



Χολαργός, 8.2.2016

Α.Π.: 1603577/ΝΔ 418

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου: τηλ. 210 65 05 610

Προς

Κτηματολογικά Γραφεία της Χώρας {Πίνακας Αποδεκτών}

Κοινοποίηση:

1. Κτηματολογικοί Δικαστές
2. Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι
3. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων
4. Δικηγορικοί Σύλλογοι
5. Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων
6. Σύλλογοι Δικαστικών Επιμελητών
7. Ομοσπονδία Δικαστικών Επιμελητών

Θέμα: «Προθεσμία Διόρθωσης Αρχικών Κτηματολογικών Εγγραφών»

Α. Με το άρθρο 2 του ν. 4164/2013 (Α' 156/9.7.2013) τροποποιήθηκε η παράγραφος 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 και προβλέφθηκαν περιπτώσεις α) και β) με το εξής περιεχόμενο:

«2. α) Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμοδίου καθ ύλην και κατά τόπον Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της πρώτης εγγραφής. Η αγωγή (αναγνωριστική ή διεκδικητική) ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία πέντε (5) ετών, 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

☞: PK/πγ/NOMIKH

1/8

date print: 09/02/16

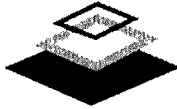


προθεσμία άσκησης της αγωγής είναι επτά (7) έτη. Για τα πρόσωπα των δύο τελευταίων κατηγοριών, που εγκαταστάθηκαν στην Ελλάδα κατά την τελευταία διετία της πενταετούς κατά τα ως άνω προθεσμίας, η προθεσμία για την άσκηση της αγωγής δεν συμπληρώνεται πριν από την πάροδο διετίας από την οριστική εγκατάστασή τους στην Ελλάδα.

β) Για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (ΦΕΚ Α' 162/2.8.2006), η αποκλειστική προθεσμία της περίπτωσης α) της παραγράφου αυτής είναι δώδεκα (12) ετών, 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.»

Με τον τρόπο αυτό είχε καθιερωθεί προθεσμία για τη διόρθωση αρχικών εγγραφών πέντε (5) ετών, εκτός εάν επρόκειτο για το Ελληνικό Δημόσιο και για μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της οκταετούς αυτής προθεσμίας, για τους οποίους η προθεσμία άσκησης της αγωγής ήταν επτά (7) έτη. Για δε τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α' 162), η αποκλειστική προθεσμία της περίπτωσης α) της παραγράφου αυτής οριζόταν σε δώδεκα (12) έτη και για το Ελληνικό Δημόσιο, τους μόνιμους κατοίκους εξωτερικού ή εργαζόμενους μόνιμα στο εξωτερικό κατά τη λήξη της δωδεκαετούς αυτής προθεσμίας σε δεκατέσσερα (14) έτη αντίστοιχα. Η ισχύς του νόμου 4164/2013 άρχισε δέκα ημέρες μετά τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, δηλαδή στις 19.7.2013.

Με το **άρθρο 37 του ν. 4361/2016** (Α'10) τροποποιήθηκε το άρθρο 6 του ν. 2664/1998 και συγκεκριμένα προβλέφθηκε ότι **οι περιπτώσεις α) και β) της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν**



με το άρθρο 2 παρ. 2 του ν. 4164/2013 (Α'156), αντικαθίστανται από τότε που ίσχυσαν, ως εξής :

«2. α) Σε περίπτωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής μπορεί να ζητηθεί, με αγωγή ενώπιον του αρμόδιου καθ' ύλην και κατά τόπον Πρωτοδικείου, η αναγνώριση του δικαιώματος που προσβάλλεται με την ανακριβή εγγραφή και η διόρθωση, ολικά ή μερικά, της πρώτης εγγραφής. Η αγωγή (αναγνωριστική ή διεκδικητική) ασκείται από όποιον έχει έννομο συμφέρον μέσα σε αποκλειστική προθεσμία επτά (7) ετών.

β) Για τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α' 162), η αποκλειστική προθεσμία της περίπτωσης α) της παραγράφου αυτής είναι δεκατεσσάρων (14) ετών.».

Κατόπιν τούτου καθιερώνεται ενιαία προθεσμία επτά (7) ετών για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών για όλους τους δικαιούχους εγγραπτέων δικαιωμάτων στις κτηματογραφημένες περιοχές. Για δε τις περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006 (Α' 162), η ενιαία προθεσμία είναι δεκατεσσάρων (14) ετών (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης). Με τον τρόπο αυτό η οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών και η επέλευση των συνεπειών του αμάχητου τεκμηρίου για την ακρίβειά τους που τις καθιστά απρόσβλητες από αμφισβήτηση μετά την παρέλευση της οριζόμενης προθεσμίας, ισχύει για καθεμία κτηματογραφημένη περιοχή καθολικά, για το σύνολο των ακινήτων, ανεξάρτητα εάν πρόκειται για δικαιούχους που είναι κάτοικοι εσωτερικού, το Ελληνικό Δημόσιο ή δικαιούχους που είναι κάτοικοι εξωτερικού και με τον τρόπο αυτό εξαλείφεται οιοδήποτε ενδεχόμενο αιφνιδιασμού και ανατροπής έννομων σχέσεων και συνεπειών που τυχόν δημιουργήθηκαν πρόωρα.

Η ενσωμάτωση στην κείμενη νομοθεσία των νέων διατάξεων των περιπτώσεων των α) και β) της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, όπως τροποποιούνται με το άρθρο 37 του ν. 4361/2016, έχει αναδρομική ενέργεια αφού, όπως ρητά διατυπώνεται στο ίδιο άρθρο, το περιεχόμενό τους με τη νέα



μορφή αντικαθίσταται από τότε που αυτές αρχικά ίσχυσαν ως διατάξεις στο νόμο 4164/2013.

Όπως άλλωστε ρητά αναφέρεται και στην αιτιολογική έκθεση, το νέο νομικό καθεστώς της ενιαίας προθεσμίας καταλαμβάνει όλους τους δικαιούχους αρχικών εγγραφών, για τους οποίους ισχύει αναδρομικά η νέα ρύθμιση, ακόμα και στις περιοχές για τις οποίες συνέτρεξαν μεμονωμένα τα αποτελέσματα από την οριστικοποίηση των αρχικών εγγραφών υπό το προϊσχύσαν καθεστώς. Συνεπώς, ακόμα και εάν σε ορισμένες κτηματογραφημένες περιοχές υπό την προϊσχύουσα μορφή των διατάξεων των περιπτώσεων των α) και β) της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 είχε ήδη παρέλθει η προθεσμία διόρθωσης των αρχικών εγγραφών και είχε συντρέξει η οριστικοποίησή τους πριν την τροποποίηση του άρθρου 37 του ν. 4361/2016, η νέα ρύθμιση για την προθεσμία διόρθωσης λόγω της αναδρομικής ισχύος της καταλαμβάνει όλους τους δικαιούχους, ανεξάρτητα εάν πρόκειται για δικαιούχους που είναι κάτοικοι εσωτερικού, το Ελληνικό Δημόσιο ή δικαιούχους που είναι κάτοικοι εξωτερικού και συνεπώς η οριστικοποίηση των εγγραφών στις περιοχές αυτές μετατίθεται αυτοδίκαια μετά την παρέλευση της νέας προθεσμίας.

Υπενθυμίζουμε ότι σύμφωνα με την περίπτωση γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 6, αφετηρία για τον υπολογισμό της νόμιμης αποκλειστικής προθεσμίας για την διόρθωση των αρχικών εγγραφών, όπως αυτή ισχύει, είναι η ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της απόφασης για την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου σε κάθε κτηματογραφημένη περιοχή.

B. Μετά την οριστικοποίηση των αρχικών (πρώτων) εγγραφών επέρχονται οι εκ του νόμου 2664/1998 (άρθρα 7 παρ. 2, 9) έννομες συνέπειες και συγκεκριμένα:

1. Οι αρχικές κτηματολογικές εγγραφές μετά την άπρακτη πάροδο της νόμιμης αποκλειστικής προθεσμίας για την αμφισβήτησή τους, παράγουν **αμάχητο τεκμήριο** για την ακρίβειά τους υπέρ των φερόμενων με αυτές τις πρώτες εγγραφές ως δικαιούχων για τα δικαιώματα που αυτές αφορούν, που οδηγεί σε απόσβεση των



εμπράγματος αξιώσεων του αληθούς δικαιούχου. Οι συναλλασσόμενοι και αποκτώντες από αυτούς (: αρχικούς εγγεγραμμένους) περιβάλλονται με καθεστώς απόλυτης προστασίας, ακόμα και εάν γνωρίζουν την ανακρίβεια της εγγραφής, καθόσον το αμάχητο τεκμήριο της πρώτης εγγραφής αποτελεί από τη σκοπιά του τρίτου που συναλλάσσεται με τον εγγεγραμμένο, αμάχητο τεκμήριο της καλής πίστης του που δεν επιδέχεται ανταπόδειξη.

Οι οριστικές πρώτες εγγραφές δεν καθιερώνουν πρωτότυπο τρόπο κτήσης των αναφερόμενων σε αυτές δικαιωμάτων, αλλά καθίστανται εκ του νόμου δικαστικά απρόσβλητες, προκειμένου να αποτελέσουν μία απολύτως σταθερή βάση εκκίνησης για την περαιτέρω λειτουργία του Κτηματολογίου και την εγκυρότητα των συναλλαγών σύμφωνα με τις κεντρικές για το θεσμό αρχές της δημόσιας πίστης και της ασφάλειας των συναλλαγών, με τη διαφορά ότι εν προκειμένω η ύπαρξη της καλής πίστης του αποκτώντος τεκμαίρεται κατά αμάχητο τρόπο.

2. Από τη δημιουργία του αμάχητου τεκμηρίου **αποκλείεται** οποιαδήποτε μεταβολή λόγω διόρθωσης του περιεχομένου των αρχικών εγγραφών, 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 απόδοση** του ακινήτου στον αληθή δικαιούχο, **υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει ακολουθήσει μεταβίβαση από επαχθή αιτία (π.χ. πώληση) και εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία.** Η εκπλήρωση της υποχρέωσης αυτούσιας απόδοσης μεταξύ υπόχρεου και δικαιούχου γίνεται με **σύμβαση** και ακολουθεί εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία, **που δεν συνιστά όμως διόρθωση των αρχικών εγγραφών,**



αλλά επιγενόμενη (μεταγενέστερη) εγγραφή κατά την έννοια των διατάξεων του νόμου 2664/1998. Η σύμβαση αυτή και η εγγραφή της στα κτηματολογικά βιβλία δεν υπόκειται σε οποιοδήποτε φόρο ή τέλος. Η δαπάνη για τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου βαρύνει τον υπόχρεο.

3. Παρεπόμενα δικαιώματα (π.χ. υποθήκες, δουλείες) και λοιπές δεσμεύσεις της εξουσίας διάθεσης (π.χ. κατασχέσεις) που υφίστανται στα βιβλία των Υποθηκοφυλακείων και δεν έχουν μεταφερθεί στα κτηματολογικά βιβλία εντός της νόμιμης προθεσμίας διόρθωσης των αρχικών κτηματολογικών εγγραφών με τους τρόπους που ορίζει η κείμενη νομοθεσία, θα καταληφθούν από το **αμάχητο τεκμήριο** ως «**ανύπαρκτα**» και συνεπώς δεν θα μπορεί να αξιωθεί η αναγνώρισή τους και η άσκησή τους. Τούτο διότι η 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.

4. **Ακίνητα «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».**

Ακίνητα που δεν έχουν εγγραφεί ως ανήκοντα σε ορισμένο πρόσωπο και φέρονται στα κτηματολογικά βιβλία και στα λοιπά στοιχεία του Κτηματολογίου ως **ακίνητα «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ»**, θεωρείται ότι ανήκουν στην **κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου** μόλις καταστεί οριστική η πρώτη εγγραφή. Στην περίπτωση αυτή δημιουργείται υπέρ του Δημοσίου το **αμάχητο τεκμήριο** και ισχύουν όσα προαναφέρθηκαν υπό (1-2). Τα αρμόδια Κτηματολογικά Γραφεία μεριμνούν για τη σημείωση στα κτηματολογικά βιβλία της εν λόγω έννομης συνέπειας.



Γ. Στους δικαιούχους (φυσικά πρόσωπα) εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 1997-1999 (παλαιά προγράμματα κτηματογράφησης), δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση πριν τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, παρέχεται η δυνατότητα, σύμφωνα με την υπ' αρ. **50176/5.12.2014** απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'3363), για την ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε. (www.ktimatologio.gr→e-ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ). Η αναζήτηση ενεργοποιείται με την εισαγωγή των κωδικών ασφαλείας που διαθέτει κάθε φυσικό πρόσωπο για τη χρήση των εφαρμογών της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων (taxisnet).

Σύμφωνα με την υπ' αρ. **14058/12.3.2014** απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Β'673), για τους δικαιούχους εγγραπτέων δικαιωμάτων που έχουν καταχωριστεί στις αρχικές εγγραφές επί ακινήτων στις περιοχές των προγραμμάτων κτηματογράφησης των ετών 2008 και επόμενα (νέα προγράμματα κτηματογράφησης), δηλαδή σε περιοχές που κηρύχθηκαν υπό κτηματογράφηση μετά τη δημοσίευση και έναρξη ισχύος του ν. 3481/2006, η ηλεκτρονική αναζήτηση των εγγραφών τους στην κτηματολογική βάση της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε. γίνεται με τη χρήση των κωδικών που αναγράφονται στο Αποδεικτικό Υποβολής Δήλωσης που είχε εκδοθεί κατά το χρόνο που ο δικαιούχος είχε υποβάλει δήλωση για το εγγραπτό δικαίωμά του.

Πρόκειται για αναβαθμισμένη και παρεχόμενη ατελώς προς τους πολίτες ηλεκτρονική υπηρεσία αναζήτησης που εξυπηρετεί τις ανάγκες της εύκολης, γρήγορης και ανέξοδης ενημέρωσής τους, ώστε να προβούν σε κάθε τυχόν αναγκαία διορθωτική ενέργεια εντός της προθεσμίας αυτής.

Η ηλεκτρονική έρευνα αφορά μόνο σε εγγραπτά δικαιώματα που έτυχαν επεξεργασίας και συμπεριλήφθηκαν στους τελικούς κτηματολογικούς πίνακες. Σε όσες



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

περιπτώσεις οι ενδιαφερόμενοι κατά την έρευνά τους δεν λαμβάνουν αποτελέσματα για τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές των εγγραπτέων δικαιωμάτων τους, θα πρέπει να απευθύνονται στο **οικείο Κτηματολογικό Γραφείο** για περαιτέρω έρευνα στα τηρούμενα σε αυτά κτηματολογικά βιβλία και αρχεία κτηματογράφησης.

Τυχόν εκτυπώσεις αποσπασμάτων του τελικού αναμορφωμένου κτηματολογικού πίνακα και του κτηματολογικού διαγράμματος από την ηλεκτρονική εφαρμογή ανάρτησης, **δεν επέχουν θέση πιστοποιητικού για οιαδήποτε νόμιμη χρήση, ούτε αποτελούν τίτλους των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργούν τεκμήριο γι' αυτά.**

Η πορεία αναζήτησης και θέασης εποπτεύεται καθ' όλη την διάρκειά της από την εταιρεία «ΕΚΧΑ Α.Ε.» που λαμβάνει κάθε αναγκαίο τεχνικά πρόσφορο μέτρο για την εξυπηρέτηση των αναγκών διαχείρισης της σχετικής ηλεκτρονικής εφαρμογής και, σε περίπτωση που ανακύπτει οιαδήποτε απόκλιση, τεχνική ή λειτουργική, η υπηρεσία διακόπτεται άμεσα.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ 288 - ΧΟΛΑΡΟΣ 155 62
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ: 210 6505600 - FAX: 210 6505635
Α.Φ.Μ.: 094439670 - ΔΟΥ: Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/01ΑΤ/Β/96/312 (97)

Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Διεύθυνσης