

Εγκύκλιος για την εφαρμογή του άρθρου 18§1 περ. β΄, υποπερ.αα΄ του ν. 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο.

Με τις διατάξεις του άρθρου 28 του ν. 3728/2008(ΦΕΚ τ. Α΄258/18.12.2008) τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε η διάταξη του άρθρου 18§1 περ. β΄, υποπερ.αα΄ του ν. 2664/1998(ΦΕΚ τ. Α΄, 275/1998) για το Εθνικό Κτηματολόγιο, όπως η διάταξη αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει με την παράγραφο 11 του άρθρου 2 του ν. 3481/2006 (ΦΕΚ τ.Α΄, 162/2006).

Συγκεκριμένα, με την τροποποίηση αυτή και για τους λόγους που εκτίθενται αναλυτικά στην αιτιολογική της έκθεση, την οποία σας κοινοποιούμε, δίδεται η δυνατότητα διόρθωσης αρχικών εγγραφών με περιεχόμενο «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» με τη διαδικασία του πρόδηλου σφάλματος, χωρίς να απαιτείται η συναίνεση του Ελληνικού Δημοσίου. Προκειμένου να εφαρμοστεί η διάταξη αυτή θα πρέπει να ισχύουν τα ακόλουθα:

Α) ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ:

α) Το δημόσιο έγγραφο, με βάση το οποίο ζητείται η διόρθωση της εγγραφής, να αποτελεί τίτλο εγγραπτέου δικαιώματος επί άλλου κτηματογραφηθέντος ακινήτου της ίδιας κτηματογραφηθείσας περιοχής: Στο ρυθμιστικό πεδίο της διάταξης εμπίπτουν οι περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες στο ίδιο δημόσιο έγγραφο περιέχονται τίτλοι κτήσης περισσότερων ακινήτων του ιδίου ή περισσότερων δικαιούχων, τα οποία βρίσκονται στην ίδια κτηματογραφηθείσα περιοχή, αλλά μόνο ορισμένα εξ αυτών καταχωρίστηκαν ως γνωστού ιδιοκτήτη, ενώ τα υπόλοιπα (ακίνητα) έχουν καταχωριστεί ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ».Ο δικαιούχος των τελευταίων αυτών ακινήτων δύναται πλέον να ζητήσει τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» και την αναγραφή των δικών του στοιχείων του στα εν λόγω ακίνητα, επικαλούμενος τον ως άνω τίτλο κτήσης, δυνάμει του οποίου φέρεται ήδη εγγεγραμμένος στα υπόλοιπα ακίνητα της ίδιας κτηματογραφηθείσας περιοχής ο ίδιος ή άλλος δικαιούχος. Ως κτηματογραφηθείσα περιοχή λογίζεται η περιοχή που εμπίπτει στην τοπική αρμοδιότητα εκάστου Κτηματολογικού Γραφείου.

β) Ο τίτλος του αιτούντος τη διόρθωση ή των δικαιοπαρόχων του (αμέσων ή απώτερων) να είναι παραχωρητήριο του Ελληνικού Δημοσίου ή Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου(Ν.Π.Δ.Δ): Προϋπόθεση που πρέπει να συντρέχει για τη διόρθωση στην περίπτωση αυτή είναι η ύπαρξη τίτλου παραχώρησης από το Ελληνικό Δημόσιο ή άλλο Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου, π.χ. Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας κ.λ.π. Το παραχωρητήριο μπορεί να αποτελεί είτε τίτλο του αιτούντος τη διόρθωση, είτε τίτλο δικαιοπαρόχου, άμεσου (π.χ. του πωλητή του), ή απώτερου (π.χ. αρχικού κληρούχου επί σειράς μεταβιβάσεων). Όταν το παραχωρητήριο αποτελεί τίτλο δικαιοπαρόχου (άμεσου ή απώτερου) λαμβάνεται υπόψη κατά τον έλεγχο για τη βασιμότητα του αιτήματος διόρθωσης σε σχέση με τους επιγενόμενους αυτού τίτλους κτήσης, που συνιστούν διαδοχή στο δικαίωμα.

***Σημείωση: Υπό τις ανωτέρω (α' και β') προϋποθέσεις δύναται να διορθωθούν αρχικές εγγραφές «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» αδιακρίτως του είδους του ακινήτου, για τις οποίες ζητείται η διόρθωση(π.χ. γεωτεμάχιο, διηρημένη ιδιοκτησία).**

γ) Το ακίνητο με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» να είναι διηρημένη ιδιοκτησία (οριζόντια, κάθετη, οριζόντια επί καθέτου), που διαθέτει αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο και τα στοιχεία του δικαιούχου προκύπτουν από το συσχετισμό:

- του τίτλο κτήσης του
- των τίτλων κτήσης των δικαιοπαρόχων του (εάν υπάρχουν δικαιοπάροχοι) και
- της σύστασης της διηρημένης ιδιοκτησίας:

Η διατύπωση της διάταξης καταλαμβάνει τις περιπτώσεις διηρημένων ιδιοκτησιών που έχουν αναγραφεί ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» και τα στοιχεία του δικαιούχου τους δύνανται να διορθωθούν με αναγωγή στον τίτλο κτήσης του και στη σύσταση της διηρημένης ιδιοκτησίας. Εάν υπάρχουν δικαιοπάροχοι, τότε ο έλεγχος για τη βασιμότητα του αιτήματος διόρθωσης καταλαμβάνει και τους τίτλους κτήσης αυτών κατά τη σειρά διαδοχής τους στο δικαίωμα.

δ) Το ακίνητο με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» να είναι διηρημένη ιδιοκτησία/υποδοχέας (οριζόντια, κάθετη, οριζόντια επί καθέτου), στην οποία έχουν αθροιστεί όλα τα υπολοιπούμενα χιλιοστά επί των αδήλωτων διηρημένων ιδιοκτησιών, που προβλέπονται στην οικεία σύσταση.

Στο ρυθμιστικό πεδίο της διάταξης εμπίπτουν οι περιπτώσεις εκείνες που οι μη δηλωμένες διηρημένες ιδιοκτησίες μίας σύστασης αποτυπώθηκαν στις αρχικές εγγραφές ως μία συνολική εγγραφή «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» (υποδοχέας αδήλωτων χιλιοστών). Ο δικαιούχος διηρημένης ιδιοκτησίας, που το αντιστοιχούν σε αυτή ποσοστό συγκυριότητας επί του εδάφους έχει συμπεριληφθεί σε αρχική εγγραφή «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» με τα παραπάνω χαρακτηριστικά, δύναται να ζητήσει τη διόρθωση της εγγραφής με αναγωγή στον τίτλο κτήσης του, στον τίτλο κτήσης των δικαιοπαρόχων του (εάν υπάρχουν δικαιοπάροχοι) και στη σύσταση της διηρημένης ιδιοκτησίας. Στην προκειμένη περίπτωση μετά τη διόρθωση δημιουργείται αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο με τα στοιχεία της διηρημένης ιδιοκτησίας, για την οποία ζητήθηκε η διόρθωση.

ε) Έχουν παρατηρηθεί περιπτώσεις κατά τις οποίες οι μη δηλωμένες διηρημένες ιδιοκτησίες δεν έχουν αναγραφεί ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», με συνέπεια να μην διαθέτουν αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο, ούτε το αντιστοιχούν σε αυτές ποσοστό συγκυριότητας επί του εδάφους έχει συμπεριληφθεί σε αρχική εγγραφή διηρημένης ιδιοκτησίας «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ»/ υποδοχέα.

Η διόρθωση των αρχικών εγγραφών ή κατ' ακριβολογία η εμφάνιση και αποτύπωση των παραλειφθεισών διηρημένων ιδιοκτησιών μπορεί να ζητηθεί με τη διαδικασία του προδήλου σφάλματος με βάση πλέον το συνδυασμό των διατάξεων του άρθρου 18§1 περ. β', υποπερ.α' και δδ'. Εν προκειμένω η μη εμφάνιση της διηρημένης ιδιοκτησίας συνιστά έλλειψη, δυνάμενη να θεραπευθεί με αναδρομή στην πράξη σύστασης, στον κανονισμό της διηρημένης ιδιοκτησίας και στα συνοδευτικά αυτών ή επ' αυτών ερειδόμενα δημόσια έγγραφα, που συνυποβάλλονται με την αίτηση. Υπό τις προϋποθέσεις αυτές δύναται μέσω της διόρθωσης αφενός να δημιουργηθεί αυτοτελές κτηματολογικό φύλλο με τα στοιχεία της παραλειφθείσας διηρημένης ιδιοκτησίας (ήδη υλοποιηθείσας ή μελλοντικής) και αφετέρου να συμπληρωθούν τα στοιχεία του

δικαιούχου, όπως αυτά προκύπτουν από το συσχετισμό του τίτλου κτήσης του και των τίτλων κτήσης των δικαιοπαρόχων του (εάν υπάρχουν δικαιοπάροχοι).

Β) ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΑΙΤΗΣΗΣ ΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΠΡΟΔΗΛΟΥ ΣΦΑΛΜΑΤΟΣ ΣΤΙΣ ΑΝΩΤΕΡΩ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ:

Για τη διόρθωση των αρχικών εγγράφων με την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ» στις παραπάνω περιπτώσεις απαιτείται η υποβολή αίτησης, η οποία εγγράφεται στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου, που φέρει την ένδειξη «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ». Όταν διά της διόρθωσης ζητείται η δημιουργία κτηματολογικού φύλλου διηρημένης ιδιοκτησίας, η οποία ούτε εμφανίζεται ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», ούτε το αντιστοιχούν σε αυτές ποσοστό συγκυριότητας επί του εδάφους έχει συμπεριληφθεί σε αρχική εγγραφή διηρημένης ιδιοκτησίας «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ»/ υποδοχέα, τότε η εγγραφή της αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος διενεργείται στο κτηματολογικό φύλλο του γεωτεμαχίου, επί του οποίου υφίσταται η σύσταση.

Για τις ανάγκες της λειτουργίας των Κτηματολογικών Γραφείων έχει διαμορφωθεί τυποποιημένο έντυπο αίτησης διόρθωσης προδήλου σφάλματος, το οποίο περιέχει τα αναγκαία στοιχεία για τη διεκπεραίωση των εν γένει αιτημάτων διόρθωσης προδήλων σφαλμάτων. Κατά τη χρήση του εντύπου αυτού είναι απαραίτητη συμπλήρωση των πεδίων και θα πρέπει η περιγραφή του σφάλματος και της αιτούμενης διόρθωσης να είναι σαφής και ορισμένη. Κατά την υποβολή της αίτησης συνυποβάλλεται κυρωμένο αντίγραφο του κτηματολογικού φύλλου του ακινήτου, για το οποίο ζητείται η διόρθωση. Η αίτηση συνοδεύεται από αντίγραφα των δημοσίων και ήδη μεταγεγραμμένων στο υποθηκοφυλακείο εγγράφων, τα οποία κατά περίπτωση είναι :

- αντίγραφο τίτλου κτήσης του υπέρ ου η διόρθωση,
- αντίγραφο τίτλου κτήσης των δικαιοπαρόχων του υπέρ ου η διόρθωση (εάν υπάρχουν δικαιοπάροχοι),
- αντίγραφο σύστασης της διηρημένης ιδιοκτησίας,

- αντίγραφο κανονισμού διηρημένης ιδιοκτησίας (όταν ζητείται η δημιουργία κτηματολογικού φύλλου διηρημένης ιδιοκτησίας, η οποία ούτε εμφανίζεται ως «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ», ούτε το αντιστοιχούν σε αυτές ποσοστό συγκυριότητας επί του εδάφους έχει συμπεριληφθεί σε αρχική εγγραφή διηρημένης ιδιοκτησίας «ΑΓΝΩΣΤΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ»/ υποδοχέα, άρθρο 18§1 περ. β', υποπερ. δδ'),
- κάθε άλλο έγγραφο που κατά την κρίση του αιτούντος συνεισφέρει στην απόδειξη των ισχυρισμών του.

Όταν μετά την αρχική σύσταση της διηρημένης ιδιοκτησίας ακολούθησε τροποποίησή της, τότε με την αίτηση συνυποβάλλεται αντίγραφο της τροποποίησης, ή των τροποποιήσεων, εάν είναι περισσότερες.

Η αίτηση μπορεί να υποβληθεί είτε απευθείας από τον υπέρ ου η διόρθωση δικαιούχο, είτε από τρίτον που έχει έννομο συμφέρον (π.χ. δανειστή). Η δυνατότητα αυτή παρέχεται και στους κληρονόμους για τους οποίους εκκρεμεί η αποδοχή κληρονομίας και έχουν έννομο συμφέρον για τη διόρθωση της εγγραφής υπέρ του αποβιώσαντος δικαιούχου, ώστε να ακολουθήσει η εγγραφή της αποδοχής κληρονομίας ή του κληρονομητηρίου. Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή της αίτησης προσκομίζονται τα στοιχεία που αποδεικνύουν την ύπαρξη του επικαλούμενου κληρονομικού δικαιώματος. Όταν η αίτηση υποβάλλεται από πληρεξούσιο δικηγόρο, τίθεται η σφραγίδα του και επικολλάται ένσημο δικηγορικής παράστασης. Όταν η αίτηση υποβάλλεται από τρίτον πληρεξούσιο, η σχετική πληρεξουσιότητα θα πρέπει να έχει παρασχεθεί με συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Για τη σύνταξη

Ειρ. Κουκούτση

Α.Κιτσαράς

**Δικηγόρος, Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/νσης
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.**

**Δικηγόρος, Δ/ντης Νομικής Δ/νσης
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε**

Επ. Καθηγητής Νομικής Δ.Π.Θ.