

Αθήνα, 05.08.2009

Α.Π.. 0926083

Πληροφορίες: Δικηγόρος, κα Ρ. Κουκούτση (210 6505 620)

Προς:

κ. Ε. Βερυβάκη,
Ιλιάδος 5,
ΤΚ:16 121 Καισαριανή
Τηλ: 210-7510346

Σε απάντηση της αίτησης που μας απευθύνετε (αρ. πρωτ. εισερχ. εγγράφου 0926083/ 0.7.2009) με θέμα την υποχρέωση ή όχι αναγραφής σε συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομιάς: α) ότι το κληρονομαίο ακίνητο έχει καταχωριστεί στις κτηματολογικές εγγραφές του Κτηματολογικού Γραφείου Σπάτων ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» και β) έχει υποβληθεί αίτηση διόρθωσης στην εκούσια δικαιοδοσία, θα θέλαμε να επισημάνουμε τα ακόλουθα:

Μετά την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου στις κτηματογραφημένες περιοχές η καταχώριση των εγγραπτέων πράξεων, που επάγονται σύσταση, μετάθεση, αλλοίωση ή κατάργηση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, διενεργείται στα κτηματολογικά βιβλία του κατά τόπον αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στις διατάξεις του ν.2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Στο άρθρο 7^α § 1^α του νόμου αυτού ορίζεται, ότι για την καταχώριση εγγραπτέων πράξεων, που αφορούν στη μεταβίβαση εγγραπτέων δικαιωμάτων μη καταχωρισθέντων στις αρχικές εγγραφές, είναι αναγκαία η προηγούμενη **άσκηση και εγγραφή** στο κτηματολογικό φύλλο της αγωγής διόρθωσης των αρχικών εγγραφών, που προβλέπεται στο άρθρο 6 § 2 του ιδίου νόμου, ή της αίτησης διόρθωσης της παραγράφου 3 του ιδίου άρθρου, όταν πρόκειται για αρχική εγγραφή «αγνώστου ιδιοκτήτη» σύμφωνα με την τροποποίηση που εισήχθη στη διάταξη του άρθρου 6 με το άρθρο 2 § 2 του ν.3481/2006. Με τον τρόπο αυτό ο νομοθέτης ρύθμισε την τύχη των συναλλαγών, που διενεργούνται στις κτηματογραφημένες περιοχές μετά την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου και αφορούν στη μεταβίβαση δικαιωμάτων. για τα οποία οι δικαιούχοι τους δεν έχουν καταχωριστεί στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές. Ειδικότερα, στις περιπτώσεις που οι δικαιούχοι εγγραπτέων δικαιωμάτων σε κτηματογραφημένες περιοχές δεν έχουν δηλώσει τα δικαιώματά τους κατά την κτηματογράφηση και τα ακίνητά τους έχουν καταχωριστεί στα κτηματολογικά βιβλία ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», δύνανται **ακόλυτα** να προβούν σε οιαδήποτε εμπράγματη δικαιοπραξία, προϋπόθεση όμως για την καταχώριση της

συμβολαιογραφικής πράξης στα κτηματολογικά βιβλία είναι η προηγούμενη άσκηση και εγγραφή της αίτησης διόρθωσης, που υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή και εκδικάζεται με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Κατά την κατάρτιση της συμβολαιογραφικής πράξης ο συντάκτης συμβολαιογράφος οφείλει να επισυνάψει σε αυτήν, με ποινή ακυρότητάς της, απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του ακινήτου σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 14 § 5 του ν.2664/1998, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Από **καμία** διάταξη του ν.2664/1998, δεν προκύπτει, είτε ρητά, είτε ερμηνευτικά, υποχρέωση αναγραφής στο συμβόλαιο ότι το ακίνητο έχει καταχωριστεί στις κτηματολογικές εγγραφές ως «αγνώστου ιδιοκτήτη» και έχει υποβληθεί αίτηση διόρθωσης στην εκούσια δικαιοδοσία. Άλλωστε, η υποβολή της αίτησης διόρθωσης δεν επιβάλλεται από το νόμο να προηγείται της σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης, αφού η κατάθεση της αίτησης στο αρμόδιο Δικαστήριο μπορεί να έπεται της σύνταξης και υπογραφής της συμβολαιογραφικής πράξης, χωρίς αυτό να επισύρει καμία δυσμενή συνέπεια για την εγκυρότητα της δικαιοπραξίας.

Η μόνη προϋπόθεση που επιβάλλεται από το νόμο είναι όπως κατά το χρόνο, που υποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο η αίτηση για την καταχώριση της εμπράγματης δικαιοπραξίας, έχει ήδη ασκηθεί και εγγραφεί η αίτηση διόρθωσης κατά το άρθρο 6 § 3. Στη συνταχθείσα συμβολαιογραφική πράξη δεν απαιτείται να έχει γίνει καμία σχετική αναφορά και προβλεπόμενη προϋπόθεση για την εγκυρότητά της είναι να έχει επισυναφθεί το απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος.

Στην προκειμένη περίπτωση λοιπόν, στη συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομιάς, που έχει συνταχθεί για κληρονομαίο ακίνητο, καταχωρισμένο στα κτηματολογικά βιβλία του Κτηματολογικού Γραφείου Σπάτων ως «αγνώστου ιδιοκτήτη», ο συντάκτης συμβολαιογράφος **δεν οφείλει εκ του νόμου** να συμπεριλάβει οιαδήποτε αναφορά για το περιεχόμενο της αρχικής εγγραφής και την υποβολή της αίτησης διόρθωσης ενώπιον του Δικαστηρίου.

Επισημαίνουμε τέλος, ότι κατά το άρθρο 16 § 2 του ν.2664/1998 **αιτιολογημένη και τεκμηριωμένη** άρνηση του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου χωρεί **μετά** την παραλαβή της αίτησης καταχώρισης της υποβληθείσας εγγραπτέας πράξης, η οποία (:παραλαβή) είναι **υποχρεωτική** και ακολουθείται από την αυθημερόν εγγραφή της αίτησης στο τηρούμενο ημερολόγιο σύμφωνα με τη χρονική σειρά υποβολής της (άρθρο 15 § 1 ν.2664/1998).

**Με εκτίμηση,
Για την ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.**

**Ρένα Κουκούτση
Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης**