νόμιμη μεταβίβαση, αλλοίωση, επιβάρυνση ή κατάργηση του καταχωρισθέντος στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές εγγραπτέου δικαιώματος. Συνεπώς, **δεν υφίσταται πλέον υποχρέωση της κοινοποίησης** της αίτησης στο δικαιούχο που αναγράφεται στις πρώτες εγγραφές (*«θιγόμενος»* κατά την ορολογία της διάταξης στην προϋσχύουσα μορφή της), ούτε αναζητείται η **συναίνεσή του επ' αυτής.**

Στην περίπτωση αυτή, η επαγόμενη τη μεταβίβαση, αλλοίωση, επιβάρυνση ή κατάργηση του εγγραπτέου δικαιώματος πράξη καταχωρίζεται κατά μεταφορά από τα οικεία βιβλία του υποθηκοφυλακείου στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου με αίτηση του δικαιούχου ή και κάθε τρίτου, που έχει έννομο συμφέρον, σύμφωνα με τα άρθρα 14 έως και 16, **υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει στο μεταξύ μεσολαβήσει άλλη, ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο, εγγραφή στο κτηματολογικό φύλλο, ως**

ρητά πλέον προβλέπεται στη διάταξη αυτή. Π.χ. ο (Α) δικαιούχος κυριότητας αρχικών εγγραφών, πριν την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου είχε μεταβιβάσει το δικαίωμά του στον (Β) με συμβολαιογραφική πράξη πώλησης που είχε νομίμως μεταγραφεί στα βιβλία του οικείου Υποθηκοφυλακείου. Κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου ο (Α) μεταβιβάζει το δικαίωμά του επί του ίδιου ακινήτου στον (Γ) και διενεργείται η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο. Στην προκειμένη περίπτωση ο (Β) δεν μπορεί να επιχειρήσει τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 και να ζητήσει την μεταφορά του τίτλου της κυριότητας του από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, διότι **στο κτηματολογικό φύλλο έχει μεσολαβήσει ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο εγγραφή**, δηλαδή η καταχώριση της μεταβίβασης προς τον (Γ). Στο ίδιο παράδειγμα, σε βάρος του (Α), δικαιούχος κυριότητας αρχικών εγγραφών, πριν την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου είχε επιβληθεί προσημείωση υποθήκης δυνάμει δικαστικής απόφασης που είχε νομίμως εγγραφεί στα βιβλία του οικείου Υποθηκοφυλακείου υπέρ του δανειστή (Β). Κατά τη λειτουργία του Κτηματολογίου ο (Α) μεταβιβάζει το δικαίωμά του επί του ίδιου ακινήτου στον (Γ) και διενεργείται η καταχώριση στο κτηματολογικό φύλλο. Ομοίως και στην περίπτωση αυτή, ο (Β) δεν μπορεί να επιχειρήσει τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 και να ζητήσει την μεταφορά του τίτλου της προσημείωσης υποθήκης από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, διότι **στο κτηματολογικό φύλλο έχει μεσολαβήσει ασυμβίβαστη κατά περιεχόμενο εγγραφή**, δηλαδή η καταχώριση της μεταβίβασης προς τον (Γ).

Αντίθετα, εάν η μεταβίβαση προς τον (Γ) είχε διενεργηθεί πριν την έναρξη της λειτουργίας του Κτηματολογίου και αυτός είχε καταχωριστεί ως δικαιούχος κυριότητας αρχικών εγγραφών, τότε ο (Β) θα μπορούσε νομίμως να επιχειρήσει τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 και να ζητήσει την μεταφορά του τίτλου της προσημείωσης υποθήκης από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου, διότι η μεταβίβαση προς τον (Γ) είναι μεν μεταγενέστερη εγγραφή σε σχέση με την εγγραφή της προσημείωσης υποθήκης, αλλά **όχι ασυμβίβαστη**, γιατί **είχε διενεργηθεί στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου** υπό το προϋπάρχον σύστημα μεταγραφών και υποθηκών και όχι στο κτηματολογικό φύλλο.

Η αίτηση αυτή που δεν επιβαρύνεται με τέλη και δικαιώματα, αναλογικά ή πάγια, υποβάλλεται εντός της προθεσμίας που ισχύει για την αγωγή της παραγράφου 2, μετά

την άπρακτη πάροδο της οποίας ισχύουν τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 7 α. Η αποδοχή ή η απόρριψη της αίτησης γίνεται χωρίς υπαίτια καθυστέρηση και πάντως σε χρόνο όχι μεγαλύτερο των πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την ημερομηνία υποβολής της. Η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα της πράξης για την οποία έχει υποβληθεί η αίτηση, γίνεται κατόπιν απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, εφόσον συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες προς τούτο προϋποθέσεις. Χρόνος καταχώρισης στα κτηματολογικά φύλλα θεωρείται η ημερομηνία υποβολής της αίτησης για την καταχώριση. Κατά τα λοιπά ισχύουν τα οριζόμενα στις παραγράφους 2, 3, 4 και 4 α του άρθρου 16. Διευκρινίζεται ότι ο όρος «**απόφαση**» ως αναφέρεται στην παρούσα διάταξη, παραπέμπει στον όρο «**απόφαση**» του άρθρου 15 για την καταχώριση των εγγραφτέων πράξεων στα κτηματολογικά βιβλία που αφορά στην επισημείωση για την αποδοχή της αιτούμενης καταχώρισης ως αποτέλεσμα του ελέγχου νομιμότητας στο οικείο πεδίο επί της αίτησης καταχώρισης. Κατά της απόφασης του Προϊσταμένου, θετικής ή αρνητικής, ο αιτών, ο αρχικός εγγεγραμμένος και κάθε τρίτος που έχει έννομο συμφέρον μπορούν να υποβάλουν αντιρρήσεις ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 16 του νόμου αυτού. Για τη διορθωμένη εγγραφή, που καταχωρίστηκε στο κτηματολογικό βιβλίο σύμφωνα με τις διατάξεις της παρούσας παραγράφου, ισχύουν αναλόγως τα οριζόμενα στο άρθρο 8.

Στην περίπτωση των πάσης φύσεως βαρών, τα οποία νομίμως έχουν συσταθεί και βαρύνουν την κυριότητα ή άλλο εγγραφτέο δικαίωμα, η ρύθμιση εφαρμόζεται ανεξαρτήτως του εάν η καταχώριση της συστατικής του βάρους πράξης στα βιβλία του υποθηκοφυλακείου είναι προγενέστερη της κτήσεως του καταχωρισθέντος στο Κτηματολόγιο δικαιώματος. Η εξάλειψη των βαρών αυτών, που δεν έχουν καταχωρισθεί στο Κτηματολόγιο, μπορεί σε κάθε περίπτωση να διενεργηθεί και επί των βιβλίων του υποθηκοφυλακείου, χωρίς να γίνει η μεταφορά τους στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου προς το σκοπό της εξαλείψεως.

Η κατά το ουσιαστικό δίκαιο αρχή της χρονικής προτεραιότητας των πάσης φύσεως δικαιωμάτων και βαρών δεν επηρεάζεται από τη χρονολογική σειρά διόρθωσης των πρώτων εγγραφών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής.

• **Άρθρο 18 παράγραφος 1 ν. 2664/1998 (άρθρο 2 παρ. 14 ν. 4164/2013)**

Με την **παρ. 14 του άρθρου 2 του ν. 4164/2013** συμπληρώνεται η περίπτωση α) της παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 2664/1998, που αφορά στη διόρθωση πρόδηλων

σφαλμάτων των κτηματολογικών εγγραφών και ορίζεται ότι η αίτηση διόρθωσης προδήλου σφάλματος δεν επιβαρύνεται με τέλη και δικαιώματα, πάγια ή αναλογικά.

- **Άρθρο 19 παρ. 2 του ν. 2664/1998 (άρθρο 2 παρ. 16 ν. 4164/2013)**

Με την **παρ. 16 του άρθρου 2 του ν. 4164/2013** αναδιατυπώνεται η παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 2664/1998, που αφορά στη διόρθωση σφαλμάτων σε γεωμετρικά στοιχεία των κτηματολογικών εγγραφών και ρυθμίζονται διαδικαστικά ζητήματα κατά την υποβολή και εξέταση των σχετικών αιτημάτων ενώπιον του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, είτε ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή μετά την υποβολή προσφυγής. Επιπλέον, καθορίζεται ότι η αίτηση για τη διόρθωση σφαλμάτων που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία κτηματολογικών εγγραφών **δεν** επιβαρύνεται με τέλη και δικαιώματα, πάγια ή αναλογικά.

Συγκεκριμένα, ορίζεται ρητά ότι η αίτηση που υποβάλλεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 19 παρ. 2, συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών, στο οποίο αποτυπώνεται η γεωμετρική μεταβολή που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση. Η αίτηση δεν επιβαρύνεται με τέλη και δικαιώματα, πάγια ή αναλογικά, και καταχωρίζεται, με ποινή απαραδέκτου, στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου του αιτούντος **και** των ακινήτων των δικαιούχων που τυχόν επηρεάζονται από την αποδοχή της, στη θέση που καταχωρίζεται και η κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 αγωγή.

Επίσης, στη διάταξη ορίζονται πλέον **ρητά** τα έγγραφα που κοινοποιούνται με επιμέλεια του αιτούντος και επί ποινή απαραδέκτου στους δικαιούχους όμορων ακινήτων, στις περιπτώσεις που η αποδοχή της αίτησης επηρεάζει τα δικαιώματά τους. Τα έγγραφα αυτά είναι:

α) αντίγραφο της αίτησης,

β) αντίγραφο του συνυποβαλλόμενου τοπογραφικού διαγράμματος γεωμετρικών μεταβολών και

γ) αντίγραφο της εισήγησης του Κτηματολογικού Γραφείου, ή, εάν αυτό δεν έχει συσταθεί και το υφιστάμενο Υποθηκοφυλακείο εξακολουθεί να λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο, της εταιρείας «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», όπως αυτή μετονομάζεται, για τη συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα. Σημειώνεται ότι στην προκειμένη περίπτωση η εισήγηση των τεχνικών υπηρεσιών

της ΕΚΧΑ Α.Ε., ως μετονομάστηκε η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., εκδίδεται **αυτεπάγγελτα** μετά την διαβίβαση στην εταιρεία της αίτησης διόρθωσης από το οικείο Κτηματολογικό Γραφείο και ακολούθως αποστέλλεται σε αυτό για να διενεργήσει ο αιτών με επιμέλειά του τις κατά νόμο κοινοποιήσεις.

Όπως αναφέρεται και στο υπ'αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1108492/30.3.2011 έγγραφο της Νομικής Διεύθυνσης της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. ως μετονομάστηκε, για τη διαδικασία κοινοποίησης της αίτησης του άρθρου 19§2 στους όμορους ιδιοκτήτες, για τα λοιπά δικαιολογητικά, που τυχόν έχουν υποβληθεί με την αίτηση (π.χ. αντίγραφα τίτλων, πιστοποιητικά κ.λ.π.), **δεν συντρέχει εκ του νόμου υποχρέωση συγκοινοποίησης,** αφού εξυπηρετούν ανάγκες νομιμοποίησης του αιτούντος και περαιτέρω της τεκμηρίωσης του αιτήματός του ενώπιον του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου. Οι επηρεαζόμενοι όμοροι δικαιούχοι δύνανται να λάβουν γνώση του περιεχομένου τους με επιτόπια έρευνα στο Κτηματολογικό Γραφείο και στο αρχείο τίτλων και δικαιολογητικών, όπου φυλάσσεται η αίτηση διόρθωσης του άρθρου 19§2 μετά την υποβολή της με άπαντα τα συνημμένα επ' αυτής δικαιολογητικά.

Ο αριθμός των χορηγούμενων αντιγράφων της αίτησης (μετά των επ' αυτής συγκοινοποιούμενων εγγράφων) προσδιορίζεται κατόπιν αιτήματος του ενδιαφερόμενου. Σε περίπτωση λήψης μικρότερου αριθμού αντιγράφων από εκείνα που απαιτούνται για την κοινοποίηση, ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται σε επικύρωση του υπολειπόμενου αριθμού.

Κοινοποίηση της αίτησης στους δικαιούχους όμορων ακινήτων των οποίων τα δικαιώματα επηρεάζονται από την αποδοχή της, **δεν απαιτείται**, εφόσον αυτοί **συγκατατίθενται εγγράφως:**

- α) είτε συνυπογράφοντας την αίτηση **και** το συνυποβαλλόμενο διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών,
- β) είτε με σχετική δήλωσή τους ενώπιον συμβολαιογράφου,
- γ) είτε με υπεύθυνη δήλωσή τους, επί της οποίας βεβαιώνεται αρμοδίως το γνήσιο της υπογραφής τους, η συναίνεση δε αυτή δεν υποκρύπτει άτυπη μεταβίβαση ή μεταβολή τίτλου του ακινήτου. Στις τελευταίες περιπτώσεις (β' και γ') η δήλωσή τους περιλαμβάνει **ρητά και** την αποδοχή της αιτούμενης γεωμετρικής διόρθωσης, όπως αυτή αποτυπώνεται στο συνυποβαλλόμενο με την αίτηση τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών. Στην περίπτωση όμορων ακινήτων με την ένδειξη

«αγνώστου ιδιοκτήτη», η αίτηση κοινοποιείται στο Ελληνικό Δημόσιο, εκτός εάν αυτό συγκατατίθεται σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ορίζει εύλογη προθεσμία, εντός της οποίας οι δικαιούχοι όμορων ακινήτων έχουν δικαίωμα να υποβάλουν τις απόψεις τους εγγράφως. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας που έταξε ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου για την υποβολή των απόψεων, συντρέχουν οι εξής περιπτώσεις:

α) Ο Προϊστάμενος, μετά την αξιολόγηση της αίτησης και των απόψεων των όμορων δικαιούχων που τυχόν υποβλήθηκαν, αποδέχεται την αιτούμενη διόρθωση: Η διάταξη προβλέπει ότι ο Προϊστάμενος διενεργεί **προσωρινή καταχώριση** της εκδοθισόμενης απόφασής του, δηλαδή αυτή καταχωρίζεται μεν στα κτηματολογικά φύλλα των επηρεαζόμενων ακινήτων, όπου έχει καταχωριστεί η αίτηση επί της οποίας αυτή εξεδόθη, πλην όμως **δεν** προβαίνει σε διορθώσεις επί των κτηματολογικών διαγραμμάτων, δεδομένου ότι, ως προβλέπεται στην ίδια διάταξη, η άσκηση προσφυγής αναστέλλει τη διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών. Μετά την προσωρινή καταχώριση της απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, αυτός δεν επιτρέπεται να προβεί σε καταχώριση μεταγενέστερης εγγραφής, προτού οριστικοποιηθεί στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου η προσωρινή καταχώριση.

Ακολούθως, και προκειμένου η καταχώριση της απόφασης να καταστεί οριστική για να διενεργηθούν οι διορθώσεις στα κτηματολογικά διαγράμματα, η απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου κοινοποιείται **με επιμέλεια του αιτούντος** και στους όμορους δικαιούχους, **εκτός** αν αυτοί **έλαβαν γνώση της απόφασης** **διά λήψης αντιγράφου από το Κτηματολογικό Γραφείο με σχετική επισημείωση στο πρωτότυπό της**. Στην περίπτωση όμορων ακινήτων με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη», η απόφαση κοινοποιείται στο Ελληνικό Δημόσιο.

Ο **αιτών** δικαιούται να **προσφύγει** στον Κτηματολογικό Δικαστή **μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών**, αφότου έλαβε γνώση της απόφασης. **Το ίδιο ισχύει** και για τον **δικαιούχο όμορου ακινήτου** που βλάπτεται από την απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου. Στην περίπτωση αυτή η **δεκαπενθήμερη προθεσμία αρχίζει από την κοινοποίηση σε αυτόν της απόφασης με επιμέλεια του αιτούντος**, ή αφότου έλαβε γνώση **διά λήψης αντιγράφου από**

το Κτηματολογικό Γραφείο με σχετική επισημείωση στο πρωτότυπό της, από την οποία θα προκύπτει η ακριβής ημερομηνία. Μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας άσκησης προσφυγής, που αποδεικνύεται με επιμέλεια όποιου έχει έννομο και προσκομίζει τα οικεία αποδεικτικά έγγραφα (όπως, ενδεικτικά, εκθέσεις επίδοσης, πιστοποιητικό του Γραμματέα του Πρωτοδικείου περί μη άσκησης προσφυγής ή περί παραίτησης από την άσκηση ένδικων μέσων), **οριστικοποιείται** η καταχώριση της απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου διά της τροπής της προσωρινής καταχώρισης της απόφασής του σε οριστική, με σχετική σημείωση στην οικεία θέση του κτηματολογικού φύλλου και διενεργείται η διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα. Ημερομηνία της οριστικής καταχώρισης θεωρείται η ημερομηνία της προσωρινής καταχώρισης.

Εάν εντός της νόμιμης προθεσμίας που προβλέπεται, ασκηθεί προσφυγή, τότε εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ημερών από την κατάθεσή της και επί ποινή απαραδέκτου, η προσφυγή καταχωρίζεται στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων όπου έχει καταχωριστεί η αίτηση επί της οποίας εξεδόθη η **προσβαλλόμενη απόφαση**, στη θέση που καταχωρίζεται η κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 αγωγή και αναστέλλεται η διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών έως την έκδοση οριστικής απόφασης από τον Κτηματολογικό Δικαστή. Στην περίπτωση αυτή η εγγραφή της απόφασης γίνεται οριστική και ο Προϊστάμενος τρέπει την προσωρινή καταχώριση της απόφασής του σε οριστική, σημειώνοντας την τροπή στην οικεία θέση του κτηματολογικού φύλλου και ημερομηνία της οριστικής καταχώρισης θεωρείται η ημερομηνία της προσωρινής καταχώρισης. **Εάν η προσφυγή** που θα ασκηθεί κατά της θετικής απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, **απορριφθεί**, όποιος έχει έννομο συμφέρον δύναται να υποβάλει αίτηση για την καταχώρισή της απόφασης του Κτηματολογικού Δικαστή στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων, όπου έχει καταχωριστεί η προσφυγή επί της οποίας αυτή εξεδόθη και η διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών διενεργείται σύμφωνα με την απόφαση του Προϊσταμένου, χωρίς να απαιτείται να καταστεί τελεσίδικη η απορριπτική απόφαση του Κτηματολογικού Δικαστή, αφού, ως ρητά ορίζεται στην ίδια διάταξη, η προθεσμία και η άσκηση των ένδικων μέσων κατά της απόφασης του Κτηματολογικού Δικαστή δεν έχει ανασταλτικό αποτέλεσμα. **Εάν η προσφυγή** που θα ασκηθεί κατά της θετικής απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, **γίνει δεκτή**, όποιος έχει έννομο συμφέρον δύναται να

υποβάλει αίτηση για την καταχώρισή της απόφασης του Κτηματολογικού Δικαστή στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων, όπου έχει καταχωριστεί η προσφυγή επί της οποίας αυτή εξεδόθη, προς απόδειξη της άρσης της εκκρεμοδικίας.

β) Ο Προϊστάμενος, μετά την αξιολόγηση της αίτησης και των απόψεων των όμορων δικαιούχων που τυχόν υποβλήθηκαν, απορρίπτει την αιτούμενη διόρθωση:

Η εκδοθησόμενη απόφαση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου καταχωρίζεται **οριστικά** στα κτηματολογικά φύλλα των επηρεαζόμενων ακινήτων, όπου έχει καταχωριστεί η αίτηση επί της οποίας αυτή εξεδόθη. Για την προθεσμία άσκησης προσφυγής και την εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία, ισχύουν όσα προαναφέρθηκαν. **Εάν η προσφυγή** που θα ασκηθεί κατά της απορριπτικής απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, **γίνει δεκτή**, όποιος έχει έννομο συμφέρον δύναται να υποβάλει αίτηση για την καταχώρισή της απόφασης του Κτηματολογικού Δικαστή στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων, όπου έχει καταχωριστεί η προσφυγή επί της οποίας αυτή εξεδόθη και η διόρθωση των κτηματολογικών εγγραφών διενεργείται σύμφωνα με το διατακτικό της, χωρίς να απαιτείται να καταστεί τελεσίδικη η απόφαση του Κτηματολογικού Δικαστή, αφού, ως ρητά ορίζεται στη διάταξη, η προθεσμία και η άσκηση των ένδικων μέσων κατά της απόφασης του Κτηματολογικού Δικαστή δεν έχει ανασταλτικό αποτέλεσμα. **Εάν η προσφυγή** που θα ασκηθεί κατά της θετικής απόφασης του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου, **απορριφθεί**, όποιος έχει έννομο συμφέρον δύναται να υποβάλει αίτηση για την καταχώρισή της απόφασης του Κτηματολογικού Δικαστή στα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων, όπου έχει καταχωριστεί η προσφυγή επί της οποίας αυτή εξεδόθη, προς απόδειξη της άρσης της εκκρεμοδικίας.

γ) Ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφαινεται επί της αίτησης (σιωπηρή άρνηση): Εάν ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου δεν αποφανθεί επί της αιτήσεως μέσα σε προθεσμία δύο (2) μηνών:

α) από την υποβολή της ή

β) από τη λήξη της εύλογης προθεσμίας που τυχόν ετάχθη για την υποβολή των απόψεων των δικαιούχων όμορων ακινήτων, ο αιτών έχει δικαίωμα προσφυγής στον Κτηματολογικό Δικαστή μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών που άρχεται από τη λήξη του διμήνου σε καθεμία από τις προαναφερόμενες περιπτώσεις. Για την

εγγραφή της προσφυγής στα κτηματολογικά βιβλία, ισχύουν όσα προαναφέρθηκαν. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται όσα ορίζονται στην παράγραφο 5 του άρθρου 16.

6. Διατάξεις για την παραδεκτή συζήτηση αιτήσεων και προσφυγών ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή που ασκούνται κατά τα άρθρα 18 παράγραφος 2 και 19 παράγραφος 2 ν. 2664/1998

Για τη **συζήτηση** ενώπιον Δικαστηρίου αιτήσεων που ασκούνται κατά το άρθρο 18 παράγραφος 2 κατά αποφάσεων (ή της σιωπηρής άρνησης) του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου επί αιτήσεων που υποβλήθηκαν στο Κτηματολογικό Γραφείο για τη διόρθωση πρόδηλων σφαλμάτων των πρώτων κτηματολογικών εγγραφών, προσκομίζεται, **με ποινή απαραδέκτου:**

- α) αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου και**
- β) απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου στο οποίο αφορά η διόρθωση.**

Εάν η επίδικη αίτηση επιφέρει αλλαγές και στα κτηματολογικά διαγράμματα, όταν αφορά σε διόρθωση λόγω πρόδηλου σφάλματος γεωμετρικών στοιχείων του ακινήτου, τότε κατά τη συζήτηση και **με ποινή απαραδέκτου**, προσκομίζονται:

- α) αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου,**
- β) τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών** (αντί του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος), στο οποίο αποτυπώνεται η όποια γεωμετρική μεταβολή επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση και
- γ) η εισήγηση** του Κτηματολογικού Γραφείου ή, εάν αυτό δεν έχει συσταθεί και το υφιστάμενο Υποθηκοφυλακείο εξακολουθεί να λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο, της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε., ως μετονομάζεται η «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», **για τη συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα.**

Αντίστοιχα, για τη **συζήτηση** ενώπιον Δικαστηρίου προσφυγών που ασκούνται κατά το άρθρο 19 παράγραφος 2 κατά αποφάσεων (ή της σιωπηρής άρνησης) του

Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου επί αιτήσεων που υποβλήθηκαν στο Κτηματολογικό Γραφείο για τη διόρθωση σφαλμάτων που αφορούν σε γεωμετρικά στοιχεία των πρώτων κτηματολογικών εγγράφων και εκ τούτου επιφέρουν αλλαγές στα κτηματολογικά διαγράμματα, προσκομίζονται, **με ποινή απαραδέκτου:**

- α) αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου,**
- β) τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών** (αντί του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος), στο οποίο αποτυπώνεται η όποια γεωμετρική μεταβολή επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση και
- γ) η εισήγηση** του Κτηματολογικού Γραφείου ή, εάν αυτό δεν έχει συσταθεί και το υφιστάμενο Υποθηκοφυλακείο εξακολουθεί να λειτουργεί μεταβατικά ως Κτηματολογικό Γραφείο, της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε., ως μετονομάζεται η «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», **για τη συνδρομή των τεχνικών προϋποθέσεων της απεικόνισης της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα.**

Σε όλες τις προαναφερόμενες περιπτώσεις, η εισήγηση των τεχνικών υπηρεσιών της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε., ως μετονομάζεται η ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., εκδίδεται **κατόπιν υποβολής σχετικής αίτησης απευθείας προς την εταιρεία**, χωρίς διαδικαστική ή άλλου είδους παρεμβολή των υπηρεσιών των Υποθηκοφυλακείων που λειτουργούν μεταβατικά ως Κτηματολογικά Γραφεία. Για την υποβολή της αίτησης, ισχύουν όσα προαναφέρθηκαν, βλ. ανωτέρω υπό 4.

Οι ανωτέρω προϋποθέσεις αφορούν στην παραδεκτή συζήτηση αγωγών και αιτήσεων κατά τα άρθρα 18 παράγραφος 2 και 19 παράγραφος 2 και οφείλουν να συντρέχουν κατά το χρόνο αυτό, ανεξαρτήτως του χρόνου άσκησής τους.

Όταν πρόκειται για αιτήσεις και προσφυγές που είχαν συζητηθεί **πριν** την έναρξη ισχύος του νόμου 4164/2013, η αξιολόγηση των τεχνικών προϋποθέσεων για την απεικόνιση της γεωμετρικής μεταβολής που επέρχεται με την αιτούμενη διόρθωση στα κτηματολογικά διαγράμματα, θα διενεργηθεί με εισήγηση της τεχνικής υπηρεσίας της ΕΚΧΑ Α.Ε. που θα εκδοθεί **αυτεπάγγελτα** μετά την διαβίβαση στην εταιρεία από το οικείο Κτηματολογικό Γραφείο της αίτησης για την καταχώριση των οριστικών αποφάσεων που εξεδόθησαν κατά περίπτωση επ' αυτών και των συνυποβαλλόμενων εγγράφων.

B) Μεταγενέστερες εγγραφές

- **Άρθρο 13 ν. 2664/1998 (άρθρο 2 παρ. 7 ν. 4164/2013)**

Η παρ. 7 του άρθρου 2 του ν. 4164/2013 ρυθμίζει το ζήτημα της νομικής τύχης των συναλλαγών που διενεργούνται μετά την εγγραφή της αγωγής διόρθωσης μεταγενέστερων εγγραφών. Σύμφωνα με το άρθρο 7^α §1 περ. α' και β' του ν. 2664/1998, μετά την εγγραφή της αγωγής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών δίνεται η δυνατότητα στον ενάγοντα να διενεργεί μεταγενέστερες συναλλαγές υπό την αίρεση της ευόδωσης της αγωγής του κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στη διάταξη αυτή. Αντίθετα, στη διάταξη του άρθρου 13 του ίδιου νόμου δεν προβλεπόταν ανάλογη δυνατότητα διενέργειας μεταγενέστερων συναλλαγών από τον ενάγοντα μετά την εγγραφή της αγωγής διόρθωσης μεταγενέστερων εγγραφών. Η έλλειψη αυτή στο άρθρο 13 δημιουργούσε προβλήματα κατά τις συναλλαγές, όπως χαρακτηριστικά στις περιπτώσεις που ασκείτο αγωγή περί κλήρου κατά του αναγραφόμενου ως κληρονόμου στις μεταγενέστερες εγγραφές και απαιτείτο για τη συζήτηση της αγωγής να καταχωριστεί αποδοχή κληρονομιάς, που λόγω όμως μη σχετικής νόμιμης πρόβλεψης, σε αντίθεση με τα ισχύοντα για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών, δεν ήταν εφικτή.

Έτσι, μετά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 προστέθηκε παράγραφος 2α, σύμφωνα με την οποία μετά την άσκηση της αγωγής της παραγράφου 2 για τη διόρθωση των μεταγενέστερων εγγραφών, επιτρέπεται η μεταβίβαση και η επιβάρυνση του δικαιώματος για το οποίο ζητείται η αναγνώριση και η διόρθωση της ανακριβούς εγγραφής αναλόγως με τα προβλεπόμενα στις διατάξεις της παραγράφου 1, περ. α' και β' του άρθρου 7^α.

Με την ρύθμιση αυτή εισάγεται ρητή πρόβλεψη για τη δυνατότητα διενέργειας μεταγενέστερων συναλλαγών από τον ενάγοντα μετά την εγγραφή της αγωγής διόρθωσης μεταγενέστερων εγγραφών κατά ανάλογο τρόπο με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 7^α του ίδιου νόμου.

Γ) Διαδικασία κτηματολογικών εγγραφών

1. Άρθρο 14 παράγραφος 4 ν. 2664/1998(άρθρο 10 παρ. 2 ν. 4164/2013):

Αίτηση εγγραφής και συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά

Με την παρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 4164/2013 αντικαθίσταται η παρ. 4 του άρθρου 14 του ν. 2664/1998. Ειδικότερα, με την αίτηση της παραγράφου 1 του ίδιου άρθρου για την καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα των εγγραπτέων πράξεων του άρθρου 12, συνυποβάλλονται:

- α) τα έγγραφα στα οποία περιέχεται η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα,**
- β) αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος που έχει συνταχθεί και έχει προσαρτηθεί στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη,**
- γ) περίληψη της εγγραπτέας πράξης που το περιεχόμενό της, ως ισχύει, έχει καθοριστεί με την υπ'αρ. 411/02/2007 απόφαση του Ο.Κ.Χ.Ε.(Β'1077) και**
- δ) κυρωμένο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος για το ακίνητο στο οποίο αφορά η εγγραπτέα πράξη.**

Όσον αφορά στο αντίγραφο (:απλό) του τοπογραφικού διαγράμματος που συνυποβάλλεται με την αίτηση καταχώρισης εγγραπτέας πράξης, σημειώνουμε διευκρινιστικά τα ακόλουθα:

Η υποχρέωση προσάρτισης τοπογραφικού διαγράμματος σε δικαιοπραξίες ρυθμίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 651/1977 περί ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Τούτο σημαίνει ότι η αναφορά στη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 14 του ν. 2664/1998 δεν εισάγει νέα ρύθμιση όσον αφορά στις προβλέψεις του νόμου 651/1977, ούτε καθιερώνει την υποχρεωτική προσάρτιση τοπογραφικού διαγράμματος σε κάθε εγγραπτέα πράξη για την οποία ζητείται η καταχώρισή της στα κτηματολογικά βιβλία. Με τη ρύθμιση αυτή εισάγεται υποχρέωση για την υποβολή σε απλό αντίγραφο του τοπογραφικού διαγράμματος που έχει συνταχθεί και έχει προσαρτηθεί κατά την κείμενη νομοθεσία στην προς καταχώριση πράξη, δηλαδή μόνο στις περιπτώσεις εκείνες που κατά τις διατάξεις του ν. 651/1977, ως ισχύει, συντρέχει σχετική υποχρέωση. Εάν η υποχρέωση προσάρτισης ικανοποιείται νόμιμα διά της παραπομπής-αναφοράς σε τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί και έχει προσαρτηθεί σε άλλη προγενέστερη πράξη του ιδίου ή άλλου συμβολαιογράφου, τότε κατά την υποβολή της αίτησης για την καταχώριση της εγγραπτέας πράξης δεν απαιτείται η υποβολή αντιγράφου του τοπογραφικού διαγράμματος, αφού, κατά τη

ρητή γραμματική διατύπωση της διάταξης, αντίγραφο τοπογραφικού διαγράμματος συνυποβάλλεται **μόνο** όταν συντρέχουν σωρευτικά οι αναφερόμενες στη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 14 προϋποθέσεις, **δηλαδή πρόκειται για τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί και έχει προσαρτηθεί στην προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη.**

Επίσης, περιορίζεται το κόστος της εγγραφής πράξεων που επιφέρουν γεωμετρική μεταβολή, αφού, όταν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση επιφέρει γεωμετρική μεταβολή στα κτηματολογικά διαγράμματα, αντί του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος συνυποβάλλεται κτηματογραφικό διάγραμμα και τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών για την αποτύπωση της οποίας μεταβολής επέρχεται με την εγγραπτέα πράξη, δεδομένου ότι ο σκοπός του προσδιορισμού του ακινήτου στα κτηματολογικά διαγράμματα εξασφαλίζεται επαρκώς με το στοιχείο αυτό. Η εξοικονόμηση της δαπάνης των συναλλασσομένων με την πρόβλεψη αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική, ιδίως όταν πρόκειται για διοικητικές πράξεις που επιφέρουν εκτεταμένες χωρικές μεταβολές και αφορούν μεγάλο αριθμό ακινήτων, όπου οι επισπεύδοντες την καταχώρισή τους φορείς (π.χ. δήμοι) και πολίτες κατά την αίτηση για την εγγραφή τους επιβαρύνονται μέχρι σήμερα και με τις δαπάνες έκδοσης των αποσπασμάτων για όλα τα εμπλεκόμενα ακίνητα. Για την απεικόνιση της γεωμετρικής μεταβολής που επιφέρει η εγγραπτέα πράξη στα κτηματολογικά διαγράμματα, συντάσσεται και συυποβάλλεται τοπογραφικό διάγραμμα γεωμετρικών μεταβολών.

Εξαιρετικά, εάν η προς καταχώριση εγγραπτέα πράξη που επιφέρει τη γεωμετρική μεταβολή, είναι **εμπράγματη δικαιοπραξία**, τότε κατά τη σύνταξή της **εξακολουθεί να ισχύει η ρύθμιση της παραγράφου 5 του άρθρου 14 του ν. 2664/1998 περί προσάρτισης, με ποινή ακυρότητάς της, κυρωμένου αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος του/των ακινήτου/ων που αυτή αφορά**, απλό δε αντίγραφο του αποσπάσματος συνυποβάλλεται με την αίτηση καταχώρισης της παραγράφου 4 του ίδιου άρθρου.

Π.χ. συντάσσεται συμβολαιογραφική πράξη πώλησης ακινήτου (:εμπράγματη δικαιοπραξία) που υπάγεται σε κτηματογραφημένη περιοχή. Κατά την υποβολή της αίτησης για την καταχώριση της εγγραπτέας πράξης με το περιεχόμενο αυτό στα

κτηματολογικά βιβλία θα συνυποβληθούν:

- α) το έγγραφο (συμβολαιογραφικό) στο οποίο περιέχεται η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα**
- β) αντίγραφο (απλό) του τοπογραφικού διαγράμματος που κατά το νόμο 651/1977 έχει συνταχθεί και έχει προσαρτηθεί σε αυτήν,**
- γ) περίληψη της εγγραπτέας πράξης και**
- δ) απλό αντίγραφο του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος που έχει προσαρτηθεί στην εγγραπτέα πράξη.**

Στο ίδιο παράδειγμα, εάν η συμβολαιογραφική πράξη πώλησης αφορά σε διαιρετό τμήμα του ακινήτου, δηλαδή επρόκειτο για εμπράγματα δικαιοπραξία που επιφέρει και γεωμετρική μεταβολή (: κατάτμηση) στα κτηματολογικά διαγράμματα, τότε κατά την υποβολή της αίτησης για την καταχώριση της εγγραπτέας πράξης με το περιεχόμενο αυτό στα κτηματολογικά βιβλία θα συνυποβληθούν:

- α) το έγγραφο (συμβολαιογραφικό) στο οποίο περιέχεται η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα**
- β) αντίγραφο (απλό) του τοπογραφικού διαγράμματος που κατά το νόμο 651/1977 έχει συνταχθεί και έχει προσαρτηθεί σε αυτήν,**
- γ) περίληψη της εγγραπτέας πράξης,**
- δ) απλό αντίγραφο του αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος που έχει προσαρτηθεί στην εγγραπτέα πράξη,**
- ε) κτηματογραφικό διάγραμμα και**
- στ) τοπογραφικό διάγραμμα των γεωμετρικών μεταβολών που επιφέρει η εγγραπτέα πράξη στα κτηματολογικά διαγράμματα**

Όσον αφορά στην προσάρτιση κυρωμένου αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος στις εμπράγματες δικαιοπραξίες, πρωτοτύπου ή επικυρωμένου αντιγράφου, εξακολουθούν να ισχύουν όσα αναφέρονται στην υπ'αρ. ΑΠ ΔΠ 8217/4319Οικ/6.10.2006 εγκύκλιο του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδος και στις υπ'αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 0920314/16.6.2009 και 1012869/29.4.2010 έγγραφες οδηγίες της Νομικής Δ/νσης της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. ως μετονομάστηκε.

Συγκεκριμένα:

Με την υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ ΔΠ 8217/4319Οικ/6.10.2006 εγκύκλιο του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφίσεων Ελλάδος (Ο.Κ.Χ.Ε.), που εστάλη προς τα Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία διευκρινίστηκε στη σελίδα (6) ότι:

«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 εγγραφτέας 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.»

Ακολούθως με την υπ'αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 0920314/16.6.2009 έγγραφη οδηγία της Νομικής Διεύθυνσης της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε., ως μετονομάστηκε, διευκρινίστηκε ότι:

«...κατά την κατάρτιση εμπράγματης δικαιοπραξίας είναι επιτρεπτή η επισύναψη επικυρωμένου αντιγράφου από το πρωτότυπο απόσπασμα του κτηματολογικού διαγράμματος, που έχει προηγουμένως επισυναφθεί σε άλλη δικαιοπραξία με μνεία ότι πρόκειται για επικυρωμένο αντίγραφο, που προέρχεται εκ πρωτοτύπου επισυναφθέντος σε προηγούμενη πράξη. Μοναδική προϋπόθεση για την παραδεκτή χρήση του επικυρωμένου αντιγράφου είναι η απεικονιζόμενη σε αυτό γεωμετρική κατάσταση του ακινήτου να συμπίπτει με την ισχύουσα κατά το χρόνο κατάρτισης της εμπράγματης δικαιοπραξίας γεωμετρική κατάσταση, δηλαδή αυτή (: η γεωμετρική κατάσταση) να μην έχει αλλοιωθεί συνεπεία γεωμετρικών μεταβολών οιασδήποτε προέλευσης (π.χ. λόγω εγγραφτέας πράξης, διόρθωσης).

Η προϋπόθεση αυτή ισχύει, ακόμα και όταν χρησιμοποιείται πρωτότυπο απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος, όπως αναφέρεται και στο απόσπασμα της εγκυκλίου που παρατέθηκε.»

Τέλος, με την υπ'αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1012869/29.4.2010 έγγραφη διευκρίνιση της ίδιας Διεύθυνσης σε συνέχεια της προαναφερόμενης οδηγίας, επισημάνθηκε ότι από τις ισχύουσες σήμερα διατάξεις του νόμου 2664/1998, δεν προκύπτει περιορισμός για την δυνατότητα επισύναψης του επικυρωμένου αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος σε έγγραφο δικαιοπραξίας που συντάσσει συμβολαιογράφος διαφορετικός από εκείνον που έχει επικυρώσει το αντίγραφο και έχει επισυνάψει το πρωτότυπο σε προγενέστερη πράξη του.

Σε όλες τις προαναφερόμενες περιπτώσεις κατά την υποβολή της αίτησης για την καταχώριση της εγγραφτέας πράξης της δικαιοπραξίας συνυποβάλλεται **απλό** αντίγραφο είτε του πρωτότυπου αποσπάσματος του κτηματολογικού διαγράμματος, είτε του επικυρωμένου αντιγράφου που έχει επισυναφθεί στο πρωτότυπο σώμα του εγγράφου της δικαιοπραξίας.

Περίληψη εγγραφτέας πράξης, **δεν** συνυποβάλλεται, όταν η πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση στα κτηματολογικά φύλλα αφορά σε εξάλειψη, κατάργηση, διαγραφή ή άρση εγγραφτέου δικαιώματος. Ο όρος «**κατάργηση**» αναφέρεται στην κατάσταση που περιέρχονται εγγραφτέα δικαιώματα και εν γένει βάρη και δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης της κυριότητας ή άλλου εγγραφτέου δικαιώματος (π.χ. εμπράγματα ασφάλειες, κατασχέσεις, αγωγές) διά της εξάλειψης, διαγραφής ή άρσης τους κατά την κείμενη νομοθεσία.

2. Άρθρο 16 παρ. 5 ν. 2664/1998 (άρθρο 2 παρ. 13 ν. 4164/2013)

Με την **παρ. 13 του άρθρου 2 του ν. 4164/2013** επέρχονται διαδικαστικές βελτιώσεις στη ρύθμιση του πέμπτου εδαφίου της παραγράφου 5 του άρθρου 16.

Ειδικότερα, για την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία εγγραφτέας πράξης που διατάσσεται με απόφαση του Κτηματολογικού Δικαστή μετά από αίτηση ενώπιον του κατά τις διατάξεις του άρθρου 16 παρ. 5 του ν. 2664/1998, απαιτείται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο από όποιον έχει έννομο συμφέρον, η δε πρόβλεψη στην προϊσχύουσα μορφή της διάταξης για την αναλογική εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 3 του άρθρου 791 του ΚΠολΔ που προέβλεπε την

γνωστοποίηση της εκδοθησόμενης απόφασης με επιμέλεια της Γραμματείας του δικάσαντος Δικαστηρίου και την υποχρέωση του Προϊσταμένου να ενεργήσει αυτεπάγγελα σύμφωνα με αυτήν, καταργήθηκε.

Με εκτίμηση,

ΕΞΕΛΙΞΗ
ΕΙΣ ΤΗΝ ΕΚΧΑ Α.Ε.Π.
ΧΑΡΤΙΤΡΑΧΕΙΟ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ
ΚΑΛΟΓΡΕΦΙΑΣ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΑΣ
ΠΡΑΚΤΙΚΟΝ ΤΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ
ΑΡΧΗ ΜΕΤΕΓΧΕΙΡΟΜΕΝΟΥ ΦΩΣΤΕΡ
ΑΡΧΙΜΑΣ ΟΒΕΙΟΓΡΑΦΙΑΣ ΚΑΙ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΑΣ
Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης

Πίνακας Αποδεκτών:

- Λειτουργούντα Κτηματολογικά Γραφεία
- Κτηματολογικοί Δικαστές
- Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι της Χώρας
- Δικηγορικοί Σύλλογοι της Χώρας

Κοινοποίηση:

- Υ.Π.Ε.Κ.Α., Δ/ση Νομοθετικού Έργου
- Υπουργείο Δικαιοσύνης, Γενική Διεύθυνση Διοίκησης Δικαιοσύνης, Δ/ση Δικηγορικού Λειτουργήματος, Συμβολαιογραφείων, Υποθηκοφυλακείων και Κτηματολογικών Γραφείων
- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος
- Ολομέλεια Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδος