



ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΠΡΟΣ:

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων 288, 15562, Χολαργός

{Πίνακας Αποδεκτών}

Τηλέφωνο : 210 - 6505610

ΘΕΜΑ: Παρέλευση προθεσμίας διόρθωσης αρχικών εγγραφών στα Δημοτικά Διαμερίσματα Ασπροχώματος και Λαϊκών (πρώην Κοινότητες Ασπροχώματος και Λαϊκών) του Δήμου Καλαμάτας του Νομού Μεσσηνίας – Οριστικοποίηση αρχικών εγγραφών - Έννομα Αποτελέσματα.

- ΣΧΕΤ.:**
- α) Η υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1506083 / ΝΔ 1598/25.05.2015 επιστολή της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.
 - β) Η υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ. 1534779 / ΝΔ 4428/11.12.2015 επιστολή της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 2 του ν. 2664/1998 (περ. α' και β'), όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν με το άρθρο 37 του ν. 4361/2016 (Α'10), η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, που άρχεται υπολογιζόμενη από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε κάθε κτηματογραφημένη περιοχή, ορίζεται σε επτά (7) έτη, ενώ για τις περιοχές των παλαιών προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 που κηρύχθηκαν δηλαδή υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α' 162), η ίδια προθεσμία ορίζεται σε δεκατέσσερα (14) έτη. Η παραπάνω προθεσμία είναι ενιαία, καθολική και ισχύει για όλους τους δικαιούχους εγγραπτών δικαιωμάτων σε ακίνητα στις κτηματογραφημένες περιοχές, ανεξάρτητα εάν πρόκειται για δικαιούχους που είναι κάτοικοι εσωτερικού, το Ελληνικό Δημόσιο ή δικαιούχους που είναι κάτοικοι εξωτερικού. Με τον τρόπο αυτό εξαλείφεται οιοδήποτε ενδεχόμενο αιφνιδιασμού και ανατροπής έννομων σχέσεων και συνεπειών που υπήρχε ενδεχόμενο να δημιουργηθούν πρόωρα από την εφαρμογή διαφορετικών προθεσμιών για καθεμία από τις προαναφερόμενες κατηγορίες δικαιούχων, όπως προέβλεπε η προϊσχύουσα μορφή της

διάταξης, που διέκρινε την προθεσμία ανάλογα εάν επρόκειτο για κατοίκους εσωτερικού, εξωτερικού ή το Ελληνικό Δημόσιο.

Κατόπιν τούτου, μετά την παρέλευση της **10.12.2017** οριστικοποιήθηκαν οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές για τους όλους τους δικαιούχους εγγραπτέων δικαιωμάτων σε ακίνητα στην κτηματογραφημένη περιοχή των Δημοτικών Διαμερισμάτων Ασπροχώματος και Λαιίκων (πρώην Κοινότητες Ασπροχώματος και Λαιίκων) του Δήμου Καλαμάτας του Νομού Μεσσηνίας που υπάγονται στην τοπική αρμοδιότητα του Κτηματολογικού Γραφείου Καλαμάτας και, σύμφωνα με την υπ' αρ. **193/2/04.12.2003** απόφαση του Οργανισμού Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας (Β' **1834/09.12.2003**), είχε οριστεί η **10.12.2003** ως ημερομηνία για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου.

Κατά τα λοιπά για τα έννομα αποτελέσματα και ζητήματα που άπτονται της οριστικοποίησης των αρχικών εγγραφών, εξακολουθούν και ισχύουν όσα αναφέρονται στα εν θέματι έγγραφα που σας είχαν κοινοποιηθεί και ειδικότερα:

1. Οριστικές Εγγραφές:

Οριστικές καθίστανται εκ του νόμου: α) Οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο δεν αμφισβητήθηκε εντός της οριζόμενης προθεσμίας και β) οι αρχικές εγγραφές των οποίων το περιεχόμενο διορθώθηκε εντός της νόμιμης προθεσμίας με αμετάκλητη, ή τελεσίδικη, κατά περίπτωση, δικαστική απόφαση ή με απόφαση του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου, στο πλαίσιο εξωδικαστικής διαδικασίας διόρθωσης κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998.

Από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου για το περιεχόμενο των αρχικών εγγραφών, σύμφωνα με την προηγούμενη διάκριση, αποκλείεται οποιαδήποτε μεταβολή λόγω διόρθωσης τους που αφορά στους δικαιούχους και τα καταχωρισθέντα δικαιώματα. Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής που κατέστη οριστική, ο πραγματικός δικαιούχος έχει ενοχική μόνο αξίωση κατά του αναφερόμενου ανακριβώς ως δικαιούχου για την απόδοση του πλουτισμού από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου (άρθρο 7 παρ. 2 ν. 2664/1998). Αντικείμενο της αξίωσης αυτής είναι η κατά το χρόνο της δημιουργίας του αμάχητου τεκμηρίου χρηματική αξία του ακινήτου στο οποίο αφορά (ολικά ή μερικά) η ανακριβής εγγραφή. Δεν αποκλείεται επίσης αξίωση αποζημίωσης, αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις ευθύνης από αδικοπραξία. Επίσης, είναι δυνατή, κατόπιν σχετικού αιτήματος και σύμφωνα με τις διατάξεις περί αδικαιολόγητου πλουτισμού, η αυτούσια

διάταξη του άρθρου 18, ήταν επιτρεπτή μόνο μέχρι την οριστικοποίησή τους, δηλαδή, στην προκειμένη περίπτωση, μέχρι και την 10.12.2017, τελευταία ημέρα της αποκλειστικής δεκατετραετούς προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών.

Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση επιτρέπεται μόνο υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 περ. α' του ίδιου άρθρου.

Συγκεκριμένα και σύμφωνα με τη διάταξη αυτή, μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος επιτρέπεται, εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα και αφορά:

α) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων του δικαιούχου που προκύπτουν από την αστυνομική ταυτότητα ή άλλα δημόσια έγγραφα με αποδεικτική ως προς τα στοιχεία αυτά ισχύ. Πρόκειται δηλαδή για διόρθωση που αποσκοπεί μόνο στην αποκατάσταση στο ορθό στοιχείων προσώπου του ήδη εγγεγραμμένου δικαιούχου και όχι σε εκτοπισμό ή αντικατάστασή του.

β) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με το καταχωρισθέν δικαίωμα (π.χ. ποσοστό, είδος).

γ) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με τον τίτλο του εγγραπτέου δικαίωματος (π.χ. αριθμός, ημερομηνία, στοιχεία συμβολαιογράφου, στοιχεία μεταγραφής).

δ) Λανθασμένη αναγραφή στα κτηματολογικά φύλλα στοιχείων σχετικών με το ιδιοκτησιακό αντικείμενο (π.χ. οριζόντια/κάθετη ιδιοκτησία).

Στις προαναφερόμενες περιπτώσεις η διόρθωση λόγω προδήλου σφάλματος των αρχικών εγγραφών επιτρέπεται και μετά την οριστικοποίησή τους, υπό τις αυστηρές προϋποθέσεις της διάταξης του άρθρου 18 παρ. 1 περ. α' και εφόσον το σφάλμα στην καταχώριση προκύπτει κατά τρόπο αναμφισβήτητο από την καταχωρισθείσα πράξη στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου και τα συνοδευτικά αυτής έγγραφα. Η αίτηση για τη διόρθωση και η εκδιδόμενη απόφαση καταχωρίζονται στο κτηματολογικό φύλλο του ακίνητου.

B) Διαδικασία άρθρου 6 παρ. 4 ν. 2664/1998:

Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών είναι επιτρεπτή η εξωδικαστική διόρθωσή τους με τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ.4 του νόμου 2664/1998, όταν το καταχωρισθέν στις αρχικές εγγραφές δικαίωμα είχε μεταβιβαστεί, αλλοιωθεί, καταργηθεί ή επιβαρυνθεί δυνάμει δικαιοπραξίας, δικαστικής απόφασης ή άλλης

διαδικαστικής πράξης πριν από την ημερομηνία καταχώρισης των πρώτων εγγραφών και το οικείο έγγραφο είχε νόμιμα εγγραφεί στα δημόσια βιβλία του κατά τόπον αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου. Στις περιπτώσεις αυτές η επαγόμενη τη μεταβίβαση, επιβάρυνση, αλλοίωση ή κατάργηση εγγραπτέα πράξη καταχωρίζεται στα κτηματολογικά βιβλία και οι αρχικές εγγραφές ενημερώνονται, αφού υποβληθεί αίτηση στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην ίδια διάταξη.

Με τον τρόπο αυτό μεταφέρονται στα κτηματολογικά βιβλία, μεταξύ άλλων, οι εγγεγραμμένες στα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου πράξεις που αφορούν στη μεταβίβαση του δικαιώματος της κυριότητας σε χρόνο προγενέστερο των αρχικών εγγραφών και όλα τα παρεπόμενα δικαιώματα (π.χ. υποθήκες, προσημειώσεις, δουλείες), λοιπές δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης (π.χ. κατασχέσεις) και αγωγές που υφίστανται στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων και δεν έχουν συμπεριληφθεί στις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές.

Σύμφωνα με την ίδια διάταξη, η αίτηση για τη μεταφορά των προαναφερόμενων πράξεων από τα βιβλία του Υποθηκοφυλακείου στα κτηματολογικά βιβλία υποβάλλεται στο οικείο Κτηματολογικό Γραφείο εντός της νόμιμης προθεσμίας για την άσκηση της αγωγής της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου, δηλαδή της αγωγής για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Μετά την άπρακτη παρέλευση της προθεσμίας αυτής, ισχύουν τα οριζόμενα στα άρθρα 7 και 7^α για την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών.

Στην προκειμένη περίπτωση λουπόν μετά την παρέλευση της 10.12.2017 δεν επιτρέπεται η υποβολή αίτησης στο Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμάτας κατά τη διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 4 για την/τις παραπάνω κτηματογραφημένη/ες περιοχή/ές και, σε όσες περιπτώσεις τα δικαιώματα αυτά δεν είχαν μεταφερθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών, θα καταληφθούν από το αμάχητο τεκμήριο ως «ανύπαρκτα», με συνέπεια να μην μπορεί να αξιωθεί η αναγνώριση και η άσκησή τους. Τούτο, διότι η οριστικοποιημένη αρχική εγγραφή δεν παράγει τεκμήριο μόνο του ότι το εγγεγραμμένο δικαίωμα υπάρχει, ή ότι τα διαγεγραμμένα βάρη και δικαιώματα δεν υφίστανται, αλλά πολύ περισσότερο παράγει τεκμήριο και περί του ότι άλλα εγγραπτέα δικαιώματα, που δεν εμφανίζονται, δεν υπάρχουν. Πρόκειται για το τεκμήριο πληρότητας των κτηματολογικών εγγραφών που δημιουργεί καθεστώς ασφάλειας των συναλλαγών προς δύο κατευθύνσεις: Τόσο ότι το εγγραπτέο δικαίωμα υπάρχει (θετική δημοσιότητα), όσο και ότι άλλα, υποκείμενα σε εγγραφή δικαιώματα ή υποκείμενοι σε εγγραφή περιορισμοί της εξουσίας διάθεσης που δεν εμφανίζονται στο κτηματολογικό βιβλίο, δεν βαρύνουν το ακίνητο.

Γ) **Διόρθωση γεωμετρικών σφαλμάτων:**

Οι διατάξεις του ν. 2664/1998 που προβλέπουν το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, αναφέρονται σε «δικαιώματα» και από αυτό προκύπτει ότι τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων, αφορά σε έννομες σχέσεις ή καταστάσεις και συγκεκριμένα σε εγγραπτέα δικαιώματα.

Η τεκμαιρόμενη ακρίβεια της εγγραφής μπορεί δηλαδή να αφορά στην κυριότητα του αναγραφόμενου ως δικαιούχου, αλλά δεν δημιουργείται τεκμήριο ακρίβειας αναφορικά με πραγματικές καταστάσεις ή γεγονότα, όπως π.χ. εάν το ακίνητο εμπύπτει ή δεν εμπύπτει στον αιγιαλό κ.λ.π.

Όσον αφορά στο εμβαδόν του ακινήτου, θα πρέπει να επισημανθεί ότι αποτελεί καταρχήν μία πραγματική κατάσταση του εξωτερικού φυσικού κόσμου, παρόλα αυτά το δικαίωμα της κυριότητας σε συγκεκριμένο ακίνητο αποτελεί έννομη σχέση του κυρίου προς το πράγμα, έτσι ώστε τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου να επηρεάζουν έως ένα βαθμό και το ίδιο το δικαίωμα. Πάντως, τόσο το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών, όσο και το μαχητό των μεταγενέστερων δεν θεραπεύουν ανακρίβειες ως προς το αναγραφόμενο εμβαδόν του ακινήτου (βλ και Κιτσαράς, *Οι πρώτες εγγραφές στο Εθνικό Κτηματολόγιο, 2001, σελ. 229*).

Είναι όμως διαφορετικό το θέμα, π.χ. στην περίπτωση της λανθασμένης κατά θέση απεικόνισης ενός ακινήτου, που το αίτημα του δικαιούχου θα αφορά στο σωστό εντοπισμό του σε άλλη θέση και τον εκτοπισμό του ευρισκόμενου σε αυτήν τρίτου δικαιούχου. Τότε, θα πρόκειται, κατά την άποψή μας, για σφάλμα σχετιζόμενο με το δικαίωμα της κυριότητας επί του ακινήτου για το οποίο υπερισχύει οπωσδήποτε το αμάχητο τεκμήριο των αρχικών εγγραφών.

Κατόπιν τούτων, αιτήματα διόρθωσης των γεωμετρικών στοιχείων κατά τις διατάξεις του άρθρου 19 παρ. 2 του ν. 2664/1998 μπορούν καταρχήν να υποβάλλονται και μετά την παρέλευση της προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών για τη βελτίωση της ακρίβειας των γεωμετρικών στοιχείων και την αποκατάσταση της γεωμετρικής απεικόνισης του ακινήτου, μόνο υπό τις προϋποθέσεις που προναφέρθηκαν. Τονίζεται τέλος, ότι ακόμα και μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών, το αναγραφόμενο στα κτηματολογικά φύλλα και διαγράμματα εμβαδόν δεν θα πρέπει να λαμβάνεται δεσμευτικά υπόψη από άλλες δημόσιες αρχές για την παραγωγή έννομων συνεπειών, π.χ. από τις Πολεοδομίες για την έκδοση οικοδομικών αδειών, αφού, ως προειπώθηκε, δεν καταλαμβάνεται από κανενός είδους τεκμήριο, ούτε καν μαχητό.

3) Ακίνητα με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ»:

Όσον αφορά στα ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο και φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία και στα λοιπά στοιχεία του Κτηματολογίου με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», θεωρείται ότι ανήκουν στην κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου, μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή, δηλαδή στην προκειμένη περίπτωση μετά την παρέλευση της 10.12.2017 οπότε και δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου το αμάχητο τεκμήριο (άρθρο 9 εδ. α' ν. 2664/1998). Σημειώνεται εδώ ότι, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της ίδιας διάταξης, το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο οφείλει να μεριμνήσει για τη σημείωση στα κτηματολογικά βιβλία της παραπάνω έννομης συνέπειας. Στην προκειμένη περίπτωση το Κτηματολογικό Γραφείο Καλαμάτας συστήνεται να απευθυνθεί στην αρμόδια Διεύθυνση Κτηματολογίου του Φορέα «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ», για να λάβει οδηγίες και τεχνική καθοδήγηση για τη διενέργεια της σημείωσης σε όλα τα ακίνητα αρμοδιότητάς του με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ» στο Σύστημα Πληροφορικής του Εθνικού Κτηματολογίου (ΣΠΕΚ) υπό τις προϋποθέσεις του παραπάνω άρθρου. Ανεξάρτητα πάντως από το χρόνο διενέργειας της σημείωσης, η επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων του αμάχητου τεκμηρίου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου κατά το άρθρο 9 είναι αυτοδίκαιη και συντρέχει εκ του νόμου μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών. Ο χρόνος διενέργειας της σημείωσης δεν συνιστά νόμιμη προϋπόθεση για την επέλευση των παραπάνω έννομων αποτελεσμάτων και δεν επιδρά στο κύρος τους.

Τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που εκδόθηκαν (ή θα εκδοθούν) επί αιτήσεων που είχαν νόμιμα και εμπρόθεσμα ασκηθεί εντός της αποκλειστικής προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών εγγραφών κατά τις διατάξεις του νόμου 2664/1998 και αφορούν διόρθωση επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εξακολουθούν να εγγράφονται στα κτηματολογικά βιβλία μετά την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και να επιφέρουν τις οριζόμενες, σύμφωνα με το διατακτικό τους, διορθώσεις. Αιτήσεις που ασκούνται μετά την παρέλευση της νόμιμης προθεσμίας που ισχύει, με αίτημα την διόρθωση αρχικών εγγραφών επί ακινήτων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ», εγγράφονται στα κτηματολογικά φύλλα, χωρίς να εμπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του Κτηματολογικού Γραφείου η διαπίστωση της παρέλευσης της νόμιμης προθεσμίας, αφού οι δικονομικές προϋποθέσεις για τη νόμιμη, εμπρόθεσμη, βάσιμη και παραδεκτή άσκηση αιτήσεων με τέτοιο περιεχόμενο εξετάζονται αρμοδίως μόνο από το Δικαστήριο που απευθύνονται.

Ανεξάρτητα από όλα τα προαναφερόμενα, για κάθε άλλο ειδικότερο θέμα που θα ανακύψει μετά την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών κατά τα προαναφερόμενα, είναι χρήσιμο τα σχετικά ερωτήματά σας, για λόγους νομικού ενδιαφέροντος και ομοιόμορφης ερμηνείας και εφαρμογής ζητημάτων που άπτονται της νομοθεσίας, για το Εθνικό Κτηματολόγιο, να απευθύνονται στη Νομική Διεύθυνση του Φορέα «ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» στο πλαίσιο της συνεργασίας που έχουμε εγκαταστήσει.

Με εκτίμηση,

Με εντολή Γενικού Διευθυντή

Ρένα Κουκούτση

Δικηγόρος

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΑ ΓΚΑΝΑΣΟΥ